

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 146/2025/DS-PT
Ngày: 14 - 3 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán thành viên: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 02, ngày 12 tháng 3 và 14 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 694/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 578/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024; quyết định hoãn phiên tòa số 21/2025/QĐ-PT ngày 10/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956; địa chỉ: số D đường A tháng 3, tổ I, khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số F, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2022), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (ông H chết ngày 27/7/2023 theo Giấy đăng ký khai tử số 52 ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Thanh H:

1. Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (vợ ông Nguyễn Thanh H), có mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (con ông Nguyễn Thanh H);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh S: Ông Huỳnh Nhật Q là Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

3. Ông Nguyễn Thành T1, sinh ngày 17/02/2006; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (con ông Nguyễn Thanh H), có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thạch V, sinh năm 1976; địa chỉ: số D đường A tháng 3, tổ I, khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1977; địa chỉ: số A, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1982; địa chỉ: số A, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị D: bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số F, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2022), có mặt.

4. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đặng Phước Hoàng M trình bày:

Thửa đất số 230, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.701m² là một phần diện tích trong tổng số 20.022m² đất tại ấp C, xã T, huyện B (nay là huyện D), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Út A được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00709QSDĐ ngày 15/12/1997. Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (15/12/1997), hộ gia đình ông Nguyễn Văn Út A có các thành viên từ 15 tuổi trở lên gồm: ông Nguyễn Văn Út A (chủ hộ), bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S (1977) và bà Nguyễn Thị Diễm. Nguồn gốc đất do ông A, bà Chí T2 khai phá

và cả gia đình ông A, bà C xây dựng nhà ở và kinh doanh nghề sản xuất bún tươi từ năm 1997 trên thửa đất số 230, tờ bản đồ 37. Do lò bún kinh doanh thường xuyên bị thua lỗ, còn ông Út A thì rượu chè suốt ngày nên bị bệnh gan, sức khỏe kém. Lúc này, do bà C biết được bà Nguyễn Thị N là em họ của ông Út A đang hành nghề cúng bái để xua đuổi tà ma nên bà C nhờ bà N đến xem phong thủy khu đất làm lò bún. Năm 2004, sau khi đến thửa đất 230, tờ bản đồ 37, được bà C và ông Út A cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N cho rằng cần phải xây dựng nhà thờ (còn gọi là am thờ) trên đất, thường xuyên thắp hương cúng bái thì gia đình mới làm ăn yên ổn, kinh doanh thuận lợi. Do bà C mê tín dị đoan nên đã nghe theo lời bà N, từ đó bà C cùng bà N đã xây dựng 01 am thờ và sân xi măng trên giữa khu đất để bà N thường xuyên đến cúng bái. Ngày 26/12/2005, ông Nguyễn Văn Út A chết không để lại di chúc, đến năm 2006 gia đình bà C tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế do ông Nguyễn Văn Út A để lại theo quy định pháp luật thì bà C mới phát hiện ra thửa đất số 230, tờ bản đồ số 37 diện tích 1.701m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình được cấp năm 1997 bị điều chỉnh biến động giảm diện tích 850m² sang thửa đất mới số 524, tờ bản đồ 37 đứng tên bà Nguyễn Thị N, thửa đất số 230, tờ bản đồ 37 chỉ còn lại diện tích 851m². Ngày 16/6/2006, bà Nguyễn Thị C được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 141980, số vào sổ cấp GCNQSDĐ là H 02329/QĐ-UB, diện tích 851m² (150m² đất ở nông thôn và 701m² đất trồng điều) thuộc thửa 230, tờ bản đồ 37. Riêng một phần diện tích 850m² trong đó có 150m² đất ở nông thôn của thửa 230, tờ bản đồ 37 đã được tách cho bà Nguyễn Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170673 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02707/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 19/9/2005 ghi nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Út A. Bà C và các con bà C, ông A gồm ông V, ông S (1977), bà D xác định không nghe ông A khi còn sống nói lại là có chuyển nhượng hoặc tặng cho ½ thửa đất 230, tờ bản đồ 37, diện tích 850m² cho bà N và từ khi xây dựng nhà thờ (am thờ) trên giữa khu đất thì bà N cũng như ông H con bà N cũng chưa bao giờ đến khu đất để ở, sinh hoạt và quản lý, sử dụng đất, bà N chỉ thỉnh thoảng đến thắp hương, cúng bái xong đóng cửa ra về. Nhiều lần bà C yêu cầu bà N cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N nhưng bà N không cho xem. Năm 2020, bà N mới cho bà C xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02707/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 19/9/2005 cho bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 37 diện tích là 850m². Sau khi bị gia đình bà C phản ứng quyết liệt thì bà N thừa nhận ông A không chuyển nhượng đất cho bà N và cam kết sẽ đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện D và các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất 850m² thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 37 cho bà C và các con bà C. Bà N chưa thực hiện lời hứa thì đến tháng 3/2021, bà N đột ngột qua đời. Từ khi bà N chết thì ông H thỉnh thoảng có lui tới am thờ mở cửa thắp hương xong lại khóa cửa đi về nhà tại ấp C, xã T chứ không ở lại trên khu đất.

Sau nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Thanh H ký giao trả lại quyền sử dụng đất cho bà C và các con bà C thì ông H đồng ý nhưng không thực hiện và yêu cầu bà C và các con bà C phải giao cho ông H 300.000.000đ tiền xây dựng 02 căn nhà thờ trên đất thì ông H đồng ý trả lại thửa đất 524, tờ bản đồ 37, diện tích 850m² cho gia đình bà C. Ông H chưa thực hiện lời hứa theo biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 16/6/2022 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thì trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đang thụ lý vụ án thì ngày 27/7/2023, bị đơn là ông Nguyễn Thanh H chết đột ngột.

Tại đơn khởi kiện ngày 07/7/2022 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Nguyễn Thanh H trả lại khu đất diện tích 850m² thuộc thửa số 524, tờ bản đồ 37 tại xã T, huyện D cho bà Nguyễn Thị C và các con bà C gồm Nguyễn Thạch V, Nguyễn Thanh S (1977) và Nguyễn Thị Diễm. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ thì ngày 27/7/2023 thì bị đơn ông Nguyễn Thanh H chết. Sau khi đo đạc thực tế thửa đất số 524 tờ bản đồ 37 tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương có diện tích 894,9m². Ngày 03/7/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đã sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S (1996) và ông Nguyễn Thành T1 là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Thanh H trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 894,9m²; kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HC2707.QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 19/9/2005 cho bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất 524, tờ bản đồ 37; công nhận quyền quản lý và sử dụng 894,9m² đất thuộc thửa số 524, tờ bản đồ 37 cho bà Nguyễn Thị C và các thành viên trong hộ bà C gồm: ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S (1977), bà Nguyễn Thị Diễm.

Tại Biên bản hòa giải ngày 16/6/2022 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, bị đơn là ông Nguyễn Thanh H trình bày: Ông H đồng ý trả lại đất diện tích 850m² theo yêu cầu của nguyên đơn với điều kiện nếu bà D muốn lấy lại hết phần đất trong sổ mà mẹ ông H là bà Nguyễn Thị N đã đứng tên thì phải hoàn trả tiền mà trước đây ông H đã bỏ ra xây dựng 02 căn nhà cấp 4 trên đất là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Vì nguồn gốc mẹ tôi được đứng tên là do ông Út A ký, đồng ý cho tặng mẹ tôi để xây dựng nhà thờ cúng.

- *Tại bản tự khai (không đề ngày, tháng) năm 2023, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Thanh H là bà Trần Thị Bích T (vợ ông H), ông Nguyễn Thanh S (1996, con ông H) và ông Nguyễn Thành T1 (con ông H) trình bày:* năm 2005, bà Nguyễn Thị N là mẹ chồng bà T và là bà nội của ông Nguyễn Thanh S (1996) và ông Nguyễn Thành T1 được ông Nguyễn Văn Út A ký giấy tặng cho diện tích đất 850m² thuộc một phần trong diện tích 1.701m² thuộc thửa đất 320, tờ bản đồ 37 tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng tặng cho được Ủy ban nhân dân xã T, huyện D chứng thực ngày 02/8/2005. Ngày 19/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170673, sổ vào sổ H

02707 cho bà Nguyễn Thị N đổi với thửa đất số 524, tờ bản đồ 37, diện tích 850m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị N đã xây dựng trên đất 01 ngôi nhà cấp 4, mái tôn, tường xây tô, nền xi măng, cửa sắt, diện tích xây dựng 70,7m² để ở và cúng bái đến tháng 3/2021 thì bà N chết, ông H tiếp tục đến ngôi nhà này để thắp hương, cúng kiến đến tháng 7/2023 ông H chết. Trước đây, bà N có giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170673, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02707 đổi với thửa đất số 524, tờ bản đồ 37, diện tích 850m² của bà Nguyễn Thị N cho ông Nguyễn Văn H1 là em ruột của bà N để giữ hộ. Năm 2021, bà C đến gặp ông H1 xin ông H1 cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N, khi ông H1 cho bà C xem xong giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà N thì bà C lấy luôn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N và cất giữ cho đến nay.

Quá trình tố tụng bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S (1996), ông Nguyễn Thành T1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Thanh H: không có yêu cầu phản tố trong vụ án, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại diện tích đất 850m² thuộc thửa đất 524, tờ bản đồ 37 tại ấp C, xã T, huyện D cho nguyên đơn đồng thời yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trả lại cho bà T, ông S, ông T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170673, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02707 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/9/2005 mang tên bà Nguyễn Thị N.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2022 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:* ông H1 không có ý kiến gì về phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Thanh H. Đối với sân xi măng có diện tích 18m² trên phần đất tranh chấp là do ông H1 xây dựng nhưng ông H1 không tranh chấp, trường hợp Tòa án giải quyết giao phần đất tranh chấp nói trên cho nguyên đơn hay bị đơn, ông H1 cũng không yêu cầu người sử dụng đất bồi thường sân xi măng diện tích 18m² cho ông H1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh S (1977), bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Thạch V và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị D là bà Đặng Phước Hoàng M trình bày:* ông V, ông S và bà D là con ruột của ông Nguyễn Văn Út A (đã chết) và bà Nguyễn Thị C. Thửa đất 230 (cũ), nay là thửa 230 và thửa 524 tờ bản đồ 37, tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, diện tích 1.701m² trong đó có 300m² đất ở là tài sản của cả hộ gia đình ông A, bà C, ông V, ông S (1977) và bà D. Tài sản nói trên do cả gia đình cùng khai phá và được ông bà cho canh tác, trồng cây lâu năm và cất nhà ở, xây dựng cơ sở kinh doanh lò bún trên đất từ xưa đến nay. Ngày 15/12/1997, ông Nguyễn Văn Út A đại diện cho cả hộ gia đình được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00709 QSDĐ. Năm 2004 - 2005, ông V, bà D, ông S (1977) có biết việc bà N và bà C cùng bỏ tiền ra xây dựng chính giữa khu đất

