

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 475/2024/DS-PT

Ngày 30-8-2024

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với 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 Văn Tài.

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 310/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, về việc: “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 337/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Lê Ngọc L, sinh năm 1980; địa chỉ: số A đường C, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1977; địa chỉ: số B L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2024, có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Phạm Lê P, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phạm Lê P: Ông Đặng Văn S, là Luật sư của Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

2. Ông Lữ Vĩnh Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: A.4.11 lô A, Chung cư Đ, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (có đơn xin vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trà Vũ P1, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

2. Cháu Trà Trân T, sinh ngày 11/02/2005; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

3. Cháu Trà Hoàng B, sinh ngày 01/01/2013; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Trà Hoàng B: Bà Phạm Lê P, ông Trà Vũ P1 (cha mẹ ruột, bà Phạm Lê P có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ E, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

5. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ E, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

6. Bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ E, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

7. Ông Từ Văn T3, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ E, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

Người kháng cáo: bị đơn bà Phạm Lê P.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Huỳnh Lê Ngọc L trình bày:

Ngày 16/3/2015, bà Huỳnh Lê Ngọc L và ông Lữ Vĩnh Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 465 tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 01/3/2021, bà L tiến hành thủ tục đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 26/4/2021, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09433. Do nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nên để xác định trách nhiệm

thì các bên ký hợp đồng tay với nhau cụ thể hai bên đã xác lập “Giấy bán nhà” vào ngày 17/3/2015.

Nguồn gốc thửa đất là của cụ Phùng Thị N, cụ N tặng cho lại cho vợ chồng ông Phùng Kim N1 và bà Lữ Thị Như T4. Sau đó ông N1 và bà T4 xây dựng nhà trọ và hạ một trạm biến áp, khi ông N1, bà T4 định cư nước ngoài thì tặng cho lại toàn bộ nhà đất cho em trai của bà T4 là ông Lữ Vĩnh Đ. Tại thời điểm ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất trên cho bà L thì bà Phùng Thị N vẫn đang sinh sống trên đất, giữa ông Đ và bà L có thỏa thuận với nhau là sau khi cụ N chết thì bà L mới tiếp quản nhà đất. Sau khi cụ N chết, đầu năm 2021, bà L đến tiếp quản nhà đất nêu trên thì bà Phạm Lê P ngăn cản không bàn giao tài sản.

Do đó, bà Huỳnh Lê Ngọc L khởi kiện yêu cầu buộc ông Lữ Vĩnh Đ và bà Phạm Lê P phải giao nhà đất thuộc thửa 465, tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Huỳnh Lê Ngọc L. Yêu cầu bà Phạm Lê P phải trả lại số tiền cho thuê nhà từ ngày 13/01/2021 đến ngày 13/5/2021 là 18.000.000 đồng/tháng x 4 tháng là 72.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Lữ Vĩnh Đ và xác định số tiền yêu cầu, cụ thể như sau:

- Yêu cầu bị đơn bà Phạm Lê P cùng chồng, con là Trà Vũ P1, Trà Trân T, Trà Hoàng B phải giao trả nhà đất thuộc thửa 465, tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

- Yêu cầu bị đơn bà P phải trả lại số tiền cho thuê nhà từ ngày 13/01/2021 đến ngày 13/5/2024 là 12.000.000 đồng/tháng x 40 tháng = 480.000.000 đồng.

Đối với các ngôi mộ của thân tộc bà P thì nguyên đơn đồng ý vẫn để cho tồn tại trên đất, tạo mọi điều kiện cho người thân thăm viếng mộ theo phong tục, tập quán.

Bị đơn ông Lữ Vĩnh Đ trình bày: Ông Lữ Vĩnh Đ là em trai của bà Lữ Thị Như T4, ông Phạm Kim N2 là chồng của bà T4 và là anh rể của ông Đ. Năm 2011 vợ chồng ông N2, bà T4 có tặng cho ông thửa đất 465, tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tài sản trên đất, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00983 ngày 16/5/2011. Lý do tặng cho nhà đất là vợ chồng ông N2, bà T4 thời điểm đó đang làm thủ tục định cư ở Mỹ, sau khi đi Mỹ sẽ không có người quản lý, sử dụng tài sản nên đã chuyển quyền sang cho ông Đ. Thời điểm chuyển quyền cho ông Đ thì cụ N vẫn khỏe mạnh, biết việc chuyển quyền nhưng vẫn ủng hộ, hoàn toàn không có ý kiến. Sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận (khoảng năm 2011 - 2012) thì có người trong dòng họ cụ N có đơn tranh chấp đất và Ủy ban nhân dân phường T có mời các bên gồm có ông Đ, cụ N, vợ chồng ông N2, bà T4 để hòa giải, tại Ủy ban nhân dân phường T cụ N đã thống nhất việc chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N2, bà T4 và việc ông N2, bà T4 chuyển quyền cho ông Đ sau đó thì không thấy cơ quan nào mời giải quyết tiếp. Sau khi chuyển quyền đất cho ông Đ thì cụ N vẫn sinh sống tại nhà đất trên, các bên thống nhất khi nào cụ N

