

Bản án số: **98/2024/DS-PT**

Ngày: 08/4/2024

**V/v: “*Tranh chấp đòi lại nhà và
QSD đất, tranh chấp về thừa kế tài
sản và yêu cầu hủy GCN QSD 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 Trương Công Thi

Các thẩm phán: Ông Phạm Tấn Hoàng
Ông Đinh Phước Hoà

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Quan Toàn –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: Ông Nguyễn Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, 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 292/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi lại nhà và quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 355/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: ông Trần Hoài T, Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H; địa chỉ 108 đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt

- Bị đơn: ông Trần Văn C, sinh năm 1942, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: ông Trần Anh H1; địa chỉ: 2 N, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn X, sinh năm 1940; địa chỉ: Số C đường P, tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.
2. Ông Nguyễn N, sinh năm 1945; địa chỉ: S, st TV, F E, Đan Mạch; vắng mặt.
3. Nguyễn D, sinh năm 1950; địa chỉ: B Merinda PL, B, NSW 2177, Australia; có mặt.
4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957; địa chỉ: F L, C, Australia.
5. Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1962; địa chỉ: G J, S, NSW B, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Quốc T1: bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A đường Đ, tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Bảo L1, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên lạc hiện nay: Số A T, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bảo L1: Bà Lê Thị Công D1, sinh năm 1977; địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà E N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

7. Ông Nguyễn L2, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Số C đường C, tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố C: ông Nguyễn Văn D2 - chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1978; địa chỉ: C, K, Chung cư K, phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A T, phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; bị đơn ông Trần Văn C (*do ông Trần Mạnh C1 đại diện theo ủy quyền*); những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn D, ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị H2 (*do bà Nguyễn Thị Hồng M đại diện theo ủy quyền*), bà Nguyễn Thị Bảo L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, các đương sự trình bày:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 25/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án Nguyễn đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Cha mẹ bà là ông Nguyễn T3 (tên gọi khác: Nguyễn T4, Nguyễn T5, chết năm 1967) và Huỳnh Thị B1 (chết năm 1989), có 07 người con chung gồm: Ông Nguyễn X, ông Nguyễn N, ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Ổ, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Quốc T1. Cha mẹ bà chết không để lại di chúc.

Khi còn sống, cha mẹ bà tạo lập được lô đất có diện tích 515,1m², địa chỉ: Khóm H, thị trấn B, huyện C (nay là tổ dân phố T, phường C, thành Phố C), tỉnh Khánh Hòa. Trên đất, cha mẹ bà xây nhà ở từ trước giải phóng đến nay.

Ngày 30/12/1987, bà B1, bà, ông X và bà Ổ có làm Giấy xác nhận nguồn gốc đất lô đất trên, có 02 nhân chứng là bà Nguyễn Thị Thanh V1 và ông Lê L3 xác nhận và làm chứng về nguồn gốc lô đất này (hiện hai người còn sống, bà sẽ cung cấp các thông tin cho Tòa án nếu cần thiết). Riêng ông N, ông D, bà H2 và ông T1, tại thời điểm đó, đã vượt biên và sinh sống ở nước ngoài nên không có mặt.

Năm 1991, do bà Ổ không có chồng con, còn các anh em đã có gia đình ở riêng nên bà và ông X đã viết Giấy ủy quyền giao cho bà Ổ được quyền quản lý sử dụng tài sản trên làm nơi thờ cúng ông bà nhưng không được cầm cố, sang nhượng, tặng cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào.

Đầu năm 1995, các anh chị em ở nước ngoài thấy nhà đã hư hỏng, mục nát nên đã gửi tiền về Việt Nam để ông X, bà và bà Ổ xây dựng lại căn nhà có kích thước 6,2m x 13,5m = 83,7m², trị giá thời điểm đó là 100.000.000đ. Hàng năm, các anh chị em ở nước ngoài vẫn thường xuyên gửi tiền về để làm gỗ cho cha mẹ và sửa chữa nhà, khi về thăm quê hương thì ở tại nhà này.

Trong thời gian bà Ổ quản lý, sử dụng nhà đất, bà thấy ông L2, bà H3 dựng vách, lợp mái tôn làm phòng tập thể dục trên phần đất trống của cha mẹ để lại; bà có hỏi thì bà Ổ nói là cho thuê nên bà và các anh em không có ý kiến gì vì nghĩ đất bên hông nhà từ đường để trống, bà Ổ cho thuê kiếm tiền sinh sống cũng không sao.

Đầu năm 2021, bà Ổ dọn xuống nhà chồng là ông Trần Văn C tại nhà của ông C, nhà từ đường do bà qua lại nhang khói, trông coi do nhà bà ở sát phía sau đất. Khoảng 1-2 tháng sau đó, bà thấy ông Trần T6 (con riêng của ông C) và vợ ông T6 là bà Nguyễn Thị Bảo L1 đến nhà đòi đập nhà và nói là đã mua của bà Ổ nên bà mới biết việc vợ chồng bà Ổ tự ý làm các thủ tục pháp lý để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tẩu tán tài sản bằng cách làm hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn

Thị Bảo L1 là vợ của con trai riêng của ông C vào ngày 08/09/2020 với giá 80.000.000đ.

Khi phát hiện được sự việc, bà đã làm đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân phường C yêu cầu xem xét giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 16/03/2021 và Biên bản làm việc ngày 19/03/2021 tại Ủy ban nhân dân phường C, bà O và ông C đã thừa nhận tài sản trên là của cha mẹ để lại cho các thành viên trong gia đình và chấp nhận trả 05 cây vàng cho anh chị em đã đầu tư xây dựng nhà, còn việc hoàn trả lại tài sản trên thì ông C về hội ý với gia đình nhưng đến nay vẫn không có ý kiến gì. Ngày 26/03/2021, Ủy ban nhân dân phường C có Văn bản số 287/BC-UBND về việc giải quyết đơn của bà.

Hiện nay, nhà đất này do bà đang quản lý coi giữ và thờ cúng ông bà, cha mẹ.

Ngoài ra, sau này bà cũng biết phần đất trống cạnh nhà từ đường đã bị bà O tự ý bán cho vợ chồng ông Nguyễn L2, bà Nguyễn Thị H3.

Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 842656, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01860 ngày 21/11/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị O.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 207972, sổ vào sổ cấp GCN: CS 03112 ngày 23/9/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Bảo L1.

- Chia thừa kế theo pháp luật đối với nhà đất tại thửa đất số 73A (nay là thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15), địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Bà yêu cầu được nhận hiện vật.

- Chia thừa kế theo pháp luật đối với thửa đất số 73B (nay là thửa đất số 180), tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Bà yêu cầu được nhận giá trị.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khai: Do không hiểu biết pháp luật nên đã khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị O (chết ngày 10/10/2021), nay bà xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị O mà chỉ khởi kiện ông Trần Văn C.

- Bị đơn ông Trần Văn C và người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C là ông Trần Mạnh C1 trình bày:

Ngày 08/9/2020, ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị O chuyển nhượng thửa đất 179, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố C cho bà Nguyễn Thị Bảo L1. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 đã xuống cấp. Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật và bà L1 đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Việc chuyển nhượng là hợp pháp. Hiện nay, ông không liên quan đến thửa đất nêu trên.

Thửa đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị Ổ quản lý, sử dụng liên tục, ổn định từ 1991 đến nay và không có ai tranh chấp. Bà Ổ được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 718176, số vào sổ cấp GCN: H00657 ngày 19/7/2009 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thị xã C (nay là thành phố C) với diện tích 884,8m², trong đó: đất ở đô thị 150m², đất trồng cây lâu năm 734,8m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 68,7m².

Ngày 29/07/2011, bà Ổ chuyển nhượng phần đất trồng thuộc thửa số 73B (được tách ra từ thửa đất số 73 cũ), nay là thửa đất số 180, tờ bản đồ số 15 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xác lập ngày 28/7/2011, diện tích: 369,7m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, cho ông Nguyễn L2 và bà Nguyễn Thị H3 với giá 80 triệu đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ổ với ông L2, bà H3 do Ủy ban nhân dân phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 29/7/2011. Bà Ổ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã bàn giao đất cho ông L2, bà H3.

Ngày 06/9/2011, bà Nguyễn Thị Ổ đăng ký kết hôn với ông Trần Văn C. Sau khi đăng ký kết hôn, bà Ổ và ông C sinh sống tại nhà đất thuộc thửa số 73A (là một phần thửa đất số 73 còn lại), nay là thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15 thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của bà Ổ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 025112 số vào sổ cấp GCN: CH00407 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 21/10/2011.

Năm 2017, bà Ổ đồng ý nhập thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15 nêu trên vào khối tài sản chung của vợ chồng với ông C bằng văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng lập ngày 03/11/2017 tại Văn phòng C2, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Sau đó, bà Ổ và ông C đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 842656, số vào sổ cấp GCN: CH01860 ngày 21/11/2017 đối với thửa đất nêu trên.

Năm 2020, do bà Ổ mắc bệnh hiểm nghèo cần có tiền chữa trị nên bà Ổ và ông C quyết định bán thửa đất số 179 trên cho bà Nguyễn Thị Bảo L1 với giá chuyển nhượng thực tế là 4,5 tỉ đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2020 tại Văn phòng C3, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (giá trị chuyển nhượng ghi nhận trong hợp đồng là 100 triệu đồng). Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng 4,5 tỉ đồng thực hiện thành 02 lần: Lần 1, bà L1 thanh toán 01 tỉ đồng vào ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng; lần 2, Bà L1 thanh toán 3,5 tỉ đồng vào ngày 08/03/2021. Bà Ổ, ông C đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng, đã bàn giao nhà và đất cho bà L1. Sau đó, bà L1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy phép xây dựng nhà ở trên thửa trên.

Ngày 10/10/2021, bà Ổ chết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

Tháng 10/2011, bà Nguyễn Thị L có đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân phường C và Ủy ban nhân dân thành phố C đề nghị ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ổ. Tuy nhiên, sau khi được phân tích, giải thích đối với việc sử dụng đất và quyền sử dụng đất của bà Ổ, bà L đã tự nguyện rút đơn kiến nghị đối với bà Ổ, đồng thời cam đoan không khiếu nại về sau. Như vậy, bà L có biết việc bà Ổ đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ổ từ 2009 và mâu thuẫn giữa bà L và bà Ổ liên quan đến thửa đất này đã được giải quyết xong từ năm 2011.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ổ với ông L2 và bà H3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ổ, ông C với bà L1 là hợp pháp và tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, bị đơn không chấp nhận những yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L phải giao nhà và đất đang chiếm giữ trái phép cho bà Nguyễn Thị Bảo L1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Bảo L1 trình bày:

Ngày 08/09/2020, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố C từ vợ chồng ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ổ, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, đã xuống cấp. Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật, đã thực hiện việc giao nhận tiền và tài sản và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã xin giấy phép xây dựng để cất lại căn nhà để ở trên thửa đất này.

Ngày 09/09/2021, vợ chồng bà đã ủy quyền cho ông Nguyễn Nhật L4 thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên với bà Nguyễn Thị Hồng V (do bà Nguyễn Thùy D3 là người đại diện theo ủy quyền của bà V ký hợp đồng). Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực tại Văn phòng C2, thành phố C.

Tuy nhiên, trong thời gian bà ở Đ không về C được do dịch bệnh, bà Nguyễn Thị L là em gái của bà Ổ tự ý mở khóa cửa vào nhà để ở và chiếm dụng cho đến nay vì bà L cho rằng nguồn gốc đất là di sản do cha mẹ giao cho vợ chồng bà Ổ để quản lý sử dụng việc thờ cúng, không được bán và bà L đã làm đơn đề nghị ngăn chặn quyền sử dụng đất nên bà V không thực hiện được thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà và bà V.

Vì vậy, bà yêu cầu yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc bà L trả lại nhà, đất đã chiếm dụng trái phép và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/9/2021 đối với thửa đất 179, tờ bản đồ số 15 giữa bà với bà V.

- Ông Trần Hữu T7 (chồng bà Nguyễn Thị Bảo L1) trình bày:

Về việc bà Nguyễn Thị Bảo L1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, ông thống nhất như trình bày của bà L1. Ông xác định toàn bộ nhà đất bà L1 nhận chuyển nhượng từ ông C và bà Ở là tài sản riêng của bà L1, không liên quan đến ông. Vì vậy, ông đồng ý với yêu cầu của bà L1.

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

+ Bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày: Về việc bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, bà thống nhất như trình bày của bà L1. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu của bà L1.

+ Ông Nguyễn X trình bày: Về quan hệ gia đình: Ông trình bày thống nhất như nội dung bà Nguyễn Thị L trình bày. Ông không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp này; ông từ chối nhận tài sản thừa kế trong trường hợp được chia; ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông, không gửi thông báo, văn bản của Tòa án và không đưa ông vào tham gia trong vụ án này. Trước đây, ông có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L giải quyết tranh chấp này, nay ông xin rút toàn bộ nội dung ủy quyền này và không ủy quyền cho ai tham gia trong vụ án này.

+ Ông Nguyễn D trình bày: Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và nội dung bà L trình bày. Phần đất nay là thửa đất 180 (hiện là phòng tập thể thao của ông L2 và bà H3) được tách ra từ thửa đất 73 đã bị bà Ở bán cho ông L2 và bà H3 nên ông chỉ yêu cầu nhận thừa kế bằng tiền còn thửa đất 179 ông xin nhận chung bằng hiện vật với các anh chị em để làm nơi thờ cúng cha mẹ và có chỗ cho anh em khi ở nước ngoài về gặp mặt. Ông không biết gì về Giấy ủy quyền thừa kế đất đai năm 1991. Bà Ở không có chồng con, không có chỗ ở nào khác, từ bé chỉ ở với cha mẹ nên việc bà Ở ở tại nhà đất của cha mẹ là bình thường nhưng việc bà đi kê khai tài sản của cha mẹ là sai.

+ Bà Nguyễn Thị Thái B2 trình bày: Bà là người thuê đất của ông Nguyễn L2 và bà Nguyễn Thị H3 và đang mở phòng tập thể thao; bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà L và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bà đề nghị được vắng mặt.

- Tại Công văn số 3424/UBND-TNMT ngày 13/7/2023, Ủy ban nhân dân thành phố C trình bày:

Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 02/6/2009 bà Nguyễn Thị Ở nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 15, diện tích 929,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C.

- Nguồn gốc đất do người sử dụng đất kê khai tại hồ sơ là do cha mẹ khai phá để lại (thất lạc giấy tờ).

- Nguồn gốc sử dụng đất do UBND phường C xác nhận như sau: Do bà Nguyễn Thị Ổ sử dụng, quá trình sử dụng đất bà Nguyễn Thị Ổ có kê khai nộp thuế nhà đất cho Nhà nước với diện tích 100m^2 tại dòng 17 trang 15 năm 1993 tại Khóm A thị trấn B (theo Biên bản xác minh ngày 31/3/2009 của UBND phường C và Đội thuế phường C). Thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện tại: Do bà Nguyễn Thị Ổ cất nhà ở từ năm 1990.

- Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai được UBND phường C xác nhận: Hiện tại nhà và đất không ai tranh chấp.

- Trên cơ sở kiểm tra xác minh của UBND phường C, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố C), Phòng T đã tham mưu UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận số AP 718176, số vào sổ H00657 ngày 19/7/2009 cho bà Nguyễn Thị Ổ đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 15, diện tích $884,8\text{m}^2$, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 150m^2 và đất trồng cây lâu năm $734,8\text{m}^2$, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C theo quy định tại khoản 4 Điều 50, khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 8 Quyết định số 30/2005/QĐ-UB ngày 31/3/2005 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 28/7/2011, bà Nguyễn Thị Ổ đăng ký tách thửa đất trên thành 02 thửa để chuyển nhượng, cụ thể:

- Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 15, diện tích $369,7\text{m}^2$, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thửa đất này bà Nguyễn Thị Ổ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn L2 và bà Nguyễn Thị H3 và được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận số phát hành BG 025113, số vào sổ CH00408 ngày 21/10/2011 cho ông L2, bà H3.

- Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích $515,1\text{m}^2$, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 150m^2 và đất trồng cây lâu năm $365,1\text{m}^2$. Ngày 21/10/2011, UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận số phát hành BG 025112, số vào sổ CH00407 cho bà Nguyễn Thị Ổ.

Quá trình sử dụng đất, ngày 03/11/2017 bà Nguyễn Thị Ổ lập Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng đối với ông Trần Văn C. Đến ngày 21/11/2017, UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận số phát hành CL 842656, số vào sổ CH01860 cho ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ổ đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích $515,1\text{m}^2$, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 150m^2 và đất trồng cây lâu năm $365,1\text{m}^2$.

Ngày 08/9/2020, ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ổ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bảo L1 và được Sở T cấp Giấy chứng nhận số phát hành CX 207972, số vào sổ CS03112 ngày 23/9/2020.

Ngày 09/9/2021, bà Nguyễn Thị Bảo L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng V được Văn phòng C2 chứng thực. Tuy nhiên, theo báo cáo của Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố C tại Văn

bản số 3104/CNCR ngày 06/6/2022 thì hiện nay bà Nguyễn Thị Hồng V chưa được cấp Giấy chứng nhận.

2. Về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa người khởi kiện là bà Nguyễn Thị L và người bị kiện là ông Trần Văn C: Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của người khởi kiện theo quy định của pháp luật. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- *Tại Báo cáo số 728/BC-UBND ngày 04/11/2011 của UBND phường C, thành phố C về việc giải quyết đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị L, có nội dung:*

Ngày 05/10/2011, bà L có đơn kiến nghị gửi UBND phường C và UBND thành phố C yêu cầu ngăn chặn việc cấp GCNQSDĐ đối với bà Nguyễn Thị Ở, sau khi UBND phường C giải quyết, phân tích về quyền sử dụng đất của bà Ở là hợp pháp, đã sử dụng từ năm 2001 thì bà L trình bày anh em trong gia đình đã tự nguyện thỏa thuận với nhau, bà Ở xin rút lại đơn kiến nghị và cam đoan không khiếu nại về sau. (bút lục 148)

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 244, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 623, Điều 650, Điều 651, Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26, 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:

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đã rút, gồm:

- Yêu cầu khởi kiện chia thừa kế đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ở.

- Yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất 180, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00408 ngày 21/10/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn L2 và bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất 180, tờ bản đồ 15 nêu trên.

- Yêu cầu chia thừa kế đối với phần nhà có ký hiệu G1A có diện tích 73m² trên thửa đất 179, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C theo Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bảo L1 đã rút là công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bảo L1, ông Trần Hữu T7 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hồng V đối với

thửa đất số 179 tờ bản đồ 15, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C, được Văn phòng C2 chứng thực ngày 09/9/2021, số công chứng 6817, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

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

(1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 718176, số vào sổ H00657 ngày 19/7/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho bà Nguyễn Thị Ở;

(2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 025112, số vào sổ cấp GCN: CH 00407 ngày 21/10/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Nguyễn Thị Ở;

(3) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 842656, số vào sổ cấp GCN: CH 01860 ngày 21/11/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ở;

(4) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 207972, số vào sổ cấp GCN: CS 03112 ngày 23/9/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Bảo L1.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bảo L1 về việc đòi lại tài sản là thửa đất 179, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa cùng nhà và vật kiến trúc trên đất theo Trích đo địa chính thửa đất và bản vẽ Hiện trạng nhà trên đất kèm theo bản án.

5. Chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

5.1. Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn D được nhận chung tài sản thừa kế của ông Nguyễn T4 và bà Huỳnh Thị B1 là quyền sử dụng thửa đất số 179 tờ bản đồ 15 tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C, là phần đất có ký hiệu A có diện tích 486,9m², trong đó, 150m² là đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm và nhà có ký hiệu G1B có diện tích 18,7m² trên đất (theo Trích đo địa chính và Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án). Phần quyền tài sản của Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn D là ngang nhau.

5.2. Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn D được quyền sở hữu nhà có ký hiệu G1A có diện tích 73m², cổng, mái che, sân xi măng, tường rào có trên thửa đất các ông, bà được chia thừa kế theo Mục 5.1 nêu trên (theo Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án). Phần quyền tài sản của Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn D là ngang nhau.

5.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn D về việc để toàn bộ tài sản các ông, bà

được chia thừa kế theo Mục 5.1. và được quyền sở hữu theo Mục 5.2. ở trên làm di sản thờ cúng.

5.4. Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn D có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Trần Văn C 1.233.824.600đ là giá trị phần thừa kế ông C được hưởng từ bà Nguyễn Thị Ở, trong đó phần nghĩa vụ thanh toán của mỗi người là 308.456.000đ.

5.5. Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn D có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn N 616.912.300đ là giá trị phần thừa kế ông N được hưởng và 35.722.500đ là số tiền ông Nguyễn N đã góp để xây nhà G1A, trong đó phần nghĩa vụ thanh toán của mỗi người là 154.228.000đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; đại diện bị đơn, ông Trần Mạnh C1 (*ông C1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn C tại giai đoạn sơ thẩm*); những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà gồm ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Hồng M (*bà M đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị H2*); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Bảo L1, có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm.

Lý do kháng cáo của bà L, ông D, bà Nguyễn Thị Hồng M (*bà M đại diện theo ủy quyền cho ông T1, bà H2*) có cùng nội dung như sau: Việc xác định giá tại Bản án sơ thẩm; Tòa án đã chia di sản thừa kế cho bà Nguyễn Thị Ở, cho bà Ở hưởng 02 kỷ phần thừa kế là không đúng pháp luật, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tước quyền thừa kế của bà Ở và ông C, hủy Hợp đồng nhập tài sản giữa bà Ở với ông C, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà Ở với bà L1.

Ông C1 đại diện cho ông C, nguyên đơn, kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo ông C1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá tài liệu, chứng cứ không khách quan, toàn diện, tuyên xử Bản án không đúng pháp luật, yêu cầu hủy hoặc sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bà L1 kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo bà L1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá tài liệu, chứng cứ không khách quan, toàn diện, không phù hợp diễn biến thực tế của vụ án, nhận định và tuyên xử Bản án không đúng pháp luật, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L1.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C, ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Hồng M và bà Nguyễn Thị Bảo L1 đều giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Luật sư Trần Hoài T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; ông Trần Anh H1 đại diện cho ông C bị đơn, bà Lê Thị Công D1 đại diện cho bà L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, sửa Bản án sơ thẩm về xác định lại giá trị di sản thừa kế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình giải quyết vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên toà phúc thẩm, xem xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Trần Văn C, ông Nguyễn D, ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị Bảo L1, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, đối tượng khởi kiện, thời hiệu theo quy định tại các Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39 và Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[1.2]. Tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chia thừa kế đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ở và rút yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất 180, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00408 ngày 21/10/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn L2 và bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất 180, tờ bản đồ 15, diện tích 369,7m². Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử, nội dung trên không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[1.3]. Đối với kháng cáo của của bà L, ông D, bà M (*bà M đại diện theo ủy quyền cho ông T1, bà H2*) về nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng nhập tài sản giữa bà Ở với ông C; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà Ở với bà L1. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, không khởi kiện và không có ai có yêu

cầu các nội dung nêu trên; hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét các yêu cầu này, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể xem xét các yêu cầu kháng cáo nói trên của bà L, ông D và bà M.

[1.4]. Tại phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ hai, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xem xét về di sản thừa kế đang có tranh chấp và yêu cầu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất có tranh chấp:

Theo lời khai của các đương sự và hồ sơ, thủ tục liên quan thửa đất tranh chấp cho thấy: Thửa đất có tranh chấp do ông Nguyễn T3 (*tên gọi khác: Nguyễn T4, Nguyễn T5, chết năm 1967*) và Huỳnh Thị B1 (*chết năm 1989*) khai phá, canh tác, quá trình sử dụng bà B1 không đăng ký, kê khai theo quy định của Luật đất đai năm 1987. Đến năm 1989, sau khi bà B1 chết, bà Nguyễn Thị Ở là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất; năm 1990, bà Ở làm nhà trên thửa đất và có đăng ký, kê khai đối với thửa đất, UBND phường C xác nhận có nội dung như sau: Thửa đất do bà Nguyễn Thị Ở sử dụng, cất nhà ở từ năm 1990, quá trình sử dụng đất bà Nguyễn Thị Ở có kê khai nộp thuế nhà đất cho Nhà nước với diện tích 100m² đất ở (*tại Sổ Địa chính năm 1993 dòng 17 trang 15 tại Khóm A thị trấn B*).

Ngày 02/6/2009, bà Nguyễn Thị Ở nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 15, diện tích 929,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C. Nguồn gốc đất do người sử dụng đất kê khai tại hồ sơ là do cha mẹ khai phá để lại (*thất lạc giấy tờ*).

Ngày 19/7/2009, UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận số AP 718176, số vào sổ H00657 cho bà Nguyễn Thị Ở đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 15, diện tích 884,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 150m² và đất trồng cây lâu năm 734,8m², tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, theo quy định tại khoản 4 Điều 50, khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 8 Quyết định số 30/2005/QĐ-UB ngày 31/3/2005 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 28/7/2011, bà Nguyễn Thị Ở đăng ký tách thửa đất trên thành 02 thửa để chuyển nhượng, cụ thể:

- Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 15, diện tích 369,7m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thửa đất này bà Nguyễn Thị Ở lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn L2 và bà Nguyễn Thị H3 và được

UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận số phát hành BG 025113, số vào sổ CH00408 ngày 21/10/2011 cho ông L2, bà H3.

- Phần còn lại là thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 515,1m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 150m² và đất trồng cây lâu năm 365,1m². Ngày 21/10/2011, UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận số phát hành BG 025112, số vào sổ CH00407 cho bà Nguyễn Thị Ổ. Đến ngày 03/11/2017, bà Nguyễn Thị Ổ lập Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung vợ chồng với ông Trần Văn C. Ngày 21/11/2017, UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận số phát hành CL 842656, số vào sổ CH01860 cho ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ổ đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 515,1m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 150m² và đất trồng cây lâu năm 365,1m².

Ngày 08/9/2020, ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ổ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bảo L1 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận số phát hành CX 207972, số vào sổ CS03112 ngày 23/9/2020 cho bà L1.

Ngày 09/9/2021, bà Nguyễn Thị Bảo L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng V được Văn phòng C2 chứng thực nhưng bà Nguyễn Thị Hồng V chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Hiện nay, bà Nguyễn Thị L tranh chấp và yêu cầu chia thừa kế là quyền sử dụng thửa đất số 179 tờ bản đồ 15, có diện tích 515,5m², trong đó đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 365,5m, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 207972, số vào sổ cấp GCN: CS 03112 ngày 23/9/2020 cho bà Nguyễn Thị Bảo L1.

[2.1.2]. Xem xét về tài sản trên đất: Quá trình khởi kiện nguyên đơn bà L cho rằng trên thửa đất tranh chấp có nhà chòi tạm, sau đó khai lại là có nhà xây diện tích 20m² của bà B1 xây dựng. Tuy nhiên hiện tại trên thửa đất hoàn toàn không có tài sản, vật kiến trúc hoặc cây cối gì của ông T3, bà B1 để lại. Tại các phiên tòa sơ thẩm bà L cho rằng có cái nhà chòi của bà B1, nhà đó là nhà thờ Từ đường, bà B1 ở trên ngôi nhà đó. Lời khai này của bà L mâu thuẫn với lời khai của ông X. Theo ông X trình bày, nhà Từ đường dùng làm nơi thờ tự ông bà là do ông Nguyễn X quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, đối với ngôi nhà hiện tại đang có tranh chấp, bà L cho rằng năm 1995 có một số anh em góp tiền để xây dựng nhà cửa trên thửa đất, cụ thể, ông Nguyễn D góp 2.500 USD, bà Nguyễn Thị H2 góp 5.000 USD và ông Nguyễn N góp 1.500 USD còn không rõ ông Nguyễn Quốc T1 góp bao nhiêu. Xét thấy: Thời điểm này bà Ổ đã đăng ký kê khai, quyền sử dụng đất, thửa đất thuộc về bà Ổ, nhà cửa trên đất do bà Ổ xây dựng, không có giấy tờ, tài liệu gì để chứng minh ngôi nhà của bà Ổ là sở hữu chung của bà Ổ với những người thừa kế của ông T3, bà B1. Việc một số người là Việt kiều có gửi một số

tiền cho bà Ở làm nhà không thể chứng minh về quyền sở hữu về tài sản cho họ được. Mặt khác, tại hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh nhà cửa trên đất là của ông T3, bà B1 để lại hoặc nhà cửa trên đất là sở hữu chung của bà L, ông D, ông T1 và bà H2. Việc một số người ở nước ngoài có cho bà Ở một số tiền, không có giá trị chứng minh ngôi nhà của bà Ở xây dựng là sở hữu chung. Như vậy, có cơ sở xác định ngôi nhà tồn tại trên thửa đất tranh chấp là do bà Nguyễn Thị Ở sở hữu, được xây dựng năm 1990, sửa chữa lại vào năm 1995.

[2.1.3]. Về thu thập, đánh giá chứng cứ: Quá trình khởi kiện, bà L là nguyên đơn nộp 02 loại giấy tờ gồm: “Đơn xác nhận nguồn gốc đất”, ngày 30/12/1987 và “Giấy ủy quyền thừa kế đất đai” (Bút lục 135, 189, 190). Xét thấy: hai tài liệu nêu trên đều là bản phô tô, nhiều nội dung mờ nhòe, không đọc được, không có chính quyền địa phương xác nhận, không phải là loại giấy tờ về đất đai được quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013; đối với một số nội dung đọc được chỉ nói về đất nông nghiệp, không liên quan gì tài sản, không thể hiện ý kiến gì của bà B1, không có chính quyền địa phương xác nhận sao lưu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định những tài liệu đó là chứng cứ và đánh giá, nhận định để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng quy định tại các Điều 95, 108 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Như vậy, với nguồn gốc và quá trình sử dụng, đăng ký, kê khai và được cấp Giấy CNQSDĐ nêu trên, cũng như xem xét về tài sản trên đất; xét thấy, tuy thửa đất có nguồn gốc do bà B1 canh phá, sử dụng nhưng bà B1 không đăng ký, kê khai theo quy định của pháp luật, chỉ sử dụng làm đất nông nghiệp, theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14; khoản 3 Điều 16 Luật đất đai năm 1987. Sau khi bà B1 chết, trường hợp thửa đất không bị thu hồi thì quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp được chuyển quyền sử dụng lại cho bà Ở theo quy định của pháp luật; nhà cửa trên đất không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh là của ông T3, bà B1 để lại. Theo UBND phường C đã xác nhận, năm 1990 bà Ở xây dựng nhà, đăng ký, kê khai đất ở, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, quyền sử dụng đất của bà Ở đã được xác lập từ năm 1990, năm 2009 được UBND thành phố C cấp GCNQSDĐ lần đầu cho bà Ở.

Năm 2011, tuy bà L có đơn tranh chấp, nhưng sau khi UBND phường C giải quyết thì bà L đã rút đơn. Theo bà L trình bày: Do anh em đã thỏa thuận giải quyết, đồng thời bà L cũng đã cam kết không khiếu nại gì về sau, chứng tỏ bà L đã biết rõ việc bà Ở được cấp Giấy CNQSDĐ từ năm 2011. Tại các phiên tòa sơ thẩm bà L trình bày, tuy bà đã thỏa thuận rút lại đơn tranh chấp, nhưng sau đó do anh em không đồng ý nên đến năm 2022 bà L khởi kiện. Xét thấy, theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015, thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính là GCNQSDĐ cấp cho bà Ở vào năm 2009 đã hết, đối với việc bà L khởi kiện tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế là không đúng với cam kết trước đây vào năm 2011 của bà L. Theo quy định tại Điểm a, mục 1.3 phần 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004

của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, thửa đất tranh chấp không đáp ứng một trong các điều kiện được quy định của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP nên không có căn cứ xác định quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp nói trên là di sản thừa kế của ông T3, bà B1 để lại. Mặt khác, theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14; khoản 3 Điều 16 Luật đất đai năm 1987, khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 thì quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp được xác lập cho bà Ổ, UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận số AP 718176, sổ vào sổ H00657 ngày 19/7/2009 cho bà Nguyễn Thị Ổ là đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, sau đó bà Ổ tách thửa chuyển nhượng cho ông L2, bà H3 một phần diện tích, điều đó cũng đã chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp là của bà Ổ; đến năm 2017, bà Ổ tự nguyện nhập tài sản vào tài sản chung của vợ chồng và đến ngày 21/11/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ổ là đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thửa đất đang tranh chấp là di sản thừa kế của ông T3, bà B1 để lại và chia di sản thừa kế là không đúng pháp luật.

[3]. Do tài sản tranh chấp không phải là di sản thừa kế của ông T3, bà B1; các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 718176, sổ vào sổ H00657 ngày 19/7/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp cho bà Nguyễn Thị Ổ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 025112, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00407 ngày 21/10/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Nguyễn Thị Ổ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 842656, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01860 ngày 21/11/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ổ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 207972, sổ vào sổ cấp GCN: CS 03112 ngày 23/9/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Bảo L1 đều được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định của pháp luật, nên Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, sửa lại Bản án sơ thẩm, không hủy các Giấy chứng nhận nêu trên.

[4]. Xem xét kháng cáo của bà L1, xét thấy: Như đã nhận định tại phần [2.1], quyền sử dụng đất của bà Ổ là hợp pháp, đã được UBND thành phố C, tỉnh Khánh Hòa cấp GCNQSDĐ cho bà Ổ đúng quy định của pháp luật; sau khi nhập tài sản vào tài sản chung của vợ chồng, do điều kiện bà Ổ mắc bệnh hiểm nghèo không có tiền chữa bệnh nên hai vợ chồng ông C, bà Ổ quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1 để lấy tiền chạy chữa cho bà Ổ. Theo hồ sơ y tế, các giấy giao nhận tiền, sổ tiền hiện còn gửi tiết kiệm và lời khai các đương sự có trong vụ án là đúng thực tế, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy có ghi không đúng giá trị thực của giao dịch, nhưng việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước là đúng quy định của pháp luật; bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng không tranh chấp hợp đồng, hơn nữa, thời điểm chuyển nhượng là lúc bà Ổ đang mắc bệnh hiểm nghèo, cần tiền chữa bệnh, thừa

đất đã được chỉnh lý biến động sang tên bà L1 là đúng quy định của pháp luật. Tại Bản án sơ thẩm đã nhận định cho rằng: “*bà L1 là dâu ông C, biết rõ việc ông C chung sống với bà O từ năm 1990, biết rõ tranh chấp đất đai giữa bà L với bà O từ năm 2011, nên buộc phải biết nhà đất là của cha mẹ bà O để lại và do anh em bà O góp tiền xây để làm chỗ thờ cúng cha mẹ; bà L1 ở không xa nên không thể không biết nhà đất là của cha mẹ bà O...*” để cho rằng “*bà L1 không phải là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự với bà O, ông C*”. Xét thấy, bà L1 tuy là con dâu của ông C nhưng không cùng địa chỉ, không ở chung nhà với ông C, thời điểm nhận chuyển nhượng bà L1 ở tại tỉnh Lâm Đồng, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải căn cứ vào các quy định của pháp luật dân sự, đất đai, quyền sở hữu tài sản để thực hiện. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà O với bà L1 là đúng theo quy định của pháp luật. Không thể suy luận và buộc bà L1 phải biết những nội dung như đã nhận định tại Bản án sơ thẩm nêu trên để cho rằng giao dịch dân sự giữa ông C, bà O với bà L1 là không ngay tình, nhận định nêu trên tại Bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định bà O, bà L1 là người có đủ năng lực hành vi dân sự, xác lập giao dịch hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật, không có căn cứ xác định giao dịch dân sự giữa ông C, bà O với bà L1 là không ngay tình. Sau khi bà L1 mua nhà, giao tiền và lập đầy đủ thủ tục về quyền sở hữu tài sản, do điều kiện dịch bệnh Covid không đi lại được, bà L tranh chấp tài sản chưa có kết quả giải quyết nhưng đã phá khóa chiếm hữu nhà đất của bà L1 là hành vi chiếm hữu trái pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn D, ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị Hồng M (*Bà M đại diện cho ông T1, bà H2*); chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Trần Mạnh C1 là đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn C và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bảo L1, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; xác định thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 515,1m² tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa không phải là di sản thừa kế của ông Nguyễn T3 (*tên gọi khác: Nguyễn T4, Nguyễn T5, chết năm 1967*) và bà Huỳnh Thị B1 chết năm 1989; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bảo L1, buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 515,1m² tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 207972, số vào sổ cấp GCN: CS 03112 ngày 23/9/2020 cho bà Nguyễn Thị Bảo L1.

[5]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện; chi phí tố tụng, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tuy sửa Bản án sơ thẩm, nhưng những người phải chịu án phí là đối tượng người già được miễn án phí nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L; ông Nguyễn D; ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị H4 là đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí phúc thẩm; đối với ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Bảo L1, do kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng nộp tạm ứng án phí tại Biên lai số 0010320 ngày 10/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa cho bà L1.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Hồng M (*bà M đại diện theo ủy quyền cho ông T1, bà H4*); chấp nhận kháng cáo của ông Trần Mạnh C1 (*ông C1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn C*) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Bảo L1. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Áp dụng các Điều 158;160; 163;165;166; 168 và 169 Điều 500; 503; 612 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 50, khoản 5 Điều 87 Luật đất đai năm 2003; các Điều 98; 99; 100 Luật đất đai năm 2013.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về yêu cầu chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 15, diện tích 515,1m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 150m² và đất trồng cây lâu năm 365,1m² đã được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận số phát hành BG 025112, sổ vào sổ CH00407 ngày 21/10/2011 cho bà Nguyễn Thị Ở, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 718176, sổ vào sổ H00657 ngày 19/7/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp cho bà Nguyễn Thị Ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 025112, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00407 ngày 21/10/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Nguyễn Thị Ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 842656, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01860 ngày 21/11/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 207972, sổ

vào sổ cấp GCN: CS 03112 ngày 23/9/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Bảo L1.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bảo L1 về việc đòi lại tài sản là thửa đất 179, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại tổ dân phố T, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa cùng nhà và vật kiến trúc trên đất. Buộc bà Nguyễn Thị L phải giao trả lại toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Bảo L1 *(theo Trích đo địa chính thửa đất và bản vẽ hiện trạng nhà trên đất kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm)*.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L; ông Trần Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà Nguyễn Thị Bảo L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trả lại 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà L1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006778 ngày 26/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ phần bà L rút yêu cầu khởi kiện, chi phí tố tụng giai đoạn sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 12, Điều 29, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn D, ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị H4 được miễn án phí phúc thẩm; ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Bảo L1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng nộp tạm ứng án phí tại Biên lai số 0010320 ngày 10/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa cho bà L1.

Qui định chung:

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- 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)

Trương Công Thi