một căn nhà tạm mái tôn, vách tường, nền xi măng, cửa bằng sắt, diện tích khoảng 70m² để làm nơi cúng bái cho gia đình yên ổn, kinh doanh lò bún được thuận lợi. Ông V, bà D, ông S (1977) không nghe bà N, ông A, bà C nói lại có chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất 850m² gắn với ngôi nhà thờ và thực tế từ khi xây dựng nhà thờ trên đất đến nay bà N, ông H, bà T, ông S (1996), ông T1 cũng không ai ở trong ngôi nhà nói trên. Sau khi ông A chết, năm 2006, gia đình bà C làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông Út A đối với thửa đất 230, tờ bản đồ 37 thì mới phát hiện diện tích thửa đất bị giảm 850m², nguyên nhân giảm diện tích theo Ủy ban nhân dân huyện D cho biết là do ông Nguyễn Văn Út A đã tặng cho đất cho bà Nguyễn Thị N và ngày 19/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện D đã thu hồi một phần diện tích đất của thửa đất số 230, tờ bản đồ 37 là 850m² để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170673, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02707 cho bà Nguyễn Thị N và tách thành thửa đất mới là 524, tờ bản đồ 37. Bà D, ông S (1977), ông V thống nhất yêu cầu cầu khởi kiện của bà C yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Thanh H gồm bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Thành T1 trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 894,9m²; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HC 2707.QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 19/9/2005 cho bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất 524 tờ bản đồ 37; công nhận quyền quản lý và sử dụng 894,9m² đất thuộc thửa 524, tờ bản đồ 37 cho bà Nguyễn Thị C và các thành viên trong hộ gồm ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Diễm .

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H (Đã chết ngày 27/7/2023) do các ông bà Trần Thị Bích T, Nguyễn Thanh S (1996), Nguyễn Thành T1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 23/9/2024, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Đặng Phước Hoàng M là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Chí G nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm đồng thời người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đặng Phước Hoàng M yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa ngày

14/02/2025 để trưng cầu Hội đồng định giá tài sản tỉnh Bình Dương định giá lại đất và tài sản trên đất tranh chấp, lý do: Tòa án sơ thẩm định giá ngày 23/12/2023 và lấy kết quả định giá này để giải quyết tranh chấp. Đến nay thời hạn định giá đã trên 01 năm, tài sản trên đất thay đổi giá trị sử dụng nên giá trị tài sản thay đổi, cấp sơ thẩm định giá đất nông nghiệp và đất ở nông thôn đồng giá 4.000.000đ/m² là không phù hợp nên yêu cầu định giá 02 loại đất khác nhau. Nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Đặng Phước Hoàng M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S (1977), bà Nguyễn Thị Diễm thống N1 yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C, không có ý kiến khác.

Xét thấy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm và có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp là phù hợp quy định tại Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm ngày 14/02/2025 để tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp. Sau khi Tòa án phúc thẩm định giá lại đất và tài sản trên đất tranh chấp vào ngày 25/02/2025, trong đó xác định giá đất ở là 2.700.000đ/m²; đất cây lâu năm là 1.500.000đ/m², ngôi nhà cấp 4 diện tích 70,7m² đã xuống cấp, hết niên hạn sử dụng nên không định giá được do không còn giá trị. Tất cả các đương sự trong vụ án đều thống nhất kết quả định giá ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và đồng ý lấy kết quả định giá nói trên để giải quyết tranh chấp.

Phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị C xác định tài sản là ngôi nhà trên đất mái tôn, vách tường, nền xi măng, cửa bằng sắt, diện tích xây dựng 70,7m² do bà Nguyễn Thị N xây dựng trên đất để thờ cúng nhưng không ai ở, quản lý nên xuống cấp không còn khả năng sử dụng như Hội đồng định giá đã xác định ngày 25/02/2025 là đúng nhưng nguyên đơn đồng ý bồi thường tài sản trên đất gồm ngôi nhà cấp 4 (hết niên hạn sử dụng) diện tích 70,7m², sân xi măng 18m² và một số cây trồng trên đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: bà T, ông S (1996), ông T1 số tiền bồi thường toàn bộ tài sản là 217.000.000đ (hai trăm mười bảy triệu đồng).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Thanh H gồm bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S (1996), ông Nguyễn Thành T1, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thạch V yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời ông Nguyễn Thạch V xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 không có yêu cầu gì trong vụ án và xin xét xử vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

- Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo đề ngày 17/9/2024 gửi đến Tòa án ngày 23/9/2024, của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là trong thời hạn luật định. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Thành T1, Nguyễn Thạch V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Thanh H trả lại cho nguyên đơn và các con của nguyên đơn gồm ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S (1977), bà Nguyễn Thị Diễm T3 đất số 524, tờ bản đồ số 37, diện tích 850m² gồm 150m² đất ở nông thôn và 700m² đất trồng điều, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Thị N (đã chết) là mẹ của bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170673, sổ vào sổ H 02707 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp 19/9/2005. Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Thanh H đã chết tháng 7/2023, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Thanh H gồm bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S (1996) và ông Nguyễn Thành T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý giao trả diện tích đất 850m² thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ 37 tại xã T, huyện D cho nguyên đơn và các con của nguyên đơn (ông V, ông S và bà D), lý

do: thửa đất tranh chấp đã được ông Nguyễn Văn Út A (đã chết năm 2005) tặng cho mẹ của bị đơn là bà Nguyễn Thị N vào năm 2002. Bà N đã sang tên trước bạ, xây nhà cấp 4 trên đất để lại cho bị đơn ông Nguyễn Thanh H quản lý. Nay cả bà N, ông H đều chết nên bà T, ông S (1996) và ông H yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất 850m² nói trên và yêu cầu bà C trả lại cho bà T, ông S (1996) và ông T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170673, sổ vào sổ H 02707 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp 19/9/2005 mang tên bà Nguyễn Thị N.

[2.2] Xét về nguồn gốc đất: thửa đất tranh chấp số 524, tờ bản đồ 37, diện tích 850m² tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà Nguyễn Thị N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $\frac{1}{2}$ (một phần hai) diện tích được tách ra từ thửa đất số 230 (cũ), tờ bản đồ 37, diện tích 1.701m², trong đó có 300m² đất ở và 1.401m² đất trồng điều. Thửa đất 230 (cũ), tờ bản đồ 37 là tài sản chung của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Út A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00709 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D) cấp ngày 15/12/1997. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Nguyễn Văn Út A có 05 thành viên đã trên 15 tuổi gồm: ông Nguyễn Văn Út A, sinh năm 1956 (chủ hộ); bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956; ông Nguyễn Thạch V, sinh năm 1976; ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1982. Ngày 29/6/2005, ông Nguyễn Văn Út A đã tự ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 850m², trong đó có 150m² đất ở và 700m² đất trồng điều cho bà Nguyễn Thị N, hợp đồng chuyển nhượng có in dấu vân tay của ông Nguyễn Văn Út A và bà Nguyễn Thị C và được Ủy ban nhân dân xã T, huyện D chứng thực ngày 02/8/2005. Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn Út A gồm: ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S (1977) và bà Nguyễn Thị D đều xác định không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông A và bà N, không nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà N. Phía bị đơn bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S (1996) và ông Nguyễn Thành T1 xác định ông A chuyển nhượng đất cho bà N năm 2002, nhưng giá chuyển nhượng bao nhiêu đã thanh toán tiền chuyển nhượng chưa, trả tiền cho ai, tại đâu thì bà T, ông S (1996), ông T1 không biết. Quá trình hòa giải tranh chấp đất đai năm 2022 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương lúc này bị đơn là ông Nguyễn Thanh H còn sống và xác định là ông A tặng cho bà N diện tích đất 850m² chứ không có việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa bà N và ông A. Khi ông Út A còn sống, bà N chỉ là thầy cúng trừ tà ma được gia đình rước về để cúng phong thủy. Việc bà N xây dựng ngôi nhà cấp 4 diện tích 70,7m² ở giữa khu đất mục đích chỉ để thờ cúng giúp cho công việc kinh doanh của gia đình nguyên đơn thuận lợi. Khi cúng kiến xong, bà N ra về nhà tại ấp C, xã T chứ không ở lại nên nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không nghi ngờ gì về việc bà N được ông Út A tặng cho quyền sử dụng đất. Như vậy, cả nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án khai không thống nhất về hình thức giao dịch dân sự