chết thì ông Đ sẽ tiếp quản đối với nhà đất. Thời điểm cụ N còn sống thì em trai ông là Lữ Vĩnh H1 có thu tiền nhà trọ, kiot hàng tháng giao cho cụ N sử dụng sinh hoạt; ngoài ra khi điện nước hư hỏng thì Lữ Vĩnh H1 là người trực tiếp sửa chữa. Ông Đ được biết bà Phạm Lê P là con nuôi của ông Phạm Kim N2 và vợ trước của ông N2 tên L2, khi bà L2 chết thì ông N2 lấy bà Lữ Thị Như T4, lúc đó bà P còn nhỏ chung sống cùng nhà với cụ N và vợ chồng ông N2, bà T4. Đến khoảng năm học lớp 10 – 11 thì bà P bỏ nhà theo bạn trai cho đến khi vợ chồng ông N2, bà T4 đi Mỹ thì bà P vẫn chưa về. Đến khi cụ N gần mất (khoảng năm 2018) thì mới thấy bà P quay về sinh sống chung với cụ N, khi bà P về sống với cụ N thì cụ N còn trả công chăm sóc cho bà P mỗi tháng 6.000.000 đồng. Do ông Đ thấy cụ N đã già yếu, dù sao bà P cũng kêu cụ N là bà ngoại, nghĩ tình nghĩa bà cháu lúc cụ N đã gần đất xa trời nên ông Đ để cho bà P sống chung với cụ N. Đến năm 2015, do nhu cầu cần tiền để trang trải ông Đ đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Huỳnh Lê Ngọc L, thời điểm đó bà L cũng biết cụ N đang sinh sống và ông Đ cũng nói rõ cho bà L biết là khi nào cụ N chết thì bà L mới được tiếp quản nhà đất và bà L cũng đồng ý như vậy. Ông Đ khẳng định việc chuyển nhượng cho bà L là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật, ông Đ đã nhận đầy đủ tiền từ bà L. Nay bà L đã đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu ông Đ bàn giao nhà đất cho bà L thì ông Đ hoàn toàn đồng ý và không tranh chấp gì với bà L. Nay bà P không chịu dọn ra ngoài để trả nhà đất cho bà L là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bà L, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L vì thực tế bà P không có lý do gì ở trên nhà đất này”.

Bị đơn bà Phạm Lê Phương trình b: Bà Phạm Lê P là con nuôi của ông Phạm Kim N2 và bà Lê Thanh L3; bà Lê Thanh L3 là người con duy nhất của cụ N. Năm 1997 thì bà L3 chết, ông N2 kết hôn với bà Lữ Thị Như T4. Bà P sinh sống chung với gia đình từ nhỏ, đến năm 2003 thì lấy chồng nên không còn sinh sống tại thửa đất 465, tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến năm 2017 thì cụ Phùng Thị N có kêu bà P về nên vợ chồng bà và 02 con gồm Trà Vũ P1, Trà Trân T và Trà Hoàng B về sống chung với cụ N, sau khi cụ N chết thì vợ chồng bà và các con vẫn ở cho đến nay. Trong thời gian từ năm 2003 đến năm 2017 thì bà vẫn thi thoảng về thăm cụ N. Trên đất tranh chấp có 03 ngôi mộ: mộ bà Lê Thanh L3 (con ruột cụ N), mộ ông Phùng Văn S1 (cha của cụ N) và mộ ông Phùng Tuấn Đ1 (cháu họ của cụ N), hiện tại bà Phạm Lê P là người đang trực tiếp chăm sóc các phần mộ này. Khi bà P về ở với cụ N, bà P không xây dựng tôn tạo gì thêm, chỉ trồng một số cây gồm: 02 cây ổi, 03 cây xoài, 03 cây mít, 01 cây sầu riêng, 03 cây chôm chôm, 01 cây nho, 01 cây cóc, 03 cây hoa sứ đại, 02 cây chanh, thi thoảng bà P phải sửa chữa nhà do hư hỏng lặt vặt.

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của cụ N để lại. Khoảng cuối năm 2020, ông Lữ Vĩnh H1 là em của ông Lữ Vinh Đ2 có đến gặp bà và cụ N đồng thời đưa cho bà và cụ N xem giấy ủy quyền của ông Đ2 cho ông H1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lữ Vĩnh Đ đứng tên và nói nhà đất này hiện tại do ông Lữ Vĩnh Đ đứng tên, ông Đ đã ủy quyền cho ông H1 toàn quyền quản lý.

