

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1401/2025/DS-PT

Ngày: 29-10-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh (Cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
589/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân
Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 560/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng
12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 48/2025/QĐ-PT ngày 17
tháng 01 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2025/QĐ-PT ngày
17 tháng 02 năm 2025, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số
06/2025/QĐPT-DS ngày 17 tháng 03 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình
Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án
dân sự số 315/2025/QĐPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2025 và Thông báo mở lại
phiên tòa số 18211/TB-TA ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Quang T, sinh năm 1975; địa chỉ: số 7/7/15, tổ 7,
khu phố 1, phường L1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Đinh Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: số 33/9, khu phố Đông
A, phường Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1987; địa chỉ: số 7/7/15, tổ 7, khu phố 1, phường L1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Hồ Sĩ N, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: số 33/9, khu phố Đông A, phường Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Tống Thị Kim S, sinh năm 1954; địa chỉ: số 60/8, khu phố Đông A, phường Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Ông Trương Văn P, sinh năm 1970; địa chỉ: số 14/9, khu phố Đông A, phường Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1976; địa chỉ: số 62/9, khu phố Đông A, phường Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đinh Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Quang T trình bày:

Ngày 03/5/2002, bà Đinh Thị L và ông Trương Văn Đ2, bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho bà L một phần đất có diện tích là 72m² tại ấp Đông A, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đông A, phường Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh), thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.176548 ngày 15/02/1998 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trương Văn Đ2. Bà L và ông Đ2 lập “Tờ thỏa thuận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và được UBND xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương chứng thực. Sau khi ký Tờ thỏa thuận đặt cọc, bà L không đủ tiền mua diện tích 72m² đất của ông Đ2 nên đã rủ ông T mua phần đất phía sau tiếp giáp với đất bà L, đồng thời bà L chuyển nhượng lại cho ông T 16m² trong tổng số 72m² mà bà L nhận chuyển nhượng thì ông T đồng ý.

Ngày 08/6/2002, ông T mua phần đất diện tích là 48m² của ông Đ2 nhưng do đã thỏa thuận từ trước nên ông T để bà L đứng ra giao dịch và làm giấy tờ mua bán với vợ chồng ông Đ2.

Ngày 28/9/2003, bà L với vợ chồng ông Đ2 làm lại giấy tờ tay với nhau, thể hiện diện tích đất của hai lần chuyển nhượng là 120m², không đo đạc thực tế, việc ký kết giữa hai bên, ông T có chứng kiến và ký tên với tư cách là người làm chứng. Sau khi ông T mua 48m² của vợ chồng ông Đ2 và nhận chuyển nhượng của bà L 16m² thì diện tích đất của bà L là 56m², của ông T là 64m². Sau khi trả đủ tiền, ông T nhận đất và xây 03 phòng trọ, diện tích đất còn lại ông T chưa làm lối đi, ông T quản lý, sử dụng và thu tiền phòng trọ hàng tháng cho đến năm 2017 không ai thắc mắc hay khiếu nại gì. Năm 2016, vợ chồng ông Đ2 chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có cả diện tích đất của ông T và bà L. Bà L và ông T thống nhất cùng nhau đi kiện bà T2. Thời điểm giải quyết vụ án, ông T tham gia

vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông T và bà L thống nhất để bà L đứng đơn khởi kiện, sau đó giữa ông T và bà L sẽ tự giải quyết với nhau. Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 02/02/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định: “*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị L với ông Trương Văn Đ2 theo Tờ thỏa thuận đặt cọc nhượng quyền sử dụng đất và Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2003. Bà L được quyền sử dụng phần đất 120m² (trong đó có 82,7m² đất ở và 37,3m² đất trồng cây lâu năm)*”. Khoảng tháng 8/2016, bà L viết Giấy cam kết không đề ngày tháng năm có nội dung “*tôi tên Đinh Thị L, sinh năm 1976 địa chỉ 33/9 ấp Đông A, Đông Hòa, Dĩ An, Bình Dương. Tôi cam kết làm giấy này với ông Ngô Quang T 1976, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi làm sổ quyền sử dụng đất xong tôi sẽ viết giấy giao phần đất của ông T ra bằng giấy tờ tay tự ông T đi làm thủ tục nhà đất phần đất của ông T*”, bà L ký, ghi rõ họ tên. Đến ngày 13/9/2017, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T yêu cầu bà L thực hiện đúng thỏa thuận trong Giấy cam kết nhưng bà L không đồng ý, bà L đã xây tường rào chặn lối đi, có hành vi chiếm dụng đất của ông T.

Vì vậy, ông Ngô Quang T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông T đối với diện tích đất 64m² và nhà ở gắn liền trên đất tại khu phố Đông A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện ông T yêu cầu bà L phải thanh toán giá trị tài sản là diện tích đất 48m² và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất.

Ông T có đơn yêu cầu thu thập chứng cứ là Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2015 và Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An ký xác nhận ngày 21/8/2015 từ hồ sơ vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 57/2016/TLPT-DS ngày 28/3/2016. Ông T xác định đến thời điểm hiện nay hiện trạng nhà, đất tranh chấp không thay đổi, ông T thống nhất với nội dung các tài liệu này và thống nhất với kết quả định giá ngày 30/5/2024.

Bị đơn bà Đinh Thị L trình bày:

Ngày 03/5/2002, bà Đinh Thị L mua của ông Trương Văn Đ2 diện tích đất 72m², được UBND xã Đông Hòa chứng thực. Ngày 08/6/2002, bà L mua thêm của ông Trương Văn Đ2 100m², thực tế là 48m². Ngày 28/9/2003, bà L và ông Trương Văn Đ2, bà Nguyễn Thị T1 xác nhận thực tế mua diện tích đất là 120m² với giá 36.000.000 đồng, bà L trả trước 32.600.000 đồng, còn nợ lại 3.400.000 đồng (nhưng hai bên thỏa thuận làm tròn 3.500.000 đồng), hẹn sau khi làm thủ tục cấp xã xong thì sẽ thanh toán hết. Khi thỏa thuận xong, bà L nhận đất và tiến hành xây dựng nhà ở và 03 phòng trọ, xây dựng xong cho ông T thuê 01 phòng trọ sinh sống từ năm 2003 đến giữa năm 2006 thì ông T chuyển chỗ ở mới. Cũng trong năm 2006, bà L và ông T thỏa thuận bằng lời nói cho ông T đầu tư

vào 03 phòng trọ để cho người khác thuê kiếm lời, đến năm 2007 ông Đ2 chết và năm 2010 bà T1 chết nhưng vẫn chưa hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà L.

Ngày 05/7/2015, bà L khởi kiện ông Trương Văn P (là người thừa kế duy nhất của ông Trương Văn Đ2). Tại Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên cho bà L được quyền sử dụng diện tích đất 120m². Bà L đã yêu cầu thi hành án, đến ngày 13/9/2017, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS13607.

Sau khi bà L nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã thông báo cho ông T thanh toán số tiền còn thiếu cho bà L và yêu cầu ông T trả lại nhà, đất để bà L sử dụng làm việc khác nhưng ông T không trả nhà, đất cho bà L mà nói rằng đó là nhà, đất của ông T bỏ tiền ra mua chung với bà, điều này là không đúng sự thật.

Tại Bản án phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là do ông T có đầu tư vào 03 phòng trọ. Bà L khẳng định vợ chồng bà L không ký giấy tặng cho nhà cũng không cam kết với ông Ngô Quang T như tài liệu chứng cứ ông T cung cấp cho Tòa án. Vì thời điểm bà L nhận chuyển nhượng đất của ông Đ2 mua bán bằng giấy tay, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L nên không có việc bà L tặng cho đất ông T. Đối với số nhà ông T được cấp thì bà không biết.

Bà L xác định đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án đối với khoản tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo giá tại thời điểm chuyển mục đích là 240.000 đồng/m² và phí thi hành án để cơ quan thi hành án giao đất cho bà L là 25.200.000 đồng.

Bà L yêu cầu Tòa án căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai, Điều 129, Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, bà L đề nghị áp dụng Văn bản số 218 ngày 12/02/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao và Thông báo số 2498 ngày 12/12/2023 để đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sĩ N trình bày:

Ông Hồ Sĩ N và bà Đinh Thị L có mối quan hệ là vợ chồng, đăng ký kết hôn ngày 26/10/2003. Sau khi cưới nhau thì ông chỉ về ở vì nhà đất đã được bà L mua và xây dựng trước khi cưới. Khi ông về ở thì chỉ biết diện tích nhà là 24m² và có 03 phòng trọ phía sau. Còn tiền thuê phòng trọ giữa bà L với ông T thì ông không biết do không có hợp đồng cụ thể. Ông N đề nghị Tòa án căn cứ vào nội dung “*Như vậy, vụ án đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự không khiếu nại, bà L cũng đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không còn tranh chấp nữa*” theo Thông báo số 2498 ngày 12/12/2023 để giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông thông nhất với ý kiến của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị V trình bày:

Bà Hoàng Thị V thống nhất toàn bộ với ý kiến của nguyên đơn ông Ngô Quang T, đề nghị bà Đinh Thị L hoàn trả lại giá trị phần diện tích đất 48m² đã đứng tên dùm cho chồng bà cùng tài sản gắn liền với diện tích đất này. Bà cũng thống nhất với lời trình bày của ông T tại phiên tòa.

Người làm chứng bà Tống Thị Kim S trình bày:

Trước đây, bà L và ông T có mua chung một phần đất của ông Đ2 tại khu phố Đông A và trở thành người láng giềng của bà Sang. Bà Sang nghe nói, khi mua đất ông T và bà L là bạn bè nhưng để tránh xảy ra tranh chấp về sau và đảm bảo quyền lợi cho ông T nên ngày 02/9/2005, bà L và ông Hồ Sĩ N (chồng bà L) viết giấy tặng cho nhà cho ông T. Khi viết giấy có bà ký với tư cách người làm chứng, bà xác định chữ ký trong tờ “Giấy tặng nhà” là của bà, việc bà L, ông N tặng cho là tự nguyện, xuất phát từ việc hùn tiền mua đất, còn hùn số tiền bao nhiêu thì bà không biết và không hỏi.

Năm 2006, để làm đường dây điện cho các hộ dân cùng sử dụng nên những hộ dân xung quanh đó đều phải hùn tiền để bà đứng ra mua điện. Vì ông T cũng có nhà nên ông T cũng phải đóng tiền và bà đã ký “Giấy thỏa thuận” xác nhận đã nhận của ông T số tiền 2.000.000 đồng. Bà xác định dây nhà trọ phía sau nhà bà L là do ông T xây dựng.

Người làm chứng ông Hoàng Văn Q (tên gọi khác: Long) trình bày:

Năm 2002, ông Quyền nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Trương Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị T1, đất tọa lạc khu phố Đông A, phường Đ1, thị xã Dĩ An, liền kề phía sau phần đất nhà bà L, ông N. Trước đây, có lần ông qua nhà bà L, ông N để bàn về việc đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất thì nghe ông N nói với bà L là kêu vợ chồng ông T lên để bàn bạc về việc lên đất thổ cư, còn cụ thể như thế nào thì ông không rõ.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L với ông Đ2, bà T1 như thế nào ông không biết. Việc ông T, bà L có hùn tiền mua đất của ông Đ2 hay không ông cũng không biết. Ông biết khi bà L mua đất của ông Đ2 hiện trạng là đất trống, sau đó bà L xây dựng căn nhà cấp 4 phía trước, còn ông T là người trực tiếp xây dựng các phòng trọ ở phía sau và trực tiếp quản lý các phòng

trợ này cho đến khi xảy ra tranh chấp giữa ông T với bà L.

Người làm chứng ông Trương Văn P trình bày:

Ông Trương Văn P là con ruột của ông Đ2, bà T1. Trước đây, ông P nghe ông Đ2, bà T1 nói có bán cho bà Đinh Thị L, ông Ngô Quang T một phần đất tại khu phố Đông A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương, còn bán cụ thể bao nhiêu mét và giá tiền bao nhiêu thì ông không biết. Sau khi mua đất xong, bà L xây nhà cấp 4 phía trước và ở từ đó đến nay, còn ông T xây dựng các căn phòng trọ phía sau và cho thuê đến khi xảy ra tranh chấp. Giữa ông T và bà L có mối quan hệ như thế nào ông không biết và diện tích cụ thể từng người mua ông cũng không biết, chỉ nghe ông Đ2, bà T1 nói ông T, bà L cùng hùn tiền mua đất nhưng chỉ có bà L đứng ra giao dịch còn ông T không ký. Quá trình sử dụng phòng trọ thì chỉ có ông T quản lý, sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Quang T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Đinh Thị L.

1.1. Buộc bà Đinh Thị L thanh toán cho ông Ngô Quang T số tiền 676.487.400 đồng tương ứng với giá trị quyền sử dụng 48m² đất và tài sản gắn liền với đất.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Quang T về việc thanh toán lại số tiền chuyển mục đích sử dụng đất và phí thi hành án cho bà Đinh Thị L là 13.128.000 đồng.

1.3. Bà Đinh Thị L được quyền quản lý, sử dụng 48m² đất (trong đó có 12,7m² đất ở đô thị, 35,3m² đất trồng cây hàng năm - ký hiệu B1 trên bản vẽ kèm theo), thuộc một phần thửa đất số 4542 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc khu phố Đông Hòa, phường Đ1, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13607 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Đinh Thị L ngày 13/9/2017. Bà Đinh Thị L được quyền quản lý, sử dụng và sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất trên gồm: 03 căn phòng trọ có kết cấu: Vách gạch, nền gạch, mái tôn, cửa sắt có gác lửng, diện tích 03 căn phòng trọ là 39.9 m²; 03 điện kế, 01 bộ máy bơm, giếng khoan.

Ngoài ra, bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử, nguyên đơn ông Ngô Quang T và bị đơn bà Đinh Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2019/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Quang T và bị đơn bà Đinh Thị L.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Quang T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Đinh Thị L.

1.1. Buộc bà Đinh Thị L thanh toán cho ông Ngô Quang T số tiền 1.249.201.000 (một tỷ hai trăm bốn mươi chín triệu hai trăm lẻ một nghìn) đồng tương ứng với giá trị quyền sử dụng 48m² đất và tài sản gắn liền với đất.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Quang T về việc thanh toán lại số tiền chuyển mục đích sử dụng đất và phí thi hành án cho bà Đinh Thị L là 13.128.000 (mười ba triệu một trăm hai mươi tám nghìn) 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.

1.3. Bà Đinh Thị L được quyền quản lý, sử dụng 48m² đất (trong đó có 12,7m² đất ở đô thị, 35,3m² đất trồng cây hàng năm - ký hiệu B1 trên bản vẽ kèm theo), thuộc một phần thửa đất số 4245 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc khu phố Đông A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13607 ngày 13/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Đinh Thị L. Bà Đinh Thị L được quyền quản lý, sử dụng và sở hữu tài sản gắn liền với diện tích đất trên gồm: 03 căn phòng trọ có kết cấu: Vách gạch, nền gạch, mái tôn, cửa sắt có gác lửng, diện tích 03 căn phòng trọ là 39,9 m²; 03 điện kế, 01 bộ máy bơm, giếng khoan.

Ngoài ra, bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của đương sự.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, bị đơn bà Đinh Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác định quyền sử dụng đất diện tích 120m² là nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn Đ2, bà Nguyễn Thị T1. Nguyên đơn xác định “Giấy tặng nhà” và “Giấy cam kết” là do bị đơn viết, ký tên, bị đơn không thừa nhận nhưng tại Kết luận giám định xác định chữ viết, chữ ký do bà L viết, ký ra. Cho nên có cơ sở xác định bị đơn có ký tên trên các giấy tờ này. Mặt khác, lời khai của ông Hồ Sĩ N theo Bản tự khai đề ngày 20/11/2015 thống nhất với ý kiến của ông N tại Biên bản hòa giải ngày 01/11/2017 tại UBND phường Đ1. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ngày 23/6/2016, ông T đều xác định trong tổng diện tích 120m², ông T nhận chuyển nhượng 48m² từ ông Đ2 và 16m² từ bà L, tuy nhiên bà L không có ý kiến gì phản bác lời khai của ông T. Lời trình bày của ông N, ông P phù hợp với lời khai của ông T và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, có cơ sở xác định phần đất 120m² là tài sản chung của ông T và bà L chưa phân chia. Nguyên đơn và bị đơn hùn tiền mua đất là có thật. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị đất 48m² và tài sản gắn liền với đất, tự nguyện trả cho bị đơn phí thi hành án và tiền chuyển mục đích sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, buộc bị đơn hoàn trả bằng giá trị, đồng thời đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thành phố D, tỉnh Bình Dương. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết tại nơi có bất động sản và xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, những người làm chứng có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

Bà Đinh Thị L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chứng cứ là Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 218 ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn

khởi kiện cho nguyên đơn theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự và kiến nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, nội dung văn bản này đã được bác bỏ bởi Thông báo số 2498 ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Đinh Thị L là phù hợp.

[2] Về kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị L:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng trong tổng diện tích 120m² thuộc thửa đất số 4245, tờ bản đồ số 3, tọa lạc khu phố Đông A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS13607 ngày 13/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Đinh Thị L là do ông Trương Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho bà Đinh Thị L diện tích 72m² và chuyển nhượng cho ông Ngô Quang T diện tích 48m² nhưng do ông T giao cho bà L đứng tên và thực hiện các thủ tục, tài sản gắn liền trên đất tranh chấp 48m² là do ông T xây dựng. Bị đơn bà Đinh Thị L không đồng ý với lời khai của ông Ngô Quang T, bà L xác định toàn bộ diện tích 120m² thuộc thửa đất số 4245 là do bà L nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Đ2 và xây dựng nhà trọ cho ông T thuê.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương là Bản án đang có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án theo Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 này, nguyên đơn ông Ngô Quang T đều khai nhận thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị L đối với ông Trương Văn P (là người thừa kế của ông Trương Văn Đ2) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đã đồng ý thỏa thuận để cho bà Đinh Thị L đại diện đứng tên phần đất đã mua nên ông T để cho bà L toàn quyền quyết định, quyền lợi của vợ chồng ông T và bà L sẽ tự giải quyết với nhau sau khi bà L được công nhận toàn bộ diện tích đất 120m² trong đó phần ông T nhận chuyển nhượng là 48m²; sau khi trả đủ tiền thì ông T đã nhận đất và xây dựng nhà trọ cho thuê từ năm 2003, từ đó đến nay không ai thắc mắc, khiếu nại gì. Bà Đinh Thị L không có bất kỳ ý kiến nào phản bác lời khai này của ông T. Do đó, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với “GIẤY TẶNG NHÀ <nhà cấp bốn>” đề ngày 02/9/2005 có nội dung: “Tôi: Đinh Thị L... cùng chồng Hồ Sĩ N... nay tôi làm giấy này tình nguyện tặng cho anh Ngô Quang T một căn nhà 40m² (phía sau nhà 65/8 ấp đông- đông hòa- dĩ an, bình dương). Kể từ ngày làm giấy này anh Trung toàn quyền sở hữu căn nhà nói trên...”. Bà Đinh Thị L không thừa nhận việc tặng cho nhà nêu trên và không đồng ý với việc kết luận chữ ký, chữ viết của bà L. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 146/GĐ-PC09 ngày 04/6/2019 của Phòng

Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương (bút lục 411 – 412) kết luận chữ ký mang tên “Đinh Thị L” và “Hồ Sĩ N” trên “Giấy tặng nhà” cần giám định do cùng một người ký ra. Điều này chứng minh bà L, ông N có xác lập giao dịch này và lời khai của ông Ngô Quang T là phù hợp.

Mặt khác, ông Hồ Sĩ N là chồng bà Đinh Thị L (kết hôn năm 2003), ông N xác định giữa ông N và bà L không có mâu thuẫn gì nhưng tại Bản tự khai đề ngày 20/11/2015 (bút lục 452) có nội dung: *“ngày 08/6/2002 ông Trương Văn Đ2 và vợ là bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng thêm cho bà L diện tích 48m² với số tiền là 10.800.000 đồng (phần này nối dài vào phần đất bà L đã nhận chuyển nhượng trước). Đối với phần đất 48m² năm 2002 chúng tôi đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông Ngô Quang T. Đồng thời, ông T đã xây nhà trên diện tích này. Nhưng trên giấy tờ chuyển nhượng thì vẫn mang tên vợ tôi là bà L. Đối với phần đất này, chúng tôi sẽ tự giải quyết với ông T và chúng tôi tự chịu trách nhiệm”* và Biên bản hòa giải ngày 01/11/2017 tại UBND phường Đ1 (bút lục 126) có nội dung: *“Tôi mua 72m² năm 2002 của ông Trương Văn Đ2. Sau đó mua thêm nâng tổng diện tích 120m² (diện tích của tôi 72m²) còn đất ông T mua tháng 9/2003 diện tích 48m²”*. Ông N cho rằng lời khai trên của ông N là để giải quyết vụ án vào năm 2016, nay trong vụ án này ông N thay đổi lời khai. Xét lời khai của ông N gây bất lợi cho bà L nhưng phù hợp với lời khai của nguyên đơn, người làm chứng ông Trương Văn P, việc ông N thay đổi lời khai không làm thay đổi bản chất của sự việc. Điều này có thể chứng minh được lời khai của ông N là đúng với sự thật khách quan khẳng định ông Ngô Quang T có nhận chuyển nhượng diện tích đất 48m².

Đồng thời, tại “Giấy cam kết” không đề ngày tháng năm, người lập là bà Đinh Thị L có nội dung: *“tôi cam kết làm giấy này với ông Ngô Quang T 1976 Quận 9 TP HCM sau khi làm sổ quyền sử dụng đất xong tôi sẽ viết giấy giao phần đất của ông T ra bằng giấy tờ tay tự ông T đi làm thủ tục nhà đất phần của ông T”* (bút lục 153). Ông Ngô Quang T xác định “Giấy cam kết” nêu trên do bà Đinh Thị L viết vào khoảng tháng 8/2016, sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nhưng bà Đinh Thị L không thừa nhận. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 146/GĐ-PC09 ngày 04/6/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương (bút lục 411 – 412) kết luận chữ ký mang tên “Đinh Thị L” và chữ viết họ tên “Đinh Thị L” trên “Giấy cam kết” cần giám định do cùng một người ký, viết ra. Điều này phù hợp với lời khai của ông Ngô Quang T về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp. Như vậy, “Giấy cam kết” không đề ngày tháng năm được chính bà Đinh Thị L xác nhận bằng việc ký tên và ghi rõ họ tên “Đinh Thị L” ở cuối văn bản. Xét, mặc dù “Giấy cam kết” không đề ngày tháng năm không ghi cụ thể phần đất nào nhưng căn cứ diễn biến quá trình nhận chuyển nhượng, tranh chấp và các tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự như phân tích ở trên thì “Giấy cam kết” này được xem là một thỏa thuận, một giao dịch mới phát sinh sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, phù hợp với diễn biến của sự việc, nhằm một lần nữa xác nhận có sự thỏa thuận giữa ông Ngô Quang T và bà

Đinh Thị L về việc đồng ý để cho bà Đinh Thị L đại diện đứng tên phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Đ2 và thỏa thuận để cho bà Đinh Thị L toàn quyền quyết định, quyền lợi của vợ chồng ông T và bà L sẽ tự giải quyết với nhau sau khi bà L đã được công nhận toàn bộ diện tích đất diện tích 120m² theo Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, trong đó quyền sử dụng đất ông T là 48m². Do đó, “Giấy cam kết” không đề ngày tháng năm, người lập là bà Đinh Thị L có hiệu lực pháp luật, ràng buộc quyền, nghĩa vụ của bà Đinh Thị L đối với ông Ngô Quang T về việc công nhận cho ông T quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất là 48m².

Như vậy, lời khai của ông Ngô Quang T phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đều xác định phần đất có diện tích 120m² là tài sản chung của bà Đinh Thị L với ông Ngô Quang T chưa được phân chia, trong đó bà L được quyền sử dụng 72m², ông T quản lý, sử dụng 48m² và diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất này thì quyền lợi của ông T chưa được xem xét giải quyết trong Bản án dân sự phúc thẩm số 133/2016/DS-PT ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc ông T khởi kiện bằng một vụ án mới yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 48m² là có căn cứ chấp nhận.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Đinh Thị L có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với toàn bộ chữ ký, chữ viết “Đinh Thị L”, “Hồ Sĩ N”, “Nguyễn Thị S1”, “Tống Thị Kim S” có trong “Giấy tặng nhà” đề ngày 02/9/2005 là có bao nhiêu chữ viết, bao nhiêu loại mực, được viết vào chung một thời điểm hay không và thời điểm viết “Giấy tặng nhà” đề ngày 02/9/2005 vào ngày, tháng, năm nào. Theo Kết luận giám định số 515/KL-KTHS ngày 12/9/2025 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

“Không trả lời nội dung yêu cầu: Toàn bộ chữ ký, chữ viết họ tên “Đinh Thị L” “Hồ Sĩ Nhân”, “Nguyễn Thị Sáng”, “Tống Thị Kim S” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là có bao nhiêu chữ viết vì nội dung yêu cầu không cụ thể.

Nội dung chữ viết, chữ số: “182215689” ;”phía sau nhà 65/8 ấp đông - đông hòa - dĩ an - bình dương”; “uyễn Thị Sáng” và toàn bộ nội dung chữ viết, chữ số còn lại trên cùng tài liệu cần giám định ký hiệu A khác nhau về loại mực và không xác định được thời gian viết.”

Bà Đinh Thị L có ý kiến đối với kết luận giám định cho rằng “Giấy tặng nhà” này không viết vào cùng thời điểm ngày 02/9/2005 nên không phải là chứng cứ chứng minh trong vụ án. Bị đơn đề nghị Tòa án xác minh làm rõ thời điểm ngày 02/9/2005 bà Nguyễn Thị S1 có ký tên sau Giấy tặng nhà mà ông Ngô Quang T cung cấp, thời điểm đó bà Nguyễn Thị S1 ở đâu, làm nghề gì; yêu cầu Tòa án triệu tập bà Tống Thị Kim S, bà Nguyễn Thị S1, ông Hồ Sĩ N, bà Đinh Thị L và người viết “Giấy tặng nhà” ngày 02/9/2005 để đối chất. Xét ý kiến của bị đơn thấy rằng, theo nội dung Kết luận giám định nêu trên đã xác định toàn bộ nội dung “Giấy tặng nhà” đề ngày 02/9/2005 là khác nhau về loại mực và không xác định được thời gian viết. Việc bị đơn yêu cầu triệu tập đối với

bà Tống Thị Kim S, bà Nguyễn Thị S1 là không cần thiết vì bà Sang đã có văn bản trình bày ý kiến về tranh chấp, thừa nhận chữ ký, chữ viết của bà Sang tại mặt sau “Giấy tặng nhà” và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Mặt khác, việc bà Nguyễn Thị S1 có ký tên vào giấy tặng nhà với tư cách là người làm chứng hay không và ai là người viết “Giấy tặng nhà” và thời điểm viết, ký tên cũng không thay đổi về bản chất sự việc bà Đinh Thị L và ông Hồ Sĩ N là người ký và ghi tên vào “Giấy tặng nhà” đề ngày 02/9/2005 theo Kết luận giám định số 146/GĐ-PC09 ngày 04/6/2019. Bị đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh tại thời điểm lập “Giấy tặng nhà” bà Đinh Thị L, ông Hồ Sĩ N ký tên là do bị lừa dối, ép buộc hoặc việc ký tên của bà Đinh Thị L, ông Hồ Sĩ N thuộc trường hợp pháp luật quy định phải có người làm chứng tham gia.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị sử dụng kết quả định giá tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 30/5/2024, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2015 và Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Dĩ An ký xác nhận ngày 21/8/2015 từ hồ sơ vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 57/2016/TLPT-DS ngày 28/3/2016. Bị đơn đã được tiếp cận toàn bộ hồ sơ vụ án nhưng không có ý kiến gì về hiện trạng tài sản, không yêu cầu Tòa án đo đạc và định giá lại tài sản và không phối hợp để thực hiện việc xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản theo các chứng cứ nêu trên để làm cơ sở để xác định hiện trạng và giá trị tài sản tranh chấp là có phù hợp.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông Ngô Quang T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 48m² và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất số 4245, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc khu phố Đông A, phường Đ1, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS13607 ngày 13/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Đinh Thị L. Do quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đồng ý giao cho bị đơn được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất mà nguyên đơn được công nhận và yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giá trị nhà, đất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.249.201.000 đồng và nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn số tiền chuyển mục đích đất và phí thi hành án với số tiền 13.128.000 đồng là phù hợp.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 160, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị L.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).
3. Chi phí giám định: Bị đơn bà Đinh Thị L phải chịu số tiền 2.061.000 đồng (hai triệu không trăm sáu mươi một nghìn đồng), được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Đinh Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001528 ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 – Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Trúc

