

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 308/2020/DS-PT

Ngày 22-12-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và  
tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt  
hại ngoài hợp đồng

**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 Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:*

Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – 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 17 và 22/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 239/2020/TLPT-DS ngày 22/7/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2020/QĐ-PT ngày 17/10/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 7A, tổ 14, khu phố B1, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phan Văn H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 61/2, T, xã B3, huyện H2, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 26/10/2020).

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn C, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 188B, tổ 8, khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: Xóm 15, xã T1, huyện T2, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: Số 05B,

Nguyễn Văn T3, phường L, thành phố T4, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/9/2018).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 188B, tổ 8, khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Phan Viết H3, sinh năm 1982; thường trú: Số 590B, tổ 8, khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Phan Thị Thùy D, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 188B, tổ 8, khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Phạm Thị Minh C1, sinh năm 1982; thường trú: Số 590B, tổ 8, khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Phan Thị Tuyết H4, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 188B, tổ 8, khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Hồ Thị T5, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A10Đ, khu phố B3, phường B4, thành phố T6, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Hồ Thị H5, sinh năm 1968; thường trú: Số 401, tổ 8, khu phố B3, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Hồ Thị Đ, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 9/8A, tổ 13, khu 7, khu phố B1, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Nguyễn Văn H6, sinh năm 1961; thường trú: Số 6/11, khu phố ĐB, phường ĐH, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

10. Cơ quan U thành phố D, tỉnh Bình Dương.

11. Bà Mai Kim T7, sinh năm 1964; thường trú: Số 436/1, đường 3/2, phường U, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai, nguyên đơn trình bày:*

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn bà U yêu cầu ông C trả lại các thửa đất số: 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, theo bản đồ năm 1995 và trình bày:

Cụ Nguyễn Văn N được thừa hưởng của cha là cụ Nguyễn Văn Q diện tích 15.200m<sup>2</sup> theo tờ Trích lục trong sổ bộ cũ, số đăng ký 668, được Phòng Tư pháp Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh dịch thuật vào ngày 08/12/2018. Cụ Nguyễn Văn N chết năm 1979, bà Nguyễn Thị U (con của cụ N) thừa hưởng và quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 15.200m<sup>2</sup> (từ năm 1977). Năm 1980, ông C vào ở nhờ nhà bà U, cuối năm 1980 bà U cho ông C về chòi (nhà tạm) của bà U trên đất của bà U để gìn giữ đất. Năm 1990, bà U bán cho ông C 100m<sup>2</sup> với

giá 5.000.000 đồng và cho thêm 100m<sup>2</sup> xem như công sức giữ đất của ông C (vị trí nhà ông C hiện nay, thửa 861).

Từ năm 1993-1998, bà U phải chấp hành án tù trong một vụ án hình sự (tạm giam ngày 09/11/1993, trả tự do ngày 01/9/1994, bắt tạm giam ngày 14/02/1995, Bản án số 1068/HSPT ngày 28/8/1995); nên ông Phan Văn C tiếp tục quản lý, trông coi đất cho bà U. Năm 2001, bà U mới hết thời gian bị quản thúc; mặc dù vẫn có hộ khẩu thường trú tại khu phố B1, phường B2 nhưng do phải làm ăn xa và chưa có điều kiện canh tác, sử dụng đất nên vẫn để ông C quản lý, sử dụng đất. Sổ mục kê đất tại phường B2 năm 1995 ghi rõ tên bà U là người sử dụng các thửa đất tranh chấp số thửa từ 862 đến 869; hiện nay, đất tọa lạc khu phố Cì, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Gần đây bà U biết là gia đình ông C đã tự đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất của bà U; ông C được cấp quyền sử dụng đất số vào sổ V QSDĐ/CQ.BA ngày 12/4/2000, thửa đất số 861, diện tích 1.380m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 3545QSDĐ/HTH.BA ngày 09/3/2001 đối với các thửa 862 (diện tích 1.122 m<sup>2</sup>), thửa 863 (diện tích 502 m<sup>2</sup>), 864 (diện tích 647 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01; thửa 865 (diện tích 417,1m<sup>2</sup>), ông C chưa được cấp quyền sử dụng đất. Khi kê khai cấp quyền sử dụng đất thì ông C khai nguồn gốc đất của ông ngoại là cụ Nguyễn Văn N để lại là không đúng, vì ông C không có mối quan hệ huyết thống gì với cụ N (cha bà U). Quá trình giải quyết của Tòa án, Cơ quan U lại xác định căn cứ vào giấy đăng ký ruộng đất của bà Huỳnh Thị V năm 1983 (vợ ông C) để cấp đất cho ông C là không chính xác, vì trong giấy này bà V đăng ký các thửa đất và tờ bản đồ khác với trong giấy chứng nhận được cấp.

Trước đây, bà U có bán cho ông C 100m<sup>2</sup> với giá 5.000.000 đồng và cho thêm 100m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 861 nhưng không nhớ rõ năm nào, việc mua bán và cho tặng quyền sử dụng đất không có làm giấy tờ, tiền mua đất ông C đã thanh toán xong cho bà U ngay thời điểm mua bán. Đối với một phần thửa đất 967, đất này trước đây bà U đã chuyển nhượng cho bà Mai Kim T7 nhưng hai bên có thỏa thuận là bà T7 chừa lại một phần diện tích đất để làm đường đi cho bà U; bà T7 có ký tờ cam kết được Cơ quan U xã (nay là phường B2 xác nhận lý do bà T7 sử dụng đất thực tế ít hơn diện tích cấp sổ là do chừa đường đi).

Hiện nay, tài sản trên đất tranh chấp là của gia đình ông C, bà U không có tài sản trên đất. Bà U yêu cầu:

Buộc ông Phan Văn C trả lại cho bà Nguyễn Thị U diện tích đất 1.422,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 862, 863 và diện tích 417,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 865, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3545QSDĐ/HTH.BA ngày 09/3/2001 đứng tên hộ ông Phan Văn C.

Buộc ông Phan Văn C trả lại cho bà Nguyễn Thị U phần đất khoảng 1.380m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 861, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V QSDĐ/CQ.BA ngày 12/4/2000 đứng tên ông Phan Văn C;

Buộc ông Phan Văn C trả lại cho bà Nguyễn Thị U phần đất diện tích 877,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 864 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M QSDĐ/HTH-BA cập nhật biến động ngày 22/02/2017 đứng tên ông Phan Văn C.

Buộc ông Phan Văn C trả lại cho bà Nguyễn Thị U phần đất diện tích 71,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 967 theo bản đồ số 01 năm 1995, đất tọa lạc tại khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V QSDĐ cấp ngày 12/4/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3545 cấp ngày 09/3/2001 đứng tên ông Phan Văn C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH03503 cấp ngày 26/11/2014 đứng tên bà Phan Thị Tuyết H4; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H06011 cấp ngày 20/12/2016 đứng tên bà Phan Thị Thùy D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05682 cấp ngày 22/3/2017 đứng tên ông Phan Viết H3 (do ông C tặng cho các con Phan Thị Tuyết H4, Phan Thị Thùy D và Phan Văn Hùng).

Đối với thửa đất 582 thể hiện trong đơn khởi kiện ban đầu là do bà U nhầm lẫn về số thửa nên đã có đơn xác định lại rõ về việc không tranh chấp thửa đất 582 và các thửa đất: 866, 867, 868, 869, theo bản đồ năm 1995; đất tọa lạc tại khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Do đó, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các thửa đất này.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà U thống nhất việc ông C rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

*Theo đơn phản tố và lời khai bên bị đơn trình bày:*

Bị đơn ông C thừa nhận về nguồn gốc các thửa đất: 862, 863, 864 và 865 là của cụ Nguyễn Văn N để lại. Riêng thửa 865 có một phần do ông C nhận chuyển nhượng của bà U khoảng 200m<sup>2</sup> (không nhớ rõ năm và số tiền cụ thể). Đối với thửa đất số 861, diện tích 1.380m<sup>2</sup> là do ông C khai phá từ năm 1976 và quản lý, sử dụng ổn định mấy chục năm nay, không ai tranh chấp; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V QSDĐ ngày 12/04/2000.

Mẹ của ông C là bà Nguyễn Thị P (chết năm 2015 - bút lục số 275) sống với cụ N từ nhỏ và được cụ N xem như con, ông N đối xử với ông C như cháu ngoại. Khi còn sống, cụ N canh tác 03 thửa đất: 862, 863 và 864. Khi cụ N già yếu thì đất bỏ hoang nên vợ chồng ông C vào canh tác, sử dụng từ năm 1977; khi đó là đất hằm đá nên ông C đã bỏ nhiều công sức để san lấp, cải tạo mới được bằng phẳng như ngày nay, hiện trên đất có nhà ở, cây lâu năm trên đất của gia đình ông C. Ngoài ra, ông C còn mua của bà U khoảng 200m<sup>2</sup>, hiện nay thuộc thửa đất 865 (chưa được cấp giấy chứng nhận).

Từ năm 1983, bà V (vợ ông C) đã kê khai đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299 của Nhà nước, đến năm 2000 ông C làm thủ tục kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M QSDĐ/HTH.BA ngày 09/03/2001 (thửa

864 được ông Phan Văn C bỏ sung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M QSDĐ/HTH-BA ngày 22/02/2017). Gia đình ông C tiếp tục sử dụng đất ổn định không có ai tranh chấp, sau đó ông C tặng cho ông Phan Viết H3 và bà Phan Thị Tuyết H4 mỗi người một phần diện tích đất và được tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận số M QSDĐ/HTH.BA là 1.219,8m<sup>2</sup>.

Thực tế, bà U không sử dụng đất, vì đất đã được gia đình ông C đã quản lý, sử dụng ổn định mấy chục năm nay; ông C không chấp nhận trả lại đất cho bà U.

Đối với diện tích đất 71,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 967 hiện nay là đường đi, đất này ông C không quản lý mà chỉ đi nhờ trên đất của bà T7 để vào thửa đất 864, vì thửa đất này nằm phía trong. Nguồn đất do bà T7 mua lại của bà U.

Người đại diện hợp pháp của ông C rút yêu cầu phản tố về việc đòi bà U bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T5, bà Hồ Thị Đ, ông Nguyễn Văn H6 trình bày:*

Cụ Nguyễn Văn N có các con: Bà Nguyễn Thị L (đã chết), bà Nguyễn Thị R (đã chết) và bà Nguyễn Thị U. Bà Hồ Thị T5, Hồ Thị H5, Hồ Thị Đ là con của bà Nguyễn Thị L; ông Nguyễn Văn H6 là con của bà Nguyễn Thị R.

Nguồn gốc đất bà U đang tranh chấp với ông C tại khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương là của cụ Nguyễn Văn N để lại cho bà Nguyễn Thị U là người duy nhất thừa hưởng. Việc sau này bà U có nhờ ông C quản lý đất hay không thì bà T, bà H4, bà Đ và ông H không rõ. Do cụ N để đất lại cho bà U thừa hưởng nên các ông, bà: Hồ Thị T5, Hồ Thị Đ và Nguyễn Văn H6 không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với đất tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị V, ông Phan Viết H3, bà Phan Thị Tuyết H4, bà Phan Thị Thùy D trình bày:* Các ông, bà là vợ, con của ông C, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Kim T7 trình bày:*

Bà T7 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị U diện tích đất 7.444m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích đất 71,2m<sup>2</sup> (thửa 967) tranh chấp và đường đi thuộc đất bà T7 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Bà T7 không có cam kết gì đối với bà U về diện tích đất này, bà T7 vẫn để cho các hộ dân sử dụng làm lối đi, nếu sau này không cho đi nữa thì thông báo, nếu hộ nào muốn có đường đi thì phải thương lượng với bà T7.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan CƠ QUAN U thành phố D:* Không có ý kiến gì về yêu cầu của đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U về việc tranh chấp quyền sử dụng đất các thửa đất: 866, 867, 868, 869 theo bản đồ năm 1995 đối với bị đơn ông Phan Văn C.

2. Không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Phan Văn C đối với các phần đất sau: Thửa đất số 861 diện tích 1.380 m<sup>2</sup>, thửa đất 862 và 863 diện tích 1.422,7m<sup>2</sup>, thửa đất 864 diện tích 877,8 m<sup>2</sup>, thửa đất 865 diện tích 471,7m<sup>2</sup> và một phần thửa đất 967 diện tích 71,2m<sup>2</sup> theo tờ bản đồ số 01 năm 1995, đất tọa lạc tại khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V QSDĐ cấp ngày 12/4/2000, số 3545 cấp ngày 09/3/2001 đứng tên ông Phan Văn C, số vào sổ: CH03503 cấp ngày 26/11/2004 đứng tên bà Phan Thị Tuyết H4; số vào sổ: H06011 cấp ngày 20/12/2006 đứng tên bà Phan Thị Thùy D và số CS 05682 cấp ngày 22/3/2017 đứng tên ông Phan Viết H3.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn C về việc tranh chấp yêu cầu bà Nguyễn Thị U bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 10/6/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị U kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông H trình bày: Nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với các thửa đất: 861, 864, 967; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với các thửa đất: 862, 863, 865. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà U bán đất cho ông C trước khi bà U bị bắt (năm 1993), bán 100m<sup>2</sup>, giá 5.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền; ngoài ra, bà U còn trả công gín giữ cho ông C 100m<sup>2</sup>, liền ranh phần đất đã bán; vị trí bán thuộc thửa đất số 861.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông N đồng ý với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với các thửa: 861, 864, 967 và trình bày: Giữa ông C và bà U không có thỏa thuận gì; bà U khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất thì bị đơn không đồng ý. Nguyên đơn không xác định đúng thửa đất kiện; ông C chỉ sử dụng các thửa: 861, 862, 863, 864, 865; phần còn lại tự nguyên đơn kiện rồi rút đơn kiện. Ông C đã ở trên thửa đất từ năm 1977, thời điểm đó đất còn hoang hóa; ông C đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất năm 2000.

Năm 2002, bà U đăng ký phần đất riêng của mình và đã chuyển nhượng cho người khác (bà Mai Kim T7), tại sao không đăng ký phần đất này.

Bà U không quản lý sử dụng đất, ông C quản lý từ lâu, bà U có tên tên trong sổ mục kê năm 1995 nhưng từ đó cho đến nay không quản lý, sử dụng đất thì không thể xác lập quyền sử dụng trên đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà U.

Ông C trình bày: Trước khi đi tù, bà U có bán cho ông C 200m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 865 ngày nay, diện tích bán ước chừng 200m<sup>2</sup>, ông C đã trả đủ tiền, quản lý, sử dụng đất đến nay nhưng nhầm lẫn nên chưa đăng ký và chưa được cấp quyền sử dụng. Thửa đất số 861, diện tích 1.380m<sup>2</sup> là đất hoang do ông C khai phá, không phải đất của cụ N để lại. Các thửa đất còn lại: 862, 863, 864, 865 là do cụ N cho ông C quản lý, sử dụng từ năm 1977 nhưng không làm giấy tờ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phan Văn H1 (con ông C) thống nhất ý kiến và trình bày của ông C, không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đối với diện tích đất thuộc các thửa 861, 864, 967. Việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được bị đơn đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các thửa đất: 861, 864, 967.

Đối với thửa 862, 863 nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn N để lại. Khi cụ N còn sống cũng không đăng ký kê khai và khi cụ N chết (năm 1979) cũng không để lại giấy tờ, di chúc gì đối với phần đất này. Nguyên đơn cho rằng sổ mục kê năm 1995, nguyên đơn có đăng ký kê khai nhưng thực tế nguyên đơn đi chấp hành án từ 1993; Công văn số 8187/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBD ngày 25/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố D và Công văn số 506/CƠ QUAN U ngày 18/12/2019 của CƠ QUAN U phường B2 trả lời Tòa án về việc điều chỉnh ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này và sử dụng ổn định đến nay; yêu cầu trả lại đất của bà U là không có căn cứ.

Diện tích đất 417,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 865, theo sổ mục kê năm 1995 thì chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị U; ông C không đăng ký kê khai đối với thửa đất này, đến nay thửa đất này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào. Ông C thừa nhận có nhận chuyển nhượng của bà U 200m<sup>2</sup> của thửa đất 865 nhưng bà U không thừa nhận chuyển nhượng vị trí thửa đất 865 cho ông C. Thực tế, trên phần đất tranh chấp này có tài sản của ông C nhưng việc bà U có đăng ký kê khai năm 1995 và chính quyền địa phương cũng

xác định chủ sử dụng là bà U. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận quyền sử dụng đất cho ông C mà không xem xét nguồn gốc đất là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ giải quyết chưa phù hợp; kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất thuộc thửa 865. Trên đất có tài sản của bị đơn tạo lập, bị đơn có quá trình quản lý, gìn giữ nên cần tính công sức cho bị đơn 10% giá trị đất và buộc nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản cho bị đơn theo giá của Hội đồng định giá cấp phúc thẩm đã định ngày 02/12/2020 như đã phân tích trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là các thành viên hộ gia đình ông C gồm: Bà Huỳnh Thị V, bà Phan Thị Thùy D, bà Phạm Thị Minh C1, bà Phan Thị Tuyết H4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác (không kháng cáo bản án sơ thẩm) bao gồm: Bà Hồ Thị H5, bà Hồ Thị Đ, ông Nguyễn Văn H6, bà Mai Kim T7, đại diện Cơ quan U thành phố D vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần (ngày 16/11/2020 và ngày 08/12/2020) nhưng vắng mặt không có lý do; Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Tại đơn khởi kiện ngày 13/9/2018, nguyên đơn bà U khởi kiện yêu cầu bị đơn ông C trả lại các thửa đất số: 862, 863 diện tích 1.654m<sup>2</sup> và các thửa đất từ số 865 đến 869, diện tích 2.691m<sup>2</sup>. Tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 14/01/2019, bà U xác định nội dung khởi kiện yêu cầu ông C trả lại thửa đất số 862,863 diện tích 1.422,7m<sup>2</sup> và thửa 865 diện tích 417,1m<sup>2</sup>; đối với các thửa đất số 861 tờ bản đồ năm 1995 và các thửa đất số: 860, 1543 sẽ làm đơn khởi kiện bổ sung ông C cùng với thửa đất số 864; đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 14/01/2019 (bút lục số 240) bà U yêu cầu ông C trả lại các thửa đất từ số 861 và 864. Đến ngày 05/7/2019, bà U làm đơn khởi kiện bổ sung chỉ nêu nội dung các thửa đất từ số 861 đến 864 là của cha bà U để lại, yêu cầu ông C trả lại phần đất đường đi 71,2m<sup>2</sup> (một phần thửa 967, vị trí F trên bản vẽ), đồng thời yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C đứng tên, ông C đã tặng cho các con ông C (Phan Thị Tuyết H4, Phan Thị Thùy D, Phan Văn Hùng). Đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 01, năm 1995, thuộc ấp( nay là khu phố) C, xã (nay là phường) B, huyện T (nay là thành phố D), tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương).



Quá trình tố tụng, nguyên đơn bà U rút yêu cầu tranh chấp các thửa đất số: 866, 867, 868, 869 theo bản đồ năm 1995; Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết, các đương sự không kháng cáo nên phần này của án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Như vậy, bà U có tranh chấp với ông C các thửa đất theo tờ bản đồ số 01 năm 1995, gồm: Số 862, 863 diện tích  $1.654\text{m}^2$  (đo thực tế còn  $1.422,7\text{m}^2$ , ông C đã được cấp giấy chứng nhận năm 2001); số 865 diện tích  $417,1\text{m}^2$  (bản án sơ thẩm xác định số liệu  $471,7\text{m}^2$  là không đúng với bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã D – bút lục số 467), bà U đứng tên trong sổ mục kê năm 1995, chưa ai được cấp giấy chứng nhận; thửa 861 (diện tích  $1.380\text{m}^2$ , ông C được cấp giấy chứng nhận năm 2000); thửa 864 (diện tích  $877,8\text{m}^2$ , đã được giải quyết xong tại Bản án số 230/2018/DS-PT ngày 16/11/2018) và diện tích  $71,2\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 967, hiện nay là đường đi công cộng, ông C không phải là người quản lý.

[1.2] Đối với thửa đất 864, diện tích  $877,8\text{m}^2$ : Tại Bản án số 230/2018/DS-PT ngày 16/11/2018 đã xét xử tranh chấp thửa đất 864 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị U tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết trong vụ án này là chưa đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Diện tích  $71,2\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 967, hiện nay là đường đi công cộng, ông C không phải là người quản lý; Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố D lập ngày 21/6/2019 xác định diện tích  $71,2\text{m}^2$  (vị trí F) thuộc một phần thửa 967, tờ bản đồ năm 1995, chưa được cấp quyền sử dụng đất; Văn bản số 8187/CNVPĐKDD-KTDDBD ngày 25/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố D xác định diện tích đất  $71,2\text{m}^2$  (vị trí F) thuộc một phần thửa 967, cấp cho bà Nguyễn Thị U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 2825 ngày 12/4/2000; bà U chuyển nhượng cho bà Mai Kim T7, bà T7 chuyển nhượng cho bà Trương Thị Thanh T10, bà T10 được cấp giấy chứng nhận ngày 23/8/2016; hiện nay là lối đi công cộng diện tích  $71,2\text{m}^2$  được thể hiện trên bản đồ năm 2005; ông C không quản lý, sử dụng; Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp diện tích  $71,2\text{m}^2$  giữa bà U và ông C là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, phần tranh chấp còn lại được xem xét, giải quyết giữa bà U và ông C gồm các thửa đất số: 862, 863 diện tích  $1.654\text{m}^2$  (đo thực tế còn  $1.422,7\text{m}^2$ ), thửa đất số 865 diện tích  $417,1\text{m}^2$  và thửa đất số 861, diện tích  $1.380\text{m}^2$  (thuộc tờ bản đồ số 01 năm 1995, thuộc ấp (nay là khu phố) C, xã (nay là phường) B2, huyện T (nay là thành phố D), tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương).

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các thửa đất: 861, 864, 967; giữ nguyên

yêu cầu khởi kiện đối với các thửa đất: 862, 863, 865; việc rút yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn được bị đơn đồng ý nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần tranh chấp là các thửa đất (861, 864, 967) mà nguyên đơn rút yêu cầu tranh chấp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà U và ông C đều thừa nhận nguồn gốc các thửa đất số 862, 863 diện tích 1.654m<sup>2</sup> (đo thực tế còn 1.422,7m<sup>2</sup>), thửa đất số 865 diện tích 417,1m<sup>2</sup> (thuộc tờ bản đồ số 01 năm 1995, thuộc ấp (nay là khu phố) C, xã (nay là phường) B2, huyện T (nay là thành phố D), tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) là của cụ Nguyễn Văn N, theo “tờ Trích lục trong sổ bộ cũ, sổ đăng ký 668, được Phòng T11 Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh dịch thuật vào ngày 08/12/2018”.

[2.2] Cụ N chết năm 1979 (vợ cụ N là cụ Trần Thị C2 chết trước cụ N); con cháu cụ N là các ông, bà: Hồ Thị T5, Hồ Thị H5, Hồ Thị Đ và Nguyễn Văn H6 trình bày là nguồn gốc đất của cụ N để lại cho con gái là bà Nguyễn Thị U nên không tranh chấp, không có quyền lợi gì đối với đất tranh chấp. Bà U trình bày là sau khi cụ N chết thì bà U quản lý, sử dụng (từ năm 1979-1980), có đăng ký đất; năm 1980 cho ông C vào ở nhà tạm trên đất để gìn giữ đất cho bà U, đến khoảng năm 1990 - 1993 (trước khi bị bắt) có bán cho ông C 100m<sup>2</sup> và cho thêm 100m<sup>2</sup> đất (tính công sức cho ông C), vị trí đất bán thuộc thửa đất 861 ngày nay. Từ năm 1993 đến năm 1998, phải chấp hành án phạt tù về tội “lừa đảo chiếm đoạt tài sản”; năm 2001 mới hết thời gian bị quản thúc, trong thời gian này, bà U vẫn để ông C gìn giữ đất.

[2.3] Ông C thừa nhận trước khi bị bắt, bà U có bán cho ông C 200m<sup>2</sup>, đã trả tiền xong, vị trí đất hiện giờ thuộc thửa 865; diện tích đất còn lại là do cụ N cho ông C từ năm 1977 (cụ N xem ông C như cháu ngoại mặc dù không có quan hệ huyết thống). Quá trình quản lý, sử dụng, năm 1983-1984, vợ ông C là bà Huỳnh Thị V có đăng ký đất; năm 2001, ông C đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **M QSDĐ/HTH.BA ngày 09/3/2001** đứng tên ông Phan Văn C (thửa 862, 863 diện tích 1.422,7m<sup>2</sup>); riêng thửa 865 diện tích 417,1m<sup>2</sup> ông C chưa đăng ký nên chưa được cấp quyền sử dụng. Khi đăng ký, ông C kê khai là thừa hưởng đất của ông ngoại là cụ Nguyễn Văn N (cha bà U), vì cụ N xem ông C như cháu ngoại.

[2.5] Tại biên bản xác minh ngày 22/10/2020 của Tòa án: Sổ mục kê đất của xã B2 năm 1983-1984 thì bà Nguyễn Thị U đứng tên các thửa đất số: 309, 314, 315; sổ mục kê đất năm 1995 ghi tên bà U đăng ký các thửa từ 862 đến 869 và 874 (hiện đang tranh chấp các thửa đất số: 862, 863, 865 với ông C).

Bà U không có tên trong sổ đăng ký, sổ mục kê thửa đất số 861; Văn bản số 6320/CNVPĐKĐĐ ngày 11/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố D trả lời Tòa án là “thửa đất số 861 ghi tên người sử dụng XMCSĐ” tức là “xác minh chủ sử dụng”, tại thời điểm kê khai đăng ký đất năm 1995, đoàn đo đạc chưa rõ chủ sử dụng đất là ai. Như vậy, bà U không có chứng cứ chứng minh thửa đất số 861 là của bà U; do đó, bà U xác định bán và tặng cho ông C 200m<sup>2</sup>

thửa đất 861 là không đúng vị trí; ông C thừa nhận có nhận chuyển nhượng của bà U 200m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 865 nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh vị trí đúng là thửa 865, không đăng ký và cũng không được cấp quyền sử dụng đất thửa đất số 865.

Vậy, chỉ có căn cứ xác định thời điểm năm 1990-1993, bà U có chuyển nhượng cho ông C 200m<sup>2</sup>, ông C đã trả đủ tiền, nhận đất; vị trí đất thuộc các thửa đất đang có tranh chấp: 862, 863 và 865, tờ bản đồ số 1, năm 1995, xã B2 (nay là phường B2, thành phố D).

[2.6] Tại biên bản xác minh ngày 22/10/2020 của Tòa án, sổ mục kê đất của xã B2 năm 1983-1984 thì bà Huỳnh Thị V đứng tên thửa đất số 282 (đất thổ cư) và các thửa đất lúa từ 305 đến 308.

[2.7] So sánh người đứng tên trong sổ mục kê đất năm 1983-1984 thì bà Nguyễn Thị U và bà Huỳnh Thị V đăng ký, sử dụng các thửa đất khác nhau.

[2.8] Sổ mục kê đất năm 1995 không có tên bà Huỳnh Thị V, ông Phan Văn C đăng ký, sử dụng đất; bà Nguyễn Thị U đăng ký các thửa đất từ số 862 đến 869 và 874 (hiện đang tranh chấp các thửa đất số: 862, 863, 865 với ông C).

Năm 2001, ông C mới đăng ký đất; ngày 05/3/2001, ông C được ghi tên trong sổ đăng ký đất các thửa đất số 862, 863 và 864 (do bà U đứng tên theo sổ năm 1995) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2001.

[2.9] Ông C trình bày các thửa đất số: 862, 863 và 864 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C (năm 2001) chính là các thửa đất số 282 (đất thổ cư) và các thửa đất lúa từ 305 đến 308 do bà Huỳnh Thị V đăng ký năm 1983 là không có căn cứ, bởi lẽ:

Như đã phân tích ở trên:

So sánh người đứng tên trong sổ mục kê và sổ đăng ký đất năm 1983-1984 thì bà Nguyễn Thị U và bà Huỳnh Thị V đăng ký, sử dụng các thửa đất khác nhau.

Tại Văn bản số 506/CƠ QUAN U ngày 18/12/2019 của CƠ QUAN U phường B2 và Văn bản số 8187/CNVPDKDD-KTDDBD ngày 25/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố D đều trả lời Tòa án là không xác định được các thửa đất bà V đăng ký năm 1983 (282 và các thửa đất từ 305 đến 308) chính là các thửa đất ông C được cấp giấy chứng nhận theo bản đồ đăng ký năm 1995 (862, 863 và 864).

Sổ mục kê năm 1995 ghi tên bà U đăng ký các thửa đất số: 862, 863 và 864 bị gạch xóa và ghi tên người sử dụng đất là Phan Văn C. CƠ QUAN U phường B2 giải thích rằng (Văn bản số 506/CƠ QUAN U ngày 18/12/2019) qua rà soát thì thấy ông C là người đang sử dụng đất nên gạch tên bà U và ghi tên ông C; Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố D giải thích (Văn bản số 8187/CNVPDKDD-KTDDBD ngày 25/11/2019), việc cấp đất cho ông C theo đơn có xác nhận của CƠ QUAN U cấp xã...và quy định tại Quyết định

499/QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục địa chính thì...*mọi trường hợp chỉnh sổ mục kê chỉ được thực hiện sau khi làm thủ tục đăng ký biến động đất đai.....và nội dung thay đổi phải bằng gạch ngang bằng “mục đỏ...”*

Tại biên bản xác minh ngày 22/10/2020 của Tòa án thì sổ mục kê đất năm 1995 ghi tên bà U đăng ký các thửa từ 862, 863, 864 đã bị gạch ngang bằng bút “màu đen” để ghi tên ông Phan Văn C, không có ghi chép nội dung gì thêm; và đây là căn cứ để CƠ QUAN U xã lập thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn C.

[2.9] Rõ ràng việc cấp quyền sử dụng các thửa đất cho ông C thuộc trường hợp đăng ký cấp đất lần đầu, không thuộc trường hợp “đăng ký biến động”, việc điều chỉnh sổ ghi tên người sử dụng đất từ bà U sang tên ông C để cấp quyền sử dụng đất cho ông C là không đúng quy định của pháp luật đất đai (xem quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013) và hướng dẫn chi tiết tại Quyết định 499/QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục địa chính.

Quyền sử dụng đất vẫn là của bà U cho đến thời điểm năm 1995, không có căn cứ chứng minh bà U từ bỏ quyền sử dụng đất của mình và cũng chưa đủ thời hiệu để ông C xác lập quyền sử dụng như quy định tại các Điều 236, 239 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (các Điều tương ứng: 247, 249 của Bộ luật Dân sự năm 2005). Nay, đối chiếu với quy định tại Điều 184 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100 Luật Đất đai năm 2014, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì bà U có đủ điều kiện để đòi lại quyền sử dụng đất và được xét cấp quyền sử dụng đất.

Án sơ thẩm viện dẫn Án lệ số 33/2020AL để xử không chấp nhận yêu cầu của bà U là chưa chính xác; bởi lẽ án lệ số 33 nêu trường hợp một người được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất năm 1973 nhưng không sử dụng; từ năm 1977, người khác sử dụng, cất nhà ở ổn định trên đất và đăng ký, đứng tên trong sổ địa chính; nay, người được Nhà nước cấp đất từ năm 1973 về đòi lại là không có căn cứ chấp nhận. Còn trường hợp tranh chấp giữa bà U với ông C như đã phân tích trên, đất có nguồn gốc của cha bà U để lại cho bà U, bà U có đứng tên trong sổ mục kê, sổ đăng ký năm 1983, 1995; bà U trình bày là cho ông C trông coi đất nên có bán 100m<sup>2</sup> đất cho ông C và cho thêm 100m<sup>2</sup>; ông C thừa nhận đất bà U nhưng đã được cha bà U cho đất từ năm 1977 nhưng không có gì chứng minh; ông C thừa nhận có mua 200m<sup>2</sup> đất của bà U với giá 5.000.000 đồng là mâu thuẫn với chính lời khai của mình (được cho đất sao còn mua đất?).

[2.10] Với những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà U đối với diện tích đất: 1.422,7m<sup>2</sup> (thửa 862, 863) + 417,1m<sup>2</sup> (thửa 865) = 1.839,8m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên, trong phần diện tích đất 1.839,8m<sup>2</sup> thì bà U khai vào năm 1990 đã “bán” cho ông C diện tích 100m<sup>2</sup> và cho ông C 100m<sup>2</sup>; ông C khai là “mua” 200m<sup>2</sup>. Sau khi trừ 200m<sup>2</sup> bà U đã “bán” thì diện tích đất còn lại là 1.639,8m<sup>2</sup>, ông C là người quản lý, sử dụng, gìn giữ, góp phần làm tăng giá trị đất; do đó, nghĩ nên tính công sức cho ông C bằng 40% của diện tích đất 1.639,8m<sup>2</sup>; vậy

phần ông C được hưởng  $655,92\text{m}^2 + 200\text{m}^2 = 855,92\text{m}^2$ , phần bà U được hưởng  $983,9\text{m}^2$ . Bà U phải bồi thường tài sản trên đất cho ông C gồm: Chuồng gà, chuồng heo, cây lâu năm....trên đất được nhận. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, xét vị trí và lợi thế đất hiện tại, Tòa án giao cho bà U được sử dụng diện tích đất  $417,1\text{m}^2$  thuộc thửa đất 865, tờ bản đồ năm 1995 (chưa có giấy chứng nhận; nay thuộc các thửa: 865, 861 tờ bản đồ năm 2005) và diện tích  $551,2\text{m}^2$  thuộc các thửa đất số: 862, 863 tờ bản đồ năm 1995 (nay thuộc thửa số 1878, tờ bản đồ năm 2005). Diện tích đất bà U được nhận là  $417,1\text{m}^2 + 551,2\text{m}^2 = 968,3\text{m}^2$ , ít hơn phần bà U được nhận; vợ chồng ông C, bà V phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị đất chênh lệch cho bà U diện tích  $15,58\text{m}^2$ . Đối với diện tích đất  $551,2\text{m}^2$ : Ngày 10/10/2014, hộ gia đình ông C đã ký hợp đồng cho tặng bà Phan Thị Tuyết H4 (con ông C), bà H4 đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: 03503 ngày 26/11/2014 và chuyển mục đích sử dụng  $100\text{m}^2$  từ đất nông nghiệp sang đất ở, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cùng ngày 26/11/2014; biên bản xác minh ngày 09/12/2020, cơ quan thuế xác định bà H4 nộp tiền chuyển mục đích là 64.000.000 đồng. Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông C và bà Phan Thị Tuyết H4 là hợp đồng đơn vụ và không có đền bù; do đó, khi tuyên hủy hợp đồng để buộc trả lại đất cho bà U thì quyền lợi của bà H4 về tài sản trên đất, về thuế chuyển mục đích sử dụng đất, bà U có trách nhiệm bồi thường cho bà H4 theo giá hiện tại.

Các biên bản xem xét thẩm định, biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục số 489-494), biên bản định giá của Tòa án cấp phúc thẩm (bút lục số 829) và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố D lập (số đo các cạnh, bút lục số 467, 833) trên phần đất giao lại cho bà U có tài sản và giá trị tài sản như sau:

+ Giá trị đất nông nghiệp:  $3.500.000$  đồng/ $\text{m}^2$ ; giá trị đất ở  $5.500.000$  đồng/ $\text{m}^2$ .

+ Tài sản trên đất của vợ chồng ông C, bà V gồm: Chuồng gà, chuồng heo (xây tạm bằng gạch, tôn, lưới B40...từ năm 1994) với tổng giá trị:  $42.877.200$  đồng;

+ Cây lâu năm trên đất của vợ chồng ông C, bà V, ông H3, bà H4 trị giá  $8.710.000$  đồng.

+ Tài sản trên đất của ông H3 (con ông C): Nhà vệ sinh, hồ cá, các trụ bê tông (xây dựng dở dang) trị giá:  $76.698.516$  đồng;

+ Tài sản trên đất của bà H4: Tường rào gạch trị giá  $18.071.652$  đồng; giá trị đất ở chênh lệch:  $100\text{m}^2$  (đất ở)  $\times 5.500.000$  đồng/ $\text{m}^2 - 100\text{m}^2$  (đất nông nghiệp)  $\times 3.500.000$  đồng/ $\text{m}^2 = 200.000.000$  đồng.

Bà U có trách nhiệm bồi thường toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng ông C, bà V, ông H3 và bà H4; sau khi bồi thường xong thì Út được sở hữu.

[3] Đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông C, ông H3 (con ông C) và bà H4 (con ông C) thì:

[3.1] Diện tích đất 417,1m<sup>2</sup> mà ông C phải trả lại cho bà U thuộc thửa đất số 865 (tờ bản đồ số 01, năm 1995; nay thuộc các thửa: 865,861 tờ bản đồ số 1 năm 2005) chưa được cấp quyền sử dụng đất.

[3.2] Diện tích đất 551,2m<sup>2</sup>, các thửa số 862, 863 tờ bản đồ số 01, năm 1995 (nay là thửa 1878, tờ bản đồ số 1 năm 2005): cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C ngày 09/3/2001 nhưng không có ý kiến của bà U là chưa đúng quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà U. Tuy nhiên, năm 2014, hộ gia đình ông C đã ký hợp đồng tặng cho bà H4 tại cơ quan có thẩm quyền; căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H4 là để đảm bảo quyền dân sự của người dân theo quy định của pháp luật; do đó, không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 03503 cấp cho bà H4 ngày 26/11/2014 (đối với diện tích 551,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 1878).

Với những phân tích trên;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U và một phần quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Tuyết H4 phải chịu án phí đối với giá trị đất nông nghiệp phải trả lại cho bà Nguyễn Thị U diện tích 551,2m<sup>2</sup> (x 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>).

Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1952; ông Phan Văn C, sinh năm 1956; bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1955 đều thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

[5] Các chi phí tố tụng khác tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị U, ông Phan Văn C, mỗi người phải chịu một nửa.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 184, 185 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2014; Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 296, khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U về việc tranh chấp quyền sử dụng đất các thửa đất: 866, 867, 868, 869 theo bản đồ năm 1995 đối với bị đơn ông Phan Văn C.

2. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U.

Hủy và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U và bị đơn ông Phan Văn C đối với các phần đất diện tích 1.380m<sup>2</sup> (thửa đất số 861, tờ bản đồ số 1 năm 1995), diện tích 877,8 m<sup>2</sup> (thửa đất số 864, tờ bản đồ số 1 năm 1995) và diện tích 71,2m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa đất số 967, tờ bản đồ số 1 năm 1995); đất tọa lạc tại khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo và một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 28/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Buộc vợ chồng ông Phan Văn C, bà Huỳnh Thị V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị U quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 417,1m<sup>2</sup> (thuộc thửa đất số 865, tờ bản đồ số 01, năm 1995; nay thuộc các thửa: 865, 861 tờ bản đồ số 1 năm 2005).

3.2. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 10/10/2014 giữa hộ gia đình gồm: Ông Phan Văn C, bà Huỳnh Thị V, bà Phan Thị Thùy D, ông Phan Viết H3 với bà Phan Thị Tuyết H4 tại Văn phòng Công chứng R, công chứng số 2769, quyển sổ 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bà Phan Thị Tuyết H4 phải giao cho bà Nguyễn Thị U quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 551,2m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thửa số 862, 863, tờ bản đồ số 1, năm 1995; nay thuộc thửa 1878, tờ bản đồ số 1, năm 2005);

Diện tích đất trên hiện nay tọa lạc tại khu phố Ci, phường B2, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có bản vẽ kèm theo).

4. Buộc vợ chồng ông Phan Văn C, bà Huỳnh Thị V phải bồi thường giá trị đất chênh lệch cho bà Nguyễn Thị U là 15,58m<sup>2</sup> x 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> = 54.530.000 đồng (năm mươi bốn triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng).

5. Buộc bà Nguyễn Thị U phải bồi thường tài sản trên đất cho:

5.1. Bồi thường cho vợ chồng ông Phan Văn C, bà Huỳnh Thị V tài sản gồm chuồng gà, chuồng heo, cây lâu năm trên đất...với tổng giá trị: 51.587.200 đồng (năm mươi một triệu, năm trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm đồng).

5.2. Bồi thường cho Ông Phan Văn H3 (con ông C) nhà vệ sinh, hồ cá, các trụ bê tông (xây dựng dở dang) trị giá: 76.698.516 đồng (bảy mươi sáu triệu, sáu trăm chín mươi tám nghìn, năm trăm mười sáu đồng).

5.3. Bồi thường cho bà Phan Thị Tuyết H4 tường rào xây bằng gạch trị giá 18.071.652 đồng; giá trị đất ở chênh lệch: 100m<sup>2</sup> (đất ở) x 5.500.000 đồng/m<sup>2</sup> – 100m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp) x 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> = 200.000.000 đồng; tổng cộng 218.071.652 đồng (hai trăm mười tám triệu, không trăm bảy mươi một nghìn, sáu trăm năm mươi hai đồng).

5.4. Bồi thường cho vợ chồng ông Phan Văn C, bà Huỳnh Thị V, Ông Phan Văn H3 và bà Phan Thị Tuyết H4 cây lâu năm trên đất trị giá cây 8.710.000 đồng (tám triệu, bảy trăm mười nghìn đồng).

5.5. Sau khi bồi thường xong thì bà Nguyễn Thị U được sở hữu toàn bộ công trình xây dựng trên đất và cây lâu năm trên đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03503 cấp cho bà Phan Thị Tuyết H4 ngày 26/11/2014 (đối với diện tích 551,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 1878) theo quy định tại khoản 3 Điều 106 của Luật đất đai năm 2014.

7. Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) tại Tòa án cấp sơ thẩm: 15.400.000 đồng (mười năm triệu, bốn trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị U phải chịu 7.700.000 đồng, (bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng) khấu trừ tạm ứng đã nộp; bị đơn ông Phan Văn C phải chịu 7.700.000 đồng (bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng), khấu trừ 1.800.000 đồng (một triệu, tám trăm nghìn đồng) đã nộp, ông Phan Văn C còn phải chịu 5.900.000 đồng (năm triệu, chín trăm nghìn đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị U.

8. Về chi phí định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm: 1.550.000 đồng (một triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng); bà Nguyễn Thị U phải chịu 775.000 đồng (bảy trăm, bảy mươi lăm nghìn đồng), khấu trừ tạm ứng đã nộp. Ông Phan Văn C phải chịu 775.000 đồng (bảy trăm, bảy mươi lăm nghìn đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị U.

9. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Tuyết H4 phải chịu 69.876.000 đồng (sáu mươi chín triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị U sinh năm 1952, ông Phan Văn C sinh năm 1956, bà Huỳnh Thị V sinh năm 1955 đều thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

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, 7A 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP D;
- TAND TP D;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**



- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**Đào Minh Đa**