Lúc đó cụ N có nói cho bà biết là nhà đất này không có bán cho ai và kêu bà cứ ở trên đất. Sau khi cụ N chết thì phía bà Huỳnh Lê Ngọc L có tới yêu cầu bà phải giao nhà đất cho bà L nhưng bà không đồng ý giao nhà. Sau đó bà P được một người cháu họ của cụ N giao cho bản chính “Giấy cho đất” đề ngày 12/11/2001. Theo nội dung giấy này thì cụ N có tặng cho bà một phần đất thuộc thửa đất tranh chấp.

Khi cụ N làm “Giấy cho đất”, thì ông Phạm Kim N2 hoàn toàn biết được nội dung vì ông Phạm Kim N2 có ký vào giấy này tuy nhiên sau đó ông N2 đã lợi dụng việc cụ N đã lớn tuổi, già yếu và lúc bà P không có ở nhà đã làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất, không cho bà P phần đất như nội dung của “Giấy cho đất” do cụ N lập, không đúng ý chí của cụ N. Sau đó, chuyển quyền thửa đất cho ông Lữ Vĩnh Đ, bà Huỳnh Lê Ngọc L là đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P do đó trước yêu cầu của bà Huỳnh Lê Ngọc L, bà Phạm Lê P không đồng ý và có yêu cầu phân tố gồm:

- Tuyên vô hiệu một phần đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 7/4/2011 giữa ông Phạm Kim N2, bà Lữ Thị Như T4 với ông Lữ Vĩnh Đ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2015 giữa ông Lữ Vĩnh Đ với bà Huỳnh Lê Ngọc L liên quan đến phần đất 696m² của cụ N cho bà Phạm Lê P.

- Công nhận cho bà Phạm Lê P được sử dụng phần diện tích đất 696m² thuộc thửa 465, tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do cụ N tặng cho bà Phạm Lê P theo Giấy cho đất lập ngày 12/11/2001.

- Công nhận cho bà Phạm Lê P quyền sở hữu nhà ở, nhà cho thuê, các kiot thuộc thửa 465, tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 695,6m² do là di sản cụ N chết để lại cho bà Phạm Lê P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trà Vũ P1, cháu Trà Trân T, cháu Trà Hoàng B, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Thanh T2, ông Từ Văn T3 không có ý kiến gì về vụ án đồng thời xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Lê Ngọc L về việc tranh chấp kiện đòi tài sản đối với bị đơn ông Lữ Vĩnh Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Lê Ngọc L về việc tranh chấp kiện đòi tài sản đối với bị đơn bà Phạm Lê P.

- Buộc bà Phạm Lê P, cùng chồng ông Trà Vũ P1 và các con Trà Trân T, Trà Hoàng B phải giao trả quyền sử dụng đất thửa 465, tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09433 cấp ngày 26/4/2021 và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà ở, nhà trọ, kiot cho thuê.

- Buộc bà Phạm Lê P phải trả lại cho bà Huỳnh Lê Ngọc L số tiền cho thuê nhà 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) tính từ ngày 13/01/2021 đến ngày 13/5/2024 là 12.000.000 đồng/tháng x 40 tháng.

- Bà Huỳnh Lê Ngọc L được sở hữu các cây trồng trên đất gồm: 02 cây ổi, 03 cây xoài, 03 cây mít, 01 cây sầu riêng, 03 cây chôm chôm, 01 cây nho, 01 cây cóc, 03 cây hoa sứ đại, 02 cây chanh sau khi thanh toán giá trị cho bà Phạm Lê P 5.034.200 đồng (Năm triệu không trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm đồng).

Nguyên đơn đồng ý để 03 ngôi mộ tiếp tục tồn tại trên thửa đất 465, tờ bản đồ số 12, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho đến khi thân nhân di dời hoặc chính quyền địa phương có chủ trương di dời, nguyên đơn cam kết tạo điều kiện để thân nhân chăm sóc, thăm viếng các ngôi mộ theo phong tục, tập quán.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Lê P về việc yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đối với nguyên đơn bà Huỳnh Lê Ngọc L.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/5/2024, bị đơn bà Phạm Lê P kháng cáo; ngày 14/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐ-VKS-DS đối với Bản án số 43/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà P trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau: vợ chồng ông N2, bà T4 tặng cho ông Đ toàn bộ thửa đất 465 là vi phạm pháp luật, bởi thửa đất 465 đã chuyển nhượng một phần cho bà Á, Tòa án không đưa bà Á vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi cho bà Á; ông N2 và bà T4 tặng cho ông Đ thửa đất 465, nhưng không tặng cho tài sản trên đất, ông Đ chuyển nhượng tài sản trên đất cho bà L là trái pháp luật, Tòa án không triệu tập ông N2, bà T4 tham gia tố tụng với tư cách làm chứng để đối chất làm rõ việc này; Tòa án buộc bà P trả lại số tiền 480.000.000 đồng là không có cơ sở, vì bà L không phải là chủ sở hữu đối với tài sản trên đất nên bà P không phải có nghĩa vụ với bà L; bà P có thời gian dài quản lý thửa đất 465 và tài sản trên đất nhưng Tòa án không tính công sức cho bà P làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P, do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

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

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: nguyên đơn bà L cung cấp chứng cứ là văn bản trình bày ý kiến ghi ngày 07/6/2022 của vợ chồng ông Phạm Kim N2, bà Lữ Thị Như T4 được ký tại Mỹ không được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam tại Hoa Kỳ (Mỹ) hợp pháp hóa lãnh sự là không đúng khoản 2 Điều 478 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên chưa đủ cơ sở để được coi là chứng cứ trong vụ án, nhưng Tòa án sơ thẩm căn cứ chứng cứ này chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm tố tụng. Do tài liệu trên không được xem là chứng cứ giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm phải đưa vợ chồng ông N2 tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để làm rõ tài sản trên đất của ai, làm cơ sở giải quyết vụ án, nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa vợ chồng ông N2 tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để làm rõ tài sản trên đất của ai, lại chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Về quyền sử dụng đất thuộc thửa số 465, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hồ sơ thể hiện: việc chuyển quyền, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.091m² thuộc thửa số 465, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (không có tài sản trên đất) giữa các đương sự, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) cho đương sự sau cùng nguyên đơn bà L là đúng hình thức, trình tự thủ tục, thẩm quyền, ý chí thỏa thuận của các đương sự theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 21/6/2023 xác định “diện tích công trình xây dựng trên đất tranh chấp tại thửa 465 có diện tích 56m² là mộ”, khi ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L vào năm 2015, trên đất có các ngôi mộ này của thân tộc bà P, cơ quan có thẩm quyền cấp sổ đỏ cho bà L vào năm 2021 bao gồm cả mồ mã thân tộc gia đình bà P (bà L không có quan hệ thân tộc gì với mồ mã gia đình bà P). Tòa cấp sơ thẩm công nhận quyền quản lý sử dụng đất cho bà L không trừ diện tích 56m² mộ của gia đình bà P và tuyên “bà L đồng ý để 03 ngôi mộ tiếp tục tồn tại trên thửa đất 465 đã cấp cho bà L cho đến khi thân nhân bà P di dời hoặc chính quyền địa phương có chủ trương di dời, bà L cam kết tạo điều kiện để thân nhân bà P chăm sóc, thăm viếng các ngôi mộ theo phong tục tập quán” là trái quy định tại Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, không có căn cứ công nhận 56m² đất thổ mộ cấp cho bà L như Tòa án sơ thẩm đã tuyên, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh quyền sử dụng đất cấp cho bà L trừ diện tích 56m² đất thổ mộ và đường đi vào mộ để thân nhân các ngôi mộ này được chăm sóc, thăm viếng theo phong tục tập quán.

Về tài sản trên diện tích 2.091m² đất thuộc thửa số 465, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm nhà ở cấp 4, đặt biệt là phòng trọ cho thuê và kiốt cho thuê. Theo hồ sơ thể hiện không có chứng cứ hợp pháp về việc bà L nhận chuyển nhượng tài sản trên thửa đất này, nhưng Tòa án sơ thẩm tuyên chấp nhận tài sản trên thửa đất này gồm phòng trọ cho thuê và

kiết cho thuê là tài sản của bà L là không đúng tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và không phù hợp quy định pháp luật. Cụ thể như sau:

Như đã phân tích ở trên, không có chứng cứ hợp pháp thể hiện bà L nhận chuyển nhượng tài sản trên đất của ông Đ. Vì hồ sơ thể hiện, nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp có diện tích 2.091m² thuộc thửa số 465, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của cụ Phùng Thị Ngân t cho con rể Phùng Kim N1 và vợ ông N1 là bà Lữ Thị Như T4, tại đơn xin chuyển quyền sử dụng đất từ cụ N tặng cho vợ chồng ông N1 có thể hiện nhà trên đất (không ghi rõ nhà ở cấp 4 hay phòng trọ cho thuê hay kiết cho thuê) đến ngày 13/03/2006 vợ chồng ông N1, bà T4 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không thể hiện tài sản trên đất), Tòa án sơ thẩm nhận định đơn xin chuyển quyền sử dụng đất của cụ N tặng cho vợ chồng ông N1 thể hiện có nhà trên đất được hiểu là chuyển quyền luôn toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà ở cấp 4, phòng trọ cho thuê và kiết cho thuê là chưa đủ căn cứ, vì tại thời điểm cụ N ký đơn chuyển quyền đến khi vợ chồng ông N1 được cấp sổ đỏ ngày 13/3/2006 tài sản trên đất chỉ có nhà ở cấp 4, không có phòng trọ cho thuê và kiết cho thuê.

