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: 349/2022/DS-PT
Ngày: 27-5-2022
V/v Tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công 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: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Diệu Thuý - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 538/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Lệ X, sinh năm 1946. Địa chỉ: đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc Th, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện M2, tỉnh Vĩnh Long - Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2014. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Thị M - Văn phòng luật sư A – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1/. Bà Ngô N, sinh năm 1942. Địa chỉ: đường T, phường T1, quận N, thành phố Cần Thơ. Bà N chết ngày 16/12/2021.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N:

- Bà Trần M, sinh năm 1938; Địa chỉ: đường Ng, Phường T1, quận N, thành phố Cân Thơ.

Bà M uỷ quyền cho ông Thái M (văn bản uỷ quyền ngày 12/01/2022 tại Văn phòng công chứng N; địa chỉ Đường V, khu vực 2, khhu dân cư N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

2/. Ông Thái M, sinh năm 1969. Địa chỉ: đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

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

1/. Ông Thái Tiến D, sinh năm 1953.

2/. Bà Ngô Thị Ph, sinh năm 1950.

3/. Ông Thái Ngô Hùng L, sinh năm 1979.

4/. Bà Đinh Thị Minh L, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông D, bà L, ông L: Bà Ngô Thị Ph, sinh năm 1950. Có mặt.

5/. Ông Lâm Phước V. Địa chỉ: đường C, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

6/. Bà La Thị Thúy K.

7/. Ông Thái Đăng Kh, sinh năm 1993.

8/. Bà Thái Ngọc Th, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: đường Tr, phường A, quận B, Thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của bà K, ông Kh, bà Th: Ông Ngô Hồng Th, sinh năm 1974. Có mặt.

9/. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1979. Địa chỉ: xã G, huyện Ph, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

10/. Ông Thái L1, sinh năm 1966 (hiện ở Hoa Kỳ (không rõ địa chỉ), anh của bị đơn ông M). Vắng mặt.

11/. Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông La Thanh T (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

12/. Bà Thái Ng. Địa chỉ: đường Tr1, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

13/. Bà Thái Ngọc H. Địa chỉ: đường L, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Thái M.

14/. Bà Thái Thị Tuyết Ng1. Địa chỉ: khu dân cư 91B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin vắng mặt.

15/. Ông Thái Ph. Địa chỉ: đường X, khu dân cư H, phường A1, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

16/. Bà Thái Ng2. Địa chỉ: xã Nh, huyện Ch, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Thái M.

-*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lâm Lệ X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 108 và 110 diện tích 241,87m^2 loại đất ODT nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05/99 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ), nay là Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Thái Phú C ngày 23/9/1999. Phần đất này có nguồn gốc là của ông Lâm Ứng T và bà Nguyễn Thị T (là ông, bà nội của nguyên đơn bà X). Năm 1926, bà T lập tờ tương phân gia sản ruộng đất giao lại cho ông Lâm Văn Ngh (là cha ruột bà X) thừa hưởng, ông Ngh mất năm 1947.

Năm 1987, bà Nguyễn Thị M1 (vợ ông Ngh, đồng thời là mẹ bà X) lập giấy thừa kế cho nguyên đơn bà X hai phần đất, một phần tại số 12, lô 9, tờ 1 diện tích 979m^2, một phần tại số 88, lô 194, tờ 1 diện tích 4000m^2, đất tọa lạc tại xã L cũ.

Vào năm 1953, ông Thái K cùng vợ là bà Dương Thị H có xin ở nhờ trên phần đất của gia đình bà, xin ở hết đời của ông, bà. Việc cho ở nhờ không có làm giấy tờ. Năm 1994, ông Thái K mất. Năm 1995, bà H trả đất cho gia đình bà về sống cùng con trai là Thái Phú C. Bà quản lý đất từ đó đến nay.

Năm 2002, nguyên đơn bà X đi đăng ký quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất này đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Thái Phú C năm 1999. Ông C mất năm 2014, trước khi mất ông C và vợ là bà Ngô N có để lại di chúc cho cháu ruột là Thái M hưởng di sản phần nhà và đất nêu trên. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) vô hiệu hợp đồng mua bán đất giữa ông Lâm Văn H1 và ông Thái K; (2) hủy quyết định cấp đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401030605, hồ sơ gốc số 05/99 tại thửa 108 và 110, tờ bản đồ số 20, diện tích 247,87m^2 do UBND thành phố Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Thái Phú C; (3) công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất trên tại thửa 108 và 110; (4) buộc ông Thái M và bà Ngô N, bà Ngô Thị Ph và ông Thái Tiến D trả lại toàn bộ phần đất trên cho nguyên đơn, nhà của bà Ph nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ di dời bởi lẽ, phần đất này là của gia đình bà, có bằng khoán điền thổ là sở Bằng khoán số 12, lô 9, tờ 1, diện tích 979m^2, đồng thời, khi bà Ph về ở phần đất này, ông K kêu bà Ph (bà Ph là cháu dâu ông K) hỏi xin ý kiến bà M1 là mẹ của nguyên đơn.

Bị đơn bà Ngô N và ông Thái M có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau:

1/. Ông Thái M có ý kiến và yêu cầu phản tố: Năm 1953, ông Lâm Văn H1 là bác ruột của bà Lâm Lệ X, bán nhà ở và đất ở cho Thái K (là ông nội của ông Thái M), việc mua bán có xác nhận của xã trưởng Hương Chức làng L. Khi ông Thái K qua đời thì để lại phần đất này cho ông Thái Phú C (con ruột ông Thái K) quản lý sử dụng.

Ông Thái Phú C tiếp quản phần đất sử dụng và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 05/99 ngày 23/9/1999 với diện tích 241,87m^2. Năm 2014, ông C mất, nhưng trước đó ngày 13/8/2004 đã có di chúc cho ông Thái M (là cháu ruột ông C kêu bằng chú) toàn bộ nhà đất nêu trên. Bà Ngô N là vợ ông Thái Phú C cũng được hưởng phần di sản nhà đất không phụ thuộc vào nội dung di chúc nhưng đã có văn bản chuyển nhượng lại cho ông Thái M phần của bà. Tuy nhiên, do bà X tranh chấp nên ông không làm thủ tục sang tên được. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên cho ông được quyền sở hữu và sử dụng.

2/. Bà Ngô N có ý kiến: bà là vợ của ông Thái Phú C. Phần đất này có nguồn gốc là của ông Thái K (là cha chồng của bà) mua của ông Lâm Văn H1, có xác nhận của xã trưởng L. Sau đó, ông Thái K để lại phần đất này cho ông Thái Phú C quản lý, ông C xây dựng nhà vào năm 1991.

Năm 2014, ông C mất nhưng trước đó năm 2004 đã có di chúc cho ông Thái M (là cháu ruột ông C kêu bằng chú) toàn bộ nhà, đất nêu trên. Bà là vợ ông Thái Phú C cũng được hưởng phần di sản nhà đất không phụ thuộc vào nội dung di chúc nhưng đã có văn bản để lại cho ông Thái M hưởng phần của bà tại biên bản công bố di chúc của ông C ngày 30/5/2015, Hợp đồng chuyển nhượng di sản ngày 28/9/2015 và văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 10/10/2015. Nên qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà cũng không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Ngô Thị Ph trình bày: Phần đất tranh chấp là của ông Thái K là do nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn H1. Ông Thái K là ông nội chồng của bà. Bà được ông Thái K cho ở. Nay việc tranh chấp giữa các bên bà không có ý kiến gì, nếu Tòa án quyết định đất thuộc quyền sử dụng của ai thì ai đòi bà sẽ trả không yêu cầu bồi hoàn nhà trên đất hoặc nếu chuyển nhượng đất cho bà thì bà thương lượng với người có quyền sử dụng đất.

2/. Ông Thái Tiến D – có đại diện hợp pháp là bà Ph trình bày: Ông là cháu nội của ông Thái K và là chồng của bà Ngô Thị Ph, ông được ông nội cho cất nhà ở trên đất, ông thống nhất với ý kiến của bà Ph.

3/. Ông Thái Ngô Hùng L – có đại diện hợp pháp - bà Ph trình bày: Ông là con của bà Ph và ông D. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến việc tranh chấp các bên.

4/. Bà Đinh Thị Minh L – có đại diện hợp pháp - bà Ph trình bày: bà là con dâu của bà Ph và ông D, vợ ông L. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến việc tranh chấp các bên.

5/. Người liên quan bà K, ông Kh, bà Th có đại diện hợp pháp là ông Thái M trình bày: thống nhất lời trình bày của ông M, không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

6/. Ông Lâm Phước V trình bày: ông là cháu nội của ông Lâm Văn H1, ông không biết gì về việc tranh chấp đất giữa các bên cũng như không nghe ông Hơn nói gì về căn nhà và đất trên, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

7/. Bà Nguyễn Thị V trình bày: bà là em của ông M, xin nhập hộ khẩu về phần nhà và đất đang tranh chấp để tiện cho con đi học. Bà không ở trên đất cũng như không có đóng góp công sức gì cho nhà và đất nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đồng thời xin giải quyết vắng mặt.

8/. Ông Thái L1: là em của ông Thái M, quá trình giải quyết vụ án, ông ở Hoa Kỳ, Tòa án đã có ủy thác cho ông Lộc để biết ý kiến về phần đất xem ông có đóng góp gì trên phần nhà và đất vì phía ông Thái M xin công nhận phần đất đang tranh chấp cho ông M, tuy nhiên, không thực hiện được việc ủy thác nêu trên do không có người nhận tại địa chỉ được yêu cầu.

9/. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Thái Tiến D, Thái Ngọc H (ông D và ông H có đại diện hợp pháp là ông M), Thái Thị Tuyết Ng1, Thái Ph, Thái Ng2, Thái Ng đều có ý kiến không liên quan gì đến tranh chấp và không có yêu cầu gì.

10/. Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ có ý kiến: Việc cấp giấy đất và sở hữu nhà cho ông Thái Phú C là phù hợp Điều 11 Nghị định số 60/NĐ-CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở tại đô thị và không có ý kiến gì về phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn rút lại ba yêu cầu khởi kiện gồm: (1) Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lâm Văn H1 và ông Thái K ngày 02/7/1953; (2) Buộc ông Thái M và bà Ngô N giao trả nhà và đất thuộc thửa 108 và 110 do ông C đang đứng tên; (3) Buộc bà Ph và ông D giao trả phần đất lấn chiếm ngang 5m, dài 10m nằm trong phần đất đanh tranh chấp. Giữ nguyên hai yêu cầu gồm: (1) hủy quyết định cấp đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 108 và 110 với diện tích thực tế 241,87m^2 cấp cho ông C ngày 23/9/1999 và (2) công nhận cho nguyên đơn phần đất trên.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu phản tố.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy quyết định cấp đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận phần đất cho nguyên đơn tại thửa 108 và 110, tờ bản đồ số 20 với diện tích 241,9m^2 nằm

trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 05/99 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ), nay là Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Thái Phú C ngày 23 tháng 9 năm 1999.

2/. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Lệ X gồm: (1) Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lâm Văn H1 và ông Thái K ngày 02/7/1953; (2) Buộc ông Thái M và bà Ngô N giao trả nhà và đất thuộc thửa 108 và 110, tờ bản đồ số 20 với diện tích 241,9m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 05/99 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ), nay là Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Thái Phú C ngày 23 tháng 9 năm 1999; (3) Buộc bà Ph và ông D giao trả phần đất lấn chiếm ngang 5m, dài 10m nằm trong phần đất đanh tranh chấp thuộc thửa 108 và 110, tờ bản đồ số 20 với diện tích 241,9m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 05/99 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ), nay là Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Thái Phú C ngày 23 tháng 9 năm 1999.

3/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thái M về yêu cầu được công nhận phần nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05/99 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp cho ông Thái Phú C ngày 23 tháng 9 năm 1999. Ông Thái M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy theo hiện trạng sử dụng thực tế (có bản vẽ kèm theo).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bị đơn ông Thái M theo trình tự pháp luật quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/7/2020 nguyên đơn bà Lâm Lệ X có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng; bác yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại đất cho cụ Thái K ở nhờ; Huỷ quyết định cấp đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401030605 hồ sơ gốc 05/99 tại thửa 108 và thửa 110 tờ bản đồ số 20, theo kết quả thẩm định khảo sát, đo đạc và định giá ngày 29/3/2017 diện tích 241,9m^2, toạ lạc tại đường Tr, phường A, quận B, do UBND thành phố Cần Thơ cấp cho ông Thái Phú C ngày 23/9/1999. Công nhận cho nguyên đơn được đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 108 và thửa 110 tờ bản đồ số 20 diện tích 241,9m^2. Buộc ông Thái M và bà Ngô N phải giao trả nhà đất tại thửa đất nêu trên, buộc bà Ngô Thị Ph, ông Thái Tiến D phải di dời nhà giao trả phần đất chiếm dụng theo kết quả thẩm định, khảo sát, đo đạc và định giá ngày 29/3/2017 có diện tích 40,5m^2.

Ngày 29/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ph có đơn kháng cáo với nội dung: Toà án cấp sơ thẩm nêu phần ý kiến của bà là không đúng như bà đã trình bày. Cụ thể bà nêu rằng nếu Toà tuyên bên nào thắng kiện, bà sẽ thương lượng với bên đó, bán thì bà mua, di dời thì phải bồi

thường cho bà. Bà đề nghị điều chỉnh lại ý kiến đúng như bà đã trình bày nêu trên, đúng các lời khai của bà qua các phiên toà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lâm Lệ X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ph giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà M1 để lại, các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ông Thái K ở nhờ trên đất của bà M1. Sau khi ông K chết thì bà H vợ của ông K trả lại nhà đất cho bà M1. Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông Thái K không kê khai đăng ký, sau khi ông K bà H chết thì ông C mới kê khai đăng ký, nhưng thủ tục kê khai thuế thì lại do bà H ký tên, trong khi bà H đã chết như vậy rõ ràng có sự gian dối, không minh bạch. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà X và sửa án sơ thẩm, công nhận phần đất tranh chấp là của bà X.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà X và giữ nguyên án sơ thẩm. (có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của của nguyên đơn bà Lâm Lệ X đúng về hình thức, nội dung, được nộp trong hạn luật định, bà X là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, miễn án phí nên kháng cáo được xác định là hợp lệ, kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ph nêu: Toà án cấp sơ thẩm nêu phần ý kiến của bà là không đúng như bà đã trình bày. Cụ thể bà nêu rằng nếu Toà án tuyên bên nào thắng kiện, bà sẽ thương lượng với bên đó, bán thì bà mua, di dời thì phải bồi thường cho bà. Bà đề nghị điều chỉnh lại ý kiến đúng như bà đã trình bày như trên, đúng các lời khai của bà qua các phiên toà. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, đây chỉ là lời trình bày của bà Ph, nội dung này không đúng theo quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó không phải là nội dung kháng cáo bản án sơ thẩm. Lẽ ra khi nhận được đơn này của bà Ph thì Toà án cấp sơ thẩm phải kiểm tra đơn

kháng cáo theo đúng quy định tại Điều 274 Bộ luật tố tụng dân sự và yêu cầu bà Ph sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo. Do đây không phải là nội dung kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Lệ X:

[3.1] Diện tích đất tranh chấp là 241,9m^2, thửa số 108 và 110, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. (Bản trích đo địa chính ngày 11/7/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở TN và MT thành phố Cần Thơ). Trên diện tích đất này có các tài sản như sau: Nhà chính: nhà lầu, cột bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép, sàn ván, tường xây gạch, mái lợp tôn có trần, nền gạch bông; tầng trệt 27,8m^2; diện tích xây dựng sàn ván: 25,6m^2; Nhà phụ: kết cấu nhà tạm, cột gỗ, khung lưới B40; khung sắt, vách tường, mai tôn Fipro, không có trần nền láng xi măng. Trên đất có trồng Xoài, dừa, mít, ổi, Điều. Nhà đất nêu trên đã được UBND thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401030605 cho ông Thái Phú C ngày 23/9/1999, hồ sơ gốc số 05/99. Nhà đất hiện nay đã xuống cấp nên không bên đương sự nào quản lý, sử dụng (Theo biên bản đo đạc, thẩm định ngày 29/3/2017 của TAND TP Cần Thơ). Các tài sản trên đất gồm nhà chính, nhà phụ theo nguyên đơn là do cụ M1 (mẹ của bà X) xây dựng từ năm 1970.

[3.2] Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

[3.2.1] Theo tờ tương phân gia tài đất ruộng do cụ Nguyễn Thị T lập năm 1926 thể hiện nội dung cụ T và chồng là cụ Lâm Ứng T (Chết) có tất cả 04 người con trai và 01 người con gái. Cụ T có đứng bộ tại làng A 03 thửa ruộng và 01 sở viên, khi cụ T còn sống thì vợ chồng cụ có cất tại làng L (Cần Thơ) 01 cái nhà ngói nền đúc 03 căn vách ván, trong nhà có đủ đồ thập vật, cái nhà cất trên đất của mẹ chồng cụ T là Trần Thị S đứng bộ (L). Cụ T lập tờ tương phân chia ruộng và vườn làm 5 phần, mỗi đứa 1 phần và 01 phần hương hoả, cụ thể cụ Lâm Thành H2, Lâm Thành K1, Lâm Thị Nh, Lâm Văn H1 và Lâm Văn Ngh mỗi người đều được nhận đất ruộng như nhau là 3H79^a, riêng phần hương hoả 2H03^a có 01 nhà ngói nền đúc 3 căn, đủ đồ thập vật trong nhà, để làm nhà thờ ông bà thì giao cho ông Lâm Văn Ngh.

[3.2.2] Theo giấy thừa kế do cụ Nguyễn Thị M1 vợ của cụ Lâm Văn Ngh (chết) lập ngày 13/11/1987 có nội dung *"vợ chồng tôi có thừa hưởng nhà, đất hương hoả của cha mẹ chồng tôi là Lâm Ứng T (chết) và Nguyễn Thị T (chết), nhà và đất còn lại đến nay như sau:*

1. Một nhà 3 căn nền đúc vách ván, lợp ngói 24m x 9m cất trên phần đất bà nội chồng tôi tên Trần Thị S 60m x 20m theo tờ chia gia tài và hương hoả thiết lập tại xã A ngày 24/06/1926. Căn nhà này bị mối mọt làm hư hỏng nặng nên năm 1970, tôi triệt hạ hoàn toàn và xây cất lại thành nền trệt, 3 căn chính trước 13m x 9m, 01 căn phụ sau 11m x 9m, vách gạch, lót gạch bông nhà phía trước 13m x 9m, lợp ngói xưa. Hiện trạng trên phần đất này có 08 hộ, được tôi thuận cho cất nhà ở tạm từ trước năm 1970, chiếm tất cả khoảng 80% đất.

2. Một sở ruộng liền sau đất cất nhà 76m x 55m do cha mẹ chồng tôi là Lâm Ứng T (chết) mua của ông Nguyễn Văn T1 (chết) ngày 17/09/1911 để làm nơi chôn cất thân quyến ở giữa và đào mương lập vườn trồng cây ăn trái xung quanh.

Nay tôi tuy đã già yếu nhưng hiện không đau ốm nặng và trí óc vẫn còn sáng suốt, thiết lập giấy thừa kế này để giao lại sau ngày tôi chết. Hai phần đất và một nhà xây cất trên phần đất kể trên cho con gái út của tôi tên Lâm Lệ X, sinh năm 1946, giáo viên dạy học trong thành phố Cần Thơ...".

[3.2.3] Theo bảng trích lục bằng khoán điền thổ (chế độ cũ) số 223/BTL.TTLT ngày 25/6/2002 của Trung tâm TT-LT địa chính - Sở Địa Chính Cần Thơ xác nhận cho nguyên đơn bà Lâm Lệ X thể hiện: Sở đất bằng khoán số 12 xã L gồm lô 9 tờ 1 diện tích 979m^2 - đất vườn - tọa lạc tại xã L. Có tứ cận như sau: Bắc giáp Hương lộ 11; Đông giáp: 11 88; Nam giáp: 88 13; Đăng tịch ngày 02/3/1938 thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị S (đã chết) vợ của ông Lâm Thả. Sở đất bằng khoán số 88 - xã L - gồm lô 194^{-134} - Tờ 1, Diện tích 4.000m^2 - đất ruộng - toạ lạc tại xã L, có tứ cận sau: Bắc giáp: 13, 12, 11; Đông giáp: 11, 87; Nam giáp: 87, 14; Tây giáp: 14, 13, 12,11; Đăng tịch ngày 02/3/1938, thuộc quyền sở hữu của ông Lâm Ứng T (chết) có vợ bà Nguyễn Thị T sinh tại A lối năm 1885. Phụ chú về truất hữu NCCR: không truất hữu.

[3.2.4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 430882 do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Lâm Lệ X ngày 05/12/2005 tại thửa số 132, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.124,7m^2 loại đất trồng cây lâu năm; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 679266 do UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Lâm Lệ X ngày 19/4/2010 tại thửa số 154, tờ bản đồ số 20, diện tích 511m^2, trong đó đất ở đô thị 300m^2, đất trồng cây lâu năm 211m^2. Thể hiện nguồn gốc đất là công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đồng thời theo bản sơ đồ đo vẽ ngày 04/9/2008 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B thể hiện phần đất tranh chấp gồm thửa 108, 110 có vị trí nằm tiếp giáp với các thửa đất của bà Ngô Thị Ph, bà Lâm Ngọc L1, bà Lê Thị B, bà Lâm Lệ X. Các biên bản hoà giải của UBND phường A ngày 26/4/2002, 18/4/2002 thể hiện nội dung các hộ dân Nguyễn Thị My M, Lưu Thị S, Tô Thị Kh, Trần Thị A, Lê Thị B, Ngô Thị Ph, Lâm Ngọc L1, Thái Phú C đều xác định ở trên đất của cụ Nguyễn Thị M1 (mẹ của bà X).

[3.3] Với các chứng cứ nêu trên và thực tế hiện nay các hộ dân sử dụng công nhận thì có đủ cơ sở kết luận phần đất tranh chấp tại các thửa 108 và 110 là thuộc bằng khoán số 12 - xã L - gồm lô 9 - tờ 1 do cụ M1 để thừa kế lại cho bà X. Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Công văn số 3677/UBND-NC ngày 30/10/2018 của UBND thành phố Cần Thơ để cho rằng phần đất tranh chấp có nằm trong bảng trích lục bằng khoán do bà X cung cấp hay không là không phù hợp với thực tế khách quan và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3.4] Phía bị đơn ông Thái M cho rằng đã ở trên phần đất này từ năm 1953 là do ông Thái K nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Văn H1, có làm giấy "tờ bán đứt nhà" và có xác nhận của xã trưởng Hương chức làng L, qua xem xét

nội dung giấy này, thấy rằng, nội dung: *"ông Lâm Văn H1 bán cho ông K một phần đất, trên đất có 2 cái nhà, bề ngang phần đất ấy bằng 3 căn nhà, bề thâm hậu từ mé nhà sau ra đến mé rạch B"*. Xét nội dung tờ bán đứt nhà này không rõ ràng về diện tích, vị trí cụ thể, hơn nữa theo tờ tương phân của cụ Nguyễn Thị T thì cụ H1 chỉ được chia hưởng phần đất ruộng, không được hưởng phần nhà đất, vì phần nhà đất là hương hoả được giao cho cụ Lâm Văn Ngh (cha của bà X). Do đó, không đủ cơ sở để kết luận phần đất đang tranh chấp đúng là nhà đất mà ông Thái K mua của cụ H1.

Trong khi đó, tại biên bản hoà giải của UBND phường A ngày 18/4/2002, 26/4/2002, 13/5/2002 hoà giải tranh chấp đất giữa bà Lâm Lệ X và các hộ dân ở nhờ trên đất, các hộ dân gồm Nguyễn Thị My M, Lưu Thị S, Tô Thị Kh, Trần Thị A, Lê Thị B, Ngô Thị Ph, Lâm Ngọc L1 đều thừa nhận ở nhờ trên đất của cụ M1 (mẹ bà X). Trong đó bà Ngô Thị Ph (cháu của ông Thái Phú C) khai tại biên bản hoà giải ngày 18/4/2002: "*nguồn gốc đất của bà M1, khi cất nhà có được cho phép của bà M1 DT 20m^2 hiện trạng đất bà Ph nằm trong giấy chứng nhận 30605, Dt 241,87m^2 khi hợp thức hoá tôi không hay biết. Nay gốc đất của bà M1 (cô X) tôi xin mua lại giá thoả thuận (Nằm trong chủ quyền của ông Thái Phú C)"*. Tại Biên bản hoà giải ngày 13/5/2002 bà Ph khai *"tôi đang cư ngụ tại đường Tr là do xin ở đất ông nội chồng là Thái K, khi cất nhà phải xin phép chủ đất là cô giáo M1 là mẹ cô Lâm Lệ X, tôi khẳng định đất này là của cô Lâm Lệ X vì khi cất nhà ông nội chồng tôi là Thái K kêu tôi đi xin phép bà giáo M1 là mẹ cô X"*. Ông Thái Phú C cũng tham gia hoà giải cùng với 07 hộ dân kể trên và thừa nhận như sau: Tại biên bản hoà giải ngày 18/4/2002 ông khai *"tôi không rõ nguồn gốc, tôi thừa kế của cha là Thái K, tôi đã xin hợp thức hoá, có giấy chứng nhận"*. Tại biên bản hoà giải ngày 13/5/2002 ông khai "*Tôi muốn trao đổi với ông Lâm Văn H1 người cho mướn để được sử dụng lâu đời để tránh tình trạng tranh chấp của 3 người con còn lại của bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Ứng T"*. Nội dung hòa giải của các bên phù hợp với nội dung tờ di chúc mà cụ M1 để lại cho bà X thể hiện trên đất còn 08 hộ ở nhờ từ trước năm 1970.

Mặt khác, quá trình xin hợp thứa hoá nhà đất thì tại tờ tường trình nguồn gốc nhà ở, đất ở, ông Thái Phú C chỉ khai là ở ổn định từ năm 1953 cho đến nay mà không có giấy tờ gì chứng minh, còn nội dung thừa kế của cha mẹ là do UBND phường A xác nhận.

[3.5] Qua xem xét, tổng hợp, đánh giá toàn bộ các chứng cứ nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng có đủ cơ sở kết luận diện tích đất tranh chấp 241,9m^2, thửa số 108 và 110, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại đường Tr, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ là do cụ Thái K, Thái Phú C ở nhờ trên đất của cụ Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị M1, do đó Toà án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Lệ X là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo như nhận định trên.

[3.6] Đối với nội dung kháng cáo của bà X yêu cầu buộc ông Thái M và bà Ngô N phải giao trả nhà đất tại thửa đất nêu trên, buộc bà Ngô Thị Ph, ông

Thái Tiến D phải di dời nhà giao trả phần đất chiếm dụng theo kết quả thẩm định, khảo sát, đo đạc và định giá ngày 29/3/2017 có diện tích 40,5m^2. Thấy rằng tại phiên toà sơ thẩm bà X đã xin rút yêu cầu khởi kiện đối với các nội dung này do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm đã đình chỉ xét xử các yêu cầu khởi kiện này là đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đối với nội dung kháng cáo này của bà X.

[3.7] Do nhà đất kể trên là của bà Lâm Lệ X được thừa kế lại và ông ông Thái K, Thái Phú C chỉ là người ở nhờ trên đất; việc ông Thái Phú C đi kê khai xin hợp thức hoá nhà đất là có sự gian dối nên việc UBND tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401030605 ngày 13/7/1999 cho ông Thái Phú C là không đúng pháp luật. Vì vậy, di chúc ngày 13/8/2004 do ông Thái Phú C lập để lại thừa kế nhà đất trên cho ông Thái M và hợp đồng chuyển nhượng di sản thừa kế (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) giữa bà Ngô N và ông Thái M cũng không có giá trị pháp lý.

[4] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

Bà Lâm Lệ X không phải chịu tiền án phí sơ thẩm, hoàn trả cho bà X số tiền tạm ứng án phí 11.600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 000997 ngày 23/5/2016 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Ông Thái M phải chịu 200.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 5.837.400 đồng ông M đã nộp Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 000017 ngày 17/8/2016. Ông M được nhận lại 5.637.400 đồng.

Về chi phí thẩm định: 3.200.000 đồng, bị đơn ông Thái M phải chịu. Do bà X đã nộp nên ông M có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà X 3.200.000 đồng.

Lệ phí ủy thác tư pháp: Nguyên đơn bà Lâm Lệ X tự nguyện chịu 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003121 ngày 18/12/2017 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Chi phí tống đạt giấy tờ: 95 USD, nguyên đơn đã nộp tại Ngân hàng Ngoại thương - Chi nhánh Cần Thơ. Đã thực hiện xong.

Chi phí gửi hồ sơ: 100.000 đồng. Nộp tại Tòa án theo phiếu thu ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Đã thực hiện xong.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Lâm Lệ X không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của bà X, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 95, 99, 188, 195, 203 của Luật Đất đai năm 2013. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Lệ X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 21/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Lệ X.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Lệ X tại thửa 108 và 110, tờ bản đồ số 20 với diện tích 241,9m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 05/99 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (nay là TP Cần Thơ), cấp cho ông Thái Phú C ngày 23 tháng 9 năm 1999.

2/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thái M về yêu cầu được công nhận phần nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05/99 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (nay là TP Cần Thơ) cấp cho ông Thái Phú C ngày 23 tháng 9 năm 1999.

3/. Huỷ giấy chứng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401030605, hồ sơ gốc số 05/99 do Uỷ ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (nay là TP Cần Thơ) cấp cho ông Thái Phú C ngày 23/9/1999.

4/. Bà Lâm Lệ X căn cứ vào bản án này được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

5/. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Lệ X gồm: (1) Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lâm Văn H1 và ông Thái K ngày 02/7/1953; (2) Buộc ông Thái M và bà Ngô N giao trả nhà và đất thuộc thửa 108 và 110, tờ bản đồ số 20 với diện tích 241,9m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 05/99 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ), nay là Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Thái Phú C ngày 23 tháng 9 năm 1999; (3) Buộc bà Ph và ông D giao trả phần đất lấn chiếm ngang 5m, dài 10m nằm trong phần đất đanh tranh chấp thuộc thửa 108 và 110, tờ bản đồ số 20 với diện tích 241,9m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 05/99 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ), nay là Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Thái Phú C ngày 23 tháng 9 năm 1999.

6/. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

-Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

Bà Lâm Lệ X không phải chịu tiền án phí sơ thẩm, hoàn trả cho bà X số tiền tạm ứng án phí 11.600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 000997 ngày 23/5/2016 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Ông Thái M phải chịu 200.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 5.837.400 đồng ông M đã nộp Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 000017 ngày 17/8/2016. Ông M được nhận lại 5.637.400 đồng.

Về chi phí thẩm định: 3.200.000 đồng, bị đơn ông Thái M phải chịu. Do bà X đã nộp nên ông M có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà X 3.200.000 đồng.

Lệ phí ủy thác tư pháp: Nguyên đơn bà Lâm Lệ X tự nguyện chịu 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003121 ngày 18/12/2017 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Chi phí tống đạt giấy tờ: 95 USD, nguyên đơn đã nộp tại Ngân hàng Ngoại thương - Chi nhánh Cần Thơ. Đã thực hiện xong.

Chi phí gửi hồ sơ: 100.000 đồng. Nộp tại Tòa án theo phiếu thu ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Đã thực hiện xong.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên Lâm Lệ X không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

7/. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Văn Hùng **Trần Xuân Minh** **Hoàng Minh Thịnh**