giữa ông Nguyễn Văn Út A và bà Nguyễn Thị N vào năm 2005 là chuyển nhượng hay tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó Tòa án căn cứ văn bản “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 29/5/2005 giữa ông Nguyễn Văn Út A và bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 02/8/2005 để giải quyết vụ án.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/6/2005 giữa ông Nguyễn Văn Út A với bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân xã T, huyện D xác nhận ngày 02/8/2005, thấy rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00709 QSDĐ được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện D) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Út A1 vào ngày 15/12/1997 căn cứ vào Điều 22, Điều 52 của Luật Đất đai năm 1993. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (12/1997), hộ gia đình của ông Nguyễn Văn Út A có 04 thành viên trên 15 tuổi sống chung nhà gồm: Ông Nguyễn Văn Út A, bà Nguyễn Thị C (cùng 41 tuổi); ông Nguyễn Thạch V, 21 tuổi; ông Nguyễn Thanh S, 20 tuổi và bà Nguyễn Thị D, 15 tuổi, do đó các thành viên trong hộ gia đình ông A, bà C có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.701m² trong đó có 300m² đất ở nông thôn tại ấp C, xã T, huyện B (nay là huyện D), tỉnh Bình Dương. Ngày 29/6/2005, ông Nguyễn Văn Út A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 850m² đất trong đó có 150m² đất ở nông thôn và 700m² đất trồng điều trong tổng diện tích 1.701m² đất cho bà Nguyễn Thị N chỉ có sự chứng kiến, điểm chỉ dấu vân tay của bà C với tư cách vợ của người chuyển nhượng đất nhưng không được các thành viên còn lại trong gia đình ông A là ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S (1977), bà Nguyễn Thị D đồng ý bằng văn bản và họ cũng không có văn bản ủy quyền cho ông A, bà C định đoạt quyền sử dụng đất nói trên cho bà Nguyễn Thị N. Phía bà T, ông S (1996), ông T1 cũng xác định không rõ số tiền chuyển nhượng và bà N, ông H đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất hay chưa. Do vậy, việc chuyển nhượng đất năm 2005 giữa ông Nguyễn Văn Út A và bà Nguyễn Thị N chưa tuân thủ theo quy định tại khoản 1 Điều 146 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cụ thể: “*Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự*.”. Quá trình tố tụng, phía bị đơn cũng không chứng minh được tài liệu, chứng cứ thể hiện bà Nguyễn Thị N là người nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho phía ông A, bà C do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/6/2005 giữa ông Nguyễn Văn Út A với bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân xã T, huyện D xác nhận ngày 02/8/2005 đối với diện tích đất 850m² thuộc một phần thửa đất 320, tờ bản đồ 37 tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương không thỏa mãn quy định tại các Điều 705, 706, 708,

709, 71 và 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông A và bà N bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131, Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Việc xử lý giao dịch vô hiệu được thực hiện theo Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 105, 106, 166, 169, 203 của Luật Đất đai năm 2003 quy định về quyền chung của người sử dụng đất và quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của người sử dụng đất để nhận định việc ông Nguyễn Văn Út A đã chuyển nhượng diện tích đất 850m² thuộc một phần thửa đất 230, tờ bản đồ 37 cho bà Nguyễn Thị N vào ngày 29/6/2005 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện D là đúng quy định tại Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003 và xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H về việc tranh chấp quyền sử dụng 850m² đất thuộc thửa 524, tờ bản đồ 37 tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170673, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02707 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 19/9/2005 là chưa xem xét, áp dụng đầy đủ quy định tại Điều 113 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 146 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003, quy định về điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình phải được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ gia đình bằng văn bản. Quá trình tố tụng, các thành viên khác trong hộ gia đình ông Út A gồm ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị D xác định không tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình cho bà Nguyễn Thị N năm 2005. Căn cứ các Điều 105, 106, 113 của Luật Đất đai năm 2003 nay là Điều 26, 27, 45 và Điều 259 của Luật Đất đai năm 2024, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

[4] Xét thấy, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Thanh H đã đầu tư xây dựng nhà thờ cấp 4, sân xi măng trên đất tranh chấp và quản lý sử dụng đất từ năm 2005 đến nay do đó khi tuyên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Thanh H là bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Thành T1 giao trả khu đất đo đạc thực tế 894,9m² thuộc thửa 524, tờ bản đồ 37 tại xã T, huyện D cho bà Nguyễn Thị C và các thành viên khác trong hộ gia đình bà C thì cần xem xét tính công sức bảo quản, gìn giữ làm tăng giá trị đất cho gia đình bị đơn ông Nguyễn Thanh H từ 10 đến 15% giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá ngày 25/02/2025. Bị đơn đã đầu tư xây dựng trên đất các công trình gồm: nhà tạm cấp 4 mái tôn, vách tường, nền xi măng, cửa sắt, diện tích 70,7m² đã không còn giá trị sử dụng nên không định giá được; các tài sản khác gồm: sân xi măng 18m², cây trồng gồm: 01 cây dừa, 01 cây sơ ri, 01 cây vú sữa và 02 cây mít đã được định giá theo biên bản định giá ngày 25/02/2025 là 6.650.200đ. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý bồi thường giá trị tài sản trên đất cho bà T, ông S, ông T1 số tiền 217.000.000đ là có lợi cho phía bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm:

+ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc: 2.278.039 đồng.

+ Chi phí định giá: 1.100.000 đồng.

+ Chi phí giám định: 8.576.500 đồng.

- Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm (chi phí định giá lại) với số tiền 2.300.000đ.

Tổng chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 14.254.539đ (mười bốn triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm ba mươi chín đồng).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C phải chịu chi phí giám định và $\frac{1}{2}$ chi phí định giá; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Thành T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và $\frac{1}{2}$ chi phí định giá theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 105, 106 và 113 của Luật Đất đai năm 2003 nay là Điều 26, 27, 45 và Điều 259 của Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ khoản 2 Điều 131, Điều 136, Điều 146, các Điều 705, 706, 708, 709, 710 và 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 29/6/2005 giữa ông Nguyễn Văn Út A và bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân xã T, huyện D chứng thực ngày 02/8/2005 đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 850m² (đo đạc thực tế 894,9m²) thuộc một phần thửa đất số 320 (nay là thửa 524), tờ bản đồ 37 tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

2.2. Bà Nguyễn Thị C và các ông bà: ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S (1977), bà Nguyễn Thị Diễm C1 liên đới bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn gồm: bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S (1996) và ông Nguyễn Thành T1 là 217.000.000đ (hai trăm mười bảy triệu đồng).

Sau khi bồi hoàn giá trị tài sản trên đất xong, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S (1977) và bà Nguyễn Thị D được sở hữu các tài sản trên thửa đất 524, tờ bản đồ 37 tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương gồm: ngôi nhà cấp 4 diện tích 70,7m², sân xi măng diện tích 18m², cây trồng gồm: 01 cây dừa, 01 cây sơ ri, 01 cây vú sữa và 02 cây mít.

2.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số AD 170673, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02707 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 19/9/2005 đối với thửa đất 524, tờ bản đồ 37, diện tích 850m² tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.4. Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S (1977) và bà Nguyễn Thị D được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất đối với khu đất diện tích qua đo đạc thực tế 894,9m², gồm 150m² đất ở nông thôn và 744,9m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 524, tờ bản đồ 37 tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Thành T1 có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản thi hành án về bồi thường tài sản cho đến khi thi hành xong, nếu bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thạch V, ông Nguyễn Thanh S (1977) và bà Nguyễn Thị Diễm C2 trả tiền thì phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

3. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C phải chịu chi phí giám định và ½ chi phí định giá là 10.276.500đ (mười triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm đồng), bà C đã nộp xong.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Thành T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và $\frac{1}{2}$ chi phí định giá là 3.978.039đ. Do bà Nguyễn Thị C đã nộp tạm ứng nên bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S (1996) và ông Nguyễn Thành T1 phải liên đới nộp số tiền 3.978.039đ (ba triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn không trăm ba mươi chín đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Trần Thị Bích T, ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Thành T1 phải liên đới nộp số tiền 300.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Nguyễn Thị C không phải nộp.

6. Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Thanh