Sau khi cụ N chuyển quyền cho vợ chồng ông N1 đứng tên sổ đỏ vào năm 2006, vợ chồng ông N1 chỉ ở trên đất đến năm 2011 thì sang Mỹ định cư sinh sống đến nay, còn cụ N vẫn sinh sống một mình trên đất cho đến ngày cụ chết là ngày 13/01/2021. Hồ sơ thể hiện, sau khi vợ chồng ông N1 sang Mỹ sinh sống kể từ năm 2011 đến khi cụ N chết vào ngày 13/01/2021, các đương sự trong vụ án đều thừa nhận hoa lợi trên đất như tiền thuê phòng trọ cho thuê và kiết cho thuê (dao động mỗi tháng khoảng 12 triệu đến 18 triệu đồng) là do cụ N quản lý sử dụng. Như vậy, phòng trọ cho thuê và kiết cho thuê vợ chồng ông N1 xây dựng được bao nhiêu phòng, đến năm 2011 vợ chồng ông N1 sang Mỹ sinh sống thì cụ N quản lý sử dụng đến năm 2021 cụ chết thì cụ N xây dựng thêm được bao nhiêu phòng thì chưa được Tòa sơ thẩm làm rõ, bị đơn bà P là cháu ngoại nuôi của cụ N, sống từ nhỏ cùng cụ N đến khi bà P có chồng và theo chồng làm ăn ở trọ tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, vào năm 2018 bà P được cụ N gọi về sống cùng cụ N đến ngày cụ N chết (ngày 13/01/2021), bà P là người chăm lo ma chay, thờ cúng và quản lý tài sản của cụ N (đất và tài sản trên đất như nêu trên) cho đến ngày nay, vì bà P là người còn lại duy nhất có mối quan hệ thân tộc với cụ N, quá trình tố tụng bị đơn bà P xác định các phòng trọ cho thuê và kiết cho thuê do cụ N xây dựng nên phòng trọ và kiết cho thuê là tài sản của cụ N, nguyên đơn bà L cho rằng do ông N1 xây dựng sau đó tặng cho ông Đ (em vợ của ông N1) và ông Đ bán toàn bộ cho bà L vào năm 2015 đến năm 2021 bà L được cấp sổ đỏ, nên phòng trọ cho thuê và kiết cho thuê là tài sản của bà L. Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ các phòng trọ cho thuê và kiết cho thuê do ai xây dựng (cụ thể trước khi sang Mỹ sinh sống vào năm 2011 ông N1 xây dựng được bao nhiêu phòng, sau đó cụ N xây dựng thêm được bao nhiêu phòng), trường hợp có căn cứ xác định được bao nhiêu phòng trọ và kiết cho thuê do cụ N xây dựng thì đó là tài sản của cụ N, hồ sơ chưa có tài liệu nào thể hiện cụ N tặng cho vợ chồng ông N1 bao nhiêu phòng trọ và kiết cho thuê, thì vợ chồng ông N1

không có phòng trọ và kiốt để tặng cho em vợ là ông Đ, đồng nghĩa với việc ông Đ không thể có phòng trọ và kiốt cho thuê để bán cho nguyên đơn bà L. Do đó, bà L khởi kiện đòi tài sản trên đất gồm phòng trọ và kiốt cho thuê cùng hoa lợi trên đất là tiền cho thuê phòng trọ và kiốt kể từ ngày cụ N chết (ngày 13/01/2021) đến khi xét xử sơ thẩm ngày 13/5/2024 số tiền 480.000.000 đồng là không có căn cứ. Tòa án sơ thẩm căn cứ Giấy bán nhà ghi ngày 17/03/2015 (bút lục 95) do ông Đ viết tay, ký tên Lữ Vĩnh Đ, bà L không ký tên vào giấy bán nhà, không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực giấy bán nhà và Tòa án sơ thẩm căn cứ vào văn bản trình bày ý kiến ghi ngày 07/6/2022 của vợ chồng ông Phạm Kim N2, bà Lữ Thị Như T4 được ký tại Mỹ không được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam tại Hoa Kỳ (Mỹ) hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định khoản 2 Điều 478 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên buộc gia đình bị đơn bà P giao trả tài sản trên đất gồm phòng trọ cho thuê, kiốt cho thuê và trả tiền hoa lợi trên đất 480.000.000 đồng cho bà L theo yêu cầu khởi kiện của bà L là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Do vậy, tại quyết định của bản án sơ thẩm tuyên “buộc bà P trả lại cho bà L số tiền cho thuê nhà 480.000.000 đồng, tính từ ngày cụ N chết ngày 13/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 13/05/2024 là 12.000.000 đồng/tháng x 40 tháng” là chưa phù hợp pháp luật. Vì: như phân tích trên, chưa có căn cứ xác định tài sản trên đất như kiốt cho thuê, phòng trọ cho thuê thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn Lan, nên chưa có căn cứ buộc bị đơn Phương trả số tiền hoa lợi tài sản trên đất này cho bà L. Tuy nhiên, trường hợp có căn cứ xác định tài sản trên đất này thuộc quyền sở hữu của bà L thì chỉ có căn cứ buộc trả tiền hoa lợi tài sản trên đất kể từ ngày phát sinh tranh chấp (là ngày nguyên đơn gửi đơn khởi kiện ngày 24/5/2021, được Tòa án thụ lý ngày 09/11/2021) đến ngày xét xử sơ thẩm lần đầu tiên (lần 1) ngày 13/5/2024. Tòa án sơ thẩm buộc bà P trả kể từ ngày cụ N chết (13/01/2021) đến ngày xét xử sơ thẩm là chưa phù hợp, vì ngày cụ N chết các đương sự chưa phát sinh tranh chấp. Đồng thời, việc Tòa án sơ thẩm tuyên gia đình bà P giao trả quyền sử dụng đất gắn liền tài sản trên đất, nhưng không tuyên giao trả cho ai, như vậy việc tuyên án như trên của Tòa án sơ thẩm không thể thi hành án được khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Từ căn cứ như phân tích trên, xét thấy: Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện, bổ sung để khắc phục được. Do đó, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy án sơ thẩm là đúng quy định pháp luật, bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy án sơ thẩm là có căn cứ.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà P. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 20/05/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn bà Phạm Lan P2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp: nguyên đơn bà Huỳnh Lê Ngọc L tranh chấp với bị đơn bà Phạm Lê P, ông Lữ Vĩnh Đ về việc đòi tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 465, tờ bản đồ số 12, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tài sản khác gắn liền trên đất; bị đơn bà Phạm Lê P yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch liên quan đến thửa đất 465 nêu trên và công nhận quyền sở hữu tài sản trên thửa đất 465 cho bà L.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Lan P2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

[4] Về nguồn gốc thửa đất 465 các bên tranh chấp và quá trình giao dịch đối với thửa đất 465 như sau:

[4.1] Cụ Phùng Thị N, sinh năm 1935 chết ngày 13/01/2021, có người con là bà Lê Thanh L3. Bà Lê Thanh L3 có chồng là ông Phạm Kim N2. Bà Lê Thanh L3 chết năm 1997; ông Phạm Kim N2 lấy vợ sau là bà Lữ Thị Như T4. Bị đơn bà Phạm Lê P là con của ông N2 và bà L3. Tuy nhiên bà P và ông N2 thừa nhận bà P là con nuôi của ông N2 và bà L3, chứ không phải con ruột.

[4.2] Năm 1998, cụ Phùng Thị N kê khai đăng ký thửa đất 465, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 2.038m², nay thuộc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Cụ N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) số 199/GCN-SB. Tháng 12 năm 1998, cụ N được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số 05801 QSDĐ/TU thửa 465, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 2.538m², nay thuộc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[4.3] Ngày 25/11/2005, cụ N tách diện tích 247m² thuộc một phần thửa 465 chuyển nhượng cho bà Phạm Minh T5, diện tích còn lại 2.091m² cụ N chuyển nhượng (tặng cho) cho vợ chồng ông Phạm Kim N2, bà Lữ Thị Như T4. Hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho đất) được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Ngày 13/3/2006, vợ chồng ông Phạm Kim N2, bà Lữ Thị Như T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 071608 (sổ vào sổ H00632).

[4.4] Ngày 07/4/2011, vợ chồng ông Phạm Kim N2, bà Lữ Thị Như T4 tách diện tích 140m² thuộc một phần thửa 465 tặng cho bà Dương Thị Ngọc Á1; ngày 16/5/2011, bà Dương Thị Ngọc Á1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.5] Diện tích còn lại 1.990m² vợ chồng ông Phạm Kim N2, bà Lữ Thị Như T4 tặng cho ông Lữ Vĩnh Đ; ngày 16/5/2011, ông Lữ Vĩnh Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 381688 (số vào sổ CH 00983) diện tích 1850m² thửa 465, tờ bản đồ số A, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[4.6] Ngày 16/3/2015, ông Lữ Vĩnh Đ chuyển nhượng cho bà Huỳnh Lê Ngọc L diện tích đất 1.850m² thửa 465, tờ bản đồ số 12, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ngày 17/3/2015, ông Đ lập giấy bán nhà và tài sản trên đất cho bà Huỳnh Lê Ngọc L.

[4.7] Ngày 26/4/2021, bà Huỳnh Lê Ngọc L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 381688 (số vào sổ CH 00983).

[5] Với tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ có căn cứ xác định thửa đất 465 nêu trên thuộc quyền sử dụng của cụ N, cụ N có quyền tặng cho quyền sử dụng đất của mình cho người khác là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 6 Điều 113 của Luật Đất đai năm 2003. Cụ N chuyển quyền sử dụng đất (thực tế tặng cho) cho ông Phạm Kim N2, bà Lữ Thị Như T4 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 25/11/2005 là thực hiện đúng quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông N2, bà T4 đăng ký và ngày 13/3/2006 ông N2, bà T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy kể từ ngày 13/3/2006, cụ N không còn quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất lúc này đã chuyển cho ông N2, bà T4.

[6] Hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông N2, bà T4 với bà Á1; giữa ông N2, bà T4 với ông Đ; giữa ông Đ với bà L thực hiện đúng quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hình thức chuyển quyền, phù hợp quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[7] Về tài trên đất gồm nhà ở, nhà trọ, kiot cho thuê trên đất. Các tài sản này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ai kể cả cụ N. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lần chuyển quyền thửa đất từ cụ N sang vợ chồng ông N2, bà T4, sau đó chuyển qua ông Đ và hiện nay là bà L cũng không có tài liệu nào thể hiện việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản trên đất. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05801 ngày 22/12/1998, có “Đơn xin xác nhận” đề ngày 07/12/1998 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T), nội dung có đoạn “*Nguyên tôi có miếng đất và căn nhà của cha mẹ để lại từ trước năm 1975*”. Tại “*Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 19/12/2005 của ông N2 có nội dung “*Đã có nhà*”. Như vậy có cơ sở xác định tại thời điểm cụ N chuyển quyền sử dụng đất cho ông N2, bà T4 thì trên đất có một căn nhà của cụ N do cha mẹ cụ N để lại.

[8] Xét “Giấy cho đất” ngày 12/11/2001 có đoạn “*Tôi viết giấy này cho chị Phùng Thị L4 tên thường dùng là Phạm Minh T5 CMND số 020095325 hiện thường trú tại A N, T được sử dụng miếng đất diện tích 250m². Chị tôi được toàn quyền sử dụng miếng đất này. Phần còn lại tôi cho con rể tôi và vợ con là Phạm Kim N2, Phạm Lê P và Lữ Thị Như T4*”. Giấy cho đất do bà P cung cấp thể hiện có chữ ký và ghi tên cụ N, tuy nhiên từ năm 2005 cụ N đã thực hiện

quyền của người sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng cho bà Phạm Minh T5, vợ chồng ông Phạm Kim N2, bà Lữ Thị Như T4 hết toàn bộ diện tích thửa 465 mà không chuyển quyền sử dụng cho bà P phần đất nào.

[9] Tại phiên tòa sơ thẩm bà P thừa nhận khoảng thời gian từ năm 2003 đến năm 2017 do lấy chồng đi nơi khác nên không sống chung với cụ N, như vậy thời điểm chuyển quyền cho ông N2, bà T4 thì cụ N đang sống chung với ông N2, bà T4 tại căn nhà, đất trên.

[10] Xét thấy căn nhà trên thửa đất 465 do cha mẹ cụ N để lại từ năm 1975. Do đó, việc cụ N tặng cho ông N2, bà T4 quyền sử dụng đất bao gồm tài sản gắn liền trên đất và vợ chồng ông N2, bà T4 chuyển quyền tài sản cho ông Lữ Vĩnh Đ và ông Đ chuyển quyền tài sản cho bà L4 cũng bao gồm nhà trên đất là phù hợp phong tục, tập quán.

[11] Bà L4 là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng thửa đất 465 và tài sản gắn liền trên đất, đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông Đ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giao dịch tặng cho, chuyển nhượng thửa đất từ cụ N đến bà L4 đúng quy định của pháp luật. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà L4 được pháp luật bảo vệ. Trường hợp vợ chồng ông N2, bà T4 bị xâm phạm về quyền lợi tài sản mà ông Đ đã chuyển nhượng cho bà L4 thì vợ chồng ông N2, bà T4 có quyền khởi kiện ông Đ tại vụ án khác.

[12] Đối với tài sản trên đất có 09 phòng trọ và 04 kiot là tài sản của bà L4 đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ. Tại Biên bản làm việc ngày 29/11/2021 bà P xác định thu tiền nhà trọ, kiot mỗi tháng trung bình được 15.000.000 đồng, nhưng có chi phí bảo trì công trình. Do đó nguyên đơn yêu cầu bà P trả lại số tiền 12.000.000 đồng/tháng của 40 tháng là 480.000.000 đồng là phù hợp.

[13] Đối với các cây trồng bà P đã trồng trên đất bao gồm 02 cây ôi, 03 cây xoài, 03 cây mít, 01 cây sầu riêng, 03 cây chôm chôm, 01 cây nho, 01 cây cóc, 03 cây hoa sứ đại, 02 cây chanh có tổng giá trị 5.034.200 đồng. Nguyên đơn có nghĩa vụ tranh toán giá trị cây cho bà P là phù hợp.

[14] Nguyên đơn bà Huỳnh Lê Ngọc L, rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Đ là tự nguyện. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là đúng quy định.

[15] Tại cấp phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P cung cấp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 465 giữa vợ chồng ông N2, bà T4 với bà Á1 và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Á1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[16] Tòa án nhận thấy, vợ chồng ông N2, bà T4 tách diện tích 140m², thuộc một phần thửa đất 465 chuyển nhượng cho bà Á1 lập thành thửa 1384. Diện tích còn lại thuộc thửa 465, các bên thực hiện giao dịch không liên quan đến thửa 1384 nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Á1 vào tham gia tố tụng là đúng quy định.

[17] Về nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cũng có căn cứ một phần, tuy nhiên việc hủy bản án sơ thẩm và xét xử lại vụ án không làm thay đổi bản chất vụ án nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Bản án sơ thẩm tuyên án chưa rõ ràng nên cấp phúc thẩm sửa lại phần tuyên án cho phù hợp và đảm bảo việc thi hành án.

[18] Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà P.

[19] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

Ý kiến Kiểm sát viên của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là chưa phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Lê P và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐ-VKS-DS ngày 14/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Lê Ngọc L về việc tranh chấp kiện đòi tài sản đối với bị đơn ông Lữ Vĩnh Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Lê Ngọc L về việc tranh chấp kiện đòi tài sản đối với bị đơn bà Phạm Lê P.

- Buộc bà Phạm Lê P, cùng chồng ông Trà Vũ P1 và các con Trà Trân T, Trà Hoàng B phải giao trả quyền sử dụng đất thửa 465, tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09433 cấp ngày 26/4/2021 và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà ở, nhà trọ, kiot cho bà Huỳnh Lê Ngọc L (có bản vẽ kèm theo).

- Buộc bà Phạm Lê P phải trả lại cho bà Huỳnh Lê Ngọc L số tiền cho thuê nhà 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) tính từ ngày 13/01/2021 đến ngày 13/5/2024.

- Bà Huỳnh Lê Ngọc L có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản (cây trồng) cho bà Phạm Lê P 5.034.200 đồng (năm triệu không trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm đồng).

Sau khi thanh toán giá trị cây trồng cho bà Phạm Lê P thì bà Huỳnh Lê Ngọc L được sở hữu các cây trồng trên đất gồm: 02 cây ổi, 03 cây xoài, 03 cây mít, 01 cây sầu riêng, 03 cây chôm chôm, 01 cây nho, 01 cây cóc, 03 cây hoa sứ đại, 02 cây chanh.

Nguyên đơn đồng ý để 03 ngôi mộ tiếp tục tồn tại trên thửa đất 465, tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho đến khi thân nhân di dời hoặc chính quyền địa phương có chủ trương di dời, nguyên đơn cam kết tạo điều kiện để thân nhân chăm sóc, thăm viếng các ngôi mộ theo phong tục, tập quán.

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

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Lê P về việc yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản đối với nguyên đơn bà Huỳnh Lê Ngọc L.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Lê P phải chịu số tiền chi phí tố tụng 24.163.000 đồng. Bà P đã tạm ứng số tiền 20.000.000 đồng, bà L tạm ứng số tiền 4.163.000 đồng. Bà Phạm Lê P phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Huỳnh Lê Ngọc L số tiền 4.163.000 đồng (bốn triệu một trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

5. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Phạm Lê P phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp. Bà Phạm Lê P được hoàn trả số tiền 25.200.000 đồng theo biên lai số 0007754 ngày 13/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Lê Ngọc L tạm ứng án phí số tiền 2.100.000 đồng theo biên lai số 0005537 ngày 08/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

6. Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Lê P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0001521 ngày 30/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, 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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài