

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 261/2020/DS-PT
Ngày 25-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**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 Nguyễn Trung Dũng
Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa
Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký 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.

Trong các ngày 18, 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 229/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 242/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A, đường B, ấp N, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phùng Văn H, sinh năm 1992; địa chỉ: Đường số B, tổ C, khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 18/8/2020).

- *Bị đơn:* Ông Mai Hữu C, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Đường T, ấp A, xã D, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông C và bà N: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số A, Trần Quang K, phường Tân Đ, Quận D, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2019 và ngày 29/11/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967;
2. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1967;
3. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987;
4. Chị Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1995;
5. Chị Nguyễn Thị Huế T, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số B, đường D, ấp N, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Mai Thanh P, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố N, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

8. Chị Mai Cẩm T, sinh năm 2001; địa chỉ: Tổ D, ấp T, xã D, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

9. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

10. Ủy ban nhân dân xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Mai Hữu C, bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H.

- Cơ quan kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Minh K trình bày: Ông Nguyễn Minh H là con của ông Nguyễn Văn M; bà Nguyễn Thị N là cháu nội của ông Nguyễn Văn M.

Ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị H là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào năm 2006 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2006/QĐST-HNGĐ ngày 21 tháng 7 năm 2006 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn M là chủ sử dụng đất hợp pháp các thửa đất số 339, 340, 348, tờ bản đồ số 16 tại xã T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương. Năm 1999, ông Nguyễn Văn M tặng cho toàn bộ các thửa đất nêu trên cho hộ ông Nguyễn Minh H nên ông H làm thủ tục đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/8/1999.

Năm 2008, ông H và những thành viên trong hộ gia đình đồng ý tặng cho toàn bộ các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh K theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 20, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy

ban nhân dân xã T, huyện (nay là thị xã) T chứng thực ngày 01 tháng 3 năm 2008 và ông Nguyễn Minh K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00222 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 16/4/2008.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K còn nhỏ nên không trực tiếp quản lý, sử dụng mà người quản lý, sử dụng là ông Nguyễn Minh H. Sau đó, ông H cho cháu là ông C và bà N sử dụng 03 thửa đất số 340, 339 và 348 để trồng hoa màu, xây trại nuôi heo, trồng lúa, bạc hà. Ông K đã nhiều lần nói với ông H tại sao ông H cho ông C và bà N xây dựng chuồng nuôi heo kiên cố trên đất mà không hỏi ý kiến ông K nhưng ông H không đồng ý. Tại thời điểm này do mâu thuẫn gia đình giữa ông H và bà H nên bà H cùng các con về ấp T, xã T sinh sống cho đến nay.

Từ năm 2008 cho đến tháng 12 năm 2017, ông K vẫn đồng ý cho ông C và bà N sử dụng các thửa đất nêu trên để xây dựng chuồng heo, trồng hoa màu nhưng đến tháng 12 năm 2017 thì ông C và bà N tiếp tục xây dựng nhà cấp 4 trên thửa đất 348 của ông K nên ông K làm đơn khởi kiện ông C và bà N.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, kết quả định giá và không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị các cây trồng trên đất do bị đơn trồng. Đối với chuồng heo và căn nhà cấp 4 nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải di dời trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn khẳng định lại chỉ tranh chấp yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 2.137,1m², không tranh chấp lối đi với bị đơn.

Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 2.137,1m² (trong đó thửa đất số 340 có diện tích 290,7m² thuộc hành lang bảo vệ rạch). Tài sản trên đất bao gồm: 01 chuồng heo do bà N và ông C xây dựng năm 2015; căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch xây tô, mái ngói; 03 cây dừa hai năm tuổi; 02 cây dừa ba năm tuổi; 30 cây chuối; 01 cây mít; 01 cây trâm.

Do đó, tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N di dời chuồng heo và căn nhà cấp 4 trả lại quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 2.137,1m² (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 339, 340, 348 tờ bản đồ số 16 tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Minh K. Ông K rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông C, bà N về việc tranh chấp lối đi và không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn đề ngày 17/12/2019. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H vì không còn thời hiệu.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đặng Phước Hoàng M trình bày:* Nguồn gốc các thửa đất số 339, 340, 348, tờ bản đồ số 16 tại xã T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương là của ông Nguyễn Văn M. Năm 1989, ông Cầu lấy vợ là bà N (cháu nội của ông M) nên đến năm 1995 ông Nguyễn Văn M cho hai vợ chồng sử dụng các thửa đất nêu trên canh tác sử dụng trồng các loại cây ngắn ngày. Do đó, ông Cầu và bà N sử dụng canh tác hoa màu từ năm 1995

cho đến nay. Năm 1999, do ông M và bà Đ già yếu nên tặng cho toàn bộ các thửa đất trên cho con là ông Nguyễn Minh H và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Năm 2008, ông H tặng cho con là ông Nguyễn Minh K nhưng bị đơn không biết vì trên thực tế bị đơn vẫn sử dụng canh tác trồng các loại cây ngắn ngày từ năm 1995 đến nay. Năm 2005, bị đơn xây dựng chuồng chăn nuôi heo và khi xây dựng có báo cho ông H biết và sẽ dỡ bỏ khi ông H yêu cầu.

Vì có nhu cầu xây dựng nhà cho các con ở nên vào tháng 12 năm 2017, bị đơn đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần diện tích khoảng 50m² (diện tích đất này bị đơn đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông H vào năm 2010 với số tiền 20.000.000 đồng và đã thanh toán xong vào ngày 30/8/2010, ông H và bị đơn có lập giấy chuyển nhượng đất ngày 30/8/2010). Trước khi xây dựng bị đơn có báo cho ông H và chính quyền địa phương nhưng không ai có ý kiến gì. Sau khi xây nhà ở ổn định được 03 tháng thì ông K mới làm đơn tranh chấp ở xã T. Lúc này, bị đơn mới biết các thửa đất nêu trên đã sang tên cho ông Nguyễn Minh K vào năm 2008.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn di dời chuồng heo và căn nhà cấp 4 trả lại quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 2.137,1m² thuộc các thửa đất số 339, 340, 348 tờ bản đồ Số 16 tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Minh K, bị đơn không đồng ý vì các thửa đất này là của cha ông để lại không phải của ông K; căn nhà cấp 4 được xây dựng trên diện tích đất 50m² bị đơn đã nhận chuyển nhượng của ông H nên là quyền sử dụng đất của bị đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C, bà N và yêu cầu độc lập của ông H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Minh H trình bày:* Ông H thống nhất với trình bày của nguyên đơn và bị đơn về nguồn gốc các thửa đất số 339, 340, 348 tờ bản đồ số 16 tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Năm 2008, Nguyễn Minh K có ý định đi nước ngoài cần có một số tài sản ở Việt Nam nên ông H mới đồng ý ký tên cho ông K toàn bộ các thửa đất số 339, 340, 348 tờ bản đồ Số 16 tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương và ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00222 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp ngày 16/4/2008. Thực tế ông H vẫn là người có quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với các thửa đất số 339, 340, 348. Nếu ông K muốn giao dịch liên quan đến các thửa đất trên thì phải được sự đồng ý của ông H. Trường hợp ông K muốn sử dụng các thửa trên phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng ông H. Các thành viên trong hộ và K đã hiểu rõ nội dung và chấp nhận các điều kiện trên. Vì ông H và ông K là cha con nên ông H rất tin tưởng. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K không phụng dưỡng ông H mà còn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà N, ông C. Ông H khẳng định ông K không phải là người được quyền sử dụng các thửa đất 339, 340, 348. Ngoài ra, ông K còn giả mạo dấu văn tay của ông Nguyễn Văn M khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, ông Nguyễn Minh H có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H00222 ngày 16 tháng 4 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Minh K và hủy một phần hợp đồng tặng cho; yêu cầu giám định chữ ký và dấu văn tay của ông Nguyễn Văn M.

