

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 200/2024/DS-PT

Ngày: 27/9/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Đinh Thị Quý Chi

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:** Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 tháng 8, 20, 24 và 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 88/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2024/QĐPT-DS ngày 12/8/2024, giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Đăng Q, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ F, Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Bà Vũ Thị S, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

**\*Bị đơn:** Ông Huỳnh Đăng P, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước; Nơi làm việc: Trụ sở Văn phòng Đ – Số A P, Phường G, quận B, TP. (có mặt)

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P:** Bà Phạm Thị N, sinh năm 1996; địa chỉ: Số B (lầu C) N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

- Bà **Huỳnh Thị Huỳnh M**, sinh năm 1957; (vắng mặt)

- Bà **Huỳnh Thị Ngọc K**, sinh năm 1969; (vắng mặt)

- Bà **Huỳnh Thị Ngọc H**, sinh năm 1958; (vắng mặt)

- Ông **Huỳnh Đăng Q1**, sinh năm 1972; (vắng mặt)

- Ông **Huỳnh Đăng L**, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **Ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.**

- Ông **Huỳnh Đăng V**, sinh năm 1974; địa chỉ: **ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Ông **Huỳnh Đăng T** (tên gọi khác: **Huỳnh Đăng T1**), sinh năm 1967; địa chỉ: **B M, I, S, C, USA.** (vắng mặt)

*\*Người làm chứng:*

- Bà **Nguyễn Ngọc H1**, sinh năm 1960; địa chỉ: **Tổ H, Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1964; địa chỉ: **Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Ông **Đỗ Tiến H2**, sinh năm 1977; địa chỉ: **Tổ G, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Ông **Trần Khánh L1**, sinh năm 1974; địa chỉ: **Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Ông **Trần Thế A**, sinh năm: 1983; địa chỉ: **Tổ D, ấp I, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Ông **Nguyễn Hoàng A1**, sinh năm 1985; địa chỉ: **Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Ông **Trần Văn H3**, sinh năm 1965; địa chỉ: **Ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Ông **Trần Văn T2**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Ông **Phan Văn T3**, sinh năm 1949; địa chỉ: **Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước**; (vắng mặt)

- Bà **Đoàn Thị D1**, sinh năm 1961; địa chỉ: **Số A T, phường A, Quận T, TP**; (vắng mặt)

- Ông **Nguyễn Minh M1**, sinh năm 1985; địa chỉ: **Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.** (vắng mặt)

*\*Người kháng cáo: Bị đơn ông **Huỳnh Đăng P.***

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 11 năm 2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà **Vũ Thị S** trình bày:*

Vào năm 1999, ông **Huỳnh Đăng Q** có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích 466,9m<sup>2</sup> (ngang 8,54m; dài 55,4m) tọa lạc tại **ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước** của bà **Nguyễn Ngọc H1** với giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng. Khi ông **Q** nhận chuyển nhượng thì thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ lập 01 giấy mua bán viết tay để làm chứng. Việc nhận chuyển nhượng đất này là mua bán giữa cá nhân ông **Q** với bà **H1**, không liên quan gì đến ai khác.

Đến cuối năm 1999 ông **Q** có xây 01 căn nhà trên đất diện tích 63m<sup>2</sup> (chiều ngang 4,5m; chiều dài 14m) để ở. Sau khi xây nhà thì ông **Q** đón cha mẹ là bà **Đỗ Thị Ngọc L2** và ông **Huỳnh Đăng P1** đang sống tại **ấp D, xã L** chuyển về ở cùng ông **Q** tại đây. Đến ngày 25/6/2000 thì cắt hộ khẩu cùng cha mẹ về tại **ấp A, xã L**.

Đến năm 2002 ông **Q** lập gia đình, vợ chồng ông **Q** vẫn sống cùng với cha mẹ trên đất này. Sau đó do công việc làm ăn nên khoảng năm 2005 ông **Q** và vợ có mở một tiệm may và chụp hình trên một thửa đất mượn của người khác, cách thửa đất này khoảng 800m. Tuy nhiên ông **Q** vẫn ở và đi lại thường xuyên trên thửa đất này để quản lý đất và chăm sóc cha mẹ.

Năm 2013, ông **Q** có xây và sửa thêm một số công trình phụ giáp nhà cũ. Trên đất ông **Q** có trồng một số cây như: 5 cây bơ (trồng năm 2001); 2 cây bơ (trồng năm 2010); 02 cây bơ (trồng năm 2020). Toàn bộ nhà ở và cây trồng trên đất là ông **Q** xây dựng cũng như trồng trọt.

Quá trình sử dụng đất từ năm 1999 đến năm 2020 ông **Q** chưa đăng ký kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này do thửa đất này là đất thuộc quản lý của **Công ty C2**, người dân chỉ được ở chứ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2015 bà **Đỗ Thị Ngọc L2** chết, đến năm 2019 ông **Huỳnh Đăng P1** cũng qua đời. Ông **Q** vẫn tiếp tục quản lý đất, nhà ở và các cây trồng tại đây. Toàn bộ thửa đất và các tài sản trên đất là của cá nhân ông **Q**, ông **Q** đã sử dụng và quản lý từ năm 1999 cho đến nay, không có tranh chấp với ai.

Đến đầu năm 2022, ông **Q** được biết thửa đất này đã được nhà nước cho phép làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy ông **Q** đã nộp các giấy tờ mua bán giữa ông **Q** với bà **H1** và thực hiện thủ tục đo đạc cũng như lấy ý kiến của khu dân cư là đất không có tranh chấp để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Q**. Tuy nhiên vào tháng 8/2022 ông **Huỳnh Đăng P** là anh trai ruột của ông **Q** có gửi đơn đến **Ủy ban nhân dân xã L** ngăn chặn không cho ông **Q** được làm sổ, do ông **P** cho rằng đất này là đất của cha mẹ, ông **P** chỉ cho ông **Q** được ở chứ không cho làm sổ. Vì vậy, **Ủy ban nhân**

dân xã L xác định rằng thửa đất này của ông Q đang có tranh chấp, nên không làm thủ tục cấp sổ cho ông Q.

