

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 267/2025/DS-PT
Ngày 08-5-2025
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Ông Bùi Ngọc Thạch.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 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 573/2024/TLPT-DS ngày 06/11/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2024/DS-ST ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2025/QĐPT-PT ngày 13/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 241/2025/QĐ-PT ngày 10/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị N, sinh năm 1958; địa chỉ: số D Làng T, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hứa Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 22/9/2023); có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị R, sinh năm 1949; địa chỉ: số A, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Ngọc T1, sinh năm 1995; địa chỉ: số A C, Phường I, quận P, Thành phố H (theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2024); có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung tâm hành chính D3, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Võ Văn H, chức vụ: Chủ tịch có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Ông Đặng Ngọc D, sinh năm 1962 và bà Bùi Thị Ngọc H1, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: số G P, khu phố Đ, phường D, tỉnh Bình Dương; ông D có mặt, bà H1 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Đặng Thị Tuyết N1, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, khu phố Đ, phường D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.2. Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, đường A, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị R là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị N (gọi tắt là bà N) và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Đặng Thị N là con ruột của ông Đặng Văn D1, sinh năm 1924 (chết ngày 12/7/2010) và bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1924 (chết ngày 27/8/2008).

Ngày 31/3/2009, bà N được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 259814, sổ vào sổ cấp GCN số H03620 đối với thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 10TDH.6, diện tích đo đạc thực tế 211,9m² (trong đó: đất ở đô thị 100m², đất trồng cây lâu năm 111,9m², tổng diện tích xây dựng 72,2m², đất trống 139,7m²) tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này, trước đây ông Đặng Văn D1 có cho bà Đặng Thị R (chị gái bà N) cất nhà ở tạm. Quá trình sinh sống, vợ chồng bà R hay chửi cha mẹ nên ông D1 không làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng bà R. Năm 2001, ông D1 làm thủ tục tặng cho ông Đặng Ngọc D (em trai bà N) toàn bộ diện tích đất ông D1 đứng tên sở hữu, trong đó có phần đất bà R đang ở. Năm 2009, ông D chia phần đất được cha tặng cho các anh chị em và chia cho bà N phần đất này, bà R được chia phần đất phía sau nhưng đã bán cho bà Đặng Thị Đ là em của bà R.

Hiện tại, bà R sống một mình, phía sau còn đất trống nên bà N có nhu cầu xây dựng 01 căn nhà nhỏ cho con gái của bà N ở, nhưng bà R không đồng ý. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu bà R phải trả lại đất cho bà N. Bà N đồng ý cho bà R ở trên đất của mình cho đến khi qua đời, nhưng không đồng ý tuyên trong bản án là cho bà R ở trên đất cho đến khi qua đời.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị R (gọi tắt là bà R) và người đại diện hợp pháp của bà R thống nhất trình bày:*

Bà R là chị gái của bà Đặng Thị N. Lúc còn sống, cha mẹ bà R là hộ ông Đặng Văn D1 có thừa hưởng quyền sử dụng đất diện tích 3.485m² của ông bà nội để lại. Đầu năm 1992, cha mẹ bà R đã tặng cho bà R phần đất kích thước ngang 8m x dài 30m, tọa lạc tại Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương) để vợ chồng bà R cất nhà ở. Phần đất này hiện nay thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 10TDH.6, diện tích 234,2m² cấp cho bà Đặng Thị N (em ruột bà

R). Năm 1992, bà R được cha cho đất bằng lời nói, không lập văn bản. Ngày 01/3/1992, bà R có đơn xin xây nhà trên diện tích đất mà cha mẹ bà R đã tặng cho, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là thành phố D, tỉnh Bình Dương) xác nhận ngày 30/3/1992, “*chấp thuận cho bà Đặng Thị R được cất nhà tại số nhà A, tổ A, khu phố D, xã T loại nhà trệt, cấp 4, diện tích xây dựng 35m²*”. Sau đó khoảng 02 năm, vợ chồng bà R coi nơi thêm khoảng 30m². Như vậy, tổng diện tích nhà bà R xây dựng khoảng 65m².

Ngày 07/8/1995, ông D1 có lập văn bản “*đơn xin ủy quyền đất*” với nội dung ủy quyền đất thổ cư chiều dài 30m x ngang 8m lại cho bà R. Văn bản trên được Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T) chứng thực theo quy định của pháp luật. Việc cha bà R tặng cho bà R đất thì các anh em trong gia đình đều biết, thống nhất, không có tranh chấp và vợ chồng bà R đã sinh sống ổn định từ thời điểm đó đến nay, có đóng thuế đất hằng năm theo quy định pháp luật (có biên lai đóng thuế kèm theo từ năm 1997 đến năm 2007). Vợ chồng bà R không có con chung hay con riêng, ông Đỗ Văn N2 là chồng bà R chết ngày 23/7/2022, bà R hiện sống một mình.

Do không am hiểu pháp luật về đất đai, cứ nghĩ được xây nhà là đủ điều kiện luật định để toàn quyền sử dụng đất nên bà R không biết làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được cho xây nhà. Cuối năm 2008, vợ chồng bà R quyết định tạm thời đến B, tỉnh Bình Dương làm việc kiếm tiền, riêng nhà thì cho người khác thuê. Trong thời gian bà R đi vắng, ông Đặng Ngọc D (em bà R) ở nhà dụ dỗ cha mẹ là ông Đặng Văn D1 thực hiện việc ký hợp đồng tặng cho ông D ngày 26/11/2001 và ông D đã được đăng ký chính lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 667 QSDĐ/CQ 1997 ngày 26/8/1996. Năm 2017, vợ chồng bà R quay trở về nhà thì mới biết nhà và đất của vợ chồng bà R hiện được đăng ký cho bà Đặng Thị N (em ruột bà R). Bà R cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 667 QSDĐ/CQ 1997 ngày 26/8/1996 và đăng ký biến động sang tên cho ông Đặng Ngọc D ngày 26/11/2001 là trái quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà R.

Bà R xác định phần đất cha mẹ để lại cho ông D, bà vẫn được chia nhưng lại được chia phần đất phía sau, bà đã bán phần đất đó cho bà Đặng Thị Đ với giá 400.000.000 đồng, bà Đ đã trả cho bà R 200.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng, mỗi tháng bà Đ trả cho bà R 4.000.000 đồng từ năm 2019 cho đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, bà R không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 1146, tờ bản đồ 10TDH.6, diện tích 234,2m² tọa lạc tại khu phố D, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà Đặng Thị R; hủy nội dung chính lý biến động sang tên cho ông Đặng Ngọc D vào ngày 26/11/2001 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 667 QSDĐ/CQ1997 ngày 26/8/1996 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 259814, sổ vào sổ H03620 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/3/2009 cho bà Đặng Thị N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc D (gọi tắt là ông D) trình bày:*

Cha mẹ ông D là ông Đặng Văn D1, chết ngày 12/7/2010 và Trần Thị Đ1, chết ngày 27/8/2008. Cha mẹ ông D có 7 người con, gồm: bà Đặng Thị R, ông Đặng Minh B, bà Đặng Thị P, bà Đặng Thị N, bà Đặng Thị Đ, ông Đặng Ngọc D và bà Đặng Thị

Tuyệt N1. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông D. Năm 2001, cha ông D làm thủ tục tặng cho ông D. Đến năm 2009, ông D chia toàn bộ phần đất cho các anh chị em; do vợ chồng bà R ở trên đất hay cãi nhau với cha mẹ nên các anh chị em bàn chia cho bà R phần đất phía sau và chia phần đất bà R cất nhà cho bà N. Năm 2019, bà R bán phần đất được chia cho bà Đ (em gái bà R) với giá 400.000.000 đồng. Phần đất bà N và bà R tranh chấp, trước đây ông Đặng Văn D1 có cho bà Đặng Thị R cất nhà ở tạm; quá trình ở, vợ chồng bà R cư xử không đúng mực với cha mẹ, ông D1 không cho ở nữa nên vợ chồng bà R bỏ đi ở nơi khác. Năm 2011, Nhà nước thu hồi một phần đất của bà N và bồi thường một khoản tiền, bà N là người nhận tiền bồi thường. Ông D thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngọc H1 (gọi tắt là bà H1) trình bày:

Bà H1 là vợ của ông Đặng Ngọc D, bà H1 thống nhất với lời trình bày của ông D và yêu cầu khởi kiện của bà N.

** Tại Văn bản số 1656/UBND-KT ngày 14/6/2024, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố D trình bày:*

Việc UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 667QSDĐ/CQ1997 do UBND huyện T cấp ngày 26/8/1996 cho hộ ông bà Đặng Văn D1 tại thửa đất số 485, 494, tờ bản đồ số 10 dựa trên cơ sở chính là: đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề tên Đặng Văn D2, được Hội đồng xét duyệt đề nghị cấp QSDĐ ký xác nhận; đơn xin kê khai nguồn gốc đất đề tên Đặng Văn D1 được UBND xã T ký xác nhận ngày 06/3/1997; đơn xin điều chỉnh tên trong quyền sử dụng đất được UBND thị trấn D (nay là phường D) ký xác nhận ngày 11/10/2001; sổ hộ khẩu quyền số 02/SL 0069 do Đặng Văn D1 chủ hộ. Ghi nhận trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 667QSDĐ/CQ1997 ngày 26/8/1996 cho hộ ông, bà Đặng Văn D1 gồm những cá nhân sau: ông Đặng Văn D1, bà Trần Thị Đ1, bà Đặng Thị Tuyệt N1 và ông Đặng Ngọc D. Căn cứ Quyết định số 508/QĐ-UB ngày 28/7/2000 của UBND huyện D về việc ban hành quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ lần đầu thì việc UBND huyện D cập nhật biên động sang tên cho ông Đặng Ngọc D ngày 26/11/2001 là phù hợp trình tự thủ tục theo quy định. Việc UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03620 ngày 31/3/2009, cấp cho bà Đặng Thị N tại thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 10THD.6 dựa trên cơ sở chính là: GCNQSDĐ có số vào sổ 667QSDĐ/CQ1997 do UBND huyện T cấp ngày 26/8/1996 cho hộ ông, bà Đặng Văn D1, được UBND huyện D cập nhật biên động sang tên ông Đặng Ngọc D ngày 26/11/2001; sơ đồ trích đo thông tin thửa đất được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/01/2009; phiếu thẩm định hồ sơ Đặng Thị N được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất ký xác nhận ngày 21/3/2009; đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất đề tên Đặng Ngọc D được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D xác nhận ngày 21/3/2009 và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D ký xác nhận ngày 23/3/2009; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Phòng C công chứng số 362 ngày 13/02/2009 và Tờ trình số 917/TTr-TNMT của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D ngày 23/3/2009 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị N. Căn cứ Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 01/12/2008 của UBND huyện D về việc ban hành quy định về trình tự, thủ tục hành chính giải quyết các loại hồ sơ về đất đai trên địa bàn huyện D thì việc UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03620

ngày 31/3/2009, cấp cho bà Đặng Thị N tại thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 10THD.6 là phù hợp trình tự thủ tục quy định (bút lục 241-242).

** Người làm chứng bà Đặng Thị Tuyết N1 (gọi tắt là bà N1) trình bày:*

Bà N1 thống nhất với bà N, ông D về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất mà bà N và R tranh chấp với nhau. Bà N1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

** Tại Bản tự khai ngày 05/9/2024, người làm chứng ông Đặng Minh B (gọi tắt là ông B) trình bày:*

Trước đây cha mẹ của ông B không cho vợ chồng bà Đặng Thị R quyền sử dụng đất mà cho ở đến khi nào không ở nữa. Mặc dù vậy, nhưng anh chị em vẫn chia một thửa phía sau 348m² do bà Đặng Thị P đứng tên QSDĐ, sau bà R bán lại cho bà Đặng Thị Đ. Nhà và đất bà R đang ở, trước đây ông B đứng ra xây dựng cho 02 vợ chồng, thời gian sau 02 vợ chồng đã bỏ nhà đi lên B làm công nhân cho Nhà máy L, đến khi chia thừa kế có nhắn gửi bà R để về đứng tên QSDĐ, bà R không về. Bởi vì, vợ chồng bà R đã nhận con gái của bà N làm con nuôi và hứa sau này sẽ để lại nhà, tài sản cho bé Bảo T2 (con gái bà N). Do đó, anh em quyết định để bà N đứng tên QSDĐ. Đến khi chủ doanh nghiệp L1 muốn mua phần đất của bà R, từ đó bà R đòi bà N trả lại để bán, đã nhiều lần bà R khởi kiện bà N... (bút lục 263).

Tại Bản án số 327/2024/DS-ST ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai; 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, lệ phí;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Đặng Thị R.

- Buộc bà Đặng Thị R trả lại cho bà Đặng Thị N diện tích đất đo đạc thực tế 211,9m², trên đất có căn nhà tổng diện tích xây dựng là 72,2m², thuộc thửa 1146, tờ bản đồ số 10TDH.6, tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 259814 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/3/2009 cho bà Đặng Thị N và toàn bộ tài sản khác gắn liền trên đất (có bản vẽ kèm theo).

- Bà Đặng Thị N phải trả cho bà Đặng Thị R tổng số tiền 314.579.030 đồng.

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

- Bà Đặng Thị R được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực để sắp xếp chỗ ở mới.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị R về việc yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động cho ông Đặng Ngọc D, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị N và công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở thửa 1146, tờ bản đồ 10TDH.6, diện tích 234,2m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là của bà Đặng Thị R.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 10/10/2024, bị đơn bà Đặng Thị R làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà R.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà R là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại do đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, không phải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng tiểu mục 2, mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết vụ án là sai thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Hai bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thủ tục, căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và tiểu mục 2, mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Về hướng giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Bản án số 327/2024/DS-DT ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn N, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà R là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm trích 5% giá trị đất để tích công sức gìn giữ đất cho bà R là thấp nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà R, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tăng công sức gìn giữ đất cho bà R. Về kiến nghị khắc phục thiếu sót: không.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là vụ án dân sự về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 109 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn tại tiểu mục 2, mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao “*về trường hợp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng, nhận chuyển đổi, nhận tặng cho quyền sử dụng đất*”. Việc người đại diện hợp pháp của bà R cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng không đúng hướng dẫn tại tiểu mục 2, mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân

dân tối cao nên giải quyết vụ án sai thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thẩm quyền là không có căn cứ.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị R được thực hiện trong thời hạn luật định và người kháng cáo là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí nên hợp lệ.

[3] Về nội dung: quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông Đặng Văn D1 chết để lại với diện tích 3.485m². Ngày 01/3/1992, bà Đặng Thị R làm đơn xin xây nhà mái ngói, vách tường, nền ciment trên diện tích đất 35m² (dài 7m, ngang 5m) và được Ủy ban nhân dân huyện T chấp thuận ngày 30/3/1992 (bút lục 25). Trong quá trình sinh sống, bà R có nộp thuế nhà, đất các năm 1997, 2003, 2004, 2005 (bút lục 202-205). Ngày 26/02/1995, ông D1 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và đơn xin kê khai nguồn gốc đất nên được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa H130819, sổ vào sổ 667 QSDĐ/CQ1997 ngày 26/8/1996 cho hộ ông, bà Đặng Văn D1 gồm 02 thửa đất số 485 và 494, tờ bản đồ số 10 với diện tích 3.485m² (bút lục 50-51, 113-114). Ngày 07/8/1995, ông D1 làm “*đơn xin ủy quyền đất*” với nội dung “*ủy quyền đất thổ cư lại cho con gái tôi là Đặng Thị R sinh năm 1949 ngụ tại Đ - T - T - Sông B dưới diện tích đất là chiều dài 30m, chiều ngang 8m*”, được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 09/9/1995 (bút lục 26). Ngày 24/8/2001, ông D1 cùng vợ là bà Trần Thị Đ1 đến Ủy ban nhân dân thị trấn D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho con là ông Đặng Ngọc D diện tích đất 3.485m², loại đất thổ cư 300m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H130819 ngày 26/8/1996 với “*nguồn gốc lô đất cha cho con*”, được Ủy ban nhân dân huyện D “*đồng ý giải quyết*” và cập nhật ngày 26/11/2001 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa H130819, sổ vào sổ 667 QSDĐ/CQ1997 ngày 26/8/1996 sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đặng Ngọc D nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4] Nhận thấy, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D cùng vợ là bà Bùi Thị Ngọc H1 đến Phòng C tỉnh Bình Dương ký hợp đồng tặng cho các anh chị em quyền sử dụng đất, trong đó: tặng cho riêng bà N diện tích đất 234,2m², thuộc thửa số 1146 (494), tờ bản đồ số 10TĐH.6 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 362, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2009 (bút lục 94-95) và bà Đặng Thị N đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AN259814, sổ vào sổ H03620 ngày 31/3/2009 đối với thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 10TĐH.6, trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 66,5m² (bút lục 47). Riêng bà R, được ông D có chia phần đất phía sau nhưng bà R không nhận mà bán lại cho em gái là bà Đặng Thị Đ với giá 400.000.000 đồng (bút lục 181-183). Năm 2019, bà R khởi kiện bà N để “*tranh chấp về thừa kế tài sản*”, được Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An thụ lý số 17/2019/TLST-DS ngày 08/01/2019; ngày 25/6/2019, bà N rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An đã ban hành Quyết định số 77/2019/QĐST-DS ngày 26/6/2019 đình chỉ giải quyết vụ án dân sự (bút lục 317-318). Đến ngày 29/9/2023, bà N khởi kiện bà R để “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”, buộc bà R trả lại diện tích đất 234,2m², thuộc thửa số 1146, tờ bản đồ số 10TĐH.6. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 17/11/2023 và theo Mảnh trích lục địa

chính có đo đạc chỉnh lý số 2929-2023, thể hiện khu đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 211,9m², nhà diện tích xây dựng 72,2m² và đất trống là 139,7m² (bút lục 38-40). Trong các ngày 07/3/2024 và 17/7/2024, bà R có đơn phản tố và đơn bổ sung yêu cầu phản tố để yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy nội dung chỉnh lý biến động sang tên ông Đặng Ngọc D ngày 26/11/2001 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 667 QSDĐ/CQ1997 ngày 26/8/1996 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03620 ngày 31/3/2009 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Đặng Thị N; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 1146, tờ bản đồ 10TDH.6 tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà Đặng Thị R.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà N, yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bà R, nhận thấy: theo như đã nêu tại mục [3] thì phần đất bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà R quản lý, sử dụng từ tháng 3 năm 1992. Tuy nhiên, việc bà R cất nhà ở trên đất là do được ông Đặng Văn D1 ủy quyền sử dụng; thời điểm này, ông D1 chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông D1 ủy quyền cho bà R sử dụng đất là trái quy định tại khoản 2 Điều 3 và Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993. Do đó, theo quy định tại các Điều 131, 137 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì giao dịch ủy quyền giữa ông D1 với bà R là vô hiệu. Đến ngày 26/8/1996, hộ ông D1 mới được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo xác định của Ủy ban nhân dân thành phố D tại Văn bản số 1656/UBND-KT ngày 14/6/2024 thì thời điểm cấp giấy, hộ ông D1 có 04 thành viên gồm: ông Đặng Văn D1, bà Trần Thị Đ1, bà Đặng Thị Tuyết N1 và ông Đặng Ngọc D (bút lục 242). Đồng thời, khi còn sống ông D1 chỉ ủy quyền cho bà R sử dụng đất chứ không có ý chí tặng cho bà R quyền sử dụng đất; chứng cứ thể hiện là ngày 24/8/2001, ông D1 đã cùng vợ là bà Trần Thị Đ1 và con gái là Đặng Thị Tuyết N1 đến Ủy ban nhân dân thị trấn D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tặng cho ông Đặng Ngọc D diện tích đất 3.485m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H130819 ngày 26/8/1996 theo đúng quy định tại các Điều 705, 706, 707 và 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993 (bút lục 139-141). Tại Văn bản số 1656/UBND-KT ngày 14/6/2024, Ủy ban nhân dân thành phố D cũng đã xác định việc cập nhật biến động sang tên cho ông Đặng Ngọc D ngày 26/11/2001 là phù hợp trình tự, thủ tục theo quy định. Vì vậy, việc bà R phản tố yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động sang tên cho ông D ngày 26/11/2001 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 667 QSDĐ/CQ1997 ngày 26/8/1996 là không có căn cứ.

[6] Theo như phân tích tại mục [5], ông D là chủ sử dụng đất hợp pháp nên việc ông D cùng vợ là bà Bùi Thị Ngọc H1 đến Phòng C tỉnh Bình Dương ký hợp đồng tặng cho các anh, chị, em quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 nên việc Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN259814 ngày 31/3/2009 cho bà Đặng Thị N là đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N thì bà R không có tranh chấp và theo xác nhận của bà R cùng những người làm chứng thì ông D đã chia cho bà R diện tích đất khoảng 348,2m² ở vị trí phía sau, nhưng bà R đã bán lại cho bà Đặng Thị Đ với giá 400.000.000 đồng. Do đó, việc bà N khởi kiện yêu cầu bà R phải trả lại phần đất diện tích đo đạc thực tế 211,9m² là có căn cứ. Việc bà R phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN259814 ngày 31/3/2009 cấp cho bà Đặng Thị N; công nhận diện tích đất 234,2m²

tại thửa đất số 1146, tờ bản đồ 10TDH.6 khu phố Đ, phường D, thành phố D cho bà R là không có căn cứ.

[7] Theo kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 18/01/2024, thì đất ở đô thị có giá $25.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 100\text{m}^2 = 2.500.000.000 \text{ đồng}$; đất trồng cây lâu năm có giá $18.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 111,9\text{m}^2 = 2.014.200.000 \text{ đồng}$; tổng giá trị quyền sử dụng đất là 4.514.200.000 đồng; về tài sản: nhà ở loại 1 tầng có giá 3.489.000 đồng/m², giá trị sử dụng còn lại 35% $\times 72,2\text{m}^2 = 88.167.030 \text{ đồng}$; 01 đồng hồ điện giá 585.000 đồng; 01 đồng hồ nước giá 117.000 đồng; các tài sản khác hai bên đương sự không tranh chấp và không yêu cầu định giá; tổng giá trị tài sản trên đất là 88.869.030 đồng. Tất cả các tài sản trên đất, bà N xác định là của bà R đầu tư, xây dựng và không có tranh chấp nên bà N phải có nghĩa vụ thanh toán lại bằng giá trị cho bà R số tiền 88.869.030 đồng. Đối với các tài sản khác, các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Ngoài ra, quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 1993 đến năm 2008, bà R có thực hiện nghĩa vụ thuế đối với đất tranh chấp nên có công sức quản lý, gìn giữ đất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, quyết định trích công sức cho bà R 5% giá trị đất, cụ thể: $4.514.200.000 \text{ đồng} \times 5\% = 225.710.000 \text{ đồng}$ để buộc bà N thanh toán cho bà R số tiền 314.579.030 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà R thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà R là đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sai thẩm quyền nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà R, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tăng công sức gìn giữ đất cho bà R là không phù hợp.

[8] Từ những phân tích và lập luận nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà R, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 327/2024/DS-DT ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận một phần.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do bà Đặng Thị R là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị R, giữ nguyên Bản án số 327/2024/DS-DT ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai; 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, lệ phí Tòa án;

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bà Đặng Thị R.

- Buộc bà Đặng Thị R trả lại cho bà Đặng Thị N diện tích đất đo đạc thực tế 211,9m², trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 72,2m², thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 10TDH.6, tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 259814 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/3/2009 cho bà Đặng Thị N và toàn bộ tài sản khác gắn liền trên đất (có bản vẽ kèm theo).

- Bà Đặng Thị N phải trả cho bà Đặng Thị R tổng số tiền 314.579.030 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi suất, 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.

- Bà Đặng Thị R được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực để sắp xếp chỗ ở mới.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị R về việc yêu cầu hủy nội dung cập nhật biến động cho ông Đặng Ngọc D, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị N và công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ 10TDH.6, diện tích 234,2m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là của bà Đặng Thị R.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị R được miễn án phí theo quy định.

1.4. Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục hồ sơ, xem xét thẩm định, đo đạc, định giá là 4.500.000 đồng, bà N tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị R là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

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

Nguyễn Đắc Cường