Ngày 03/01/2018, ông H có đơn rút yêu cầu giám định. Ông H nghĩ mình là chủ hộ gia đình nên ông Hòa có quyền quyết định đối với toàn bộ diện tích thuộc các thửa đất số 339, 340, 348 tờ bản đồ Số 16 tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương nên năm 2010, ông H chuyển nhượng cho bà N và ông C diện tích 50m² với giá 20.000.000 đồng và ông C, bà N đã thanh toán hết tiền cho ông H. Khi chuyển nhượng ông K biết nhưng không có ý kiến gì. Do đó, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh P, bà Nguyễn Thị Thúy A, bà Mai Cẩm T thống nhất trình bày:* Ông C và bà N có xây dựng căn nhà cấp 4 cho các con sinh sống. Hiện nay thửa đất 340, 339 và 348 có căn nhà các bên đang tranh chấp tại Tòa án. Tuy nhiên, tài sản này là của cha mẹ xây dựng cho các con sinh sống, mọi quyền quyết định là do ông C và bà N. Ông P, bà A, bà T không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ủy ban nhân dân thị xã T:* Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00116 QSDĐ/TU cho hộ ông Nguyễn Minh H đối với thửa 340, 339, 348 ngày 23/8/1999 được cấp cho hộ ông Nguyễn Minh H theo bản đồ địa chính có tọa độ được thành lập bằng phương pháp không ảnh, khi cấp giấy chứng nhận không đo đạc thực tế.

Ngày 01/3/2008, hộ ông Nguyễn Minh H ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Minh K toàn bộ diện tích thuộc các thửa 239, 280, 339, 340, 348 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00116 QSDĐ/TU ngày 23/8/1999. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh K dựa trên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/3/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00116 QSDĐ/TU ngày 23/8/1999 và cũng không tiến hành đo đạc thực tế thửa đất. Việc tăng, giảm diện tích giữa thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ủy ban nhân dân xã T:* Ủy ban nhân dân xã D, thị xã T, tỉnh Bình Dương có chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 20, ngày 01/3/2008. Do Ủy ban nhân dân xã T mới tái lập vào năm 2005 nên hồ sơ lưu trữ từ năm 2005 đến năm 2008 đã bị thất lạc vì chưa có xây dựng kho lưu trữ, do thay đổi nhân sự mới; chủ tịch Ủy ban nhân dân và Công chức Tư pháp - Hộ tịch cũ đã nghỉ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K về việc “Tranh chấp lối đi” với bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N.

3. Buộc bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N trả cho ông Nguyễn Minh K quyền sử dụng diện tích đất 2.137,1m² thuộc các thửa đất số 339, 340, 348, cùng tờ bản đồ Số 16 tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương có tứ cận như sau: Đông giáp các thửa 338, 349, 350, 388; Tây giáp thửa 389; Nam giáp thửa 398; Bắc giáp rạch Ông G.

Giao nhà ở có diện tích 51,3m² và nhà vệ sinh có diện tích 5,1m² trên thửa đất số 348, tờ bản đồ số 16 tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Minh K được quyền sở hữu. Buộc ông K trả giá trị nhà ở và nhà vệ sinh cho bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N với số tiền 141.430.000 đồng (*một trăm bốn mươi một triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng*). (Có sơ đồ kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 01/3/2008 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00222 ngày 16 tháng 4 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Minh K.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 17/3/2020, bị đơn ông Mai Hữu C, bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 23/3/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông C, bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện đối với diện tích thực tế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến

hành giải quyết. Đồng thời, tại phiên tòa bị đơn cũng muốn sử dụng căn nhà cấp 4 có diện tích 50m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh làm rõ khi bị đơn xây dựng trên đất lúa, thì căn nhà cấp 4 đó có được phép tồn tại không. Từ đó, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm. Riêng đối với phần khởi kiện mà nguyên đơn đã rút thì đề nghị giữ nguyên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H; ông Nguyễn Minh T; chị Nguyễn Thị Mộng T; chị Nguyễn Thị Huế T; ông Mai Thanh P; bà Nguyễn Thị Thúy A; chị Mai Cẩm T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không rõ lý do. Riêng Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; Ủy ban nhân dân xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất với bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương và không yêu cầu đo đạc lại nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 16/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T để xem xét, giải quyết. Đồng thời, khi Tòa án đã tiến hành xác minh về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực tế việc quản lý, sử dụng các thửa đất 339, 340, 348 của ông K với các chủ giáp ranh liền kề, họ đều thống nhất ranh đất đã được xác định rõ ràng, ổn định và không có tranh chấp. Tại phiên tòa, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất 2.137,1m² là có nhiều hơn diện tích khởi kiện ban đầu là 37,1m². Tuy nhiên, tổng diện tích tranh chấp vẫn nằm trong phạm vi của 03 thửa đất số 339, 340, 348 mà không phải thuộc một thửa đất nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không yêu cầu định giá lại tài sản và một số tài sản trên đất tranh chấp các bên đã thỏa thuận được về giá nên Hội đồng xét xử sẽ xác định giá do các bên thỏa thuận. Riêng các tài sản không thỏa thuận được thì Hội đồng xét xử căn cứ vào giá theo Biên bản định giá ngày 08/6/2018 để giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp lối đi” với bị đơn. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu “Tranh chấp lối đi”.

[2] Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn M tặng cho ông Nguyễn Minh H vào năm 1999. Sau đó, ông H làm thủ tục đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00116/QSDĐ/TU ngày 23/8/1999 cho hộ ông Nguyễn Minh H với diện tích 12.101m². Năm 2008, ông H và những thành viên trong hộ gia đình đồng ý tặng cho ông Nguyễn Minh K theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã H, huyện (nay là thị xã) T chứng thực ngày 01 tháng 3 năm 2008 với số chứng thực 20, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 16/4/2008, ông Nguyễn Minh K được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00222 đối với thửa 339, 340 và 348, tờ bản đồ số 16 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00225 đối với thửa 239, 280, tờ bản đồ Số 16.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K vẫn đồng ý cho ông C và bà N sử dụng các thửa đất số 339, 340, 348 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00222 để canh tác hoa màu. Tuy nhiên, ông C, bà N lại sử dụng các thửa đất nêu trên để xây dựng chuồng heo và đến tháng 12 năm 2017 thì ông C, bà N tiếp tục xây dựng nhà cấp 4 trên thửa đất 348. Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ chuồng heo và căn nhà trả lại quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 2.137,1m² thuộc thửa đất số 339, 340, 348 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Minh K.

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn M cho hai vợ chồng bị đơn sử dụng để canh tác cây ngắn ngày vào năm 1995. Năm 1999, ông M, bà Đ tặng cho hộ ông Nguyễn Minh H các thửa đất trên và bị đơn vẫn sử dụng để canh tác cây ngắn ngày. Việc bị đơn xây dựng chuồng heo thì có báo cho ông H. Năm 2010, bị đơn có nhận chuyển nhượng của ông H diện tích đất 50m² với giá 20.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay. Năm 2017, bị đơn xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông H. Việc ông H tặng cho nguyên đơn ông K vào năm 2008 thì bị đơn không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập với nội dung hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00222 ngày 16 tháng 4 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Minh K và hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã T, huyện (nay là thị xã) T chứng thực ngày 01 tháng 3 năm 2008 với số chứng thực 20, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngày 17/12/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, đơn phản tố của bị đơn lại nộp sau thời điểm Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đồng thời, vụ án đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử và đã đưa ra xét xử nhưng tạm

ngừng để tiến hành xác minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 200, 208 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn.

[3] Xét ý kiến của hai bên đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

[3.1] Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất về nguồn gốc của các thửa đất số 339, 340, 348, cùng tờ bản đồ Số 16 tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là của cụ Nguyễn Văn M tặng cho ông H. Riêng bị đơn cho rằng nguồn gốc đất của cụ Nguyễn Văn M tặng cho hộ ông H.

Tại Biên bản xác minh ngày 20/12/2019 (bút lục 286, 287) tại Công an thị xã T xác định: Tháng 8 năm 1999, khi hộ ông Nguyễn Minh H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00116QSĐĐ/TU thì ông H là thành viên trong hộ của ông Nguyễn Văn M, hộ của ông M gồm có 07 nhân khẩu là: ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1920; bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1921; ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1967; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987; ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1989; bà Nguyễn Thị Huế T, sinh năm 1993. Ngày 16/7/2002, hộ ông Nguyễn Văn M làm thủ tục đổi sổ và đề nghị nhập thêm 01 nhân khẩu là bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1995.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H xác định: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ có 05 người con là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Minh H, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị Minh H và ông H. Khi còn sống, ông M và bà Đ đã chia cho mỗi người con một phần đất riêng. Đối với diện tích đất 12.101m² thuộc các thửa đất số 27, 239, 280, 339, 340, 348, cùng tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương thì ông M, bà Đ cho riêng ông H nên mặc dù là thành viên trong hộ nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho hộ ông H. Đối chiếu với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Minh H thì lời trình bày của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H là phù hợp. Đồng thời, từ khi được ông M cho đất thì ông H sử dụng đến khi được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00116QSĐĐ/TU ngày 23/8/1999 thì ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Minh H, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị Minh H cũng không tranh chấp hay khiếu nại gì. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất 12.101m² thuộc các thửa đất số 27, 239, 280, 339, 340, 348, cùng tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là tài sản của ông M cho riêng ông H.

[3.2] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và những thành viên trong hộ gia đình với ông Nguyễn Minh K được Ủy ban nhân dân xã T, huyện (nay là thị xã) T chứng thực ngày 01 tháng 3 năm 2008, số chứng thực 20, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD.

Tại Biên bản xác minh ngày 16/12/2019 tại Ủy ban nhân dân xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (bút lục 241, 242) thể hiện: Thời điểm chứng thực Hợp đồng tặng cho ngày 01/3/2008 có mặt ông M, ông H, ông T, bà H, bà T và ông

K cùng ký tên, lấn tay. Riêng bà Đ không có mặt vì đã chết trước ngày chúng thực hợp đồng (bà Đ chết ngày 19/4/2007). Ngày 16 tháng 4 năm 2008, ông Nguyễn Minh K được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00222 đối với 03 thửa đất số thửa 340, 339, 348.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 là cấp cho hộ ông H và bà Đ (vợ ông M) là thành viên trong hộ nhưng đến năm 2007, bà Đ chết. Theo như phân tích ở trên, thì đây là tài sản riêng của ông H nên việc bà Đ chết cũng không ảnh hưởng gì đến tài sản của hộ ông H. Do đó, khi các thành viên còn lại của hộ ông Nguyễn Minh H tiến hành ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 239, 280, 339, 340, 348, cùng tờ bản đồ Số 16 tọa lạc tại ấp N, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (trong đó có 03 thửa đất hiện đang tranh chấp là thửa 340, 339, 348) với ông Kiệt được chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T là phù hợp với quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, ông H cho rằng việc ký hợp đồng tặng cho trên là cho chung 04 đứa con của ông với bà H gồm ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh K, chị Nguyễn Thị Huế T và chị Nguyễn Thị Mộng T chứ không phải cho riêng mình ông K. Tuy nhiên, để tiện làm thủ tục pháp lý nên để cho ông K đại diện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, 04 người con của ông sẽ tự chia với nhau. Lời trình bày của ông phù hợp với bản tự khai cũng như biên bản làm việc của Tòa án đối với ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Minh K, chị Nguyễn Thị Huế T và chị Nguyễn Thị Mộng T. Hơn nữa, từ ngày ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (ngày 01/3/2008) và kể từ ngày nguyên đơn ông Nguyễn Minh K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 16/4/2008) cho đến khi nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đối với bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N thì không có bất kỳ ai khiếu nại hay tranh chấp gì đối với hợp đồng tặng cho và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cho ông Nguyễn Minh K.

[3.3] Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương có diện tích 2.137,1m² thuộc các thửa đất số 339, 340, 348, cùng tờ bản đồ Số 16, tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp các thửa 338, 349, 350, 388;
- + Hướng Tây giáp thửa 389;
- + Hướng Bắc giáp rạch Ông G;
- + Hướng Nam giáp thửa 398.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 27/3/2018 và ngày 19/8/2020 thì tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp gồm: 01 chuồng heo kết cấu tường gạch, trụ bằng gạch xây không tô do bà N và ông C xây dựng năm 2015 có diện tích 53,2m²; 03 cây dừa 07 năm tuổi; 02 cây dừa 05 năm tuổi; 30 cây chuối; 01 cây mít; 01 cây trâm khoảng 15 năm tuổi; 37 cây mai được trồng trong chậu

kiếng; 20 cây mai được trồng dưới đất (mai giống); một bồn nước nóng lạnh do ông C, bà N làm năm 2017; một nhà vệ sinh có diện tích 5,1m², tường gạch, xây tô do ông C, bà N xây năm 2017; một căn nhà cấp 4 tường gạch, xây tô, mái ngói, nền gạch men, cửa kính, khung sắt do ông C, bà N xây dựng năm 2017 có diện tích 51,3m² và phần nền xi măng xung quanh căn nhà cấp 4 do ông C, bà N xây dựng năm 2017 có diện tích 18,5m².

Biên bản định giá ngày 08/6/2018 thì:

+ Giá trị đất tranh chấp là 90.000 đồng/m², tổng giá trị tranh chấp là 192.339.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu ba trăm ba mươi chín nghìn đồng);

+ 01 chuồng heo kết cấu tường gạch, trụ bằng gạch xây không tô do bà N và ông C xây dựng năm 2015 có diện tích 53,2m² với giá 350.000 đồng/m², tổng giá trị là 18.620.000 đồng.

+ 03 cây dừa 07 năm tuổi; 02 cây dừa 05 năm tuổi có giá 170.000 đồng/cây, tổng giá trị 850.000 đồng.

+ 30 cây chuối có giá 30.000 đồng/cây; tổng giá trị 900.000 đồng.

+ 01 cây mít có giá 840.000 đồng/cây.

+ 01 cây trâm khoảng 15 năm tuổi có giá 100.000 đồng/cây.

+ 01 bồn nước nóng lạnh do ông C, bà N làm năm 2017 giá di dời 200.000 đồng.

+ 01 nhà vệ sinh, tường gạch, xây tô do ông C, bà N xây năm 2017 có diện tích 5,1m² và một căn nhà cấp 4 tường gạch, xây tô, mái ngói, nền gạch men, cửa kính, khung sắt do ông C, bà N xây dựng năm 2017 có diện tích 51,3m² có giá 2.950.000 đồng/m² x 85% có giá trị 141.423.000 đồng.

+ Phần nền xi măng xung quanh căn nhà cấp 4 do ông C, bà N xây dựng năm 2017 có diện tích 18,5m² thì các bên thống nhất thỏa thuận với giá 1.900.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất tranh chấp là 164.833.000 đồng. Riêng đối với 37 cây mai được trồng trong chậu kiếng; 20 cây mai được trồng dưới đất (mai giống) thì ông C, bà N đồng ý tự nguyện di dời, không yêu cầu bồi thường.

[3.4] Đối với hợp đồng thuê đất và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 50m² thuộc một phần thửa đất số 348, tờ bản đồ số 16 giữa ông H với ông C, bà N theo Giấy sang nhượng ngày 30/8/2010.

Ông H đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Minh K được gia đình, vợ, con ông H đồng ý và được Ủy ban nhân dân xã T, huyện (nay là thị xã) T chứng thực ngày 01 tháng 3 năm 2008, số chứng thực 20, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Tuy nhiên, trước khi tặng cho ông K thì ông H đã cho ông C, bà N thuê đất để sản xuất lúa, hoa màu, cây ngắn ngày, việc thuê này chỉ nói miệng. Hằng năm ông C, bà N trả cho ông H 10 tạ lúa, tương đương số tiền 2.000.000 đồng để ông H sinh sống cho đến nay.

Ngày 30/8/2010, ông H với ông C và bà N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 50m² thuộc một phần thửa đất số 348, tờ bản đồ số 16 với giá 20.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ được thực hiện bằng giấy tay. Hiện nay, bà N và ông C đã xây dựng một nhà vệ sinh, tường gạch, xây tô có diện tích 5,1m²; một căn nhà cấp 4 tường gạch, xây tô, mái ngói, nền gạch men, cửa kính, khung sắt có diện tích 51,3m² và phần nền xi măng xung quanh căn nhà cấp 4 có diện tích 18,5m².

Xét thấy, phần tài sản trên đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00222 ngày 16 tháng 4 năm 2008 cho ông K. Do đó, ông H không có quyền quyết định đối với diện tích 50m² thuộc một phần thửa đất số 348, tờ bản đồ số 16 cũng như việc cho bà N, ông C thuê đất để sản xuất lúa, hoa màu, cây ngắn ngày. Hơn nữa, ông C, bà N đã xây dựng một nhà vệ sinh, tường gạch, xây tô có diện tích 5,1m²; một căn nhà cấp 4 tường gạch, xây tô, mái ngói, nền gạch men, cửa kính, khung sắt có diện tích 51,3m² và phần nền xi măng xung quanh căn nhà cấp 4 có diện tích 18,5m² trên diện tích đất lúa chứ không phải đất thổ cư. Quá trình giải quyết vụ án cũng như trong đơn phản tố bà N, ông C không yêu cầu xem xét đến tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông C với ông H nên Hội đồng xét xử không xem xét. Vì vậy, ông C, bà N có nghĩa vụ trả lại đất cho ông K; ông K được quyền sử dụng các tài sản trên đất và phải bồi thường tài sản trên đất cho ông C, bà N. Đồng thời, ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N được quyền lưu cư trên đất 03 tháng kể từ bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu quá thời gian 03 tháng mà bị đơn không thực hiện việc giao lại toàn bộ nhà cấp 4, chuồng heo, nhà vệ sinh và phần nền xi măng xung quanh căn nhà cấp 4 cùng các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương để trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Minh K thì bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật.

Để giải quyết triệt để vụ án thì cần chấm dứt hợp đồng thuê giữa ông H với ông C, bà N và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông C, bà N vào ngày 30/8/2010. Hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông C, bà N vào ngày 30/8/2010 thì ông H có trách nhiệm trả lại số tiền 20.000.000 đồng cho ông C, bà N và bồi thường thiệt hại 50% giá trị đất trượt giá đối với phần 50m² đất đã chuyển nhượng cho ông C, bà N. Theo Biên bản định giá ngày 08/6/2018 thì giá trị đất tranh chấp là 90.000 đồng/m² thấp hơn số tiền 20.000.000 đồng (400.000 đồng/m²) và tại phiên tòa phúc thẩm, ông K đồng ý tự nguyện thay ông H bồi thường số tiền trên cho ông C, bà N. Đối với 10 gia lúa, tương đương số tiền 2.000.000 đồng mà bị đơn ông C, bà N trả cho ông H hàng năm để ông H sinh sống thì nguyên đơn ông K cũng tự nguyện cho ông H 10 gia lúa, tương đương số tiền 2.000.000 đồng hàng năm để đảm bảo quyền lợi cho ông H sinh sống. Xét đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, đảm bảo quyền và lợi ích của bị

đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.5] Tại Biên bản xác minh của Tòa án tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T thể hiện: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00116 QSDĐ/TU ngày 23/8/1999 cho hộ ông Nguyễn Minh H đối với các thửa số 340, 339, 348, cùng tờ bản đồ số 16 tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo bản đồ địa chính có tọa độ được thành lập bằng phương pháp không ảnh, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế.

Ngày 01/3/2008, hộ ông Nguyễn Minh H ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Minh K toàn bộ diện tích thuộc các thửa 239, 280, 339, 340, 348 với diện tích 10.078m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00116 QSDĐ/TU ngày 23/8/1999. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00222 ngày 16 tháng 4 năm 2008 đối với các thửa 339, 340, 348 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Minh K dựa trên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/3/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00116 QSDĐ/TU ngày 23/8/1999 đối với các thửa 239, 280 cũng không tiến hành đo đạc thực tế thửa đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00222 ngày 16 tháng 4 năm 2008 đối với các thửa 339, 340, 348 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Minh K có thời hạn sử dụng đất đến tháng 7 năm 2019. Vì vậy, ông K được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3.6] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00222 ngày 16 tháng 4 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Minh K và hủy một phần hợp đồng tặng cho do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 01/3/2008.

Quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H cho rằng ông vẫn là người có quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với các thửa đất số 339, 340, 348. Nếu ông K muốn giao dịch liên quan đến các thửa đất trên thì phải được sự đồng ý của ông. Trường hợp ông K muốn sử dụng các thửa trên phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng ông. Tuy nhiên, căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số chứng thực 20, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã T, huyện (nay là thị xã) T chứng thực ngày 01 tháng 3 năm 2008 thì không có nội dung trên. Hơn nữa, ông H có yêu cầu độc lập nhưng không cung cấp được bất kỳ chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là không phù hợp.

[6] Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 4.058.000 đồng; nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 4.058.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần; theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ số tiền 4.058.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu mà không được Tòa án chấp nhận; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/3/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương và một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Mai Hữu C, bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K về việc “Tranh chấp lối đi” với bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N.

3.2. Buộc bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N trả cho ông Nguyễn Minh K quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 2.137,1m² thuộc các thửa đất số 339, 340, 348, cùng tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương có tứ cận như sau: Đông giáp các thửa 338, 349, 350, 388;

Tây giáp thửa 389; Nam giáp thửa 398; Bắc giáp rạch Ông G. (Có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Minh K được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích đo đạc thực tế và gia hạn thời hạn sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Giao nhà cấp 4 có diện tích 51,3m², nhà vệ sinh có diện tích 5,1m², chuồng heo có diện tích 53,2m² và phần nền xi măng xung quanh căn nhà cấp 4 có diện tích 18,5m² trên thửa đất số 348, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cùng các tài sản trên đất cho ông Nguyễn Minh K được quyền sử dụng.

Buộc ông Nguyễn Minh K có trách nhiệm bồi hoàn giá trị nhà cấp 4, chuồng heo, nhà vệ sinh và phần nền xi măng xung quanh căn nhà cấp 4 cùng các tài sản trên đất cho bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N với tổng số tiền 164.833.000 đồng (một trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng). Đối với 37 cây mai được trồng trong chậu kiểng; 20 cây mai được trồng dưới đất (mai giống) ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N đồng ý tự nguyện di dời, không yêu cầu bồi thường.

3.3. Ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N được quyền lưu cư trên đất 03 tháng kể từ bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu quá thời gian 03 tháng mà bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N không thực hiện việc giao lại toàn bộ nhà cấp 4, chuồng heo, nhà vệ sinh và phần nền xi măng xung quanh căn nhà cấp 4 cùng các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương để trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Minh K thì bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật.

3.4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 01/3/2008 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00222 ngày 16 tháng 4 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Minh K.

3.5. Chấm dứt hợp đồng thuê đất để sản xuất lúa, hoa màu, cây ngắn ngày giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H với bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh K về việc hỗ trợ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H 10 gia lúa, tương đương số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) hàng năm để ông H sinh sống.

3.6. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 30/8/2010 giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H với bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N đối với diện tích 50m² thuộc một phần thửa đất số 348, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh K có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Minh K phải nộp số tiền 8.241.650 đồng (tám triệu hai trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm năm chục đồng) được khấu trừ vào số tiền 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013645 ngày 16/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Ông Nguyễn Minh K còn phải nộp thêm số tiền 2.991.650 đồng (hai triệu chín trăm chín mươi một nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

- Bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 9.616.650 đồng (chín triệu sáu trăm mười sáu nghìn sáu trăm năm chục đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014134 ngày 03/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Minh K phải chịu số tiền 2.029.000 đồng (hai triệu không trăm hai mươi chín nghìn đồng), ông K đã thực hiện xong.

- Bị đơn ông Mai Hữu C và bà Nguyễn Thị N phải liên đới nộp số tiền 2.029.000 đồng (hai triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Minh K.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Mai Hữu C, bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H không phải nộp.

Hoàn trả cho bị đơn ông Mai Hữu C, bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0037805 và số AA/2016/0037806 cùng ngày 16 tháng 4 năm 2020 (do ông Mai Hữu C nộp) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TX. T;
- TAND TX. T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng