

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 108/2022/DS-PT

Ngày 18-5-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp 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:

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 110/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 13/11/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 242/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà 126/23, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 44/19, khu phố T1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/6/2020).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1940; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Văn N, sinh năm 1940, (chết năm 2014).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N:

1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1940; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Lê Ánh H1, sinh năm 1964; địa chỉ thường trú: Số nhà 19/5, khu phố 1, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Tổ 8, ấp T, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lê Anh B, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Lê Văn A, sinh năm 1973; địa chỉ: Số nhà 23K, đường 10, tổ 20, khu phố 3, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Lê Thanh Ng, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Lê Thanh S, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 18, T2, khu phố 6, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Lê Thị Kim H2, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà 6/4, tổ 17, đường Q, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Đặng Thị Mỹ H3, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Lê Nhật T2, sinh năm 1996; địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lê Nhật M, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1941; địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp T, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

8. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Khu phố B2, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T4 – Trưởng Văn phòng.

9. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L3, chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2020).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M và ông Lê Nhật T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 26/3/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/01/2015, ngày 05/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/8/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Vào ngày 22/10/2013, ông Trần Văn T nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Kim H thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.837m², tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, hợp đồng được Văn phòng Công chứng T công chứng số 8423, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 04/12/2013, ông T được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01364. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ ông N, bà H, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đến nhận đất thì ông Lê Văn T1 (con của ông N, bà H) có hành vi ngăn cản không cho ông T nhận đất. Do vậy, ngày 26/3/2014, ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn N bàn giao thửa đất 139, theo đúng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết với ông T. Đến ngày 13/01/2015, ông Trần Văn T khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Lê Văn T1 chấm dứt hành vi trái pháp luật trên phần diện tích đất 2.837m² và phải di dời đi nơi khác trả lại cho ông Trần Văn T căn nhà và diện tích đất mà ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/8/2020, ông T khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S và bà Lê Thị Kim H2 phải bàn giao căn nhà cấp 4, toàn bộ cây trồng gắn liền diện tích đất 2.837m² cho ông Trần Văn T.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T nhận chuyển nhượng đất của ông N và bà H là nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất số 139, diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.837m². Tuy nhiên, theo mảnh trích lục địa chính ngày 23/02/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thì thửa đất số 139 có diện tích đo đạc thực tế là 4.154,8m² và toàn bộ diện tích đất này ông T đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S và bà Lê Thị Kim H2 có nghĩa vụ bàn giao căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 2.837m² và toàn bộ cây trồng trên đất, thuộc thửa đất số 139 cho ông Trần Văn T,

phần đất ông T yêu cầu giao có tứ cận: Hướng Bắc giáp đường nhựa, hướng Nam giáp thửa đất số 140; hướng Tây giáp thửa đất số 88, 479, 896, 753; hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa 139;

- Yêu cầu ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M, ông Lê Nhật T2 chấm dứt hành vi trái pháp luật trên phần diện tích đất 2.837m² và phải di dời nơi khác trả lại cho ông Trần Văn T căn nhà và diện tích đất này. Ông T đồng ý thanh toán giá trị căn nhà cấp 4 cùng toàn bộ cây trồng trên đất cho ông Lê Văn T1 theo giá mà Hội đồng định giá thị xã T đã định giá.

Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 139 là 1.317,8m², ông T không tranh chấp phần đất này và tự nguyện giao trả lại phần đất này cho bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S và bà Lê Thị Kim H2, ông Lê Văn T1.

Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là bản sao chứng minh nhân dân ông Trần Văn T, bản sao sổ hộ khẩu ông Trần Văn An, bản sao biên bản hòa giải lần 01 ngày 24/01/2014, bản sao biên bản hòa giải lần 02 ngày 13/02/2014, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01364

- Trong quá trình tố tụng bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N là bà Nguyễn Thị Kim H có đơn xin vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, tại xã B, thị xã T có nguồn gốc do cha, mẹ của ông Lê Văn N để lại cho bà Nguyễn Thị Kim H và ông Lê Văn N trước năm 1975. Vợ chồng ông N, bà H quản lý, sử dụng đất từ trước năm 1975 đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, bà H, ông N có xây dựng một căn nhà gỗ trên đất, sau này sửa chữa lại căn nhà này, chính là căn nhà mà ông Lê Văn T1 đang sinh sống. Vợ chồng bà H, ông N sinh sống cùng ông Lê Văn T1 và các con trong căn nhà trên thửa đất tranh chấp. Đến năm 1988, ông Lê Văn T1 kết hôn cùng bà Đặng Thị Mỹ H3, do nhà nhiều người ở, diện tích nhà nhỏ quá nên vợ chồng bà H, ông N cùng các con mua thửa đất khác, cách vị trí thửa đất số 139 khoảng 02km để sinh sống, còn vợ chồng ông T1 vẫn sinh sống trong căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 139. Tuy vợ chồng bà H, ông N xây nhà vị trí khác sinh sống nhưng vẫn canh tác, trồng trọt, chăn nuôi trên thửa đất số 139. Ông N, bà H không cho ông T1 căn nhà này và thửa đất này.

Năm 2008, ông Lê Văn N đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01490 QSDĐ/TU ngày 14/7/2008, diện tích được cấp là 2.837m², việc cấp đất không T2 hành đo đạc thực tế. Trong tổng diện tích đất thuộc thửa đất số 139 thì ông T1 không khai hoang phần đất nào cả; đối với phần đất ông T1 mua của ông Nguyễn Văn Sâm nằm tiếp giáp con đường nhựa nhưng khi Nhà nước mở rộng đường, phần đất này đã được sử dụng làm đường, không còn nằm trong diện tích thửa đất số 139. Đến năm 2011, ông N, bà H và ông T1 có tranh chấp với nhau liên quan đến thửa đất số 139, ông N, bà H yêu cầu ông T1 phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông

N, bà H thừa đất mà ông N, bà H đang sinh sống vì ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này nhưng ông T1 yêu cầu ông N, bà H phải chia cho ông T1 1.000m² đất tại thửa đất số 139 và tách 200m² ông T1 mua của ông Sâm. Do để đáp ứng yêu cầu của ông T1 và gia đình không muốn tranh chấp nên ông N mới đồng ý cho ông T1 1.000m² và tách 200m² ông T1 mua của ông Sâm để cho ông T1. Sau đó, ông T1 yêu cầu ông N, bà H phải giao hết thửa đất số 139 cho ông T1 thì mới trả lại thửa đất vợ ông N, bà H đang sinh sống. Do vậy, việc hòa giải ở xã B không thực hiện được. Năm 2011, ông N, bà H khởi kiện ông Lê Văn T1 liên quan đến thửa đất vợ chồng ông N, bà H sinh sống và xây dựng nhà trên đất, không liên quan đến thửa đất số 139 nhưng sau đó ông N, bà H rút đơn khởi kiện.

Ngày 22/10/2013, ông N, bà H chuyển nhượng nguyên thửa đất số 139, diện tích 2.837m² và căn nhà cấp 4 trên đất cho ông Trần Văn T. Việc chuyển nhượng đất không đo đạc thực tế, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, ông N là người trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông T nên việc có bàn giao ranh mốc trên thực tế hay không thì bà H không biết. Thời điểm chuyển nhượng trên đất có tài sản là căn nhà cấp 4 như hiện nay gia đình ông T1 đang sinh sống, khi ông N chuyển nhượng đất có báo với gia đình ông T1 hay không thì bà H không biết.

Bà H và ông N chuyển nhượng thửa đất số 139 cho ông T là đúng quy định, chuyển nhượng nguyên thửa đất nên trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H đồng ý giao toàn bộ thửa đất số 139 cho ông T. Về ý kiến của ông T chỉ yêu cầu giao diện tích 2.837m² là ý chí tự nguyện của ông T nên bà H đồng ý; đối với phần diện tích còn lại 1.317,8m², bà H đề nghị Tòa án giao lại cho bà H cùng các con của bà H quản lý, sử dụng, gia đình bà H sẽ tự giải quyết. Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T là chuyển nhượng hết thửa đất số 139 nên không xác định diện tích đất 2.837m² nằm vị trí nào. Nay ông T chỉ yêu cầu giao diện tích đất 2.837m², thuộc một phần thửa đất số 139 thì đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giao diện tích đất cho ông T cho phù hợp.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T1, bà H không đồng ý vì đất này có nguồn gốc của vợ chồng bà H, ông N, việc chuyển nhượng đất cho ông T là đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình tố tụng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Diện tích đất 2.837m², thuộc một phần thửa đất số 139 được ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Kim H chuyển nhượng hợp pháp cho ông Trần Văn T nên đề nghị Tòa án công nhận, phần diện tích đất còn lại 1.317,8m² là của ông N, bà H. Việc ông N, bà H chuyển nhượng đất cho ông T không liên quan đến các ông, bà. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, do ông bà nội của ông T1 để lại cho cha mẹ ông T1 nhưng ông T1 ở trên đất từ năm 1977 đến nay. Thời điểm này ông T1 có hộ khẩu chung với cha mẹ là ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Kim H nhưng ông T1 không sinh sống cùng ông N và bà H. Ông N và bà H sinh sống cách phần đất đang tranh chấp khoảng 01km đến 02km. Do ông T1 cùng hộ khẩu với ông N, bà H nên ông N là người đi đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.837m², ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào thì ông T1 không rõ. Trong diện tích đất thuộc thửa đất số 139 thì ngoài diện tích đất ông bà để lại, ông T1 có khai phá thêm diện tích đất khoảng 1.000m² và có mua thêm của ông Nguyễn Văn Sâm khoảng 200m². Phần đất ông T1 mua của ông Sâm nằm tiếp giáp con đường nhựa hiện nay, còn phần đất ông T1 khai phá nằm tại vị trí có ao cá của thửa đất số 139. Việc ông N đăng ký, kê khai luôn cả phần đất ông T1 khai phá và mua của ông Sâm thì ông T1 không biết. Ông T1 sinh sống trên thửa đất số 139 từ nhỏ cho đến năm 1988 ông T1 lập gia đình với bà Đặng Thị Mỹ H3. Thời điểm ông T1 chưa lập gia đình, ông T1 sống trong căn nhà tranh. Đến khi lập gia đình thì xây dựng căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch, mái tole, nền gạch, căn nhà được xây dựng vào khoảng năm 1996, chính là căn nhà hiện nay ông T1 đang sinh sống. Trên thửa đất số 139 ngoài căn nhà cấp 4 do ông T1 xây dựng còn có các cây trồng lâu năm trên đất như cây tràm, cây huỳnh đường, cây xoài, cây dừa và các loại cây ăn trái khác. Những cây trồng này là do vợ chồng ông T1, bà H3 trồng từ lúc sinh sống trên đất đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng trên đất ông T1 không biết việc ông N và bà H chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn T, đến khi ông Trần Văn T đến yêu cầu ông T1 giao đất cho ông T, ông T1 mới biết thửa đất số 139 mà ông T1 đang quản lý, sử dụng nhưng ông N và bà H đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T. Mặt khác, thời điểm ông N chuyển nhượng đất cho ông T thì lúc đó ông N đang khởi kiện ông T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (theo Thông báo thụ lý vụ án số 40/TB-TLVA ngày 27/3/2012 của Tòa án nhân dân thị xã T), đất đang tranh chấp nhưng ông N lại chuyển nhượng được cho ông T là không đúng quy định của pháp luật.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần 01, ông T1 xác định trong diện tích đất 2.837m² gồm đất ông bà để lại, đất ông T1 nhận chuyển nhượng và đất khai hoang nên ngày 07/11/2014 ông T1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn N trả lại diện tích đất 2.837m², thửa đất số 139 cho ông T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 giữa ông Trần Văn T và ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Kim H; ngày 23/9/2015, ông T1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01364 do Ủy ban nhân dân là thị xã T cấp cho ông Trần Văn T vào ngày 04/12/2013.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần 02, ông T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và xác định phần đất ông T1 yêu cầu ông Lê Văn N trả lại 2.827m² chính là phần đất nguyên đơn tranh chấp, lý do ông T1 yêu cầu ông N trả lại phần đất này là vì đất ông T1 được cha mẹ để cho quản lý, sử dụng từ năm 1985 đến nay; đất đang tranh chấp nhưng ông N lại chuyển nhượng cho ông

T là không đúng quy định; đối với diện tích đất còn lại của thửa đất số 139 là 1.317,8m², ông không yêu cầu Tòa án giải quyết, cũng không yêu cầu Tòa án công nhận cho ông T1 phần đất này vì trong diện tích 1.317,8m² trong đó có một phần ông T1 mua của ông Sâm và một phần ông T1 khai phá. Do vậy, ông T1 không làm đơn khởi kiện bổ sung đối với phần đất 1.317,8m², không yêu cầu Tòa án giải quyết vì phần đất này là của ông T1.

Chứng cứ ông Lê Văn T1 giao nộp gồm bản photo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2004.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhật M vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến:* Ông M thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T1, không bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật T2 vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn T3 và bà Phan Thị Phúc vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến như sau:* Bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn T3 và bà Phan Thị Phúc là con của ông Nguyễn Văn Sâm. Khi còn sống ông Sâm có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Lê Văn T1 diện tích đất 200m², ông T1 và ông N, bà H tranh chấp các ông bà không có ý kiến gì.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T – ông Nguyễn Hữu Tài có đơn xin giải quyết vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Trần Văn T, theo nội dung hợp đồng thì ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Kim H chuyển nhượng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01490 do UBND huyện T (nay là UBND thị xã T) cấp ngày 24/7/2008 cho ông Lê Văn N. Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, công chứng viên đã kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ pháp lý và xác định hồ sơ hợp lệ nên tiến hành soạn thảo hợp đồng và cho các bên ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt của công chứng viên, sau đó Công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T – ông Nguyễn Tấn Lập có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 1364 ngày 04/12/2013 là đúng trình tự thủ tục theo qui định tại Điều 135, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 19/20/2004. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/10/2013, không do đặc thực tế.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01490 ngày 14/7/2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Kim H trên cơ sở cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00582 QSDĐ/TU ngày 22/8/1995. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01490 được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; việc cấp GCNQSDĐ không qua đo đạc thực tế. Đối với diện tích đất tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do việc cấp GCNQSDĐ không qua đo đạc thực tế; phần diện tích đất tăng thêm không thuộc quy hoạch đất công nên chủ sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tăng thêm so với GCNQSDĐ được cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 13/11/2020, Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, ông Lê Văn N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 có nghĩa vụ bàn giao cho ông Trần Văn T quyền sử dụng đất diện tích 2.837m² và tài sản gắn liền với đất gồm 01 căn nhà cấp 4, diện tích 163m², có kết cấu mái tole, tường gạch xây tô, nền gạch men, cửa sắt, thuộc một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp đường nhựa, hướng Nam giáp thửa đất số 140; hướng Tây giáp thửa đất số 88, 479, 896, 753; hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa 139 (Ký hiệu A trên sơ đồ kèm theo).

1.2. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật T2, ông Lê Nhật M phải di dời nơi ở khác, trả lại căn nhà cấp 4, diện tích 163m², kết cấu mái tole, tường gạch xây tô, nền gạch men, cửa sắt cho ông Trần Văn T. Ông T1 được lưu cư trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ông Trần Văn T được quyền quản lý, sử dụng 01 nhà tạm diện tích 29,5m² và toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 2.837m² gồm 06 cây mít 10 năm tuổi, 04 cây dừa 10 năm tuổi, 01 cây măng cầu 04 năm tuổi, 01 cây bưởi 20 năm tuổi, 02 cây măng cụt trên 10 năm tuổi, 04 cây ổi 06 năm tuổi, 01 cây ổi 07 năm tuổi, 02 cây xoài 10 năm tuổi, 01 cây sao đường kính 20cm, 02 cây sao đường kính từ 30cm đến 40cm, 21 cây sao đường kính từ 05 đến 10cm, 01 cây huỳnh đường đường kính từ 30 đến 40cm, 01 cây huỳnh đường đường kính từ 15 đến 20cm, 01 cây huỳnh đường đường kính 05cm, 110 cây tầm vong, 25 cây tre, 01 cây lồng mức, 11 cây tràm đường kính từ 15 đến 20cm, 02 cây vú sữa 06 năm tuổi, 07 cây đu đủ, 02 cây cam 08 năm tuổi, 01 cây lộc vùng trên 05 năm tuổi, cây lá cắt, 64 cây chuối đang thu hoạch.

1.4. Ông Trần Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn T1 338.785.000 đồng (Ba trăm ba mươi tám triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn T về việc giao lại diện tích đất 1.317,8m², thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01364 ngày 04/12/2013 cho bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 và ông Lê Văn T1.

1.6. Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Kim H đối với diện tích đất 2.837m², không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Trần Văn T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01364, ngày 04/12/2013 cấp cho ông Trần Văn T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 12 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M, ông Lê Nhật T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M, ông Lê Nhật T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại đơn khởi kiện, kháng cáo bổ sung nguyên đơn khởi kiện ông Ngay. Tại giấy ủy quyền ngày 23/6/2020 thể hiện bị đơn là ông N. Như vậy, chưa có cơ sở xác định chính xác tên bị đơn là gì. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm xác định chính xác tên của bị đơn là Lê Văn N. Theo Biên bản hòa giải xã B ngày 16/6/2011 và xác nhận của UBND quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự ông N, bà H, con ông Sâm, ông T1, bà H3 đều xác định trong đất thừa kế có

200m² của ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông Sâm. Nhưng tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T1 là không phù hợp. Ngoài ra ông T1 đã có thời gian quản lý, sử dụng, sinh sống trên đất 26 năm (từ 1988 – 2014) nhưng sơ thẩm không tính công sức gìn giữ, tôn tạo đất là không đảm bảo quyền lợi của ông T1. Xét thấy, cấp sơ thẩm giải quyết chưa phù hợp với quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao cho ông T1 200m² đất nhận chuyển nhượng từ ông Sâm và tính công sức gìn giữ, tôn tạo đất cho ông T1.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người kế thừa quyền và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, Đặng Thị Mỹ H3, Lê Nhật M, Lê Ánh H1, Lê Thị L, Lê Anh B, Lê Văn A, Lê Thanh Ng, Lê Thanh S, Lê Thị Kim H2, Văn phòng Công chứng T, UBND thị xã T có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi Tòa án sơ thẩm tuyên án đến ngày 03/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M, ông Lê Nhật T2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 13/11/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T. Bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M, ông Lê Nhật T2 kháng cáo trong hạn luật định. Ông Lê Văn T1 kháng cáo quá thời hạn quy định. Ngày 10/3/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Lê Văn T1. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đơn kháng cáo của ông Lê Văn T1 để giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 22/10/2013, ông Trần Văn T nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Kim H thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.837m², tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, hợp đồng được Văn phòng Công chứng T công chứng số 8423, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 04/12/2013, ông T được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01364. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, nguyên đơn đến nhận đất thì ông Lê Văn T1 (con của ông N, bà H) không cho ông T nhận đất. Do đó, nguyên đơn ông T khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 phải bàn giao căn nhà cấp 4, toàn bộ cây trồng gắn liền diện tích đất 2.837m² cho ông Trần Văn T, đồng thời, yêu cầu ông Lê Văn T1 chấm dứt hành vi trái pháp luật trên phần diện tích

đất 2.837m² và phải di dời đi nơi khác trả lại cho ông Trần Văn T căn nhà và diện tích đất mà ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích còn lại 1317,8m² thửa đất số 139, nguyên đơn không tranh chấp và tự nguyện giao trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Lê Văn N.

Bị đơn bà Ngô Thị Kim Hương cho rằng nguồn gốc đất là do cha mẹ của ông Lê Văn N để lại cho vợ chồng bà H, ông N. Quá trình sử dụng đất bị đơn có xây dựng căn nhà gốc trên đất. Bị đơn chuyển nhượng thửa đất số 139 cho ông T là đúng quy định nên trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H đồng ý. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Lê Văn N gồm bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 thống nhất với ý kiến của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 cho rằng diện tích đất 2.837m² thửa số 139 có nguồn gốc ông bà để lại cho cha mẹ (ông N – bà H), ngoài ra ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông Sâm 200m² và đất khai hoang và phần đất này ông được bị đơn ông Lê Văn N cho và ông sử dụng từ năm 1988 đến nay nên ông T1 có đơn yêu cầu độc lập buộc ông N trả lại diện tích 2.837m² cho ông T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 giữa ông Trần Văn T và ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Kim H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01364 do UBND thị xã T cấp cho ông Trần Văn T ngày 04/12/2013. Đối với phần đất còn lại có diện tích 1.317,8m² ông T1 không yêu cầu giải quyết, cũng không yêu cầu tòa công nhận cho ông phần đất này vì trong diện tích 1.317,8m² có một phần ông mua của ông Sâm và một phần ông khai phá.

[3] Xét về nguồn gốc đất: Bà H, ông T1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông N đều thừa nhận diện tích đất 2.837m² thửa số 139 có nguồn gốc ông bà để lại cho ông N, bà H. Ngày 24/5/1995, ông Lê Văn N đăng ký, kê khai cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 19.330m² trong đó có thửa 139 diện tích 2837m². Ngày 14/7/2008, ông Lê Văn N được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 139 diện tích 2837m². Tại biên bản làm việc ngày 26/10/2018 (bút lục 427, 428) ông T1 thừa nhận biết việc cha mẹ ông N, bà H kê khai và cấp giấy chứng nhận nhưng ông không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Tuy ông T1 là người trực tiếp sử dụng đất, nhưng ông N, bà H cũng không có văn bản nào để tặng cho ông T1 mà ông N, bà H vẫn là người đứng tên quyền sử dụng đất, việc UBND huyện (nay là thị xã) T đã cấp cho ông Lê Văn N là đúng quy định của pháp luật về đất đai. Ông T1 cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 139 cho ông N là không đúng nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, việc nguyên đơn ông T và vợ chồng bị đơn ông N, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 đối với thửa đất số 139 tờ bản đồ số 08 diện tích đất 2.837m² và việc nguyên đơn ông T được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/12/2013 là phù hợp với quy định của pháp luật. Nguyên đơn ông T đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận nên có quyền của người quản lý, sử dụng đất theo quy định

tại Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao diện tích 2.837m^2 là có cơ sở chấp nhận; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 về việc buộc bị đơn trả lại diện tích 2.837m^2 cho ông T1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 giữa ông Trần Văn T và ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Kim H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01364 do UBND thị xã T cấp cho ông Trần Văn T ngày 04/12/2013 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Tuy nhiên, theo mảnh trích lục địa chính ngày 23/02/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thì thửa đất số 139 có diện tích đo đạc thực tế là $4.154,8\text{m}^2$ và toàn bộ diện tích đất này nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 139 diện tích $1.317,8\text{m}^2$, nguyên đơn không tranh chấp và tự nguyện giao trả lại phần đất này cho bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Lê Văn N quản lý, sử dụng. Ông T1 trình bày, đối với phần đất còn lại có một phần ông T1 khai hoang và 200m^2 ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Sâm nhưng ông không yêu cầu giải quyết. Nếu sau này giữa ông T1, bà H và các anh em của ông T1 có tranh chấp liên quan đến diện tích đất $1.317,8\text{m}^2$ còn lại này sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông N bàn giao tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích 163m^2 : Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định căn nhà do bà H và ông N tạo lập và giao cho ông T1 sử dụng từ năm 1988 đến nay. Bà H cho rằng bà và ông N cho ông T1 tiền để tu sửa căn nhà như hiện trạng hiện nay nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà là có căn cứ, ông T1 cũng không thừa nhận. Như vậy, có căn cứ xác định căn nhà có nguồn gốc do ông N, bà H tạo lập, quá trình ông T1 sinh sống có tu sửa lại như hiện trạng hiện nay. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy không thể hiện căn nhà nhưng nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận thời điểm chuyển nhượng đất thì trên thửa đất số 139 có căn nhà trên đất. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 bàn giao cho nguyên đơn căn nhà cấp 4 diện tích 163m^2 và yêu cầu ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M và ông Lê Nhật T2 chấm dứt hành vi trái pháp luật trên phần diện tích đất 2.837m^2 và phải di dời nơi khác trả lại cho ông Trần Văn T căn nhà và diện tích đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho ông T1 toàn bộ giá trị căn nhà cấp 4 theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm là 257.214.000 đồng.

[6] Đối với các tài sản khác theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, nguyên đơn đồng ý bồi thường giá trị nhà tạm và các cây trồng trên đất cho ông Lê Văn T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm giao 01 nhà tạm diện tích $29,5\text{m}^2$ và các cây trồng trên đất cho ông Trần Văn T quản

lý, sử dụng; ông T có nghĩa vụ bồi thường cho ông T1 81.571.000 đồng là phù hợp.

[7] Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lê Văn T1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất là không phù hợp với điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

[8] Kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M và ông Lê Nhật T2 là có cơ sở chấp nhận một phần.

[9] Ý kiến của Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương phù hợp một phần.

[10] Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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 yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M và ông Lê Nhật T2

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 13/11/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương về án phí như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, ông Lê Văn N và về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 có nghĩa vụ bàn giao cho ông Trần Văn T quyền sử dụng đất diện tích 2.837m² và tài sản gắn liền với đất gồm 01 căn nhà cấp 4, diện tích 163m², có kết cấu mái tole, tường gạch xây tô, nền gạch men, cửa sắt, thuộc một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp đường nhựa, hướng Nam giáp thửa đất số 140; hướng Tây giáp thửa đất số 88, 479, 896, 753; hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa 139. (Ký hiệu A trên sơ đồ kèm theo)

2.1.2 Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật T2, ông Lê Nhật M phải di dời nơi ở khác, trả lại căn

nhà cấp 4, diện tích 163m², kết cấu mái tole, tường gạch xây tô, nền gạch men, cửa sắt cho ông Trần Văn T.

Ông T1 được lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2.1.3 Ông Trần Văn T được quyền quản lý, sử dụng 01 nhà tạm diện tích 29,5m² và toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 2.837m² gồm 06 cây mít 10 năm tuổi, 04 cây dừa 10 năm tuổi, 01 cây măng cầu 04 năm tuổi, 01 cây bưởi 20 năm tuổi, 02 cây măng cụt trên 10 năm tuổi, 04 cây ổi 06 năm tuổi, 01 cây ổi 07 năm tuổi, 02 cây xoài 10 năm tuổi, 01 cây sao đường kính 20cm, 02 cây sao đường kính từ 30cm đến 40cm, 21 cây sao đường kính từ 05 đến 10cm, 01 cây huỳnh đường đường kính từ 30 đến 40cm, 01 cây huỳnh đường đường kính từ 15 đến 20cm, 01 cây huỳnh đường đường kính 05cm, 110 cây tầm vong, 25 cây tre, 01 cây lồng mứt, 11 cây tràm đường kính từ 15 đến 20cm, 02 cây vú sữa 06 năm tuổi, 07 cây đu đủ, 02 cây cam 08 năm tuổi, 01 cây lộc vừng trên 05 năm tuổi, cây lá cắt, 64 cây chuối đang thu hoạch.

2.1.4 Ông Trần Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn T1 338.785.000 đồng (Ba trăm ba mươi tám triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.1.5 Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn T về việc giao lại diện tích đất 1.317,8m², thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 08, tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01364 ngày 04/12/2013 cho bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 và ông Lê Văn T1.

2.1.6 Các đương sự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

2.1.7 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Kim H đối với diện tích đất 2.837m², không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2013 giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Trần Văn T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01364, ngày 04/12/2013 cấp cho ông Trần Văn T.

2.1.8. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Lê Văn T1 phải nộp 4.300.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Trần Văn T; bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lê Văn N gồm: Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 phải nộp 4.300.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Trần Văn T.

2.1.9. Về án phí sơ thẩm:

Ông Trần Văn T phải nộp 16.939.250 đồng, được khấu trừ vào 12.700.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 04879 ngày 04/4/2014 và Biên lai thu tiền số 05541 ngày 13/01/2015, số 0051637 ngày 07/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Ông Trần Văn T còn phải nộp 4.239.250 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn N gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Ánh H1, bà Lê Thị L, ông Lê Anh B, ông Lê Văn A, ông Lê Thanh Ng, ông Lê Thanh S, bà Lê Thị Kim H2 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng);

Ông Lê Văn T1 phải nộp 600.000 đồng, được khấu trừ vào 5.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05418 ngày 20/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, trả lại cho ông Lê Văn T1 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của 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.

3. Về án phí phúc thẩm:

Trả lại cho ông Lê Văn T1, bà Đặng Thị Mỹ H3, ông Lê Nhật M và ông Lê Nhật T2 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai số 0052115, 0052114, 0052112, 0052113 cùng ngày 22/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Trung Dũng