

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2021/DS-PT

Ngày 20-4-2021

V/v tranh chấp về kiện đòi tài sản
(quyền sử dụng đất và quyền sở hữu
nhà ở), yêu cầu tuyên hợp đồng vô
hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp tài sản chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Cao Huy Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tường Vy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 439/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc “tranh chấp về kiện đòi tài sản (quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở), yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST, ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 33, khu phố 5, ấp Hóa Nhật, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 19 đường số 1, khu tái định cư Tân An, tổ 58, khu phố 8, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng K (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2016), có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Lê Tấn T, sinh năm 1968 và bà Lê Thị N, sinh năm 1942; cùng địa chỉ: Số 13/5 tổ 5, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 535 Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2016), có yêu cầu vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Châu Thị N – Luật sư Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1966; địa chỉ: K5/H253 tổ 52, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 48/18 đường H, tổ 16, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 2, ấp 1B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

3.4. Ông Lê Quang Phan D, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 522/28 đường Phạm Ngũ Lão, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê Quang Phan D*: Ông Lê Văn Mãi – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.5. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1941; địa chỉ: Số 382 (số cũ 12/5) Đại lộ B, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

3.6. Bà Lê Thị Ô, sinh năm 1957; địa chỉ: Số G59/88 tổ 88, khu phố 10, phường Chánh Nghĩa, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Ô: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 535 Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2016), có mặt.

3.7. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1938; địa chỉ: Số 390 (số cũ 14/5) Đại lộ B, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

3.8. Bà Trần Thị V, sinh năm 1949, có yêu cầu vắng mặt.

3.9. Ông Lê Duy L, sinh năm 1979, có yêu cầu vắng mặt.

3.10. Bà Lê Tú Phi Y, sinh năm 1981, có yêu cầu vắng mặt.

3.11. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1983, có yêu cầu vắng mặt.

Bà V, ông L, bà Y và bà H trú cùng địa chỉ: Số 136/44A, đường V, phường 3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Ông Lê Anh T, sinh năm 1971, có yêu cầu vắng mặt.

3.13. Anh Trần Công B, sinh năm 1996, có yêu cầu vắng mặt.

3.14. Chị Trần Quý Bảo T, sinh năm 1998, có yêu cầu vắng mặt.

Ông Tuấn, anh Bình và chị Trâm trú cùng địa chỉ: Số 13/5, tổ 5, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.15. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 01 Quang Trung, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T: Bà Võ Thị L - chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 5043/QĐ-UBND ngày 21/8/2017), có yêu cầu vắng mặt.

3.16. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 469 Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương: Bà Nguyễn Thị Phương N - chức vụ: Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật, có yêu cầu vắng mặt.

3.17. Văn phòng công chứng T; địa chỉ: Số 105, khu phố Khánh L, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T: Ông Nguyễn Hữu T - chức vụ: Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật, có yêu cầu vắng mặt.

3.18. Văn phòng Công chứng S; địa chỉ: Số 1459 Đại lộ B, khu phố 4, phường Hiệp An, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng S: Ông Bùi Thái G - chức vụ: Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật, có yêu cầu vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Lê Tấn T, bà Lê Thị N; kháng cáo của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ô là ông Lê Việt H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quang Phan D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/12/2017 của ông Nguyễn Hoàng K và quá trình tham gia tố tụng, bà Trần Thị Lệ T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Hoàng K là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất gắn liền căn nhà cấp 4 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 915571, số vào sổ CH 04411 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 15/01/2015, cập nhật điều chỉnh sang tên Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015. Phần đất có diện tích 2.316m², thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28-4; trên đất

có 01 căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng khoảng $50m^2$, kết cấu tường gạch, mái tole, nền gạch men. Nguồn gốc nhà đất nêu trên do ông K nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị N1 vào năm 2015. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông K có đến xem nhà đất cùng với bà N1. Thời điểm này, ông K có gặp bà Lê Thị N cùng các con bà N đang sinh sống tại đây. Tuy nhiên, bà N xác định chỉ ở nhờ để giữ nhà cho bà N1 và cam kết sẽ dọn đi sau khi ông K đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà N1. Bà N1 đã viết giấy cam kết sang nhượng toàn bộ căn nhà và tài sản trên đất cho ông K. Việc nhận chuyển nhượng nhà đất giữa ông K và bà N1 thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Ông K đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho bà N1 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/10/2015. Nhưng khi ông K yêu cầu bà N và ông Lê Tấn T dọn đi nơi khác trả lại nhà, đất cho ông K thì bà N, ông T hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị N và ông Lê Tấn T giao lại khu đất có diện tích $2.316m^2$ (qua đo đạc thực tế là $2.259,9m^2$) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm căn nhà cấp 4 diện tích $83,8m^2$, mái che $32,1m^2$ và nhà kho $20,1m^2$. Đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị N và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Ô thì nguyên đơn không chấp nhận.

- Theo đơn phản tố đề ngày 21/7/2016, đơn phản tố bổ sung ngày 12/7/2017 của bà Lê Thị N và quá trình tham gia tố tụng, bà Nguyễn Thị Thu P là đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Cha mẹ của bà Lê Thị N là cụ Lê Văn B (chết năm 1962) và cụ Lê Thị Đ (chết năm 1984) có 05 người con gồm bà Lê Thị Th, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn Tr (chết năm 2014), bà Lê Thị Ô và bà Lê Thị N. Thời điểm còn sống, cụ B và cụ Đ tạo lập được khối tài sản gồm 02 phần đất, trong đó: 01 phần đất giáp đường Quốc lộ 13 (nay là Đại lộ B) và 01 phần đất thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi cha mẹ qua đời, anh chị em thống nhất chia phần đất giáp đường Quốc lộ 13 cho năm người và từng người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại không có tranh chấp. Đối với phần đất thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28-4, gia đình thống nhất giao cho bà N quản lý, sử dụng. Trên đất có mồ mả của thân tộc và bà N đã xây dựng một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng $200m^2$, kết cấu mái tole, tường xây, nền gạch men để gia đình sinh sống và trồng một số cây ăn trái. Đến năm 1992, bà N và các thành viên trong gia đình được cấp hộ khẩu tại đây.

Năm 1989, bà N đã kê khai đăng ký đối với diện tích $322m^2$ trong tổng diện tích $2.316m^2$ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 167/GCN-SB ngày 18/10/1989. Bà N cùng gia đình đã quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên từ năm 1989, không ai tranh chấp hay có khiếu nại gì. Đến năm 2015, ông Nguyễn Hoàng K tự xưng là chủ đất yêu cầu bà N phải dọn đi nơi khác trả lại nhà đất cho ông K. Sau khi sao lục hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, bà N được biết năm 2005 ông Lê Văn Tr (em ruột của bà N) đã tự ý lập thủ tục đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số AD 183726 ngày 10/11/2005 với diện tích 2.330,5m², trong đó có cả phần diện tích 322m² mà bà N đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/3/2014, ông Tr cùng vợ là bà Trần Thị V lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Quang Phan D (con ruột của ông Tr) tại Văn phòng Công chứng T. Ngày 10/6/2014, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 408608, diện tích 2.316m². Ngày 26/6/2014 ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị N1 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương. Ngày 15/01/2015 bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 915571, diện tích 2.316m². Ngày 22/9/2015, bà N1 cùng chồng là ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng K tại Văn phòng Công chứng S. Tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xác nhận nội dung thay đổi như sau: Ngày 19/10/2015 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1983 CMND số 280799513 địa chỉ: Hóa Nhựt, T, T, Bình Dương theo hồ sơ số 001032”. Sau đó, ông K nhiều lần dẫn người đến đe dọa buộc bà N và gia đình bà N phải dọn đi nơi khác giao trả đất lại cho ông K. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Ô. Đồng thời, bà Lê Thị N có đơn phản tố yêu cầu như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 915571, số vào sổ CH 04411 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Lê Thị N1 ngày 15/01/2015, cập nhật thay đổi thông tin sang tên ông Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015;

- Yêu cầu tuyên các hợp đồng sau vô hiệu:

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương công chứng (số 4159, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 24/6/2014 giữa bà Lê Thị N1 với ông Lê Quang Phan D;

- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng S công chứng (số 007042, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 22/9/2015 giữa bà Lê Thị N1 và ông Nguyễn Văn H cùng ký tên ủy quyền cho bà Lê Thị Minh H ký với ông Nguyễn Hoàng K;

- + Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng T công chứng (số 2062, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 29/3/2014 giữa ông Lê Văn Trân, bà Trần Thị V với ông Lê Quang Phan D;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 915571, số vào sổ CH 04411 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Lê Thị N1 ngày 15/01/2015, cập nhật thay đổi thông tin sang tên ông Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015;

- Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 2.316m² (kết quả đo đạc thực tế 2.259,9m²), tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị N.

Đối với tài sản trên đất gồm căn nhà cấp 4 diện tích $83,8\text{m}^2$, mái che $32,1\text{m}^2$, nhà kho $20,1\text{m}^2$ và cây trồng trên đất, bị đơn xác định những tài sản này thuộc quyền sở hữu của bị đơn và là chứng cứ để chứng minh quá trình sử dụng đất của bị đơn. Do đó, bị đơn không có yêu cầu đối với các tài sản này.

- Bị đơn là ông Lê Tấn T do bà Nguyễn Thị Thu P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T là con ruột của bà Lê Thị N. Ông T thống nhất với phần trình bày và ý kiến của bà N, không có ý kiến gì khác.

- Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 13/11/2019 của bà Lê Thị Ô và quá trình tham gia tố tụng, ông Lê Việt H là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thống nhất quan hệ huyết thống và nguồn gốc tài sản như bên bị đơn trình bày. Năm 1989, bà N đã xây dựng một căn nhà cấp 4 để gia đình bà ở. Năm 2005, ông Lê Văn Trân tự ý đi kê khai đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên mà không thông qua ý kiến của chị em trong gia đình. Quá trình kê khai đăng ký, ông Tr thừa nhận diện tích đất đang tranh chấp là của cha mẹ chết để lại. Do đó, bà Ô có đơn yêu cầu độc lập xác định phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 2.259m^2 , thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là di sản thừa kế chưa chia, nên bà Ô yêu cầu được chia thừa kế theo quy định pháp luật, cụ thể diện tích đất bà yêu cầu được chia là $2.259\text{m}^2 : 5 = 451,8\text{m}^2$.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Lê Văn B và cụ Lê Thị Đ tạo lập.

Sau khi hai cụ chết thì trong gia đình thống nhất giao lại phần đất tranh chấp cho ông Lê Văn Trân đứng tên để gìn giữ mồ mả ông bà. Bà N chỉ được gia đình chia phần đất giáp Đại lộ B, nhưng bà N đã chuyển nhượng cho bà Đ một phần, phần diện tích còn lại bà N vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho con dâu quản lý, sử dụng. Bà N đã xin ông Tr cất nhà trên phần đất của ông Tr để ở nhờ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà Đ không có ý kiến.

Ngày 03/5/2018 bà Lê Thị Đ có lời khai bổ sung như sau: Bà Đ xác định sau khi cha mẹ chết, trong gia đình thống nhất chia phần đất diện tích 2.316m^2 thành 5 phần (chỉ nói miệng, không có giấy tờ). Phần đất của bà Đ được chia thì bà đồng ý giao lại cho ông Tr, còn những người còn lại có giao cho bà N quản lý, sử dụng hay không thì bà không biết. Trước khi bà Đ chết, bà N đã cất nhà trên phần đất tranh chấp sống ổn định cùng các con của bà N; về vị trí căn nhà có thay đổi từ nơi này sang nơi khác để thuận tiện cho việc đi lại, nhưng vẫn xây dựng trên diện tích đất tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Lê Văn B và cụ Lê Thị Đ. Sau khi hai cụ chết, anh chị em thống nhất giao lại phần đất này cho ông Lê Văn Trân đứng tên để gìn giữ mồ mả ông bà, vì ông Tr là con trai duy nhất trong gia đình. Bà Th xác định không có việc giao phần đất có mồ mả cho bà Lê Thị N. Đối với bà N cũng được chia một phần đất giáp đường Đại lộ B và bà N đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ một phần, phần đất còn lại bà N giao cho con dâu quản lý, sử dụng. Sau đó, bà N mới xin ông Tr cất nhà ở nhờ trên phần đất của ông Tr. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà Th không có ý kiến, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 03/5/2018 bà Lê Thị Th có lời khai bổ sung như sau: Bà Th xác định đối với phần đất diện tích 2.316m², sau khi cha mẹ chết, bà Th đồng ý giao phần diện tích của bà cho ông Tr quản lý, còn phần của bà N và bà Ô có giao cho bà N quản lý, sử dụng hay không thì bà không biết. Bà Th khẳng định không có việc bà N xin ông Tr cất nhà trên đất, sự thật là bà N đã xây nhà ở tại đất này trước khi cụ Đ chết. Bà N đã quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay. Ông Tr không sử dụng đất ngày nào.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 trình bày:

Ngày 24/6/2014, bà N1 và ông Lê Quang Phan D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương, diện tích đất là 2.316m², giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Ngoài ra, ông D còn viết giấy cam kết sang nhượng nhà tạm và hoa màu trên đất cho bà N1. Trước khi nhận chuyển nhượng, bà N1 có đến xem đất thì gặp bà N và được bà N cho biết chỉ ở nhờ trông coi đất cho ông D và bà N hứa sẽ chuyển đi nơi khác. Đến năm 2015, bà N1 chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng K. Khi ông K có nhu cầu sử dụng đất thì bà N không chịu dọn đi nên phát sinh tranh chấp. Đối với việc ông D trình bày có vay tiền của bà Lê Thị Minh H và ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N1 mục đích đảm bảo cho việc vay mượn là không đúng. Do việc chuyển nhượng giữa bà N1 và ông K thực hiện đúng quy định của pháp luật, nên yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông H là chồng của bà Lê Thị N1. Ông H thống nhất với phần trình bày của bà N1 và không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh H trình bày: Bà H là cô ruột của bà Lê Thị N1. Năm 2014, Bà H được biết ông Lê Quang Phan D có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên giới thiệu bà N1 nhận chuyển nhượng. Việc ông D trình bày ông có vay tiền của Bà H và để đảm bảo cho việc vay mượn nên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1 là không đúng. Ông D và bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn theo quy định của pháp luật và bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, vợ chồng bà N1 ủy quyền cho Bà H tìm người nhận chuyển

nhượng lại phần đất trên. Ngày 22/9/2015, Bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng K và đã giao lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà N1. Nay Bà H yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Phan D trình bày:

Ông D là con ruột của ông Lê Văn Tr. Năm 2005, ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp. Trên phần đất này có 01 căn nhà của bà Lê Thị N, nguyên nhân là do bà N sau khi được chia một phần đất giáp đường Đại lộ B đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ và không còn chỗ ở. Bà N đã xin ông Tr cất nhà ở nhờ trên đất và khi nào ông Tr có nhu cầu lấy lại đất bà N sẽ dọn đi. Ông Tr thương hoàn cảnh của bà N nên đã đồng ý cho bà N cất nhà tạm trên đất. Việc cho bà N ở nhờ trên đất hai bên chỉ nói miệng, không lập thành văn bản. Đến năm 2014, ông Tr tặng cho toàn bộ phần đất nêu trên cho ông D. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền của bà Lê Thị Minh H (cô ruột của bà Lê Thị N1). Để đảm bảo cho việc vay tiền với Bà H, ông D đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1. Ông D còn viết một giấy cam kết nhượng cả tài sản gắn liền với đất gồm có 01 căn nhà tạm và hoa màu. Sau đó, do ông D chậm trễ trong việc trả lãi nên bà N1 đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà N1 tự ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng K là không đúng. Vì vậy, ông D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bà Lê Thị N và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Ô. Ông D có ý kiến như sau: Trường hợp Bà H muốn nhận phần đất này thì phải thanh toán cho ông D theo giá thị trường, sau khi trừ đi khoản vay ông D còn nợ và tiền lãi phát sinh. Trường hợp Bà H không đồng ý thì ông D đồng ý thanh toán tiền vay và tiền lãi cho Bà H và Bà H phải trả lại đất cho ông D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V, ông Lê Duy L, bà Lê Tú Phi Y và bà Lê Thị Thu H: Đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng bà V, ông Lâm, bà Yến và bà Hiền không gửi văn bản trình bày ý kiến về vụ án và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh T trình bày:

Ông Tuấn là con ruột của bà Lê Thị N. Trên phần đất tranh chấp, bà N đã xây dựng một căn nhà để ở, sau đó dời nhà sang vị trí căn nhà hiện tại. Ông Tuấn có quá trình sinh sống cùng bà N tại hai căn nhà nêu trên và được bà N nhập hộ khẩu gia đình tại địa chỉ này từ rất lâu. Đến khi trưởng thành và lập gia đình, ông Tuấn mới dọn ra ở riêng, chỉ còn bà N, em trai và các cháu sinh sống. Ông Tuấn xác định bà N đã sinh sống, tạo lập nhà cửa, giữ gìn đất từ khi còn nhỏ đến nay. Đối với nhà đất tranh chấp, ông Tuấn là thành phần phụ thuộc khi còn sống chung với gia đình, nên ông không có quyền lợi gì đối với nhà đất này.

Việc ông K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật, nên ông Tuấn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N thì yêu cầu Tòa án chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công B trình bày:

Ông Bình là con ruột của ông Lê Tân T, cháu nội của bà Lê Thị N. Ông Bình sinh ra và lớn lên tại nhà đất đang tranh chấp. Ông Bình được biết đây là tài sản của bà Lê Thị N tạo dựng, quản lý, sử dụng từ khi bà N còn nhỏ đến nay. Ông Bình là thành phần phụ thuộc, có tên trong hộ khẩu gia đình nhưng không có công sức đóng góp gì đối với khối tài sản này của bà N. Hiện ông Bình cùng gia đình đang ở tại đây và không còn chỗ ở nào khác. Do vậy, ông Bình không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Quý Bảo T trình bày: Thông nhất như lời khai của ông Trần Công B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T do bà Võ Thị Lý đại diện theo ủy quyền có ý kiến như sau:

Đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật hiện hành giải quyết vụ việc theo quy định. Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án, trường hợp có liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04411 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 15/01/2015 cho bà Lê Thị N1, chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015 thì Phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố T giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T do ông Nguyễn Hữu Tài đại diện theo pháp luật có ý kiến như sau:

Theo nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/3/2014, ông Lê Văn Trân, bà Trần Thị V tặng cho ông Lê Quang Phan D toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với diện tích 2.330,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 183726, sổ vào sổ H08091 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 10/11/2005. Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã tiến hành toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, hộ khẩu bên tặng cho, bên nhận tặng cho, kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ như quyền sử dụng đất tặng cho không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không quy hoạch giải tỏa, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch. Vì vậy, công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, cho các bên đọc lại và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của

Công chứng viên. Sau đó, công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 do bà Nguyễn Thị Phương N đại diện theo pháp luật có ý kiến như sau:

Ngày 24/6/2014, ông Lê Quang Phan D và bà Lê Thị N1 yêu cầu công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28-4, đất chuyển nhượng có diện tích 2.316m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 408608, sổ vào sổ CH 03957 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 10/6/2014. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 24/6/2014: “Ông Lê Quang Phan D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 2.316m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại phường P. Hiện đất không tranh chấp, không quy hoạch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án”. Bên chuyển nhượng ông Lê Quang Phan D đã xuất trình các giấy tờ bao gồm: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đơn xác nhận tình trạng bất động sản, bản trích đo địa chính, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng viên Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 29/3/2014, số công chứng 2062 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD để chứng minh quyền sử dụng đất chuyển nhượng là tài sản riêng của mình. Bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị N1 cũng đã xuất trình các giấy tờ cần thiết bao gồm chứng minh nhân dân, hộ khẩu. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương đã kiểm tra và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật, mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã tự khai và cam kết về thông tin, giấy tờ đã cung cấp cho Phòng công chứng là đúng sự thật và cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ mà các bên đã cung cấp. Đồng thời, các bên không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định nên công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng S do ông Bùi Thái G đại diện theo pháp luật có ý kiến như sau:

Về tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ: Sau khi kiểm tra thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng Công chứng S đã tiếp nhận hồ sơ. Về nội dung giao kết hợp đồng: bà Lê Thị Minh H là đại diện theo ủy quyền hợp pháp của bà Lê Thị N1 và ông Nguyễn Văn H theo hợp đồng ủy quyền số 769, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 30/6/2015 cùng với ông Nguyễn Hoàng K nêu những thỏa thuận khi giao kết hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Thông qua việc ghi nhận nội dung thỏa thuận, Công chứng viên đã xác định Bà H và ông K có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, sáng suốt, không có dấu hiệu bị đe dọa và cưỡng ép. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Công chứng viên đã giải thích rõ cho hai bên quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng được soạn thảo đúng theo những thỏa thuận của hai bên đã được công chứng viên ghi nhận lại. Sau khi Bà H và ông K đọc, kiểm tra nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng đã ký và điền chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên tại Văn phòng Công chứng S. Công chứng viên đối chiếu lại với bản chính của các giấy tờ phô tô trong hồ sơ yêu cầu công chứng đã chính xác và thực hiện ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng giao dịch, đóng dấu của Văn phòng Công chứng S, thực hiện thu phí, lưu trữ. Việc Công chứng viên của Văn phòng Công chứng S đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 287, tờ bản đồ 28-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 915571, sổ vào sổ CH 04411 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 15/01/2015 tại thời điểm công chứng Văn phòng Công chứng S không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Do đó, quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST, ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K đối với bị đơn bà Lê Thị N, ông Lê Tấn T về việc Tranh chấp về kiện đòi tài sản (quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở).

1.1. Buộc bà Lê Thị N và ông Lê Tấn T phải giao cho ông Nguyễn Hoàng K phần đất có diện tích 2.316m^2 (đo đạc thực tế là $2.259,9\text{m}^2$), thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 915571, sổ vào sổ CH 04411 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Lê Thị N1 ngày 15/01/2015, cập nhật thay đổi thông tin mang tên ông Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

1.2. Ông Nguyễn Hoàng K phải bồi hoàn cho bà Lê Thị N và ông Lê Tấn T toàn bộ giá trị tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích $83,8\text{m}^2$, mái che diện tích $32,1\text{m}^2$, nhà kho diện tích $20,1\text{m}^2$, cây trồng (18 cây mít, 01 cây vú sữa, 01 cây xoài, 01 cây nhãn, 01 cây sứ, 01 cây sầu đo, 01 cây na, 01 cây sanh,

08 cây chuối, 10 cây tầm vông, 15 cây măng tông), giếng đóng, bể nước, cổng sắt với số tiền là 145.801.250đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm lẻ một nghìn hai trăm năm mươi đồng). Sau khi bồi hoàn xong cho bà N và ông T thì ông K được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản nêu trên.

1.3. Bà Lê Thị N và ông Lê Tấn T được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn ba (03) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Ông Nguyễn Hoàng K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục xin điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 915571, số vào sổ CH 04411 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Lê Thị N1 ngày 15/01/2015, cập nhật thay đổi thông tin mang tên ông Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015 cho đúng với diện tích đất theo đo đạc thực tế.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N đối với nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K về việc yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất; cụ thể:

- Yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu đối với:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương công chứng (số 4159, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 24/6/2014 giữa bà Lê Thị N1 và ông Lê Quang Phan D;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng S công chứng (số 007042, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 22/9/2015 giữa bà Lê Thị N1 và ông Nguyễn Văn H cùng ký tên ủy quyền cho bà Lê Thị Minh H ký với ông Nguyễn Hoàng K;

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng T công chứng (số 2062, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 29/3/2014 giữa ông Lê Văn Trân, bà Trần Thị V với ông Lê Quang Phan D;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 915571, số vào sổ CH 04411 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Lê Thị N1 ngày 15/01/2015, cập nhật thay đổi thông tin mang tên ông Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015;

- Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 2.316m² (qua đo đạc thực tế 2.259,9m²), tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 915571, số vào sổ CH 04411 cho bà Lê Thị N1 ngày 15/01/2015, cập nhật thay đổi thông tin mang tên ông Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị N.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ô về việc tranh chấp tài sản chung, với yêu cầu chia cho bà phần đất có diện tích 451,8m².

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản, trách nhiệm chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2020, ông Lê Tấn T và bà Lê Thị N là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quang Phan D, và ông Lê Việt H là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Ô kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng vắng mặt: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quang Phan D và người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Ô là ông Lê Việt H có mặt giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến Luật sư Châu Thị N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr là không đúng pháp luật. Vì trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Tr khai đất do cha mẹ để lại. Nội dung Ủy ban nhân dân phường P cũng xác nhận đất ông Tr do cha mẹ để lại. Kết quả Tòa án cấp phúc thẩm đối chất ngày 30/3/2021 tại nhà bà N thì: Bà Th, bà Ô, bà N xác nhận trên đất có cây trồng của cha mẹ các bà và mồ mả của ông bà. Không có căn cứ xác định các thừa kế của cụ B, cụ Đ đã thỏa thuận phân chia thừa kế di sản của cha mẹ là phần đất đang tranh chấp.

Trên đất có nhà ở, có tài sản của cụ B, cụ Đ và của bà N tạo lập, nhưng Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr là không đúng pháp luật, không đúng đối tượng, gây ảnh hưởng quyền lợi của bà N và các thừa kế khác. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tr với ông D không diễn ra trên thực tế. Trên đất có tài sản của bà N, nên giao dịch giữa vợ chồng ông Tr với ông D; giữa ông D với bà N1, Bà H và giữa Bà H và ông K thuộc trường hợp giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được. Mặt khác, bà N đã sinh sống ổn định, lâu dài, có tài sản trên đất, đủ điều kiện xác lập quyền sử dụng tài sản theo thời hiệu 30 năm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ý kiến của Luật sư Lê Văn M bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Quang Phan D: Ông D làm nghề xây dựng nên khó khăn về tài chính, có vay của bà N1 1.400.000.000 đồng, nhưng không có tài sản bảo đảm, nên buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là hợp đồng giả cách không đúng bản chất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, tài sản này là di sản của cụ B và cụ Đ để lại, không phải là tài sản của ông D. Trên đất có tài

sản của bà N. Vì vậy, giao dịch quyền sử dụng đất giữa ông D và bà N1 là trái pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm điều tra xác minh không đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Đơn kháng cáo của ông Lê Tấn T, bà Lê Thị N, ông Lê Quang Phan D và bà Lê Thị Ô làm trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Bị đơn bà N, ông T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hồ sơ vụ án thể hiện quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế 2.259m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28-4, nguồn gốc của cụ Lê Văn B (chết năm 1962) và bà Lê Thị Đ (chết năm 1984) để lại, trên đất có ngôi mộ của bà Đây và mộ mả của thân tộc đương sự. Cụ B và cụ Đ chết không để lại di chúc, các anh chị em trong gia đình cũng chưa có văn bản nào thỏa thuận về việc phân chia diện tích đất này. Năm 1999 bà N về sinh sống trên phần đất này (BL 137) đã xây dựng một căn nhà cấp 4 để gia đình bà ở đến nay và trông coi mộ mả. Ông Tr sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, không ở tại phần đất này. Nhưng vào năm 2005, ông Lê Văn Tr lại tự ý tiến hành kê khai đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên mà không thông qua ý kiến của chị em trong gia đình. Bà N sinh sống trên đất nhưng cũng không biết việc ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được cấp quyền sử dụng đất năm 2005, đến năm 2014 vợ chồng ông Tr tặng cho con trai là anh Lê Quang Phan D toàn bộ diện tích đất và cả tài sản trên đất của bà N là không đúng pháp luật. Do đó, ngày 24/6/2014 anh Dương chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cả tài sản của bà N cho bà N1 (giá theo hợp đồng là 1.400.000.000đ). Ngày 22/9/2015, bà N1 chuyển nhượng cho ông K quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giá theo hợp đồng là 2.000.000.000đ). Khi các bên thỏa thuận bà N không biết, không có ý kiến gì. Xuất phát từ việc ông Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 183726 ngày 10/11/2005 trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Ủy ban đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr trong khi trên đất vẫn tồn tại 01 căn nhà cấp 4 diện tích 83,8m², 01 nhà tạm diện tích 20,1m², 01 nhà kho do bà N và ông T xây dựng để ở từ năm 1999, sau đó ông Tr tặng cho con trai và chuyển nhượng cho nhiều người bao gồm cả tài sản của bà N, nên hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn cho rằng, khi nhận chuyển nhượng thì bà N có đồng ý di dời tài sản trả đất cho nguyên đơn khi nguyên đơn có nhu cầu sử dụng, nhưng không có văn bản thỏa thuận; bị đơn bà N không

thừa nhận. Khi nguyên đơn tháo dỡ tài sản vào năm 2017 các bên tranh chấp, sự việc đã được chính quyền địa phương giải quyết (BL 137).

Việc bà N yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 2.316m² (qua đo đạc thực tế 2.259,9m²), tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị N là không có căn cứ bởi lẽ: Thực tế bà N sống trên phần đất này từ 1999 nhưng bà N cũng không đăng ký kê khai. Bà N cho rằng năm 1989 có đăng ký kê khai một phần đất diện tích 322m² trong tổng diện tích 2.259,9m² nhưng quá trình điều tra xác minh không có căn cứ xác định diện tích 322m² có trùng khớp với phần đất đang tranh chấp. Bên cạnh đó, diện tích bà N đăng ký kê khai có 300m đất thổ cư, nhưng diện tích đất tranh chấp hiện là đất cây lâu năm, vị trí thửa đất cũng không phù hợp. Trong diện tích 322m² bà N đăng ký kê khai thì bà N đã chuyển nhượng cho bà Đ 300m², phần còn lại hiện con dâu của bà N đang sử dụng. Do đó, chỉ có căn cứ chấp nhận cho bà N phần diện tích thực tế gắn liền với tài sản là nhà, công trình phụ, nhà tạm, nhà kho do bà N xây dựng và sử dụng như hiện trạng sơ đồ đo đạc của cấp sơ thẩm.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ô yêu cầu chia tài sản chung diện tích 2.259,9m²: Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp của cụ B và cụ Đ chết để lại. Cụ B và cụ Đ có tất cả là 05 người con gồm bà Lê Thị Th, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị N, ông Lê Văn Tr (ông Tr chết năm 2015, có vợ tên Trần Thị V và 04 người con tên Lê Duy L, Lê Tú Phi Y, Lê Thị Thu H và Lê Quang Phan D) và bà Lê Thị Ô. Bà Ô xác định việc ông Tr tự ý đăng ký kê khai là không đúng quy định của pháp luật. Bà Ô cho rằng sau khi cha mẹ chết thì các anh chị em thống nhất tạm giao cho bà N quản lý đất để trông coi mồ mả nhưng bà N không thừa nhận. Lời khai của bà Đ, bà Th xác định phần đất tranh chấp anh chị em để ông Tr đăng ký kê khai cấp sổ để trông coi mồ mả ông bà. Như vậy, các bên đều xác định nguồn gốc đất của cụ B và cụ Đ chết để lại. Việc thỏa thuận giữa các anh, chị em không thống nhất. Ông Tr đã chết năm 2014, bà N không thừa nhận giao cho ông Tr và bà N là người trực tiếp quản lý sử dụng. Yêu cầu độc lập của bà Ô có căn cứ chấp nhận một phần. Khi xem xét cần tính công sức cho ông Tr và bà N theo quy định.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Quang Phan D: Anh Dương kháng cáo cho rằng anh không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 mà thực tế là do anh vay tiền của Bà H. Bà H yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N1, nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh quan hệ vay mượn giữa Bà H được chuyển hóa sang việc ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N1, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Dương.

Từ phân tích trên, xét thấy bị đơn bà N, ông T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ô kháng cáo là có căn cứ chấp nhận. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương là không có cơ sở.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ô.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Tấn T, bà Lê Thị N, ông Lê Quang Phan D và bà Lê Thị Ô làm trong thời hạn luật định là hợp lệ, được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn ông Lê Tấn T và bà Lê Thị N do bà Nguyễn Thị Thu P đại diện theo ủy quyền và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án do họ đều có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt là đúng theo quy định tại các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự; việc áp dụng pháp luật phù hợp Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm bên bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Tòa án xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[2] Nội dung, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 2.259,9m², thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04411 cho bà Lê Thị N1 ngày 15/01/2015, cập nhật thay đổi người sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015.

[3] Về nguồn gốc đất: Ngày 06/9/2005, ông Lê Văn Trân (em ruột của bà Lê Thị N) có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Đơn của ông Tr được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 06/9/2005 với nội dung: Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất cha chết để lại năm 1985, tình trạng tranh chấp khiếu nại về đất không có, phù hợp với quy hoạch khu dân cư. Ngày 10/11/2005, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (nay là thành phố T) có Tờ trình số 01144/TTR về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Lê Văn Trân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08091 ngày 10/11/2005, diện tích 2.330,5m². Ngày 02/4/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tiến hành đo đạc, điều chỉnh theo hiện trạng sử dụng, ghi nhận diện tích giảm 14,5m² so với giấy chứng nhận, lý do điều chỉnh lại vì trước đây cấp đại trà không ghi số cạnh thửa đất và có trừ phần

mồ mả, nên diện tích giảm. Tuy nhiên, khu đất có tường rào ranh giới rõ ràng, đo đạc có chứng kiến của cán bộ địa chính và các chủ sử dụng đất liên ranh. Ngày 02/4/2014, ông Lê Văn Tr và vợ là bà Trần Thị V ký hợp đồng tặng cho con trai là Lê Quang Phan D toàn bộ diện tích đất này. Ngày 06/6/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 00291/TTR về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03957 ngày 10/6/2014 với diện tích 2.316m². Ngày 24/6/2014, ông D ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị N1. Ngày 13/01/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 00009/TTR về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04411 ngày 15/01/2015 với diện tích 2.316m². Ngày 30/6/2015, bà Lê Thị N1 cùng chồng là ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị Minh H thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 22/9/2015, Bà H đại diện cho bà N1 và ông H ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.316m² cho ông Nguyễn Hoàng K (cập nhật biến động sang tên Nguyễn Hoàng K ngày 19/10/2015).

[4] Xét thấy, việc Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Tr, ông Lê Quang Phan D, bà Lê Thị N1, ông Nguyễn Hoàng K đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và đúng đối tượng. Ông Nguyễn Hoàng K đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng là 2.316m² (đo đạc thực tế là 2.259,9m², đang tranh chấp). Vì vậy, ông K có đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 168, 170 Bộ luật Dân sự năm 2005). Ý kiến của ông D cho rằng việc ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị N1 nhằm đảm bảo cho việc vay tiền giữa ông D và bà Lê Thị Minh H. Nhưng điều này không được Bà H, bà N1 thừa nhận. Ông D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và không bác bỏ được chứng cứ là các giao dịch về quyền sử dụng đất hợp pháp do nguyên đơn xuất trình. Vì vậy, ông K kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản là có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy rằng bà N không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với diện tích 322m² (trong đó: 300m² thổ cư và 22m² vườn) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 167 ngày 18/10/1989 Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp cho bà N thì phần diện tích đất 300m² thổ cư đã bị thu hồi và giao lại cho bà Lê Thị Đ theo Quyết định thu hồi đất số 369/QĐ-UB ngày 20/12/1989 của Ủy ban nhân dân thị xã T. Phần đất còn lại là 18,93m² bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 244/GCN/2004 ngày 02/4/2004. Lời khai của bà Lê Thị Th, bà Lê Thị Đ; tờ khai nhận di sản thừa kế ngày 15/12/2003 của bà Lê Thị N (BL 272) và đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà

đất ngày 10/11/2003 (BL 266) được Ủy ban nhân dân phường Phú Hòa (nay là phường P) xác nhận thể hiện “bà N khai đã có nhà ở xây dựng từ năm 1967 đến năm 1990 sửa lại nhà trên cơ sở nhà cũ diện tích 32m^2 hàng năm có đóng thuế nhà đất và sinh sống cho đến nay”. Như vậy, không có căn cứ xác định diện tích đất nêu trên thuộc đất bà N đang sử dụng và nguyên đơn đang tranh chấp. Kết quả Tòa án cấp sơ thẩm xác minh (BL 435, 436) đối với cán bộ địa chính phường P thể hiện khoảng năm 1999 bà N di chuyển sang vị trí đất hiện nay làm nhà ở. Thực tế, bà N đã được chia thừa kế đối với diện tích đất giáp đường Quốc lộ 13 (Đại lộ B). Như vậy, những lời khai xác định bà N sinh sống và sử dụng thửa đất đang tranh chấp từ nhỏ đến nay là không đúng với thực tế khách quan.

[6] Bà Lê Thị Ô có đơn yêu cầu độc lập về việc chia thừa kế diện tích đất (theo kết quả đo đạc thực tế là 2.259m^2) cho 05 thừa kế của cụ Lê Văn B và cụ Lê Thị Đ, kỷ phần của bà được hưởng là $451,8\text{m}^2$.

Xét thấy: Lời khai của các đương sự thống nhất cụ Lê Văn B (chết năm 1962) và cụ Lê Thị Đ (chết năm 1984) có 05 người con gồm: Một là bà Lê Thị Th, sinh năm 1938; hai là bà Lê Thị Đ, sinh năm 1941; ba là bà Lê Thị N, sinh năm 1942; bốn là ông Lê Văn Tr, sinh năm 1954 (chết năm 2015) có vợ là bà Trần Thị V và các con gồm: Lê Duy L, Lê Tú Phi Y, Lê Thị Thu H và Lê Quang Phan D; năm là bà Lê Thị Ô, sinh năm 1957. Khi còn sống, cụ B và cụ Đ có tạo lập được hai phần đất: 01 phần đất diện tích 1.200m^2 giáp đường Quốc lộ 13 (nay là Đại lộ B) và 01 phần đất diện tích $2.330,5\text{m}^2$, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 28-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T (là phần đất đang có tranh chấp). Sau khi cụ B và cụ Đ chết, các con của hai cụ tự thỏa thuận phân chia di sản là quyền sử dụng đất giáp đường Quốc lộ 13; đối với diện tích $2.330,5\text{m}^2$ đất nguyên đơn đang tranh chấp thì lời khai các bên đương sự không thống nhất. Bên thì cho rằng là tài sản của ông Tr, bên thì cho rằng là di sản của cụ B và cụ Đ. Theo biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2017 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Th, bà Lê Thị Đ, xác định: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp, thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 28-4 là của cụ Lê Văn B và cụ Lê Thị Đ tạo lập. Sau khi cụ B, cụ Đ chết thì trong gia đình thống nhất giao lại phần đất tranh chấp trên cho ông Lê Văn Tr đứng tên để gìn giữ mồ mả ông bà. Bà N chỉ được gia đình chia phần đất giáp đường Đại lộ B Quốc lộ 13, nhưng bà N đã chuyển nhượng cho bà Đ một phần, phần diện tích còn lại bà N vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho con dâu quản lý, sử dụng. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 22/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường P thể hiện trước đây các con của cụ B và cụ Đ tự phân chia quyền sử dụng đất và ông Tr được chia phần đất đang tranh chấp. Theo sơ đồ khu đất và biên bản kiểm tra địa chính ngày 31/05/2005 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (BL248), đối với thửa đất số 100 của bà Lê Thị Đ, tờ bản đồ 28-4 hướng Bắc giáp thửa số 287(87), tờ bản đồ số 28-4 của ông Lê Văn Tr thể hiện ông Tr và bà N cùng ký liên ranh đất để bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số H05694 ngày 11/8/2005). Mặt khác, theo tờ khai nhận di sản thừa kế ngày

15/12/2003 của bà N (BL 272) và đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 10/11/2003 (BL 266) được Ủy ban nhân dân phường Phú Hòa (nay là phường P) xác nhận thì diện tích đất giáp Quốc lộ 13 theo số địa bộ 331 là tài sản của cụ B và cụ Đ chết để lại. Các con của cụ B và cụ Đ tự thỏa thuận phân chia tài sản là quyền sử dụng đất giáp đường Quốc lộ 13 của cụ B và cụ Đ và bà N đã được phân chia, kỷ phần của bà N thể hiện phía Bắc giáp ông Tr. Như vậy, có căn cứ xác định sau khi cụ B và cụ Đ chết thì những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ đã tự thỏa thuận phân chia tài sản của hai cụ để lại. Ngày 06/9/2005, ông Tr có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.316m², nguồn gốc đất ông Tr khai do cha tên Lê Văn B để lại. Ngày 06/9/2005, đơn của ông Tr được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận với nội dung: Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất cha chết để lại năm 1985, tình trạng tranh chấp khiếu nại về đất không có, phù hợp với quy hoạch khu dân cư. Tại Công văn số 173/UBND-KT ngày 11/7/2019 của Ủy ban nhân dân phường P, xác định về trình tự thủ tục xác nhận tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất ngày 06/9/2005 đúng với trình tự thủ tục xác nhận và quá trình sử dụng đất của ông Lê Văn Trân. Ủy ban xác nhận nguồn gốc đất cho ông Tr dựa trên cơ sở đơn xin cấp giấy chứng nhận và tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất của ông Tr cung cấp, căn cứ vào bản đồ địa chính và hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 06/12/2000, căn cứ vào tình hình thực tế quản lý sử dụng trên khu đất nêu trên. Tại thời điểm xác nhận, Ủy ban không nhận được đơn thưa tranh chấp hay khiếu nại gì đối với khu đất trên.

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không đối chất được về việc phân chia tài sản của cụ B và cụ Đ giữa những người thừa kế của hai cụ. Ngày 30/3/2021, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành đối chất, nhưng cũng không đối chất được do không đủ thành phần người tham gia đối chất. Tuy nhiên, Tòa án có ghi nhận ý kiến của bà Th, bà Ô và bà Đ. Các bà xác định bảo lưu các ý kiến đã trình bày như thể hiện trong bản án sơ thẩm mà Thẩm phán đã đọc lại cho các bà nghe tại phiên đối chất, đồng thời các bà có ý kiến như sau: Bà Thôi xác định không biết cây trồng nào do cha mẹ để lại, cây trồng nào do bà N trồng, riêng mồ mả ông bà yêu cầu không ai được xâm phạm. Bà Ô xác định các bụi tre do cha mẹ bà trồng, nhưng đã bị đốt nên không còn, đối với mồ mả ông bà thống nhất như ý kiến của bà Th. Bà Đ xác định có một số cây trồng do cha mẹ để lại, hai bụi tre đã bị đốt, bà không có ý kiến và yêu cầu về cây cối, riêng mồ mả ông bà không ai được xâm phạm.

Xét không có căn cứ xác định diện tích đất 2.316m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 28-4, tọa lạc tại phường P, thành phố T là di sản của cụ B và cụ Đ hoặc là tài sản chung của những người thừa kế của hai cụ chưa chia theo quy định của pháp luật; nguồn gốc đất hai cụ để lại là đúng, nhưng đã có sự tự thỏa thuận phân chia giữa những người thừa kế của hai cụ, theo đó ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và thực hiện các quyền của người

sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ô là có căn cứ.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định:

[7.1] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà V và ông D về mặt chủ thể, nội dung và hình thức hợp đồng là đúng theo quy định tại các Điều 722, 723, 724, 725 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Ông D đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 168, 726 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 105 Luật Đất đai năm 2003;

[7.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà N1, giữa Bà H (đại diện cho ông Ninh và ông H) với ông Nguyễn Hoàng K về mặt chủ thể tham gia giao dịch là đúng quy định pháp luật. Về nội dung và hình thức của hợp đồng đã tuân thủ các quy định tại các Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Các bên đã thực hiện việc kê khai đăng ký và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định tại các Điều 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các hợp đồng nêu trên đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 168, 702 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, từ đó xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ô là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá và đúng quy định của pháp luật.

[8] Người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo cũng không chứng minh được căn cứ của yêu cầu kháng cáo, nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Tuy nhiên, có vấn đề cần xác định rõ thêm là khi Tòa án cấp phúc thẩm đối chất và xác minh bổ sung tại thực địa thửa đất, thì bà Lê Bình Phương L (chủ sử dụng đất liền kề) xác định phần công ra vào thửa đất này xây dựng lấn sang ranh đất của gia đình bà; ý kiến của bà Ôi, bà Th và bà Đ yêu cầu không ai được xâm phạm mồ mả của thân tộc các bà (đang tồn tại trên thửa đất tranh chấp). Tòa án nhận thấy không có lối đi riêng để đương sự đi lại thăm viếng mồ mả ông bà của họ, đây là những tình tiết mới và Tòa án không giải quyết trong vụ án này cũng không ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự. Vì ông K được xác định là chủ sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất bà N đang quản lý. Khi phát sinh tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản liền kề hoặc tranh chấp lối đi vào khu vực mồ mả sẽ được giải quyết tại vụ án khác.

[10] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa Bản án là chưa phù hợp.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N, bà Ô là người cao tuổi nên được miễn án phí. Ông T, ông D phải chịu.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 227, 228, 264, 266, 267, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị N, ông Lê Tấn T, ông Lê Quang Phan D và ông Lê Việt H là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Ô.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Tấn T và ông Lê Quang Phan D mỗi người phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0050569, ngày 20 tháng 10 năm 2020 và Biên lai thu tạm ứng án phí số 0050608 ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Bà Lê Thị N, bà Lê Thị Ô được miễn án phí.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Văn Minh