

Bản án số: **36/2025/DS-PT**

Ngày: 20/01/2025

V/v: “*Tranh chấp về chia tài sản chung
và 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Đức Kiên**

Các thẩm phán:

ông **Trương Công Thi**

ông **Phùng Anh Dũng**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đặng Ngọc Gia Linh**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh**, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 192/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp về chia tài sản chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 236/2025/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1941; địa chỉ: **thôn T, xã C, C, Khánh Hòa**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị S**: ông **Nguyễn Tường L**, sinh năm 1984; địa chỉ: Văn phòng Luật sư **Nguyễn Tường L**, **STH 26.03 đường A Khu đô thị L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (theo Giấy ủy quyền ngày 03/3/2023); có mặt.

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1974 và bà Phan Thị Thanh T, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; ông L1 có mặt, bà T vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà T: bà Bùi Thị L2; địa chỉ: tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; địa chỉ: B N, Khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: ông Nguyễn Tường L, sinh năm 1984; địa chỉ: Văn phòng Luật sư Nguyễn Tường L, S đường A khu đô thị L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (theo giấy ủy quyền ngày 06/3/2023); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1949; địa chỉ: thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (đã chết ngày 10/5/2023).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N1:

+ Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1951

+ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1971

+ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1976

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ K, sinh năm 1980

+ Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1983

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1986

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ L3, sinh năm 1990

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; đều vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Mỹ P ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân T4; địa chỉ: S đường A khu đô thị L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Bà L4 ủy quyền cho bà Bùi Thị L2; địa chỉ: tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

4. Ông Nguyễn Văn L5, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị L6, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ dân phố N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị L7, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Thái D1, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Mỹ D2, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn T, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Xuân L8, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn C, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

11. Anh Nguyễn Hữu T5, sinh năm 2000

12. Anh Nguyễn Hữu T6, sinh năm 2002

Cùng địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hữu T5 và anh Nguyễn Hữu T6: ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1974 và bà Phan Thị Thanh T, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; ông L1 có mặt, bà T vắng mặt.

14. Ông Phan Lê Tuấn A, sinh năm: 1990; địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

15. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị S** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cha mẹ bà **S** là cụ **Nguyễn D3** (chết năm 1989) và cụ **Bùi Thị L9** (chết năm 2009) có 04 người con chung gồm: bà **Nguyễn Thị S**, bà **Nguyễn Thị N3** (chết năm 2020), bà **Nguyễn Thị N** và ông **Nguyễn Văn N1**.

Khi còn sống, cụ **D3**, cụ **L9** tạo lập được khối tài sản là thửa đất số 125, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 201) diện tích khoảng 1750m² (ngang 25m, dài 70m), tọa lạc tại **thôn T, xã C, huyện C, Khánh Hòa**; vị trí tiếp giáp của thửa đất như sau:

- Phía Đông: giáp với đất của ông **Hồ B**;
- Phía Tây: giáp với đường cái;
- Phía Nam: giáp với đất ông **Hồ D4**;
- Phía Bắc: giáp với đất ông **Trần Văn N4**.

Trước khi trở về quê sinh sống ở tỉnh Phú Yên vào năm 1976, cha mẹ bà **S** chia đều thửa đất trên cho 3 chị em bà là gồm bà **(S)**, bà **N3** và bà **N** theo Giấy chia đất không ghi ngày tháng năm, chỉ ghi mỗi người nhận 8m ngang, bà **N3** nhận phần đất có nhà. Trên thực tế bà **S** và bà **N** chưa nhận và quản lý sử dụng đất vì bà **N3** nói để bà **N3** ở và quản lý khi nào muốn nhận thì làm thủ tục tách thửa.

Năm 1997, chồng bà **N3** là ông **Nguyễn L10** đã tự ý kê khai thửa đất mà cha mẹ bà **S** để lại thành thửa đất của mình. Bà **N** và bà không hề biết việc ông **L10** tự đi kê khai cấp sổ đứng tên ông **L10** và bà **N3**; việc kê khai cấp sổ đối với thửa đất được cha mẹ cho 03 người con gái là trái pháp luật.

Năm 2004, ông **L10** qua đời không để lại di chúc. Năm 2009, các thành viên trong gia đình ông **L10** đã phân chia thừa kế thửa đất trên cho vợ ông **L10** là bà **N3** và con trai là ông **Nguyễn Văn L1**. Khi có dự án **V** về đo đạc và cấp đổi thì ông **L1** và bà **N3** đã kê khai thành tài sản của họ và đã cấp đổi từ thửa đất số 125, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 201), thành thửa 529, tờ bản đồ số 4 (bản đồ VN 2000). Năm 2013, ông **L1** và vợ là bà **Phan Thị Thanh T** được bà **N3** tặng cho thửa đất này và đã được sang tên cho ông **L1**, bà **T**.

Đến năm 2012, bà **S** mới phát hiện ông **L10** và bà **N3** được cấp sổ đối với toàn bộ diện tích nói trên nên có gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã **C** để giải quyết. Trong Biên bản hòa giải tại địa phương năm 2012, bà **N3** (lúc này còn sống) trình bày bà **N** đã cho bà **N3** đất (dòng thứ tư trang 1 của Biên bản) nhưng nay, bị đơn ông **L1** và bà **T** lại khai là bà **N** bán cho bà **N3** đất theo Giấy

sang vườn ngày 09/9/1976 với giá 200.000 đồng là mâu thuẫn. Tại Kết luận giám định số 76 ngày 25/01/2024, Phòng K1 Công an tỉnh K kết luận: không đủ cơ sở kết luận chữ “Nghiep” tại các mẫu giám định và tại Giấy sang vườn ngày 09/9/1976 là cùng một người ký ra. Như vậy, Giấy sang vườn ngày 09/9/1976 do ông L1, bà T cung cấp cho Tòa án là chứng cứ giả tạo, không có thật.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn L10 và bà Nguyễn Thị N3 ngày 14/4/1998, số phát hành: L534586; số vào sổ cấp: 00821 QSDĐ/CTB-CR và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp sau đó đối với thửa đất đang tranh chấp;

2. Hủy Văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 04/12/2009, số 32, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã C chứng thực;

3. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N3 và ông Nguyễn Văn L1, bà Phan Thị Thanh T đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 4;

4. Phân chia thừa kế thửa đất số 125, tờ bản đồ số 4 là tài sản của cụ D3 và cụ L9 cho 03 người con là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị N3 và bà Nguyễn Thị N.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L1, bà Phan Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn L1 là con bà Nguyễn Thị N3 và ông Nguyễn L10, còn bà Phan Thị Thanh T là vợ ông L1. Ông L1 nghe mẹ ông kể lại trong khoảng thời gian từ cuối năm 1975 đến năm 1976, ông bà ngoại của ông L1 là cụ Nguyễn D3 và cụ Bùi Thị L9 chia đất cho ba người con gái là bà N3, bà N và bà S, mỗi người 8m đất tính theo chiều ngang. Bà N3 nhận phần đất có căn nhà mà gia đình ông L1 hiện đang ở.

Năm 1976, bà N3 mua lại diện tích đất của bà N với giá 200.000đ, không yêu cầu viết giấy mua bán nhưng bà N kiên quyết viết giấy mua bán để tránh sau này con cháu không thuận xảy ra tranh chấp. Khoảng một năm sau, bà N3 cũng mua phần diện tích đất của bà S với giá 02 chỉ vàng và cũng không yêu cầu viết giấy mua bán vì tin tưởng chị em ruột thịt lại ở gần nhau.

Năm 1997, ông Nguyễn L10 đi kê khai và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L10 và bà N3. Năm 1998, gia đình ông L10 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, ông L10

qua đời, không để lại di chúc. Năm 2009, các thành viên trong gia đình bà N3 ký văn bản phân chia thừa kế để bà N3 và ông L1 được quyền sử dụng đất.

Từ năm 2010 đến năm 2012, bị đơn thực hiện việc kê khai, đo đạc và đổi sang sổ hồng theo dự án V thì bà S không có ý kiến. Đến tháng 4/2012, bà S gửi đơn tranh chấp lên Ủy ban nhân dân xã C để hòa giải nhưng không thành.

Năm 2013, ông L1 được bà N3 tặng cho thửa đất. Năm 2020, bà N3 qua đời. Tháng 4/2022, ông L1 sang nhượng 07m ngang đất từ thửa đất số 529, tờ bản đồ số 4, có diện tích 958,2 m² tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa cho ông Phan Lê Tuấn A.

Đến tháng 6/2022, bà S gửi đơn tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy nhận quyền sử dụng đất.

Theo quá trình diễn biến của thửa đất từ trước năm 1975 cho đến nay cho thấy việc tranh chấp của bà Nguyễn Thị S là không có cơ sở nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Nguyễn Tường L trình bày: thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn N1 trình bày: tại bản tự khai ngày 06/3/2023, ông N1 trình bày nội dung thống nhất với ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và trình bày bổ sung: Ông đã được cha mẹ chia đất ngoài Phú Yên, các chị em trong đó cha mẹ cho riêng trong C, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không tranh chấp và khiếu nại gì.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Nguyễn Văn N1 trình bày thống nhất với ý kiến của ông N1 khi ông còn sống.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L4, ông Nguyễn Văn L5, bà Nguyễn Thị L6, bà Nguyễn Thị L7, ông Nguyễn Thái D1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Mỹ D2 là ông Lê Thanh S1 trình bày: các ông bà đồng ý với trình bày của ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T.

Bà Nguyễn Xuân L8 không có văn bản trình bày ý kiến.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu T5, Nguyễn Hữu T6 là ông Nguyễn Văn L1, bà Phan Thị Thanh T trình bày: thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Ông Phan Lê Tuấn A trình bày:

Ông có mua thửa đất số 525-1, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất: **thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa** của ông **Nguyễn Văn L1** và bà **Phan Thị Thanh T** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2022, được công chứng tại **Văn phòng C**. Hai bên thỏa thuận ông **L1** chịu trách nhiệm hoàn thành việc sang tên ra sổ đứng tên ông **Phan Lê Tuấn A** và chịu toàn bộ thuế, phí. Sau khi ông **L1** giao sổ cho ông thì ông giao đủ số tiền còn lại ghi trong hợp đồng đặt cọc; thời hạn là 01 tháng kể từ ngày công chứng.

Ngày 19/5/2023, vợ chồng ông **L1** có tới nhà ông để nhận số tiền còn lại nhưng chưa có sổ đỏ bàn giao cho ông. Ông có hỏi nhưng ông **L1** trả lời là gần có rồi (khi đó ông chưa nhận được tin thửa đất ông **L1** bán cho ông đang bị tranh chấp với bên thứ ba). Vì tình làng nghĩa xóm và lúc đó ông **L1** đang mở móng xây nhà nên ông đã thực hiện đúng cam kết là chồng đủ số tiền theo hợp đồng đặt cọc (có chữ ký và lấn tay nhận đủ tiền của vợ chồng ông **L1**).

Sau đó, ông được biết thửa đất ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông **L1** đang bị tranh chấp và chưa sang tên hợp pháp cho ông nên ông đã đề nghị ông **L1** hủy hợp đồng chuyển nhượng để ông trả lại thửa đất, đồng thời, vợ chồng ông **L1** hoàn trả lại đúng số tiền ông đã đưa cho ông **L1**. Nhưng đến nay là ngày 14/3/2023, ông **L1** vẫn chưa giải quyết cho ông làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa trình bày: **Ủy ban nhân dân huyện C** đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án chia tài sản chung của cụ **Nguyễn D3** và cụ **Bùi Thị L9** đã cho 03 người con gái là bà **Nguyễn Thị S**, **Nguyễn Thị N** và **Nguyễn Thị N3** theo Giấy cho đất của cụ **D3** và cụ **L9** lập năm 1976, cha mẹ cho đều 03 người con nhưng trên thực tế chưa xác định ranh mốc cụ thể và gia đình bà **Nguyễn Thị N3** đã sử dụng toàn bộ thửa đất; bà **S** và bà **N** yêu cầu được nhận chung đất trống; chi phí tố tụng yêu cầu giải quyết theo qui định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định: căn cứ Điều 209, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27 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;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chia tài sản chung.

1. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn L10 và bà Nguyễn Thị N3, số vào sổ: 00821 QSDĐ/CTB-CR ngày 14/4/1998 phân đổi với thửa đất 125, tờ bản đồ số 4, diện tích 935m², tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị N3, số vào sổ: CH00076 ngày 26/11/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị N3, số vào sổ: CH01420 ngày 02/8/2011, được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T ngày 03/4/2013;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T, số vào sổ: CH 04928 ngày 25/4/2013.

2. Chia quyền sử dụng thửa đất 529, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa như sau:

2.1. Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng chung theo phần bằng nhau phần đất ký hiệu B có diện tích 488,6m², trong đó, đất ở nông thôn 120m², đất trồng cây lâu năm 368,6m² và quyền sở hữu nhà vệ sinh, tường rào theo Trích đo địa chính thửa đất và Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án.

2.2. Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T giá trị nhà vệ sinh và tường rào trên phần đất ký hiệu B là 10.236.979đ.

2.3. Ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T phải tháo dỡ nhà tạm trên phần đất ký hiệu B và giao phần đất này cùng nhà vệ sinh và tường rào trên đất cho bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N theo Trích đo địa chính thửa đất và Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án.

2.4. Ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T được quyền sử dụng phần đất ký hiệu A có diện tích 467m², trong đó, đất ở nông thôn 80m², đất trồng cây lâu năm 387m² theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án.

2.5. Các đương sự được nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quy định về chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 29/5/2024, bị đơn ông **Nguyễn Văn L1** và bà **Phan Thị Thanh T** kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Văn L1** và bà **Phan Thị Thanh T**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: ngày 29/5/2024, bị đơn ông **Nguyễn Văn L1** và bà **Phan Thị Thanh T** kháng cáo Bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xem xét toàn diện các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án như sau:

[2.1]. Về nguồn gốc tài sản tranh chấp :

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận thừa đất số 125 (hiện là thửa đất 529), tờ bản đồ số 4 bản đồ địa chính **xã C** có diện tích thực tế là 955,6m² (theo Trích đo địa chính lập ngày 17/5/2024, sau khi điều chỉnh theo yêu cầu của các bên), tại địa chỉ **thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa** hiện do bị đơn ông **Nguyễn Văn L1** và bà **Phan Thị Thanh T** quản lý sử dụng có nguồn gốc là của vợ chồng cụ **Nguyễn D3**, cụ **Bùi Thị L9** tạo lập. Vào năm 1976, trước khi về quê Phú Yên sinh sống, hai cụ lập Giấy đất chia cho con, chia toàn bộ diện tích đất

nêu trên cho ba người con gái là bà Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị S. Cụ D3, cụ L9, bà N3, bà N và bà S đều ký vào giấy chia đất.

Theo Giấy đất chia cho con (bút lục 14) thì cụ D3 và cụ L9 có lô đất chiều ngang 25m, dài 70m, có tứ cận: phía Đông giáp với đất của ông Hồ B; phía Tây giáp với đường cái; phía Nam giáp với đất ông Hồ D4; phía Bắc giáp với đất ông Trần Văn N4. Trước khi về quê sinh sống, cụ D3, cụ L9 đã chia đều đất cho 03 người con gái, cụ thể: phân đất có nhà cho bà N3 ngang 8m, tiếp theo cho bà N 8m, còn lại cho bà S 8m. Bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1 (khi còn sống), bà Nguyễn Thị N3 (khi còn sống) và các con bà N3 là bà Nguyễn Thị L4, ông Nguyễn Văn L5, bà Nguyễn Thị L6, bà Nguyễn Thị L7, ông Nguyễn Thái D1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Mỹ D2 đều thừa nhận Giấy đất chia cho con do cụ D3, cụ L9 lập năm 1976, thừa nhận phần đất cho đều 03 người con gái được đề cập đến trong Giấy đất chia cho con là thửa đất đang tranh chấp, thừa nhận trên thực tế chưa cắm ranh mốc cụ thể từng phần đất được chia và sau khi cho đất, cụ D3, cụ L9 đã về Phú Yên sinh sống đến khi chết.

Như vậy, nguồn gốc đất cũng như việc cụ D3, cụ L9 chia đất đã được các bên đương sự thừa nhận phù hợp với Giấy đất chia cho con nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T cho rằng bà Nguyễn Thị N đã cho bà Nguyễn Thị N3 phần đất được cha mẹ cho, khi cho đất, bà N viết Giấy sang vườn ngày 09/9/1976 (trong Giấy sang vườn, ngày sang nhượng được viết tắt thành “ngày 9/09/76”) với số tiền sang nhượng là 200 đồng Ngân hàng V. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị N không thừa nhận việc cho đất, đồng thời không thừa nhận lập Giấy sang vườn đề ngày 09/9/1976 mà bị đơn cung cấp và yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong Giấy sang vườn đề ngày 09/9/1976. Tại Kết luận giám định số 76/2024/KL-KTHS ngày 25/1/2024, Phòng K1 Công an tỉnh K kết luận: (i) chữ viết trên Giấy sang vườn (trừ chữ ký dạng chữ viết “Nghiep” dưới các chữ “Cam Phúc, ngày 9/09/76” không phải do bà Nguyễn Thị N viết ra, (ii) không tiến hành giám định chữ ký dạng chữ viết “Nghiep” dưới các chữ “Cam Phúc, ngày 9/09/76” trên Giấy sang vườn với chữ viết mang tên bà N trên các tài liệu mẫu so sánh do không cùng dạng, (iii) không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết “Nghiep” dưới các chữ “Cam Phúc, ngày 9/09/76”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng bà Nguyễn Thị N đã cho, bà Nguyễn Thị S đã bán phần đất được cụ D3, cụ L9 cho bà Nguyễn Thị N3 với

giá 02 chỉ vàng nên khi ông L10, bà N3 lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 125 tờ bản đồ số 04 thì bà S, bà N biết nhưng không phản đối. Tuy nhiên, trên thực tế, sau khi biết bà N3, ông L10 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S đã có tranh chấp và yêu cầu tách thửa đất cho mình, điều này thể hiện tại Biên bản hoà giải tranh chấp thừa kế đất đai (bút lục 05-07) do Ủy ban nhân dân xã C lập ngày 18/6/2012 khi tiến hành hoà giải tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị S với và Nguyễn Thị N3 và ông Nguyễn Văn L1. Mặt khác, bà Nguyễn Thị S không thừa nhận việc bán đất cho bà Nguyễn Thị N3 và ông L1, bà T cũng không đưa ra được chứng cứ, tài liệu chứng minh việc bà S bán đất cho bà N3.

Như vậy, bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc bà S, bà N đã bán hay tặng cho đất do cụ D3, cụ L9 để lại cho bà Nguyễn Thị N3 phần đất của mình. Tại Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/11/1997, ông L10 và bà N3 kê khai nguồn gốc thửa đất là “đất của mẹ Bùi Thị L9 cho con, không có giấy tờ” (bút lục 108) nhưng bị đơn thừa nhận không có tài liệu này và nội dung kê khai này mâu thuẫn với lời khai của bị đơn là đất của bà N3, ông L10 được cấp giấy chứng nhận có một phần được cha mẹ bà N3 cho, phần còn lại là mua từ bà S và được tặng cho từ bà N.

[2.2]. Xét quá trình quản lý, sử dụng, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp:

Năm 1997, ông Nguyễn L10 (là chồng bà N3, cha ông Nguyễn Văn L1) tiến hành kê khai và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L10, bà N3. Năm 1998, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Nguyễn L10 và bà Nguyễn Thị N3, số vào sổ 00821 QSDĐ/CTB-CR ngày 14/4/1998 đối với thửa đất 125, tờ bản đồ số 4. Năm 2004, ông L10 qua đời không để lại di chúc, bà Nguyễn Thị N3 và những người thừa kế của ông L10 lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế công chứng ngày 04/12/2009 để lại tài sản thừa kế của ông L10 cho bà N3 và ông L1. Ngày 26/11/20210, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00076 đối với thửa đất 125, tờ bản đồ số 4 đứng tên ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị N3. Ngày 02/8/2011, ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị N3 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi từ thửa đất 125 thành thửa đất 529, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01420 ngày 02/8/2011. Ngày 03/4/2013, ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T được điều chỉnh đứng tên trên Giấy chứng nhận do

bà N3 và ông L1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T, công chứng ngày 13/3/2013. Ngày 25/4/2013, Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04928 ngày 25/4/2013 cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Như đã nhận định ở mục [2.1], ông L1, bà T không có chứng cứ chứng minh được quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích thửa đất 125 (nay là thửa 529), do đó việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung đối với thửa 529 là có cơ sở để chấp nhận. Việc bà N3, ông L10 kê khai toàn bộ thửa đất đứng tên ông bà để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật; do đó, các giấy CNQSDĐ được cấp đổi trên cơ sở giấy CNQSDĐ ban đầu cấp cho ông L10, bà N3 cũng là trái pháp luật. Do vậy, Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 04/12/2009 của bà N3 cho các con, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/3/2013 giữa bà N3 và vợ chồng ông L1, bà T cũng chỉ có giá trị đối với phần đất bà N3 được nhận, bị vô hiệu đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của bà S, bà N.

Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét công sức trông coi, bảo quản đất của bà N3, căn cứ hiện trạng thửa đất và nguyện vọng của bà S và bà N yêu cầu nhận chung đất và nhận bằng hiện vật để chia cho bà N3 (nay là ông L1, bà T) phần diện tích đất 467m² (trong đó có 80m² đất ở nông thôn, 387m² đất trồng cây lâu năm) và chia cho bà S, bà N nhận chung thửa đất có diện tích 488,6m² (trong đó có 120m² đất ở nông thôn, 386,6m² đất trồng cây lâu năm) là đã xem xét toàn diện các tình tiết khách quan của vụ án, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với nhu cầu của các bên.

Như vậy, nội dung kháng cáo của các đương sự đã được Hội đồng xét xử nhận định, phân tích từ các mục [2.1] đến [2.3], thấy rằng quyết định tại Bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 là đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T.

[3]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2022 được lập giữa ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T với ông Phan Lê Tuấn A chuyển nhượng một phần diện tích trong thửa đất 529, tờ bản đồ số 04 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 19/4/2022, số công chứng 1695, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, các bên tham gia Hợp đồng trên

đã lập Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 20/01/2024, số công chứng 85, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 19/4/2022, giữa các bên đã tự giải quyết hậu quả với nhau. Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết là đúng quy định.

[4]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Căn cứ Điều 209, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chia tài sản chung.

2.1. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn L10 và bà Nguyễn Thị N3, số vào sổ: 00821 QSDĐ/CTB-CR ngày 14/4/1998 phân đổi với thửa đất 125, tờ bản đồ số 4, diện tích 935m2, tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị N3, số vào sổ: CH00076 ngày 26/11/2010.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị N3, số vào sổ: CH01420 ngày 02/8/2011, được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T ngày 03/4/2013;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T, số vào sổ: CH 04928 ngày 25/4/2013.

2.2. Chia quyền sử dụng thửa đất 529, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa như sau:

2.2.1. Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng chung theo phần bằng nhau phần đất ký hiệu B có diện tích 488,6m², trong đó, đất ở nông thôn 120m², đất trồng cây lâu năm 368,6m² và quyền sở hữu nhà vệ sinh, tường rào theo Trích đo địa chính thửa đất và Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án sơ thẩm.

2.2.2. Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T giá trị nhà vệ sinh và tường rào trên phần đất ký hiệu B là 10.236.979 đồng.

2.2.3. Ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T phải tháo dỡ nhà tạm trên phần đất ký hiệu B và giao phần đất này cùng nhà vệ sinh và tường rào trên đất cho bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị N theo Trích đo địa chính thửa đất và Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án sơ thẩm.

2.2.4. Ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T được quyền sử dụng phần đất ký hiệu A có diện tích 467m², trong đó, đất ở nông thôn 80m², đất trồng cây lâu năm 387m² theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm.

2.2.5. Các đương sự được nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 29 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.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 và bà Phan Thị Thanh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000500 ngày 21/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông L1, bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

ĐÃ KÝ

Trần Đức Kiên