TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 535/2023/DS-PT
Ngày: 09 - 8 - 2023
V/v: "Tranh chấp chia di sản thừa kế, quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp chia di sản thừa kế, Quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 703/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn H, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Đình K - Đoàn luật sư thành phố C (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn T, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lưu Ngọc T1 - Đoàn luật sư thành phố C (vắng mặt)

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

1/Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị H1 (chết ngày 07/10/2022):

Ông Lê Văn T, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

2/Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1952 (vắng mặt)

3/Bà Lê Thị Cẩm L, sinh năm 1975 (vắng mặt)

4/Bà Lê Thị Kim D, sinh năm 1978 (vắng mặt)

5/Ông Lê Văn L1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

6/Bà Lê Thùy L2, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, bà L, ông L1: Ông Lê Văn H, sinh năm 1983 (có mặt)

7/Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1960 (vắng mặt)

8/Ông Lê Thanh T2, sinh năm 1963 (vắng mặt)

9/Bà Lê Thị H2, sinh năm 1985 (vắng mặt)

10/Ông Lê Thanh T3, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà Đ1 ủy quyền cho ông T.

11/Bà Trương Thị Kiều N, sinh năm 1968 (có mặt)

12/Ông Võ Tấn T4, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Ông Võ Quốc P, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

13/Ông Võ Hồng A, sinh năm 1974 (vắng mặt)

14/Bà Phạm Thanh X, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

15/Ông Phan Ngọc C, sinh năm 1963 (vắng mặt)

16/Bà Võ Thị Lệ H3, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn Đ2 sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

17/Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn V:

- Bà Trần Thị H4, sinh năm 1952 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Trung G, sinh năm 1980 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Vi K1, sinh năm 1985 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị Bích L3, sinh năm 1987 (vắng mặt)

ĐKTT: Khu vực Phụng Thạnh 2, phường Trung Kiên, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: 137 Bidang-ri S, Hàn Quốc

18/Bà Võ Thị Cẩm H5, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: B Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

19/Uỷ ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2018, khởi kiện bổ sung ngày 15/5/2019 và ngày 05/05/2022, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Ông nội của ông là ông Lê Văn V1, sinh năm 1926 (chết năm 1993) và bà nội là Lê Thị H1, sinh năm 1927 (còn sống), có 02 người con là: Ông Lê Văn T5, sinh năm 1952 (chết năm 2002) là cha của anh H, và ông Lê Văn T, sinh năm 1958.

Ông V1 chết để lại di sản là quyền sử dụng đất thửa 692, diện tích 1.608m^2 (300m^2 ODT+ 1.308m^2 CLN); thửa 754 diện tích 8.210m^2 LUA; thửa 755 diện tích 3.034m^2 CLN, các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3424/GCNRĐ do Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp ngày 12/11/1990 cho ông Lê Văn V1 đứng tên. Sau khi ông V1 chết năm 1993, đến năm 1999 ông T làm thủ tục cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000628 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/5/1999 cho hộ ông Lê Văn V1 đứng tên.

Sau đó, ông T làm thủ tục thay đổi người đại hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000628 ngày 19/6/2000 cho hộ ông Lê Văn T đứng tên. Việc làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T6 là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông Lê Văn H khởi kiện yêu cầu giải quyết:

1/ Hủy toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000628 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/5/1999 cho hộ ông Lê Văn V1 đứng tên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000628 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/6/2000 cho hộ ông Lê Văn T đứng tên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00075 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/01/2010 mang tên hộ ông Lê Văn T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00076 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/01/2010 mang tên hộ ông Lê Văn T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00074 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/01/2010 mang tên hộ ông Lê Văn T

2/ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn T đã chuyển nhượng và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các ông bà:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 04/01/2010, giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Thanh T2, bà Lê Thị Mỹ H6, ông Lê Thanh T3, bà Lê Thị H1 với ông Phan Ngọc C, bà Võ Thị Lệ H3; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00073 cấp ngày 21/01/2010, thửa đất số 2147, diện tích 1.183,7m^2 đất LUA

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 04/01/2010, giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Lê Thanh T2, bà Lê Thị Mỹ H6, ông Lê Thanh T3, bà Lê Thị H1 với ông Võ Hồng A, bà Phạm Thanh X; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00072 cấp ngày 21/01/2010, thửa đất số 2148, diện tích 690,5m^2 đất LUA.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06504 cấp ngày 24/02/2020, thửa đất số 2148, diện tích 640,5m^2 đất LUA, mang tên Võ Thị Cẩm H5m Hà.

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06505 cấp ngày 17/02/2020, thửa đất số 2644, diện tích 50,0m^2 đất ODT, mang tên Võ Thị Cẩm H5m Hà.

- Yêu cầu phục hồi hiện trạng diện tích đất 12.850m^2 là di sản thừa kế đang tranh chấp trong vụ án.

3/Buộc ông Lê Văn T thực hiện chia thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật đối với toàn bộ diện tích đất 12.850m^2 do ông Lê Văn V1 chết để lại. Về thửa 692 giao lại cho gia đình anh H quản lý; Thửa 755 giao cho gia đình ông T quản lý; Thửa 754 giáp Quốc lộ I khi đo đạc tổng diện tích bao nhiêu thì chia đều cho nguyên đơn và bị đơn mỗi bên 2.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày: Ông và vợ là Nguyễn Thị Đ1 đang đứng tên chung quyền sử dụng các thửa đất số 692, 754, 755, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyên sử dụng trước đây ghi cấp cho hộ Lê Văn T, nhưng đến ngày 30/11/2015 đã được Văn phòng đăng ký đất đai quận T điều chỉnh từ cấp cho hộ Lê Văn T thành cấp cho vợ chồng ông Lê Văn T và Nguyễn Thị Đ1. Các thửa đất này trước đây là tài sản chung của cha mẹ ông là Lê Văn V1 (chết năm 1993) và bà Lê Thị H1, nhưng đã cho ông trước khi cha ông chết.

Cha mẹ ông có 02 người con là ông Lê Văn T và ông Lê Văn T5 (chết năm 2002), không có con nuôi. Lúc cha ông còn sống, cha mẹ đã quyết định cho ông và ông T5 những phần đất riêng biệt và cụ thể. Phần đất ông T được cho là 03 thửa đất nêu trên. Phần ông Lê Văn T5 được cho có tổng diện tích khoảng 4.118m^2 đất các loại cũng thuộc khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Lúc ông T5 còn sống, gia đình ông T5 đã chuyển nhượng một phần cho người khác; sau khi ông T5 chết còn lại một phần khoảng 1.252,7m^2 được con là Lê Văn H thừa kế.

Nguyên nhân ông được cha mẹ cho nhiều đất hơn ông T5 là vì sau khi cho hết đất cho các con, cha mẹ ông sẽ về sống với vợ chồng ông cho đến cuối đời. Vợ chồng ông chịu trách nhiệm phụng dưỡng cha mẹ và thờ cúng ông bà. Vì vậy, ông không đồng ý chia thừa kế quyền sử dụng các thửa đất 692, 754, 755 theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn. Tuy nhiên, vì tình nghĩa ông đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn các phần đất thuộc thửa 692 gồm:

- Phần diện tích đất nền nhà do Lê Văn H đang sử dụng là 69,6m^2.

- Phần diện tích đất do Lê Thị Cẩm L đang sử dụng là 75,3m^2

- Phần diện tích đất do bà Trương Thị Kiều N đang sử dụng là 76,7m^2

Theo đơn yêu cầu ngày 31/12/2015 và đơn yêu cầu bổ sung ngày 03/6/2019, ông Lê Văn T trình bày: Trước đây gia đình ông có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị H4 mượn một phần đất có kích thước khoảng 03m x 05 =15m^2 thuộc thửa 754 cất nhà tạm để ở. Khi cho mượn thì gia đình ông có nói khi nào cần sử dụng thì vợ chồng ông V phải tháo dỡ nhà để trả lại đất vô điều kiện. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông V đã bao chiếm thêm phần đất xung quanh nên diện diện tích hiện nay là 07m x10.5=73.5m^2. Trước đây căn nhà của vợ chồng ông vện chỉ là vật liệu tạm.

Vừa qua, phía ông V chuẩn bị xây dựng kiên cố thêm nhà tắm, nhà vệ sinh nhưng không trao đổi với ông T. Khi phát hiện, ông T đã trình báo với

chính quyền địa phương để xử lý, sau đó Uỷ ban nhân dân phường đã ra Quyết định đình chỉ thi công đối với gia đình ông V. Vừa qua, gia đình ông T đòi lại đất nhưng vợ chồng ông V không đồng ý. Nay, vợ chồng ông T yêu cầu ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị H4 phải di dời nhà và các tài sản khác để giao trả cho vợ chồng ông T toàn bộ phần đất đã mượn và bao chiếm thêm là 140,8m^2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Theo đơn phản tố ngày 04/7/2016, ông Nguyễn Văn V trình bày: Vào năm 1978, ông Lê Văn V1 là cha của ông Lê Văn T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông V phần đất mương lộ theo Quốc lộ I rộng theo lộ 10m, dài 16,0m, tọa lạc tại ấp P, xã T (nay là là P), phường T, quận T. Nên vợ chồng ông V đã bồi lấp và cất nhà ở cho đến nay, không phải mượn đất của vợ chồng ông Lê Văn T. Do hiện nay ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên kiện đòi lại diện tích đất 140,8m^2, vì cho rằng gia đình ông mượn đất cất nhà ở tạm là không đúng. Năm 1978, ông V có thỏa thuận mua đất của ông V1 với giá là 06 chỉ vàng 24k, không lập văn bản, chỉ thỏa thuận miệng, vợ chồng ông đã bồi lấp mương lộ thành nền nhà ở từ lúc ông V1 còn sống không phản đối. Nay ông V không đồng ý với yêu cầu của ông T, ông V yêu cầu được sử dụng ổn định phần đất đang ở vì không có đất khác để di dời, căn cứ vào bản trích đo địa chính số 131 ngày 01/5/2016 thì nhà đất của ông V nằm hoàn toàn trong Hành lang an toàn lộ giới quốc lộ 91, đất thuộc diện nhà nhà nước quản lý.

Theo đơn yêu cầu độc lập bà Trương Thị Kiều N, ông Võ Tấn T4 trình bày: Vào năm 1999, Vợ chồng ông Võ Tấn T4, bà Trương Thị Kiều N được ông Lê Văn T5 chuyển nhượng 600m^2 đất vườn (chiều ngang 20m, chiều dài 30m) có chồm qua 1m bờ hầm, với giá 08 chỉ vàng 24k. Diện tích chuyển nhượng thuộc thửa đất 692 do ông Lê Văn V1 (chết năm 1993 là cậu ruột của bà N) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3424/GCNRĐ do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 12/11/1990. Vào thời điểm chuyển nhượng, ông Lê Văn T5 là con ông V1 đang điều trị bệnh, được mẹ là bà Lê Thị H1 thuận tình cho bán đất để trị liệu. Đến năm 2002, bà H1 có nhờ ông Lê Hoàng D1 làm văn tự là "Tờ thỏa thuận" thừa nhận sự việc này. Việc mua bán đất hoàn thành, ông Lê Văn T5 đã nhận đủ số vàng và vợ chồng ông T4, bà N đã nhận đất để cất nhà ở. Đến năm 2017, ông bà cất nhà cấp 4 trên phần đất đã mua gồm một căn nhà chính và một mái chái. Từ khi chuyển nhượng đến nay đã trên 20 năm, việc chuyển nhượng được thực hiện công khai và ông bà đã sử dụng đất liên tục mà không có bất kỳ sự tranh chấp nào từ những người thừa kế của ông Lê Văn V1. Nay ông bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 600m^2 cây lâu năm mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T5 vào năm 1999,có sự đồng thuận của bà H1; yêu cầu xác định hình thể, vị trí diện tích đất để ông bà được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Võ Quốc P trình bày: Vào năm 1999, cha mẹ ông P là ông Võ Tấn T4, bà Trương Thị Kiều N được ông Lê Văn T5 chuyển nhượng 600m^2 đất vườn (chiều ngang 20m, chiều dài 30m) có chồm qua 1m bờ hầm, với giá 08 chỉ vàng 24k, đất thuộc thửa đất 692 do ông Lê Văn V1 (chết năm 1993) đứng tên trên

giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3424/GCNRĐ do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 12/11/1990. Vào thời điểm chuyển nhượng, ông Lê Văn T5 là con ông V1 đang điều trị bệnh, được mẹ là bà Lê Thị H1 thuận tình cho bán đất. Việc mua bán đất hoàn thành, đến năm 2017 cha mẹ ông cất một căn nhà cấp 4, gồm nhà chính chiều ngang 7.30m, dài 10m; mái chái chiều ngang 6m, chiều dài 13m; mái chái sân trước chiều ngang 3.2m, chiều dài 8m. Việc chuyển nhượng đất đến nay đã trên 20 năm, việc chuyển nhượng đất được thực hiện công khai và cha mẹ ông đã sử dụng liên tục mà không có ai tranh chấp. Nay ông P thống nhất với ý kiến của ông T4, bà N đề nghị công nhận diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T5.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 25/6/2021, ông Phan Ngọc C, bà Võ Thị Lệ H3 trình bày: Vào cuối năm 2009, ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.183,7m^2 thửa 2147, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ của ông Lê Văn T. Ông bà đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà đã được chính quyền địa phương xác nhận phần đất này là hợp pháp không có ai tranh chấp, đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà nên ngày 21/01/2010 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Lê Văn H yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được cấp cho ông Lê Văn T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Do đó ông bà yêu cầu giải quyết các vấn đề như sau:

- Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông Lê Văn H. Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00073, thửa số 2147 tờ bản đồ số 03 có diện tích 1.183,1m^2 tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 21/01/2010 cho ông bà.

- Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thì yêu cầu Tòa án buộc ông H, ông T phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại; giải quyết hậu quả pháp lý đối với yêu cầu của ông H; công sức tôn tạo, gìn giữ làm tăng giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử cho ông bà.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 23/03/2022, bà Võ Thị Cẩm H5 trình bày: Trước đây khoảng 10 năm, bà có chuyển nhượng của ông Võ Hồng A, bà Phạm Thanh X diện tích đất 690,5m^2 tại thửa 2148, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Bà H5 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp và chuyển đổi một phần đất Lúa sang đất thổ cư. Việc tranh chấp giữa ông H và ông T ảnh hưởng trực tiếp đến quyền quyền lợi của bà H5 vì ông H khởi kiện trong đó có nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử đất của ông T. Do vậy, bà H5 yêu cầu tòa xem

xét công nhận quyền sử dụng đất bà H5 đã chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu là hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về việc phân chia di sản thừa kế của ông Lê Văn V1 để lại theo pháp luật.

Công nhận hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Văn V1 gồm có: Bà Lê Thị H1; ông Lê Văn T5 (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Dương Thị Đ, bà Lê Cẩm L, Lê Thị Kim D, Lê Văn L1, Lê Văn H, Lê Thùy L2) và ông Lê Văn T.

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lê Văn V1 được cấp vào năm 1999, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lê Văn T được cấp năm 2000, năm 2010 và năm 2015.

Công nhận ông Lê Văn T5 có người thừa kế là bà Dương Thị Đ, bà Lê Thị Cẩm L4, Lê Thị Kim D, Lê Văn L1, Lê Văn H, Lê Thùy L2 được hưởng một kỷ phần di sản thừa kế diện tích là 1.673m^2, thửa 692, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Công nhận cho ông Lê Văn T, bà Lê Thị H1 mỗi người được hưởng là một kỷ phần thừa kế diện tích là 1.139,9m^2, tại thửa 754, tờ bản đồ số 03 tọa lạc mặc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ Thơ.

Công nhận bà Lê Thị H1 được quyền sở hữu quyền sử dụng đất diện tích 6.230,3m^2 tại thửa 755 và một phần còn lại thuộc thửa 754, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố n C.

2. Công nhận cho bà Trương Thị Kiều N, ông Võ Tấn T4 được quyền sở hữu diện tích 457,5m^2 tại vị trí B thuộc thửa 692, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 11/5/2021.

3. Công nhận cho ông Phan Ngọc C, bà Võ Thị Lệ H3 được quyền sở hữu diện tích 1.183,5m^2 thuộc thửa 2147, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CQ 00073 được Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/01/2010.

4. Công nhận cho bà Võ Thị Cẩm H5 được quyền sở hữu diện tích 640,5m^2 thuộc thửa 2148, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06504 được Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/02/2020; Được quyền sở hữu diện tích 50.0m^2 thuộc thửa 2644, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06505 được Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 17/02/2020. Đất tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ,

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn T về việc buộc ông Nguyễn Văn V (chết), bà Trần Thị H4, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V là ông Nguyễn Trung G, ông Nguyễn Vi K1, ông Nguyễn Thanh N1, bà Nguyễn Thị Bích L3 di dời toàn bộ vật liệu kiến trúc, cây trồng trên đất giao trả cho ông Lê Văn T diện tích đất 140,8m^2 tại vị trí A, thuộc thửa 754, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 01/6/2018. Ngay sau khi bà H4, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V là ông Nguyễn Trung G, ông Nguyễn Vi K1, ông Nguyễn Thanh N1, bà Nguyễn Thị Bích L3 giao trả đất thì ông Lê Văn T có nghĩa vụ giao cho bà H4 và người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của ông V là ông Nguyễn Trung G, ông Nguyễn Vi K1, ông Nguyễn Thanh N1, bà Nguyễn Thị Bích L3 số tiền là 86.818,764 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V (chết),(có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Trung G, ông Nguyễn Vi K1, ông Nguyễn Thanh N1, bà Nguyễn Thị Bích L3) và bà Trần Thị H4 về việc yêu cầu được ổn định trên diện tích 140,8m^2 tại vị trí A thuộc thửa 754, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 01/6/2018.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Bà Lê Thị H1, ông Lê Văn T, người thừa kế của ông Lê Văn T5 (gồm bà Dương Thị Đ, bà Lê Thị Cẩm L4, Lê Thị Kim D, Lê Văn L1, Lê Văn H, Lê Thùy L2), bà Trương Thị Kiều N, ông Võ Tấn T4 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật (Kèm theo bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 01/6/2018, số 79/TTKTTNMT ngày 11/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

7. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc C, bà Võ Thị Lệ H3 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2010 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CQ 00073 được Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21/01/2010.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/8/2022 nguyên đơn ông Lê Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm. Bị đơn ông Lê Văn T vắng mặt; Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/7/2023 ông T có mặt

và trình bày không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T2, ông Phan Ngọc C (có ông Ngô Văn Đ2 là đại diện theo ủy quyền), bà Trương Thị Kiều N và ông Võ Tấn T4 (có ông Võ Quốc P là đại diện theo ủy quyền) đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Theo giấy chứng tử mà bị đơn cung cấp thì bà Lê Thị H1 đã chết ngày 07/10/2022. Bị đơn cho rằng bà H1 có di chúc lập ngày 28/11/2019 nhưng bị đơn không có yêu cầu gì về di chúc này. Mặt khác, thời điểm ngày 28/11/2019 thì bà H1 không có tài sản để lập di chúc. Do bà H1 đã chết, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng cũng là người thừa kế của ông V1, bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng như không đưa bà H1 vào tham gia tố tụng khi còn sống, tài sản liên quan đến quyền lợi ông H khi bà H1 mất; Phân chia quyền sử dụng đất nhưng không thẩm định giá để phân chia ngang bằng giá trị là ảnh hưởng quyền lợi nguyên đơn; Những phần tài sản do nguyên đơn, bị đơn trước đây cho ở nhờ, chuyển nhượng cho người khác đang có tranh chấp chưa được giải quyết triệt để nhưng Tòa án cấp sơ thẩm phân chia cho đương sự là không đúng. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì bản án sơ thẩm là đúng quy định pháp luật. Phần di sản của cụ V1 là ½ trong khối tài sản chung giữa cụ V1 và cụ H1. Hàng thừa kế của cụ V1 chỉ có 03 người là ông T5, ông T và cụ H1. Trước khi chết ông T5 đã bán phần một diện tích cho bà N. Như vậy, phần diện tích mà ông T5 được chia đã nhiều hơn kỷ phần được hưởng. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần giải thích nhưng ông H không có yêu cầu định giá, nên Tòa án không thể thực hiện được. Do cụ H1 và ông T sống chung nên Tòa án cấp sơ thẩm không xác định vị trí diện tích đất phân chia cho từng người là không sai. Cụ H1 đã lớn tuổi không còn minh mẫn, đã có ủy quyền cho ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm không mời cụ H1 lấy lời khai là đúng. Di chúc ngày 28/11/2019 được lập trước khi xét xử sơ thẩm nhưng chưa có hiệu lực do cụ H1 còn sống, hiện nay di chúc này đã phát sinh hiệu lực nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét, nên đề nghị tách phần tài sản của cụ H1 và di chúc của cụ H1 thành vụ án khác. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Ngọc C và bà Võ Thị Lệ H3 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H. Vì ông C đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích từ ông T có sự đồng ý của bà H1, bà H1 đã lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông C bà H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trừ vào phần đất mà ông T được hưởng. Tòa án cấp sơ thẩm không hủy hợp đồng chuyển nhượng này là có căn cứ, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông C bà H3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Phần đất tranh chấp được cấp gcn cho ông V1, năm 1993 ông V1 chết không để lại di chúc nên phát sinh tranh chấp thừa kế. Trong 03 thửa đất là di sản của ông V1 thì chỉ có thửa 692 có 300m^2 là đất ở đô thị, các thửa còn lại là đất trồng cây lâu năm, nên phân chia không tương đương về giá trị, thửa 692 có diện tích nhiều hơn các thửa còn lại. Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ thửa 692 cho gia đình ông T5 là có lợi, nhưng ảnh hưởng quyền lợi của những người thừa kế khác là cụ H1. Bản trích đo địa chính năm 2021 và bản trích đo năm 2018, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nội dung này, khi sử dụng số liệu tại các Bản trích đo địa chính để giải quyết vụ án là không có căn cứ sử dụng số liệu trích đo năm 2018 để chia thừa kế là không đúng. Ngoài ra, theo Bản trích đo địa chính thì thửa 692 có phần diện tích đất ông T đang có tranh chấp với ông N2, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N2 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Bản án sơ thẩm nhận định phần chuyển nhượng cho ông C bà H3 trừ vào phần diện tích ông T được hưởng, nhưng quyết định bản án công nhận quyền sử dụng đất cho ông T mà không trừ diện tích trên là không hợp lý. Ngoài ra, cấp sơ thẩm công nhận cho bà H1 và ông T diện tích thửa 755 và 754 nhưng không xác định tứ cận vị trí đất, không có sơ đồ bản vẽ nên không thể thi hành án.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét, căn cứ vào kết quả tống đạt thì các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ; Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/7/2023 các đương sự có mặt và đã có ý kiến trình bày, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành nghị án và tuyên án phúc thẩm vào ngày 18/7/2023, nhưng do ngày 18/7/2023 tại điểm cầu trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị sự cố mất điện (do phiên tòa xét xử trực tuyến) nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hoãn phiên tòa vì lý do bất khả kháng. Do đó, việc vắng mặt các đương sự trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nội dung tranh chấp:

Phần đất tại các thửa 692, 754 và 755 thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3424/GCNRĐ do Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp ngày 12/11/1990 cho ông Lê Văn V1 đứng tên. Sau khi ông V1 chết năm 1993, đến năm 1999 ông T làm thủ tục cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000628 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/5/1999 cho hộ ông Lê Văn V1 đứng tên. Sau đó, ông T làm thủ tục thay đổi người đại hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000628 ngày 19/6/2000 cho hộ ông Lê Văn T đứng tên. Đến ngày 30/11/2015 Văn phòng đăng ký đất đai quận T điều chỉnh từ cấp cho hộ Lê Văn T thành cấp cho vợ chồng ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ1.

[2.1] Nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày nguồn gốc các phần đất trên do ông bà nội ông là ông Lê Văn V1 (chết năm 1993) và bà Lê Thị H1 tạo lập. Ông V1 và bà H1 có 02 người con là ông Lê Văn T5 (cha ông H, đã chết năm 2002) và ông Lê Văn T. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên và chia thừa kế theo pháp luật.

[2.2] Bị đơn ông Lê Văn T thống nhất với nguyên đơn về nguồn gốc đất là của ông V1 và bà H1. Mặc dù không có giấy tờ tặng cho, nhưng ông T khai cha mẹ đã tặng cho ông toàn bộ phần đất trên, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do gia đình ông H đang quản lý, sử dụng thửa 692 nên ông T đồng ý cho gia đình nguyên đơn toàn bộ thửa đất trên. Ngoài ra, ông T còn yêu cầu ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H4 trả lại phần diện tích 140,8m^2 thuộc thửa 754 do lấn chiếm.

[2.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Trương Thị Kiều N và Võ Tấn T4; Phan Ngọc C và Võ Thị Lệ H3; Võ Thị Cẩm H5 là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất trên có yêu cầu độc lập, đề nghị công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[3.1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp di sản thừa kế quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Tài sản tranh chấp trong vụ án là di sản thừa kế của ông Lê Văn V1 để lại. Hàng thừa kế thứ nhất của ông V1 gồm: Bà Lê Thị H1, ông Lê Văn T và những người thừa kế của ông Lê Văn T5 (do ông T5 chết trước ông V1). Do vậy, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông V1, được xác định là có quyền lợi đối lập với nhau trong vụ án.

Mặc dù, bà H1 là mẹ của ông T và ở cùng nhà với ông T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến của bà H1, đã xác định việc tống đạt các văn bản tố tụng cho bà H1 thông qua ông T hoặc nhưng người có cùng ý kiến với

ông T là tống đạt hợp lệ là chưa đủ căn cứ. Bởi, nếu trong trường hợp đương sự không trung thực trong lời trình bày và để bảo vệ quyền lợi của mình thì sẽ không có căn cứ bảo đảm cho việc ông T giao lại, hoặc thông báo cho bà H1 được biết nội dung các văn bản trên.

Ngoài ra, để xác định lời trình bày của các bên đương sự nêu ra là đúng hay sai, thì lời khai của bà H1 là một trong những chứng cứ quan trọng có ý nghĩa chứng minh trong việc xác định bản chất vụ việc nhưng không được cấp sơ thẩm thu thập. Và trong phần nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng các đương sự thống nhất về một số nội dung là không chính xác, vì không có ý kiến của bà H1. Cụ thể:

- Thứ nhất, theo ông T trình bày thì khi ông V1 còn sống, cha mẹ đã tặng cho ông toàn bộ phần diện tích đất; và tặng cho ông Lê Văn T5 (cha ông H) phần đất khác có diện tích 4.118m^2 (không phải là phần đất đang tranh chấp). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập ý kiến của bà H1 để làm rõ nội dung trình bày này của ông T.

- Thứ hai, Bản án sơ thẩm nhận định: "*Các đương sự thống nhất xác định quyền sử dụng đất là các thửa 692, diện tích 1.608m^2 (300m^2 ODT+ 1.308m^2 CLN); thửa 754 diện tích 8.210m^2 LUA; thửa 755 diện tích 3.034m^2 CLN; thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3424/GCNRĐ do UBND huyện T (trước đây) cấp ngày 12/11/1990 cho ông Lê Văn V1 đứng tên là thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của ông Lê Văn V1 và bà Lê Thị H1. Các đương sự thống nhất ông V1 chết không để lại di chúc và đồng ý chia di sản thừa kế của V1 theo quy định của pháp luật*".

- Và: "*Tại phiên tòa, ông H xin nhận kỷ phần thừa kế tại thửa 692 là phù hợp với thực tế gia đình ông H đang sử dụng trong đó có căn nhà thờ gia đình ông H xây mới lại toàn bộ,01 căn nhà cấp 4 của bà L (chị của ông H). Đất của ông V1 gồm có 03 thửa nhưng chỉ có thửa 692 có diện tích 300m^2 loại ODT và diện tích 1.830,5m^2 loại đất CLN nên sau khi giao toàn bộ thửa 692 cho gia đình ông H sẽ dư ra 53,8m^2. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông T đồng ý giao hết thừa 692 cho gia đình ông H và không yêu cầu trả giá trị cây trồng trên đất nên ghi nhận*". Đây là ghi nhận sai vì chưa có ý kiến của bà H1.

Căn cứ vào Trích lục khai tử số 1566/TLKT-BS ngày 12/10/2022 của Ủy ban nhân dân phường T (do đương sự nộp tại cấp phúc thẩm) thì bà Lê Thị H1, chết ngày 07/10/2022 (sau ngày xét xử sơ thẩm). Do đó, sai sót này Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, dẫn đến việc giải quyết vụ án ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của bà H1 và hiện nay là những người thừa kế của bà H1, trong đó có nguyên đơn. Đây là một trong những lý do để Hội đồng xét xử phúc thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

[3.2] Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn có một số sai sót khác, như sau:

[3.2.1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3424/GCNRĐ ngày 12/11/1990 cho hộ ông Lê Văn V1 thì toàn bộ phần đất tranh chấp có diện

tích **12.850m^2** thuộc thửa 692, 754 và 755 thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ là tài sản của ông Lê Văn V1 và bà Lê Thị H1, có diện tích như sau: Thửa 692 diện tích 1.608m^2 (300m^2 ODT + 1.308m^2 CLN); Thửa 754 diện tích 8.120m^2 LUA; Thửa 755 diện tích 3.034m^2 CLN. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng kết quả đo đạc tại 02 Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 20/3/2018 (trước khi thụ lý giải quyết vụ án) và 79/TTKTTNMT ngày 27/5/2021, theo đó tổng diện tích phần đất đang tranh chấp là **12.460,6m^2**. Vậy, diện tích phần đất tranh chấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ V1 và diện tích đất đo đạc thực tế có sự chênh lệch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự khác nhau về diện tích này là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm nhận định: Các đương sự thống nhất sử dụng Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 20/3/2018, nhưng kết quả giải quyết và phần quyết định của Bản án sơ thẩm sử dụng Bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 27/5/2021. Trong khi Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 20/3/2018 là đo đạc toàn bộ phần đất đang tranh chấp gồm 03 thửa, Bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 27/5/2021 chỉ đo đạc thửa 692; Và số liệu thửa 692 thể hiện tại 02 Bản trích đo địa chính trên có sự khác nhau. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có mâu thuẫn trong việc nhận định và sử dụng chứng cứ, gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và thi hành án.

Những nội dung mâu thuẫn trong các bản trích đo mà Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng được thể hiện như sau:

Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 20/3/2018	Bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 27/5/2021
Nội dung ghi chú:	
Tổng diện tích 12.460,6m^2 gồm 03 thửa: - Thửa 692 diện tích 2.008,4m^2; - Thửa 754 diện tích 8.235,6m^2; - Thửa 755 diện tích 2.102,2m^2.	Tổng diện tích 2.130,5m^2 thửa 692
Diễn giải trong sơ đồ:	
Thửa 692, diện tích 2008,4m^2, trong đó: - ©: Phần nhà tranh chấp giữa ông T với bà L, diện tích 75,3m^2 bà L đang sử dụng; - (D): Phần nhà tranh chấp giữa	Thửa 692, diện tích 2016,1m^2, trong đó: - (A): Diện tích 1442,0m^2 ông T đang sử dụng – Diện tích HLATGT: 83,1m^2; - (B): Diện tích 457,5m^2 bà

ông T với bà N, diện tích 76,7m^2, bà N đang sử dụng; - (E): Diện tích 1856,4m^2 ông T đang sử dụng – Diện tích trong HLATGT: 83,1m^2 - (F): Phần đất tranh chấp giữa ông T với ông N7, diện tích 114,4m^2, ông N7 đang sử dụng.	Trương Thị Kiều N đang sử dụng; - ©: Diện tích 116,6m^2, bà Lê Thị Cẩm L đang sử dụng (D): Phần đất tranh chấp giữa ông T với ông N7, diện tích 114,4m^2, ông N7 đang sử dụng.

[3.2.2] Nguồn gốc phần đất trên là tài sản chung của ông V1 và bà H1. Theo ông T trình bày thì khi ông V1 còn sống, cha mẹ đã tặng cho ông toàn bộ phần diện tích đất; Và tặng cho ông Lê Văn T5 (cha ông H) phần đất khác có diện tích 4.118m^2 (không phải là phần đất đang tranh chấp). Như nội dung nhận định ở trên, do không có lời khai của bà H1 nên không có căn cứ để xác định lời trình bày này của ông T là đúng hay sai. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận ½ quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp bao gồm 01 phần diện tích thuộc thửa 754 (phần còn lại chia cho ông T) và thửa 755 nhưng không nêu cụ thể vị trí phần đất là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và không đảm bảo cho việc thi hành án. Hiện nay bà H1 đã chết, nên kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm sẽ gây khó khăn cho việc xác định phần di sản thừa kế của bà H1 để lại, khi có yêu cầu.

[3.2.3] Hiện trạng phần đất tranh chấp có nhà, vật kiến trúc và tài sản khác trên đất do nhiều người khác nhau đang quản lý, sử dụng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá cụ thể giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm xét xử, mà căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 24/01/2018 (trước khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, cách ngày xét xử sơ thẩm là 04 năm 06 tháng) là không phù hợp quy định pháp luật. Do không định giá nên không xác định được giá trị kỷ phần thừa kế, từ đó dẫn đến việc phân chia thừa kế bằng hiện vật đối với các thửa đất không cùng vị trí, không cùng mục đích sử dụng là không đảm bảo quyền lợi cho các đồng thừa kế.

[3.2.4] Ngoài ra, trong phần đất mà ông H và ông T đang tranh chấp chia thừa kế, thì có những phần diện tích đã được chuyển nhượng cho người khác và các giao dịch chuyển nhượng này cũng đang có tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm nhập vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giải quyết cùng với vụ án tranh chấp về thừa kế là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết triệt để toàn diện các tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trước khi giải quyết chia thừa kế nên gây không đảm bảo cho việc thi hành án. Cụ thể:

Căn cứ vào "Tờ bán đất vườn" ngày 10/11/1999 và"Tờ thỏa thuận" ngày 10/7/2002 thì năm 1999 ông Lê Văn T5 có chuyển nhượng phần diện tích 20m x 30m, tổng diện tích 600m^2 cho bà Trương Thị Kiều N, được bà H1 đồng ý. Theo Bản trích đo địa chính số 79/TTKTTNMT ngày 11/5/2021, diện tích đất bà N

đang sử dụng tại vị trí B là 457,5m^2. Theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 20/3/2018 thì phần đất bà N đang sử dụng tại vị trí D là 76,7m^2. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ sự chênh lệch về diện tích mà bà N đang quản lý sử dụng thể hiện trong 02 bản trích đo, đã căn cứ vào Bản trích đo năm 2021 để công nhận cho bà N phần diện tích trên là chưa đủ căn cứ. Hơn nữa, việc ông T5 chuyển nhượng đất là có sự đồng ý của bà H1, nhưng tại thời điểm năm 1999, ông T5 không có quyền sử dụng đất đối với các phần đất trên (vì ½ là di sản thừa kế của ông V1 và ½ là tài sản của bà H1). Do vậy, cần làm rõ là ông T5 chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất thuộc kỷ phần thừa kế của mình, hay là đại diện cho gia đình để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình, hoặc là ông T5 và bà H1 cùng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm cấn trừ phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà N vào kỷ phần thừa kế của ông T5 nhưng không trừ vào phần diện tích thuộc quyền sử dụng của bà H1; Và tại 02 Bản trích đo địa chính thể hiện trong thửa 692 có phần diện tích 114,4m^2 do ông N2 đang quản lý, sử dụng đất và có tranh chấp với ông T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ tranh chấp này, không đưa ông N2 vào tham gia đã tố tụng, mà đã giao toàn bộ thửa 692 cho những hàng thừa kế của ông T5 là chưa đủ căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông V1, cấp đổi sang tên hộ ông T, nhưng lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ các giao dịch trên là có mâu thuẫn. Vì ông T chuyển nhượng quyền sử dụng các phần đất trên khi chưa có quyền sử dụng đất, và theo phần quyết định của bản án sơ thẩm thì không xác định được vị trí phần đất mà ông T được chia là ở vị trí nào, nên không đủ căn cứ xác định phần diện tích đã chuyển nhượng chính là phần đất ông T được hưởng thừa kế.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót về tố tụng gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Bản án sơ thẩm bị hủy do vi phạm tố tụng và chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn H không phải chịu, hoàn trả đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0000328 ngày 11/8/2022 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.Cần Thơ;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Cục THADS TP.Cần Thơ;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
-NLQ (19);
- Lưu (10) 36b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên