

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1190/2018/DS-PT

Ngày: 24/12/2018

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
tranh chấp tài sản chung chưa chia”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm H Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền
Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh H

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên .

Trong các ngày 17 và 24 tháng 12 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số 398/2018/TLPT-DS ngày 23/8/2018 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp tài sản chung chưa chia”.

Do Bản án số 267/2018/DSST ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5494/2018/QĐ-PT ngày 16/11/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9888/2018/QĐ-PT ngày 27/11/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Kim H**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 25C đường T, tổ M, ấp M, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lư Quang V** – Luật sư cộng tác viên Trung tâm Trợ giúp pháp L Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh được cử trợ giúp pháp L cho bà Nguyễn Kim H theo Quyết định cử cộng tác tham gia tố tụng số 242/QĐ-TGPL ngày 24/3/2016

Địa chỉ: Công ty Luật GMT, 110/3 đường K, Phường B, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Hữu L**, sinh năm 1954 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 25B đường T, tổ M, ấp M, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Phạm Văn T** – Công ty Luật TNHH MTV Đông An T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 154 tỉnh lộ T, Khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1931 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 217/37 đường N, phường Đ, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1929 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: 215 đường B, ấp T, xã A, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- Bà **Nguyễn Thị Kim N**, sinh năm 1955 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã A, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- Bà **Nguyễn Thị Minh L**, sinh năm 1956 (Có mặt)

Địa chỉ: 213 đường B, ấp T, xã A, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 215 đường B, ấp T, xã A, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phường Mỹ Phước, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- Ông **Nguyễn Thế S**, sinh năm 1967 (Có mặt)

- Bà **Nguyễn Thị Tính H**, sinh năm 1970 (Có mặt)

- Ông **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1973 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

- Ông **Nguyễn Minh C**, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

- Ông **Nguyễn Hữu P**, sinh năm 1984 (Có mặt)

- Bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm 1986 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 25B đường T, tổ M, ấp M, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân huyện C

Địa chỉ: Tỉnh lộ T, khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông **Nguyễn Việt D** – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C

Địa chỉ: Tỉnh lộ T, khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số 13532/UQ-UBND ngày 25/10/2018).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hữu L

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Trong Đơn khởi kiện nộp ngày 14/02/2011 (bút lục số 31); Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/12/2015 (bút lục số 437); Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 30/5/2017; Đơn xác nhận lại yêu cầu khởi kiện ngày 05/12/2017 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Kim H trình bày: Phần đất tranh chấp có diện tích 175,6m² (nằm trong tổng diện tích đất 1.863m², thuộc thửa số 75, 75-1, 76-1, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 8708804, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3793 QSDĐ/HTH ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu L) có nguồn gốc của ông bà ngoại bà H là cụ Phạm Văn H và cụ Phan Thị H1. Cụ H và cụ H1 chết vào khoảng năm 1946. Cụ H, cụ H1 có 02 người con là Phạm Thị C và Phạm Thị N (mẹ của bà H). Sau khi cụ H, cụ H1 chết, phần đất 1.863m² để lại cho bà C và bà N quản lý, sử dụng.

Bà Phạm Thị N có chồng là ông Nguyễn Văn D và 09 người con gồm: Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Minh L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thế S, Nguyễn Thị Tính H, Nguyễn Minh H, Nguyễn Kim H. Năm 1974 bà N qua đời. Vào năm 1975, vì không có ai gìn giữ đất ở C, bà H được cha đưa về sống trong ngôi nhà do ông bà ngoại xây dựng (nay là căn nhà ông L đã xây sửa lại và sống cùng các con). Giai đoạn này bà H sống cùng bà Phan Thị N (hiện đã mất) là chị ruột của bà ngoại, còn ông L đi nghĩa vụ quân sự tại Campuchia. Năm 1980 ông L đi nghĩa vụ quân sự về, cưới vợ và cùng chung sống tại đây. Vì bà H tật nguyền nên gia đình ông L khinh khi, không ai lo, bà phải đi làm thuê làm mướn, học nghề tự nuôi thân. Năm 2000 bà H xây nhà riêng trên đất để làm tiệm uốn tóc, mọi sinh hoạt chỉ trong phạm vi ngôi nhà ngang 3m, dài 8m. Khi bà H đi làm thuê, ông L ở nhà tự chặt cây trái mà cha trồng trước đó thay thế bằng việc trồng tiêu nhằm chiếm đoạt đất cho riêng mình. Vì tình nghĩa anh em ruột thịt nên bà H không tính toán với ông L. Năm 2001, ông L đi kê khai đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.863m², bà H hoàn toàn không biết, không có ý kiến của bà H và những người trong gia đình. Trong tổng diện tích đất nêu trên, phần của dì C được thừa hưởng từ ông bà ngoại là ½ diện tích đất, dì C đã cho riêng ông L, bà H không có ý kiến, còn lại ½ diện tích đất là phần thừa kế của bà Nhớ, bà H chỉ yêu cầu ông L chia cho bà phần đất ngang 5m, dài 22m, trên đất có ngôi nhà của bà H.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/12/2015, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, chuyển sang tranh chấp thừa kế ½ diện tích đất (931,5m²) cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông L.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 30/5/2017, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện từ tranh chấp thừa kế sang tranh chấp tài sản chung.

Tại đơn xác nhận lại yêu cầu khởi kiện ngày 05/12/2017, bà H xác nhận lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất có căn nhà đang ở từ trước đến nay, đo đạc thực tế có diện tích 25,4m²;

- Tranh chấp tài sản chung chưa chia đôi với diện tích quyền sử dụng đất còn lại (trừ quyền sử dụng đất có diện tích $25,4\text{m}^2$) do mẹ bà H để lại là $342,8\text{m}^2$. Sở dĩ đây là tài sản chung vì ông ngoại chết không để lại giấy tờ di chúc, bà H là người cùng sống trên đất với ông L và có quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 1975 cho đến nay, chính ông L cũng thừa nhận quyền sử dụng đất do ông bà ngoại để lại.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông L vào năm 2001.

Hai quyền sử dụng đất này được thể hiện tại bản vẽ ngày 20/7/2017 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng – Thương mại Đo đạc và Bản đồ Phú Gia T.

Tại phiên tòa, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tại đơn xác nhận lại yêu cầu khởi kiện ngày 05/12/2017 nhưng chuyển sang tranh chấp thừa kế đối với diện tích quyền sử dụng đất còn lại (trừ quyền sử dụng đất có diện tích $25,4\text{m}^2$) do mẹ bà H để lại là $342,8\text{m}^2$ vì vẫn còn thời hiệu chia thừa kế chứ không tranh chấp tài sản chung. Sự thay đổi này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án vì về bản chất quyền sử dụng đất tranh chấp vẫn do ông bà ngoại bà H để lại.

Tại các bản tự khai ngày 14/3/2011 (bút lục số 69), bản tự khai ngày 25/8/2016 (bút lục số 535), đơn phản tố ngày 06/11/2017 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Hữu L trình bày: Phần đất có diện tích 1.863m^2 có nguồn gốc của ông bà ngoại ông L để lại cho di ruột ông L là bà Phạm Thị C. Khi miền Nam hoàn toàn giải phóng, cha ông L dắt ông L và một số anh chị em khác (trong đó có bà H) về phần đất nêu trên sinh sống, cha chỉ sống được 01 năm thì về định cư tại huyện C, tỉnh Bình Dương cho đến nay, bà H cũng theo cha về Bình Dương. Bản thân ông L đi nghĩa vụ quân sự tại chiến trường biên giới Tây Nam vào năm 1976, xuất ngũ năm 1980. Khoảng thời gian từ năm 1976 đến năm 1980, toàn bộ phần đất trên do bà C quản lý.

Năm 1980, ông L xuất ngũ về xây dựng nhà và sống trên đất cho đến nay. Ông L được sự đồng ý của cha và di C để ông quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất. Trong suốt quá trình sử dụng, ông L là người thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, ông L đã kê khai, đăng ký đất đai qua các thời kỳ và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Quá trình quản lý, sử dụng đất ông L có trồng một số cây trái đã đến kỳ để thu hoạch hạt, trái và gỗ.

Năm 2002, bà H về gặp ông L xin cất tạm một căn nhà có diện tích $25,4\text{m}^2$ để cư trú, vì nghĩ tình cảm anh em ruột thịt và nghe theo lời cha, ông L cho bà H xây dựng nhà. Sau khi xây nhà xong, bà H ngang nhiên yêu cầu ông L chặt phá cây để giao đất cho bà. Ông L luôn thể hiện ý chí là giao đứt đoạn quyền sử dụng đất cho bà H đối với phần diện tích đất mà bà H đã xây nhà nhưng bà H không đồng ý.

Đối với yêu cầu của bà H tại đơn xác nhận lại yêu cầu khởi kiện ngày 05/12/2017, ông L không đồng ý. Tại đơn phản tố ngày 06/11/2017 và tại phiên tòa ông L đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc bà H phải di dời nhà (bao gồm nhà tường tole, mái tole và đồ đạc trong nhà) để trả lại đất cho ông L và buộc bà H phải trả cho ông L quyền sử dụng đất mà H cho rằng đó là tài sản chung có diện tích còn lại là 342,8 m² (sau khi trừ diện tích đất có nhà của bà H).

Tại bản tự khai ngày 07/4/2011 (bút lục số 65), bản tự khai ngày 05/9/2012 (bút lục số 347), bản tường trình ngày 25/01/2011 (bút lục số 36, 342), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị C trình bày: Bà là di ruột của bà H và ông L, phần đất có diện tích 1.863 m² do cha mẹ bà để lại. Cha mẹ bà mất khoảng năm 1946, bà có mướn người giữ đất. Năm 1980, bà cho ông L về sống trên phần đất này cho đến nay và làm hợp thức hóa cho ông L đứng tên. Bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi cho ông L tiếp tục quản lý sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 13/5/2011 (bút lục số 64), bản tự khai ngày 12/8/2015 (bút lục số 355), bản tự khai ngày 30/8/2016 (bút lục số 536) và các đơn tường trình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D trình bày: Phần đất có diện tích 1.863 m² có nguồn gốc của cha mẹ vợ ông (Phạm Văn H và Phan Thị H1) để lại cho vợ ông là bà Phạm Thị N và chị vợ là Phạm Thị C. Năm 1974 vợ ông mất. Sau giải phóng, vì bà C ở xa nên kêu ông về quản lý giữ gìn phần đất này một thời gian từ năm 1975 đến năm 1984. Trong khoảng thời gian này, ông có cho bà H về ở chung. Vì đời sống khó khăn, các con không có mẹ, ông phải đi đồng làm ruộng nên gửi các con cho bà Phan Thị N (là di vợ) chăm sóc. Ông L đi nghĩa vụ quân sự từ năm 1978 ở Tây Nam Bến Cát, xuất ngũ về Bình Dương một thời gian, đến năm 1984 mới về sống cùng, được ông cưới vợ cho. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông D không có ý kiến về phân nửa diện tích đất của bà C cho ông L. Riêng phân nửa còn lại là phần của vợ ông, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc ông L phải chia cho bà H một phần để bà H ổn định cuộc sống, vì bà H đã có công quản lý, giữ gìn đất.

Tại các bản tự khai ngày 30/8/2012 (bút lục 345, 540, 541, 542, 543, 544, 545), 12/8/2015 (bút lục 356), 30/8/2016 (bút lục số 547), những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim N, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Thế S, bà Nguyễn Thị Tính H và ông Nguyễn Minh H trình bày: Các ông, bà thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Kim H.

Tại bản tự khai ngày 22/9/2016 (bút lục số 547) và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Minh L trình bày: Bà là chị ruột của bà H và ông L. Do ông bà ngoại mất sớm, mẹ bà còn nhỏ, được di ruột là Phạm Thị C nuôi dưỡng đến khi khôn lớn. Năm 1950 mẹ bà có gia đình và theo cha về huyện C, tỉnh Bình Dương sinh sống. Năm 1974 mẹ bà bị bệnh hiểm nghèo qua đời. Năm 1975, đất nước giải phóng, cha bà đưa chị em bà về quê tại xã T, huyện C, tỉnh Bình Dương sống cho đến nay. Em trai bà là ông L đi bộ đội bảo vệ biên giới tại chiến trường Campuchia từ năm 1976, đến năm 1980 xuất

ngũ về địa phương và có gia đình riêng. Thời điểm này dì C có kêu ông L qua ở tại diện tích đất mà ông L và bà H đang tranh chấp, lúc đó không ai có ý kiến phản đối. Năm 2002, bà H học xong nghề uốn tóc nhưng không có nơi mở tiệm hành nghề, cha đã mở lời hỏi xin ông L cho bà H một khoảnh đất để cất tạm chỗ ở, ông L đã đồng ý chặt phá một số hoa màu đang thu hoạch để cho bà H làm tiệm uốn tóc. Lúc đầu, ông L chỉ đồng ý cho cất nhà lợp lá dừa, sau đó do ông L vì công việc làm ăn không để ý, cha đã đổ vật tư xây sửa nhà, tráng xi măng, cột gạch, lợp tole kiên cố. Đến năm 2011 thì bà H tranh chấp đòi chia thừa kế phần đất ông L sinh sống lâu nay. Bà nhận thấy bà H tranh chấp đất là vô lý vì ông L đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào năm 2001, không có ai phản đối. Bà thống nhất với ý kiến của ông L.

Tại các bản tự khai ngày 07/4/2011 (bút lục số 66, 67, 68), 06/9/2012 (bút lục 348, 349, 350), 14/9/2015 (bút lục 361, 362, 363), 25/8/2016 (bút lục 539), 01/9/2016 (bút lục 537), 04/9/2016 (bút lục 538), những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Hữu P trình bày: Cha các ông bà là ông Nguyễn Hữu L đã có công gìn giữ, canh tác trên mảnh đất đang tranh chấp từ năm 1980 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, ông L đã làm nghĩa vụ thuế đầy đủ cho nhà nước. Năm 2002, ông nội có xin cha cho bà H tạm cất tiệm cắt tóc để làm ăn sinh sống, vì thương em nên cha đồng ý. Trong quá trình chung sống, bà H thường xuyên gây ra nhiều chuyện hiểu lầm giữa những người trong gia đình, đưa những thành phần phức tạp về sống chung, uống rượu say xỉn, gây xáo trộn gia đình và đòi hỏi chia đất. Vụ việc tranh chấp đã được chính quyền địa phương giảng hòa từ năm 2004 nhưng bà H vẫn tiếp tục kiện tụng cho đến nay. Các ông bà thống nhất với trình bày của cha là không chấp nhận yêu cầu chia đất của bà H.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 18/6/2015 (bút lục 398), đơn xin vắng mặt ngày 11/5/2017 (bút lục 586), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Ủy ban nhân dân huyện C đã có ý kiến tại các văn bản phúc đáp xác minh cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi. Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 267/2018/DS-ST ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim H

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim H đối với phần đất có diện tích 25,4 m² thuộc thửa số 75, 75-1, 76-1, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 870804, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3793 QSDĐ/HTH ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu L. Vị trí đất là nhà tường tole 1 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp ngày 28/7/2017) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng – Thương mại Đo đạc và Bản đồ Phú Gia T, tọa lạc tại số 25C đường T, tổ M, ấp M, xã Đ,

huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên đất có căn nhà có diện tích $25,4\text{m}^2$ và mái hiện lợp tole có diện tích $3,1\text{m}^2$ của bà H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp tài sản chung của bà Nguyễn Kim H

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim H đối với phần đất có diện tích $342,8\text{m}^2$ thuộc thửa số 75, 75-1, 76-1, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 870804 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3793 QSDĐ/HTH ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu L. Vị trí đất là khu 1 (sau khi trừ nhà tường tole có diện tích $25,4\text{m}^2$) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp ngày 28/7/2017) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng – Thương mại Đo đạc và Bản đồ Phú Gia T. Đất tọa lạc tại số 25C đường Cây Trắc, tổ 11, ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên đất có phần sân gạch bê tông có diện tích $29,5\text{m}^2$.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 870804 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3793 QSDĐ/HTH ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu L.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 870804 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3793 QSDĐ/HTH ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu L.

Ông Nguyễn Hữu L có trách nhiệm giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 870804 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3793 QSDĐ/HTH ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu L cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với các phần đất đã được chia cho bà Nguyễn Kim H như trên.

Trường hợp ông Nguyễn Hữu L không thực hiện việc giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Nguyễn Kim H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên phần đất đã được phân chia.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu L về việc yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích $25,4\text{m}^2$ và quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích $342,8\text{m}^2$. Cả 02 quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 75, 75-1, 76-1, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 870804, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3793 QSDĐ/HTH ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu L

5. Buộc bà Nguyễn Kim H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu L giá trị xây dựng sân bê tông có diện tích $29,5\text{m}^2 \times 112.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 20\% = 660.800$ (Sáu trăm sáu mươi nghìn, tám trăm) đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu L phải chịu án phí là 1.270.000 (Một triệu, hai trăm bảy mươi nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp là 1.013.750 (Một triệu, không trăm mười ba nghìn, bảy trăm năm mươi) đồng theo biên lai thu tiền số AA2014/0001578 ngày 30/7/2015 và 3.117.750 (Ba triệu, một trăm mười bảy nghìn, bảy trăm năm mươi) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0007674 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, ông L được hoàn lại số tiền 2.861.500 (Hai triệu, tám trăm sáu mươi một nghìn, năm trăm) đồng;

Bà Nguyễn Kim H phải chịu án phí là 17.140.000 (Mười bảy triệu, một trăm bốn mươi nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.750.000 (Một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2010/00302 ngày 23/02/2011 và 2.460.000 (Hai triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2012/09012 ngày 13/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Bà H còn phải nộp thêm 12.930.000 (Mười hai triệu, chín trăm ba mươi nghìn) đồng. Do bà H được giảm $\frac{1}{2}$ án phí nên bà còn phải nộp 6.465.000 (Sáu triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 23/7/2018, bị đơn ông Nguyễn Hữu L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Phạm Văn T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu L trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ H và cụ H1. Hai cụ chết vào năm 1946, có 02 người con là bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị N. Bà N có chồng về Bình Dương và đã chết vào năm 1974, không có quá trình sử dụng đất tranh chấp. Từ năm 1946 đến năm 1980 phần đất này do cụ N (chị ruột của cụ H1) cùng chồng là cụ M quản lý, sử dụng, bà C cung cấp tiền bạc để cụ N sinh sống. Năm 1980, bà C gọi ông L về cho phần đất trên. Quá trình sử dụng, ông L đã bỏ nhiều công sức, tiền của để cải tạo đất, làm thủ tục kê khai, đóng thuế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Trong khi bà H từ năm 1980 đến năm 2002 làm việc ở Bình Dương. Năm 2002, nghe theo lời cha, ông L đồng ý để bà H cất 01 tiệm uốn tóc có diện tích 3m x 8m, đến năm 2009 bà H được cấp sổ nhà. Năm 2013, bà H mới chuyển hộ khẩu về nơi đây. Do đó, việc bà H xác định bà H đã cùng ông L trông coi, quản lý phần đất tranh chấp nên đây là tài sản chung chưa chia là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và chia tài sản chung.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu L trình bày: Ông đồng ý với ý kiến của Luật sư đã nêu. Tuy nhiên, ông có bổ sung thêm là khi về ở tại phần đất này, ông đã phải bỏ ra 02 năm để tôn tạo đất. Năm 2005, Nhà nước mở rộng đường Nguyễn Văn K (nay là đường T) đã lấy vào phần đất của ông từ 4m đến 5m x 30m và phía bên hông cũng lấy vào từ 3m đến 4m x 70m. Ngoài ra, vào năm 2008 do vợ ông bệnh nặng, được sự đồng ý của bà C và các anh em trong gia đình, ông đã bán một phần đất có diện tích khoảng 400m² cho ông D để có tiền trị bệnh cho vợ. Do đó, phần đất không còn diện tích là 1.863m² như trong giấy chứng nhận mà Nhà nước đã cấp cho ông vào năm 2001. Vì vậy, bà H tranh chấp phần đất của mẹ ông được hưởng từ ông bà ngoại là ½ miếng đất với diện tích là 931,5m² là không chính xác. Mặt khác, phần đất này ông đã bỏ ra nhiều công sức để giữ gìn, duy tu, cải tạo đất nên việc Tòa án chia đất cho bà H nhưng không xem xét đến công sức của ông là không bảo đảm quyền lợi cho ông. Ông yêu cầu công sức giữ gìn di sản là 772.946 đồng/m², công khai phá, cải tạo đất là 115.942 đồng/m².

Luật sư Lư Quang V bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H trình bày: Tại Công văn số 7657/VPĐK- KT ngày 04/6/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện phần đất tranh chấp đứng tên trên sổ bộ là của cụ H, cụ H1. Cụ H, cụ H1 chết không để lại di chúc nên hai con của các cụ là bà C, bà N sẽ được hưởng thừa kế theo quy định của pháp luật. Phần của bà C ½ diện tích đất đã cho ông L, bà H không tranh chấp. Đối với ½ diện tích đất còn lại thuộc phần của bà N, bà H và ông L cùng quản lý phần đất này nên đây là tài sản chung chưa chia. Nhưng vào năm 2000, ông L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký giáp ranh luôn phần đất mà bà H đang sử dụng là không đúng gây thiệt hại cho bà H. Mặt khác, bà N chết năm 1974, phần đất này ông L mới về sử dụng từ năm 1980 nhưng trong hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất ông L khai phần đất được mẹ cho là không chính xác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Kim H trình bày: Bà xác định Nhà nước có mở rộng đường và lấy vô phần đất đang tranh chấp nhưng diện tích bị lấy làm đường chính xác là bao nhiêu bà không biết. Đối với việc ông L chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông D bà cũng không biết vì hiện tại ông D không thực tế sử dụng. Bà yêu cầu Tòa án xem xét cho bà được hưởng giá trị đối với phần đất ông L đã chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế S và ông Nguyễn Minh H trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà ngoại của các ông. Tuy nhiên, phần đất này không ai quản lý, sau khi hoàn thành nghĩa vụ quân sự, ông L đã được dì C giao cho nhà, đất và ông L đã bỏ ra công sức rất nhiều mới có nhà cửa như ngày hôm nay. Các ông không đồng ý với yêu cầu chia đất của bà H và không tranh chấp gì trong vụ án này. Bà H xây dựng tiệm uốn tóc có diện tích 3m x 8m thì cứ tiếp tục sử dụng trong phần đất đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh L trình bày:
Bà cũng đồng ý với ý kiến của ông S, ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tính H trình bày:
Đề nghị xem xét chia đất rõ ràng nhằm bảo đảm quyền lợi cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Kim T trình bày: Đồng ý với ý kiến của ông L. Ngoài ra, bà T còn đề nghị trong trường hợp chia đất cho bà H thì bà H phải hoàn lại tiền thuê mà gia đình ông L đã đóng từ năm 1979 đến nay tương ứng với diện tích được chia có tính trượt giá. Số tiền thuê mà gia đình bà đã đóng là bao nhiêu, bà sẽ cung cấp sau.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 1.863m² có nguồn gốc do cụ H, cụ H1 tạo lập. Cụ H, cụ H1 chết không để lại di chúc, hai cụ có 02 người con là bà C và bà N. Căn cứ quy định của pháp luật thì bà C, bà N mỗi người được hưởng là 931,5m². Bà N chết năm 1974, do đó bà H yêu cầu chia thừa kế phần của bà N là có căn cứ. Ông L không đồng ý chia đất cho bà H vì cho rằng toàn bộ phần đất này bà C đã cho ông nhưng lời trình bày của ông L là không có cơ sở chấp nhận vì bà C không có quyền định đoạt toàn bộ phần đất nêu trên. Do đó, phần của bà N là 931,5m² được chia cho các thừa kế gồm chồng và 09 người con. Bà H được cha và 06 chị em khác cho lại kỷ phần nên bà H sẽ được nhận diện tích đất là 745,2m² nhưng bà chỉ yêu cầu được sử dụng diện tích là 368,2m². Như vậy, cho dù diện tích đất có ít đi do Nhà nước lấy một phần làm đường thì với yêu cầu của bà H như đã nêu là có lợi cho ông L nên không cần phải thực hiện đo vẽ lại để xác định chính xác diện tích khu đất. Do đó, Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Phần đất tranh chấp có diện tích 1.863 m² thuộc thửa số 75, 75-1, 76-1 tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T870804, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3793 QSDĐ/HTH ngày 26/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu L có nguồn gốc của cụ Phạm Văn H và cụ Phan Thị H1. Cụ H, cụ H1 chết vào khoảng năm 1946. Cụ H, cụ H1 chung sống có 02 người con là bà Phạm Thị N và bà Phạm Thị C. Bà N chết năm 1974 có chồng là ông Nguyễn Văn D và có 09 người con gồm: Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Minh L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thế S, Nguyễn Thị Tính H, Nguyễn Minh H và Nguyễn Kim H. Do đó,

bà H khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là $\frac{1}{2}$ diện tích đất mà bà N được thừa hưởng từ cụ H, cụ H1.

Ông L cũng thừa nhận nguồn gốc đất là của cụ Phạm Văn H và cụ Phan Thị H1 tạo lập. Tuy nhiên, sau khi cụ H, cụ H1 chết, phần đất này không có người trông coi, bà C đã phải nhờ cụ N (chị ruột của cụ H1) cùng chồng trông coi và bà C trả tiền cho cụ N sinh sống. Đến năm 1980, bà C đã gọi ông L về để quản lý phần đất này. Quá trình sử dụng, ông L đã kê khai và làm nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Năm 2001, ông được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.863 m² nên phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông, không còn là di sản thừa kế.

Xét, căn cứ vào công văn số 7657/VPĐK-KT ngày 14/6/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do cụ H, cụ H1 chuyển nhượng lại của cụ K, cụ L được chính quyền cũ cho đăng ký vào ngày 17/01/1941. Như vậy, đất tranh chấp do cụ H, cụ H1 tạo lập trước năm 1945 và phần đất này đã có một trong các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003.

Theo kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 5890/UBND –TNMT ngày 06/12/2011 thì ông L được cấp giấy chứng nhận số 3793/QSDĐ/HTH ngày 26/11/2001 diện tích 1.863m² dựa trên cơ sở mẹ của ông là bà Phạm Thị N cho. Ông L cất nhà ở và quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên từ năm 1976 đến năm 2001. Tuy nhiên, các tài liệu có trong hồ sơ thì bà N chết năm 1976 còn ông L đến năm 1980 mới hoàn thành xong nghĩa vụ quân sự và về ở trên phần đất này nên việc ông L kê khai phần đất do mẹ cho là không đúng.

Bà H yêu cầu chia phần của mẹ bà được hưởng $\frac{1}{2}$ phần đất trên bằng 931,5m², còn $\frac{1}{2}$ diện tích đất bà C cho ông L, bà H không tranh chấp. Ông L không đồng ý với yêu cầu này của bà H. Ngoài L do ông đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, ông L còn trình bày diện tích đất trên thực tế bị giảm đi rất nhiều do Nhà nước mở rộng đường và ông đã chuyển nhượng cho ông Phạm Thế D 399,3m² vào năm 2008. Bà H cũng thừa nhận có việc mở rộng đường nông thôn và Nhà nước có lấy đất làm đường. Đối với việc ông L chuyển nhượng đất cho ông D bà hoàn toàn không biết. Bà yêu cầu được hưởng giá trị phần đất mà ông L đã chuyển nhượng. Như vậy, đã có sự biến động về diện tích đất kể từ sau khi ông L được cấp giấy chứng nhận. Do đó, trong trường hợp có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất và chia tài sản chung theo yêu cầu của nguyên đơn thì cần phải tiến hành đo đạc lại toàn bộ khu đất nhằm xác định diện tích hiện nay như thế nào, diện tích đất Nhà nước thu hồi để mở rộng đường là bao nhiêu? Có những chế độ, chính sách gì đã được Nhà nước giải quyết khi thu hồi đất? Đồng thời cũng cần xem xét quá trình quản lý, sử dụng đất, ông L đã chuyển nhượng đất ở vị trí nào, diện tích đã chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là bao nhiêu, phần đất chuyển nhượng có nằm trong diện tích đất bà H yêu cầu được chia trên thực tế không.... thì mới đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông L hiện còn sử dụng 1.863m² như trong giấy chứng

nhận cấp cho ông L vào năm 2001 để chia là không phù hợp với thực tế, không đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Mặt khác, các đương sự đều xác nhận ông L ở tại nhà, đất tranh chấp từ năm 1980. Tuy ông L không phải thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H, cụ H1 nhưng là cháu ngoại của 02 cụ và có nhiều công sức quản lý, duy tu, đã chi tiêu tiền bạc vào việc cải tạo, xây dựng lại nhà đất nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông L không yêu cầu xem xét công sức vì cho rằng nhà đất này là của ông, ông đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L khai, sau khi được bà C gọi về cho đất, phần đất này như khu đất hoang, bom mìn vẫn còn rải rác khắp nơi. Ông đã phải bỏ ra 02 năm để dọn dẹp, rồi tiến hành cải tạo đất, trồng cây, làm vườn tiêu, phần nào không trồng cây ông đổ đất san phẳng làm đất ở đồng thời ông L còn xây dựng lại nhà. Ông yêu cầu xem xét cho ông công sức giữ gìn nhà đất, công sức cải tạo đất nếu Tòa án xác định nhà đất này là tài sản chung và chia theo yêu cầu của bà H. Xét yêu cầu của ông L là chính đáng, cần được xem xét giải quyết mới bảo đảm quyền lợi cho các đương sự nhưng do vấn đề này đương sự không đặt ra ở cấp sơ thẩm nên cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ giải quyết nên cấp phúc thẩm cũng không giải quyết được vì không đảm bảo các cấp xét xử.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T (con của ông L) còn yêu cầu Tòa án xem xét tính toán lại toàn bộ tiền thuế đất mà gia đình bà đã đóng cho Nhà nước khi quản lý phần đất này từ năm 1979 cho đến nay nếu Tòa án chia đất theo yêu cầu của bà H. Đây là yêu cầu mới không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm được.

Để giải quyết vụ án được đúng pháp luật cần làm rõ các vấn đề nêu trên. Vì vậy, không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông L hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi để giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Do hủy án sơ thẩm nên ông L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 3 Điều 29, Khoản 2 Điều 47 của 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. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 267/2018/DSST ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu L không phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông L đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0032983. ngày 23/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm H Loan