Từ khi ông P làm đơn ngăn chặn việc ông Q thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho đến nay ông P không tiến hành khởi kiện hay yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, ông Q có đề nghị Ủy ban nhân dân xã L thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q theo quy định nhưng Ủy ban xã cho rằng đã có đơn ngăn chặn của ông P, nên không thể xác nhận để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q được.

Nay ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất diện tích 466,9m<sup>2</sup> (ngang 8,54m; dài 55,4m) tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước cùng tài sản trên đất là nhà ở, cây trồng thuộc quyền sở hữu của ông Q.

*\* Tại phiên tòa ngày 06/4/2024, bị đơn – ông Huỳnh Đăng Q thống nhất với lời trình bày trên của người đại diện theo ủy quyền.*

*\* Tại bản tự khai và tại phiên tòa ngày 11/5/2024, bị đơn – ông Huỳnh Đăng P trình bày:*

Cha ông tên là Huỳnh Đăng P1 sinh năm 1934. Mẹ ông tên là Đỗ Thị Ngọc L2 sinh năm 1939. Và các anh chị em của ông gồm: 1/ Huỳnh Thị Ngọc H (Cùng mẹ khác cha), 2/ Huỳnh Thị Huỳnh M (Cùng cha khác mẹ), 3/ Huỳnh Đăng L, 4/ Huỳnh Đăng T1, 5/ Huỳnh Thị Ngọc K, 6/ Huỳnh Đăng P, 7/ Huỳnh Đăng Q1, 8/ Huỳnh Đăng V, 9/ Huỳnh Đăng Q.

Gia đình ông sinh sống tại xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Đến năm 1999, cha mẹ ông đã bán nhà và vườn có chừa lại 1 mảnh đất cho ông V. Sau khi bán nhà và vườn, cha mẹ ông đến xã L để mua một miếng đất (của bà H) và mua một mảnh đất để làm vườn tại xã L. Khi cha mẹ qua xã L thì một số anh chị em ông đã lập gia đình (ra ở riêng), còn lại Huỳnh Đăng P, Huỳnh Đăng Q1, Huỳnh Đăng Q đều chưa lập gia đình. Khi đó, ông và Huỳnh Đăng Q1 đã đi làm xa, thỉnh thoảng vẫn có về. Khi đó cha mẹ ông cũng có ý định sẽ sống với vợ chồng ông Q cho đến già. Và mảnh vườn ở xã L là phương tiện sinh sống. Nhưng được một năm thì ông Q lấy vợ và không có ý định sống cùng cha mẹ nữa nên ra ở riêng. Cha mẹ ông như hụt hẫng khi không còn ai nương tựa. Khi đó anh em ông đã hỗ trợ tài chính cho cha mẹ sinh sống. Trong đó nhiều nhất là anh T1 và chị K. Mẹ ông cũng có nuôi trẻ hàng xóm để cải thiện cuộc sống. Mảnh vườn ở xã L cha mẹ ông hy vọng sẽ là nguồn thu nhập khi về già, nhưng khi ra riêng, ông Q đã canh tác và chưa bao giờ chia lợi nhuận cho cha mẹ ông.

Năm 2015, mẹ ông chết và khoảng 2 năm sau cha ông cũng yếu dần, thế nên anh chị em ông có bàn sẽ nhờ một người chị cùng cha khác mẹ là bà M về chăm sóc cha ông. Chị M đã ở cho đến khi cha ông chết. Sau đó vì không có nhà nên chị M vẫn ở đó trông coi nhà cửa và hương khói cho cha mẹ ông. Ông Q cũng nhiều lần đã đề cập là không chia chác gì hết mà cái nhà này dùng để làm nhà thờ cho mọi người.

Đột nhiên đến năm 2022 ông Q có ý định làm sổ đỏ cho riêng mình nên đã nhờ bà H - là người bán đất trước đây cho cha mẹ ông, đã ký lại giấy là đã từng bán cho ông Q) mà chưa có sự đồng thuận của anh em khác.

Nay ông đề nghị Tòa xem xét bác đơn yêu cầu cấp sổ đỏ riêng cho ông Q. Theo ý cá nhân ông, chỉ nên làm đồng sở hữu và nhà đó để làm nhà thờ, nơi sum họp chung của mọi người dịp Lễ Tết.

*\* Tại bản tự khai và tại phiên tòa ngày 11/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Huỳnh Thị Ngọc K trình bày:*

Bà là con của ông Huỳnh Đăng P1 (sinh năm 1934, chết năm 2019) và bà Đỗ Thị Ngọc L2 (sinh năm 1939, chết năm 2015). Gia đình bà trước đây sống tại ấp D, xã L từ năm 1975. Đến năm 1999, ba mẹ bà bán toàn bộ tài sản gồm nhà cửa và vườn đang canh tác, chuyển sang xã L sinh sống để tiện việc sinh hoạt và đi lễ nhà thờ hàng tuần.

Cũng vào năm 1999, ba mẹ bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất bằng giấy tay có diện tích 466,9m<sup>2</sup> (ngang 8,54m; dài 55,4m); đất tọa lạc ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước của vợ chồng ông M2 và bà H (địa chỉ: ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên để ba mẹ bà xây căn nhà để ở, cũng trong thời điểm này ba mẹ bà có mua thêm một khu đất vườn để trồng tiêu và hoa màu tại xã L (Khu vườn này hiện nay do em bà Huỳnh Đăng Q đang quản lý).

Thời điểm ba mẹ bà chuyển sang sinh sống tại xã L thì các anh chị em đều đã có cuộc sống riêng và đi làm ăn xa, riêng ông Huỳnh Đăng Quang s cùng ba mẹ.

Năm 2000 đất vườn trong xã L đã hình thành để trồng tiêu, thửa đất Lộc Thiện đã xây nhà, em Q lúc này chưa lập gia đình và là con Ú nên vẫn ở với ba mẹ bà. Năm 2001, ba mẹ bà đứng ra cưới vợ cho ông Q, đôi vợ chồng trẻ cùng sống chung căn nhà với ba mẹ bà độ hơn 01 năm, từ đây sinh ra nhiều mâu thuẫn giữa con dâu và ba mẹ chồng, sự việc ngày càng căng thẳng cho đến khi có những lời lẽ xúc phạm từ con dâu đã làm cho ba mẹ tôi buồn phiền! Từ đó vợ chồng ông Q chấp nhận ra riêng để sinh sống.

Ba mẹ bà lúc này tuổi đã lớn, mọi sinh hoạt chỉ trông mong vào miếng vườn ở L và số tiền dành dụm còn lại để sinh sống.

Khi sự việc xảy ra thì mọi thành viên trong gia đình bà muốn có một cuộc họp mặt để làm rõ vấn đề tài chính và trách nhiệm của ông Q là một đứa em út trong gia đình được ba mẹ thương yêu và tin tưởng lúc tuổi già. Ba mẹ bà tính tình hiền lành và nhân hậu, không muốn làm to chuyện để anh em bất hoà trong gia đình, nên ba mẹ bà muốn tự thu xếp và cần thêm thời gian để nói chuyện riêng với ông Q. Thời gian dần trôi qua, sau này ba mẹ có kể lại số tiền dành dụm trong việc bán nhà chuyển sang L sinh sống, được ông Q đầu tư chỗ này, chỗ nọ, rồi mai một dần... sau đó là lời giải thích được chi vào các khoản sinh hoạt của ba mẹ. Từ đó ba mẹ bà chỉ còn trông mong các khoản tiền và sự trợ

giúp của anh em, con cháu trợ cấp hàng tháng để an hưởng tuổi già, được vui vẻ với con cháu và được đi lễ nhà thờ hàng tuần là niềm hạnh phúc cuối đời của ba mẹ.

Trong thời gian ba mẹ bà sinh sống êm đềm bên nhau từ năm 2000 đến năm 2015 mẹ tôi chết, đến năm 2019 ba tôi chết. Ba mẹ bà chưa hề đề cập ra sổ đỏ căn nhà cho ai hết. Vì gia đình anh em có nhiều hoàn cảnh khác nhau, ngôi nhà như một nơi dừng chân thăm viếng của con cháu, em trai **Huỳnh Đăng Q1** (sinh năm 1972) chưa có gia đình đi làm xa, thỉnh thoảng cũng về nhà để thăm anh em.

Bất ngờ cuối năm 2022, ông **Q** đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 466,9m<sup>2</sup> mang tên ông **Q**. Việc ông **Q** nhờ bà **H** xác nhận làm giấy tay lại là chuyển nhượng thửa đất có diện tích 466,9m<sup>2</sup> cho ông **Q** thời điểm ấy là hoàn toàn bất hợp pháp và không có giá trị, đối với anh em là việc gian dối qua mặt các thành viên trong gia đình. Sau khi biết được thông tin, em bà là **Huỳnh Đăng P** đã đại diện gia đình viết đơn khiếu nại gửi đến **Ủy ban nhân dân xã L** để ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông **Q**.

Thửa đất có diện tích 466,9m<sup>2</sup> ba mẹ ở lúc còn sống không có giá trị như khu vườn ở **L** (do **Q** đang quản lý), nhưng nó có giá trị về tinh thần cho các thành viên trong gia đình và cùng nhiều con cháu. Trong các dịp lễ giỗ để nhớ tới tổ tiên các bậc sinh thành đã sống tại đất **L** qua nhiều thế hệ, với con đàn cháu đống để hội ngộ, tề tựu bên nhau trong các dịp lễ trong năm mà không phiền hà đến nhà riêng của một cá nhân nào hết! Tâm lý mọi người sẽ thoải mái hơn như đang về ngôi nhà ba mẹ, ông bà lúc còn sinh tiền.

Nguyện vọng của bà cũng như các thành viên trong gia đình là được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thửa đất có diện tích 466,9m<sup>2</sup> cho các đồng sở hữu là các thành viên trong gia đình, không thuộc sở hữu của bất kỳ một cá nhân nào hết.

*\* Tại bản tự khai và tại phiên tòa ngày 11/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông **Huỳnh Đăng V** trình bày:*

Gia đình ông sinh sống tại **ấp D, xã L, huyện L** từ năm 1975. Đến năm 1999 thì cha mẹ ông bán diện tích đất và nhà cho người khác, đồng thời chuyển qua **xã L** mua đất cất nhà. Và mua thêm một thửa đất tại **xã L** để trồng tiêu. Trước lúc bán vườn đất tại **ấp D** cha mẹ có để lại cho ông một thửa đất. Khi qua **Lộc Thiện** sinh sống cha mẹ có mua lại thửa đất của ông **M2** bà **H** có chiều ngang khoảng 8m x 50m, khi mua có giấy viết tay. Lúc này các anh chị có gia đình và sinh sống riêng, chỉ còn anh **P**, anh **Q1** và người em út tên **Q** cùng ở chung với cha mẹ, chưa ai có gia đình, tại thời điểm này anh **P** và anh **Q1** đang làm việc tại **TP. Hồ Chí Minh**, chỉ có **Q** mới nghỉ học sống với cha mẹ.

Khoảng vào năm 2000 cha mẹ ông cưới vợ cho **Q** và cùng chung sống với gia đình, đến năm 2002 cha mẹ ông thấy không hài lòng với con dâu, nên cho ra riêng và giao vườn trong **xã L** cho **Q** quản lý, khi giao vườn cha mẹ nói "Khi có

thu hoạch phải phụ cấp cho cha mẹ sinh sống". Nhưng từ khi Q tiếp nhận vườn có thu hoạch đến lúc mẹ ông chết (năm 2015), Q không hề phụ cấp, bỏ mặc cha mẹ tự sinh sống nhờ vào hỗ trợ giúp đỡ của các anh chị em khác trong gia đình, chỉ có anh T1 là người cung phụng chăm sóc nuôi dưỡng hàng tháng cho cha mẹ đến lúc mẹ ông qua đời. Sau đó anh T1 không phụ cấp vì còn tiền cúng điệu gửi Ngân hàng để cha ông sinh sống. Sau khi cha ông chết khoảng 3 năm thì Q lại nhờ bà H làm lại giấy tờ tay bán đất cho Q, bỏ tên cha mẹ, để Q làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một mình Q là chủ sở hữu thửa đất. Vì vậy, nên P đại diện anh chị em trong gia đình làm đơn ngăn chặn không đồng ý cho Q làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua hành vi trên của Q là vi phạm pháp luật, là muốn chiếm đoạt toàn bộ phần đất của cha mẹ để lại. Để bảo vệ quyền lợi phù hợp và chính đáng theo quy định của luật pháp và làm nơi thờ cúng tổ tiên, trước mắt giao cho Huỳnh Đăng Q1 quản lý thờ phụng tổ tiên vào những dịp Lễ Tết và Giỗ C để gia đình tụ tập tất cả anh chị em cùng về.

*\* Tại bản tự khai và tại phiên tòa ngày 11/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Huỳnh Đăng Q1 trình bày:*

Gia đình ông sống tại ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước từ năm 1975. Đến năm 1999 thì cha mẹ ông bán vườn đất sang xã L mua đất làm nhà và mua thêm đất trong xã L để làm vườn trồng tiêu.

Cha mẹ ông mua đất của ông M2 bà H chỉ có giấy tờ tay. Và ở cho tới khi cha mẹ chết.

Thời điểm cha mẹ bán đất thì gia đình còn ở chung nhà có bốn anh em trai. Còn anh chị lớn đã có gia đình ở riêng hết. Lúc đó ông và anh P đang làm việc thành phố, bốn anh em đều chưa có gia đình. Khi sang xã L sinh sống thì chỉ có cha mẹ ông và em út (là Q), còn em thứ 10 (là V) ở lại ấp D làm vườn cha mẹ cho và lấy vợ. Khoảng năm 2000, Q cưới vợ, khoảng hơn 1 năm thì gia đình có việc lục đục xảy ra thì 2 vợ chồng Q ra ở riêng và làm vườn trong xã L. Còn cha mẹ ông sống ở nhà không có ai chăm lo và phụ cấp. Vì số tiền vốn bán vườn ở bên ấp D đã đổ vào mua đất, cất nhà. đầu tư làm vườn, mua xe, mua máy chụp hình cho Q, còn lại chút ít cho mượn thì Q cũng bòn rút hết. Từ đó về sau cho tới khi cha mẹ ông chết, anh chị em ông có phụ cấp giúp đỡ, chỉ riêng có anh thứ năm của ông là phụ cấp hàng tháng đầy đủ cho tới khi mẹ ông chết.

Thời gian cha mẹ ông còn sống, anh P vẫn về nhà thường xuyên kể cả khi thất nghiệp thì về sống với ông bà già. Khi cha mẹ còn sống chưa bao giờ nói nhà đất này cho ai hết. Chỉ có vườn trong Lộc T4 cha mẹ giao cho Q làm và quản lý. Khi có thu hoạch thì giúp đỡ cha mẹ. Nhưng Q không hề giúp đỡ gì cho cha mẹ hết, để mặc mấy anh chị lo.

Vậy mà giờ đây Q còn nhờ bà H làm giấy tay bán đất cho Q, để Q làm sổ đỏ. Nên anh P đại diện anh em trong gia đình làm đơn ngăn chặn không cho Q làm sổ đỏ để chủ quyền.

Theo ông, đất này chỉ làm sổ chung để có chỗ thờ tổ tiên, để thuận lợi khi giỗ, Tết con cháu tiện về thờ cúng không ảnh hưởng và làm phiền tới ai.

**\* Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Huỳnh Đăng T1 trình bày:**

Theo giấy khai sinh thì ông sinh ngày 10-11-1967. Do thời cuộc chiến tranh xảy ra vào năm Mậu Thân 1968, thì mẹ đã gửi ông về ở S cho cô ruột nuôi dưỡng. Từ đó ông lớn lên, đi học, tới tuổi tham gia nghĩa vụ quân sự tại Campuchia, sau đó làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đầu năm 2019, ông sang Hoa Kỳ định cư theo diện đoàn tụ. Ông xin gửi kèm những giấy tờ cá nhân (photo) bao gồm: Giấy khai sinh, CMND, P2, visa nhập cảnh tại Mỹ (không có công chứng).

Theo ông biết thì trước đây gia đình ông ở T, sau năm 1975 cả nhà chuyển về ở Ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Sông Bé. Đây là khu đất của ông ngoại ông (ông Đỗ Văn D2) đã có từ thời Pháp. Năm 1999, Cha mẹ ông bán toàn bộ tài sản gồm nhà cửa và các khu vườn đang canh tác cho anh H3 (hiện vẫn cư ngụ tại ấp D) để chuyển sang xã L sinh sống để tiện việc sinh hoạt và đi lễ nhà thờ hàng tuần. Tại đây ba mẹ ông có mua một thửa đất của vợ chồng ông M2 và bà H để xây căn nhà để ở, thủ tục mua bán giữa 2 bên có làm giấy tay để xác nhận, hiện nay căn nhà này vẫn chưa được làm sổ đỏ, cũng trong thời điểm này ba mẹ ông có mua thêm một khu đất vườn để trồng tiêu và hoa màu tại xã L (hiện nay do em ông là Huỳnh Đăng Q đang quản lý).

Năm 2000, ba mẹ ông đứng ra cưới vợ cho Q, sau thời gian cùng sống với gia đình đã có xảy ra mâu thuẫn và có những lời lẽ xúc phạm (Theo lời mẹ kể lại cho ông nghe), cho nên Q và vợ ra riêng sau 01 năm sống chung mái nhà.

Ba mẹ ông lúc này tuổi đã lớn, mọi sinh hoạt chỉ trông mong vào miếng vườn ở L và số tiền dành dụm sau khi bán đất ở làng D còn lại để sinh sống. Ngoài ra, sau này ông cũng chu cấp hàng tháng qua bưu điện cho đến ngày mẹ ông chết.

Cuối năm 2022, Q đi làm sổ đỏ căn nhà!? Việc Q nhờ bà H xác nhận làm giấy tay lại là đứng bán cho Q thời điểm ấy là hoàn toàn bất hợp pháp và không có giá trị pháp lý, đối với gia đình việc Q làm là gian dối. Sau khi biết được thông tin, em ông là Huỳnh Đăng P đã đại diện gia đình viết đơn khiếu nại gửi đến xã L để ngăn chặn việc ra sổ đỏ đứng tên một mình Q.

Nay ông đang lưu trú và làm việc tại Hoa Kỳ. Về cá nhân, ông không muốn tranh chấp về căn nhà này. Do ở xa, ông cũng không thể tham dự các phiên xử của tòa, nên ông xin vắng mặt tại các phiên tòa. Nguyên vọng của ông là căn nhà của B để lại là nơi thờ cúng của các bậc sinh thành.

**\* Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị Ngọc H trình bày:**

Gia đình bà sống ở ấp D, xã L, từ năm 1975. Đến năm 1999, cha mẹ bà bán toàn bộ tài sản chuyển về xã L sinh sống và có mua lại thửa đất của vợ



chồng ông M2 bà H bằng giấy viết tay. Mục đích cất nhà để ở. Cùng lúc đó cha mẹ bà có mua thêm đất vườn để trồng tiêu tại xã L, L, Bình Phước. Lúc đó anh chị lớn có gia đình ở riêng. Còn 4 con trai chưa có gia đình gồm có P, Q1, V và em út tên Q. Trong thời điểm này P và Q1 đi làm ăn xa. Riêng V thì ở ấp D, xã L được cha mẹ cho phần đất còn lại. Chỉ có mình Q sống chung với cha mẹ. Khoảng năm 2000 cha mẹ cưới vợ cho Q, Đến năm 2002 do vợ Q sống với cha mẹ chồng không thuận thảo nên bỏ cha mẹ ra sống riêng, lúc đó cha mẹ bà lớn tuổi, không còn khả năng lao động, cha mẹ bà còn thừa đất trồng tiêu trong xã L, cha mẹ bà kêu vợ chồng Q đến và giao cho quản lý chăm sóc vườn tiêu với điều kiện phải phụng dưỡng cha mẹ bà đến cuối đời khi có thu hoạch. Sau khi tiếp nhận vườn tiêu của cha mẹ bà, Q không hề phụng dưỡng cha mẹ một lần nào. Lúc đó có anh T1 có điều kiện nên đã đứng ra phụng dưỡng cha mẹ cùng các anh chị em trong gia đình.

Sau đó cha mẹ qua đời, đến năm 2022 thì Q tự ý mua chuộc bà H viết lại cho Q một giấy tay mua bán đất giữa Q và ông bà Minh H4, bỏ giấy mua bán với cha mẹ để Q làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Q đứng tên chủ sở hữu. Khi phát hiện được việc làm gian lận trên của Q, anh chị em trong gia đình không đồng ý và ngăn chặn không cho Q làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để giúp cho anh chị em trong gia đình, được thực hiện theo ý nguyện của cha mẹ là dùng căn nhà này làm nơi thờ cúng tổ tiên ông bà vào những ngày Lễ Tết và Giỗ C, các con cháu về tụ tập được thoải mái, không ảnh hưởng đến ai, như lúc cha mẹ còn sống.

**\* Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị Huỳnh M trình bày:**

Bà là con ruột của ông P1, còn bà L2 là mẹ kế của bà. Nguồn gốc phần đất hiện đang tranh chấp giữa ông Q và ông P (Đất tọa lạc Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước) là do ông P1, bà L2 mua vào năm 1999 của bà H4, ông M2. (Nguồn tiền để mua đất là do ông P1, bà L2 bán đất ở Ấp D, xã L). Sau khi mua đất thì ông P1 đưa tiền cho ông Q đi mua vật liệu và thuê người xây căn nhà (căn nhà hiện nay trên đất).

Hiện bà đang ở cùng với bà K tại Ấp D, xã L. Đối với sự việc tranh chấp giữa ông Q và ông P thì bà không có yêu cầu gì. Bà chỉ có nguyện vọng giữ lại nhà đất để làm nơi thờ cúng cha mẹ.

**\* Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Huỳnh Đặng L trình bày:**

Vào năm 1999, ông Huỳnh Đặng Q có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích 466,9m<sup>2</sup> tọa lạc Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước của bà Nguyễn Ngọc H1. Khi ông Q nhận chuyển nhượng thì thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Q và bà H1 chỉ có lập 01 giấy viết tay để làm chứng. Việc chuyển nhượng đất này là mua bán giữa cá nhân ông Q với bà H1, không liên quan đến ai hết. Nay ông Q yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất trên và tài sản trên đất thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*\* Tại bản tự khai và tại các phiên tòa ngày 06/4/2024, ngày 11/5/2024, người làm chứng – bà Nguyễn Ngọc H1 trình bày:*

Thời điểm năm 1999 chỉ biết ông Q, không biết cha mẹ của Q, đồng thời chỉ chuyển nhượng đất cho ông Q và nhận tiền (tiền chuyển nhượng đất là 10.000.000 đồng) trực tiếp từ ông Q. Khi chuyển nhượng đất có viết giấy tay và Q giữ giấy này, do ông Q bị thất lạc giấy mua bán nên bà mới ký xác nhận lại là có chuyển nhượng đất cho ông Q, vì thực tế bà đã chuyển nhượng đất cho ông Q vào năm 1999. Còn nguồn gốc số tiền 10.000.000 đồng mà ông Q trả cho bà khi nhận chuyển nhượng đất là của ai thì bà không biết.

*\* Tại bản tự khai và tại phiên tòa ngày 06/4/2024, người làm chứng – ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Ông là Trưởng ấp A, xã L. Ông có biết sự việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Đăng Q như sau:

Vào năm 1999, ông Huỳnh Đăng Q có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước của bà Nguyễn Ngọc H1

Đến cuối năm 1999 ông Q có xây 01 căn nhà trên đất để ở. Sau khi xây nhà thì ông Q đón cha mẹ là bà Đỗ Thị Ngọc L2 và ông Huỳnh Đăng P1 về ở cùng ông Q tại đây. Đến năm 2002 ông Q lập gia đình, vợ chồng ông Q vẫn sống cùng với cha mẹ trên đất này. Sau đó do công việc làm ăn nên khoảng năm 2005 ông Q và vợ chuyển ra ở chỗ khác cách thửa đất này khoảng 800m. Tuy nhiên, ông Q vẫn ở và đi lại thường xuyên trên thửa đất này để quản lý đất và chăm sóc cha mẹ ông Q.

Năm 2013, ông Q có xây và sửa thêm một số công trình phụ giáp nhà cũ. Trên đất ông Q có trồng một số cây trồng. Toàn bộ nhà ở và cây trồng trên đất là do ông Q xây dựng cũng như trồng trọt.

Quá trình sử dụng đất từ năm 1999 đến năm 2020 ông Q chưa đăng ký kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất đối với thửa đất này do thửa đất này là đất thuộc quản lý của Công ty C2, người dân chỉ được ở chứ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông là Trưởng ban điều hành ấp A, xã L nên ông có biết và nắm được nội dung sự việc như trên.

*\* Tại bản tự khai và tại phiên tòa ngày 06/4/2024, người làm chứng – ông Trần Khánh L1 trình bày:*

Ông là chủ thầu xây dựng, cũng là thợ xây. Năm 1999 ông Huỳnh Đăng Q có thuê ông xây 01 căn nhà cấp 4. Căn nhà trên nằm trên thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Ông Q là người trực tiếp thuê ông xây nhà và trả tiền xây nhà, thời gian xây căn nhà trên lúc đó khoảng 02 tháng. Khi đó chỉ có ông Q có mặt trên thửa đất này để trông coi, giám sát và phụ việc xây nhà. Ông không thấy cũng không biết cha mẹ hay anh chị em nào của ông Q có mặt trong thời gian ông xây căn nhà trên. Ngoài ông Q ra thì ông không biết và cũng không làm việc với ai khác.

Tiền công xây nhà khi đó ông Q trả cho ông 30.000đ/ngày. Ông đã xây xong và nhận đủ tiền xây nhà của ông Q cũng như bàn giao căn nhà sau khi xây xong cho ông Q.

*\* Tại bản tự khai và tại phiên tòa ngày 06/4/2024, người làm chứng – ông Đỗ Tiến H2 trình bày:*

Vào năm 2013, ông có sửa lại một số công trình phụ cho ông Huỳnh Đăng Q gồm: nhà tắm, nhà vệ sinh, bồn nước, lợp mái sau nhà, lót gạch tàu phía sau nhà. Các công trình phụ này gắn liền với căn nhà cũ của ông Q đã xây trước đó, nằm trên thửa tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Việc ông làm các công trình phụ trên là theo sự yêu cầu và hợp đồng với ông Q, ông Q là người thuê ông và trả tiền cho ông. Ngoài ông Q ra thì ông không biết, không làm việc với ai khác.

*\* Tại bản tự khai, người làm chứng – ông Trần Thế A trình bày:*

Ông là cháu của ông Trần Khánh L1. Năm 1999 ông Huỳnh Đăng Q có thuê chú ông là ông Trần Khánh L1 xây nhà, còn ông là thợ phụ. Căn nhà ông Q xây tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Ông Q là người trực tiếp thuê và trả tiền công cho ông, thời gian xây căn nhà trên lúc đó khoảng 02 tháng. Tiền công thợ phụ khi đó ông Q trả cho ông 20.000đ/ngày.

*\* Tại bản tự khai, người làm chứng – ông Nguyễn Hoàng A1 trình bày:*

Ông là chủ cửa hàng V1 thuộc ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Năm 2013 ông Huỳnh Đăng Q có đến cửa hàng ông để mua vật liệu xây dựng (gạch, cát, đá, tôn..., đồ dùng, thiết bị vệ sinh, bồn nước) để xây và sửa nhà. Khi ông bán các vật liệu trên là bán cho ông Q, ông Q đến hỏi mua và trả tiền cho ông.

*\* Tại giấy xin làm chứng và phiên tòa ngày 11/5/2024, người làm chứng – ông Phan Văn T3 trình bày:*

Ông có biết ông Huỳnh Đăng P1 có mua đất của ông M2, bà H1 vào năm 1999. Ông P1 có xây nhà giáp ranh đất của ông để ở. Thời gian ông P1 làm nhà, ông có cho kéo điện và bơm nước. Q có ở chung và rồi cưới vợ. Sau đó Q ra ở riêng, không ở chung với ông bà P1 nữa.

*\* Tại giấy xác nhận làm chứng và phiên tòa ngày 11/5/2024, người làm chứng – ông Trần Văn H3 trình bày:*

Vào năm 1999, ông có mua mảnh đất và căn nhà ở Ấp D, xã L của ông P1 và bà L2. Sau khi bán tài sản, ông biết ông P1, bà L2 mua đất ở xã L để ở.

*\* Tại giấy xác nhận làm chứng và phiên tòa ngày 11/5/2024, người làm chứng – ông Trần Văn T2 trình bày:*

Ông có đất giáp ranh với đất của ông P1, bà L2 (đất ở Ấp D, xã L). Ông biết ông P1, bà L2 bán đất cho ông Trần Văn H3 vào năm 1999. Sau đó ông P1, bà L2 chuyển về xã L sinh sống.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước quyết định:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Huỳnh Đăng Q

- Công nhận phần đất diện tích 466,9m<sup>2</sup> tọa lạc Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Đất có vị trí, hình thể và số liệu như Mảnh trích đo địa chính số 1774/2022 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 01/6/2022) và tài sản gắn liền trên đất (Nhà ở, Cổng rào, Giếng đào và các cây trồng gắn liền trên đất) là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Huỳnh Đăng Q.

- Ông Huỳnh Đăng Q có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối phần đất diện tích 466,9m<sup>2</sup> tọa lạc Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Đất có vị trí, hình thể và số liệu như Mảnh trích đo địa chính số 1774/2022 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 01/6/2022).

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2024 bị đơn ông Huỳnh Đăng P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đăng Q.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông

**Huỳnh Đăng P.** Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông **Huỳnh Đăng P.**, HĐXX nhận thấy:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và người làm chứng (bà **Nguyễn Ngọc H1**, ông **Nguyễn Minh M1**), có đủ cơ sở xác định: Nguồn gốc phần đất (phần đất đang tranh chấp) diện tích 466,9m<sup>2</sup> tọa lạc **Áp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước** (Đất có vị trí, hình thể và số liệu như Mảnh trích đo địa chính số 1774/2022 đã được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** xác nhận ngày 01/6/2022) trước đây là thuộc quyền sử dụng của bà **Nguyễn Ngọc H1**.

Tại các bản tự khai, phía bị đơn (trừ ông **Huỳnh Đăng L**) xác định: Thừa đất đang tranh chấp là do cha mẹ (ông **Huỳnh Đăng P1** và bà **Đỗ Thị Ngọc L2**) trực tiếp nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông **M2** và bà **H1**. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 06/4/2024 (sau khi được bà **H1** khẳng định nhiều lần), ông **P**, bà **K** và ông **V** xác định: “ông **P1**, bà **L2** không trực tiếp nhận chuyển nhượng đất từ bà **H1** mà đưa tiền cho ông **Q** để ông **Q** nhận chuyển nhượng đất của bà **H1**”. Tại phiên tòa ngày 11/5/2024 phía bị đơn (ông **P**, bà **K** và ông **V**) xác định lại: “ông **P1**, bà **L2** là người trực tiếp thỏa thuận mua đất của bà **H1**, viết giấy tay mua bán đất với bà **H1**, và giấy tay này đã bị ông **Q** lấy, sau đó ông **Q** nhờ bà **H1** viết lại giấy tay mua bán đất chỉ có giữa bà **H1** và ông **Q**”. Như vậy, lời trình bày của ông **P**, bà **K** và ông **V** là có sự mâu thuẫn.

Tại bản tự khai và suốt diễn biến tại các phiên tòa, người làm chứng – bà **Nguyễn Ngọc H1** (người chuyển nhượng đất) khẳng định: Thời điểm năm 1999, bà chỉ biết ông **Q**, không biết cha mẹ của **Q**, đồng thời chỉ chuyển nhượng đất cho **Q** và nhận tiền (tiền chuyển nhượng đất là 10.000.000 đồng) trực tiếp từ ông **Q**. Khi chuyển nhượng đất có viết giấy tay và ông **Q** giữ giấy này, do ông **Q** bị thất lạc giấy nên bà mới ký xác nhận lại là có chuyển nhượng đất cho ông **Q**, vì thực tế bà đã chuyển nhượng đất cho ông **Q** chứ bà không biết ông **P1**, bà **L2** là ai và cũng không giao dịch gì với họ.

[2.1] Tại Biên bản làm việc ngày 29/8/2024 của TAND tỉnh Bình Phước, người làm chứng bà **Trần Thị Thiên T5** trình bày bà biết ông **Q** là do ông **Q** ngày xưa có làm chung với em trai của bà, khi biết ông **Q** có nhu cầu mua đất thì bà có người bạn tên là **Nguyễn Ngọc H1** cũng có thừa đất đang muốn bán nên bà có giới thiệu ông **Q** cho bà **H1**. Như vậy, qua lời trình bày của bà **T5**, HĐXX nhận

thấy trước khi mua thửa đất này thì ông Q đã đi làm nên đã có tài sản tích lũy để mua đất chứ không như lời khai của phía bị đơn rằng thời điểm trên ông Q còn là học sinh, không thể kiếm tiền để mua đất.

Cùng ngày 29/8/2024, TAND tỉnh Bình Phước tiến hành làm việc với bà Nguyễn Ngọc H1. Bà H1 trình bày bà với ông Nguyễn Ngọc M3 trước đây chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không kết hôn. Tuy nhiên, trong quá trình sống chung không hạnh phúc nên ông M3 đã bỏ đi từ năm 2010. Đồng thời có thừa nhận thửa đất diện tích 466.9m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước mà bà bán cho ông Q là tài sản chung của bà và ông M3. Việc bà và ông M3 có bán thửa đất này cho ông Q qua sự giới thiệu của bà Trần Thị Thiên T5. Đồng thời, bà khẳng định chỉ bán cho ông Q và không quen biết gì với cha mẹ của ông Q là ông P1, bà L2 cũng như không bán thửa đất này cho cha mẹ ông Q.

Đối với tài liệu trình bày ý kiến của ông Nguyễn Ngọc M3 về ý kiến của bị đơn thì qua xác minh không phải là chữ ký của ông M3 là chữ ký của ông M3 nên tài liệu này không được xem là chứng cứ trong vụ án.

Tại Biên bản làm việc ngày 26/9/2024, ông Nguyễn Minh M1 con trai của ông Nguyễn Ngọc M3 và bà Nguyễn Ngọc H1 thì cha mẹ ông có bán cho ông Q thửa đất các bên đang tranh chấp, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Ông cũng khẳng định không bán cho ai khác. Việc bán đất cho ông Q là qua sự giới thiệu của cô P1 (tên thường gọi của bà Trần Thị Thiên T5)

Như vậy, qua lời trình bày của bà T5, bà H1 và ông M1 (con trai của ông M3 và bà H1), HĐXX nhận thấy lời trình bày của những người này hoàn toàn phù hợp, trùng khớp với lời khai của mình cũng như của ông Q trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

[2.2] Phía bị đơn (trừ ông Huỳnh Đăng L) xác định: Ngoài việc mua mảnh đất ở xã L của bà H1, ông P1 và bà L2 còn mua một mảnh đất ở xã L để trồng tiêu (Mảnh đất này đã được cha mẹ cho ông Q và hiện đang do vợ chồng ông Q quản lý và sử dụng). Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận thấy lời trình bày của phía bị đơn là không phù hợp, bởi lẽ: Thửa đất này đã được bà Trần Thị Mộng K1 mua của ông Điều C1 vào ngày 22/10/1999 (Hồ sơ cấp đất thể hiện có viết giấy tay sang nhượng đất ngày 22/10/1999), như vậy bà K1 nhận chuyển nhượng là trước khi kết hôn với ông Huỳnh Đăng Q, đồng thời đến ngày 07/01/2003, hộ gia đình bà Trần Thị Mộng K1 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Hơn nữa, cần xem xét về việc tạo lập căn nhà trên đất cũng như các tài sản gắn liền trên đất để xem xét, đánh giá kháng cáo của bị đơn: Căn cứ lời khai của người làm chứng – ông Trần Khánh L1 (thợ xây nhà vào năm 1999), ông Đỗ Tiến H2 (thợ sửa lại một số công trình phụ vào năm 2013), ông Nguyễn Hoàng A1 (người bán vật liệu xây dựng), thể hiện: Việc thuê thợ làm nhà, sửa nhà, trả tiền công cho thợ và mua vật tư xây dựng đều do nguyên đơn ông Huỳnh Đăng Q trực tiếp thực hiện.

Về các tài sản khác gắn liền với đất như: Cổng rào, giếng đào và các cây trồng trên đất (chuối, bơ, chè xanh, mít, đu đủ, măng cầu xim, mai, dừa cảnh). Đây là những tài sản cũng do ông Q tạo lập trong quá trình sinh sống và trực tiếp quản lý từ trước đến nay.

Phía bị đơn cho rằng thời điểm năm 1999, ông Q còn nhỏ nên không có tiền, toàn bộ tiền để mua đất, thuê thợ làm nhà và mua vật tư để xây dựng nhà là do cha mẹ đưa cho Q (không phải là cho), vì vậy đó là tài sản riêng của cha mẹ. Tuy nhiên phía bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc mua đất của bà H1, việc xây nhà trên đất là do cha mẹ đưa tiền và nhờ Q thực hiện các giao dịch trên.

Như vậy, HĐXX có đủ căn cứ và cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất mà các bên đang tranh chấp thuộc về nguyên đơn ông Huỳnh Đăng Q. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q về việc Công nhận phần đất diện tích 466,9m<sup>2</sup> tọa lạc Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (Đất có vị trí, hình thể và số liệu như Mảnh trích đo địa chính số 1774/2022 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 01/6/2022) và tài sản gắn liền trên đất (Nhà ở, Cổng rào, Giếng đào và các cây trồng gắn liền trên đất) là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Huỳnh Đăng Q là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Đăng P. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được HĐXX chấp nhận.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong vụ án nên không được HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Huỳnh Đăng P.** Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

- Căn cứ các Điều 164 và Điều 192 của Bộ luật dân sự năm 2005
- Căn cứ các Điều 158 và Điều 189 của Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ các Điều 2 và Điều 73 của Luật đất đai năm 1993
- Căn cứ các Điều 105 và Điều 107 của Luật đất đai năm 2003
- Căn cứ các Điều 125, Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013.
- Căn cứ Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông **Huỳnh Đăng Q**

- Công nhận phần đất diện tích 466,9m<sup>2</sup> tọa lạc **Áp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước** (Đất có vị trí, hình thể và số liệu như Mảnh trích đo địa chính số 1774/2022 đã được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** xác nhận ngày 01/6/2022) và tài sản gắn liền trên đất (Nhà ở, Cổng rào, Giếng đào và các cây trồng gắn liền trên đất) là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông **Huỳnh Đăng Q.**

- Ông **Huỳnh Đăng Q** có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối phần đất diện tích 466,9m<sup>2</sup> tọa lạc **Áp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước** (Đất có vị trí, hình thể và số liệu như Mảnh trích đo địa chính số 1774/2022 đã được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** xác nhận ngày 01/6/2022)

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông **Huỳnh Đăng P** hoàn trả cho nguyên đơn ông **Huỳnh Đăng Q** số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông **Huỳnh Đăng P** phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh hoàn trả cho nguyên đơn - ông **Huỳnh Đăng Q** số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010276 ngày 16/02/2023.



4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông **Huỳnh Đăng P** phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006329 ngày 30/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Lộc Ninh;
- TAND huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Lê Hồng Hạnh**