

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 54 /2018/DS-PT

Ngày 27 tháng 11 năm 2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất”, “Yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất” và
“Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Luyện.

Các Thẩm phán: Ông Trương Thành Quang.

Ông Nguyễn Văn Đước.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân
dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2018/TLPT-
DS ngày 24 tháng 7 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất*”, “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và “*Đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2018/QĐ-PT ngày
13 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 12/19 đường L, khóm V, phường P, thành phố N, tỉnh
Khánh Hòa.

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1975 (Có mặt);

3/ Bà Nguyễn Thị Kim L 02, sinh năm 1981(Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

4/ Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn L 01, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tr, bà Ng, bà L, bà D: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn L 02, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 12, 13/7/2016).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn L 01, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: Thôn V 03, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê H - Chủ tịch UBND huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Q - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện T - Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2017 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1942 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn L 03, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn L 02, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

4/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967 (Có mặt) ;

Địa chỉ: Thôn L 01, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

5/ Bà Hồ Thị G, sinh năm 1976 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

6/ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1997 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn L 02, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

7/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

8/ Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1979 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

9/ Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1981 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

10/ Bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1985 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

11/ Ông Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 1987 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 04, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

12/ Bà Nguyễn Thị Hoàng K, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

13/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T 01, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

14/ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn L 01, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Hạnh): Bà Nguyễn Thị P (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2017).

15/ Bà Phạm Thị B, sinh năm 1945 (Có mặt);

16/ Ông Nguyễn Thái A, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

17/ Bà Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm 1968 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu 02, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

18/ Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu 04, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

19/ Ông Nguyễn Thái Ng, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

20/ Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu 10, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

21/ Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 27, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

22/ Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

23/ Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khu 06, phường B, thành phố P, Ninh Thuận.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Các ông, bà: B, A, H, Ng, Th, S, B, L): Bà Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu 02, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2017).

24/ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn L 01, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

25/ Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 1977 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu 1, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

26/ Bà Trần Thị X, sinh năm 1947 (Có mặt) ;

27/ Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1971 (Có mặt);

28/ Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 1973 (Có mặt);

29/ Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 1975 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 01, phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

30/ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Phường K, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

31/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thôn B, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Các ông, bà: Th, L, X, Tr, L, L, A, H): Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969 (Có mặt) .

Địa chỉ: Thôn L 01, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (*Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2017; ngày 01/6/2017*).

32/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1929;

Địa chỉ: Số nhà 3029 Holliger SX, Honolulu, tiểu bang H, USA (Vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim Ng, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim D là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đồng thời là đại diện theo ủy quyền của các Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim Ng, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim D trình bày:

Ông bà nội cố các ông bà tên Nguyễn C, Phạm Thị L, chết năm nào thì các ông bà không biết. Cố C cố L, không có con nuôi, không có con riêng và có 05 người con chung gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Ph đều đã chết và Nguyễn Thị L hiện đang sinh sống tại Hoa Kỳ.

Ông bà nội các ông bà tên Nguyễn Văn Đ (Tên gọi khác: Nguyễn Minh Đ chết năm 1949) bà Lê Thị B chết năm 1985 đều không để lại di chúc. Ông bà nội các ông bà không con riêng, không có con nuôi và sinh được 04 người con chung gồm: Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Th đều đã chết.

Cha mẹ các ông, bà tên Nguyễn Văn T (sinh năm 1939, chết ngày 01/01/2017), Nguyễn Thị D sinh năm 1942 kết hôn với nhau sinh được 09 người con gồm: Nguyễn Văn V còn (có tên Nguyễn Văn V sinh năm 1966 chết năm 2016) anh V kết hôn với chị Nguyễn Thị H sinh được 05 người con tên Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thanh Q, Nguyễn Thị Bích Th, Nguyễn Thanh Tr, Nguyễn Thị Hoàng K, Nguyễn Văn Ch, Nguyễn Văn Tr, Nguyễn Thị Kim Ng, Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Th sinh năm 1971 chết năm 2000

anh Th kết hôn với chị Hồ Thị G sinh được 1 người con tên Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn H sinh năm 1973 chết năm 1997 chưa có vợ con.

Thửa đất số 233 tờ bản đồ địa chính số 28a xã C (sau đây gọi tắt thửa đất 233), trên đất có căn nhà cấp 4 có nguồn gốc do vợ chồng cô C cô L tạo lập vào trước năm 1910.

Sau khi vợ chồng cô C cô L chết, ông nội họ sinh trong kháng chiến chống Pháp năm 1949 thì bà nội ông cùng với bà Nguyễn Thị C tiếp tục quản lý. Sau khi ông, bà nội ông chết thì vợ chồng ông Nguyễn Văn V bà Nguyễn Thị H tiếp tục ở quản lý.

Năm 1976, căn nhà xuống cấp, bà Nguyễn Thị P chi tiền sửa chữa, thời điểm này bà nội ông tên Lê Thị B đang ở trông coi nhà tù đường.

Năm 1985, bà Nguyễn Thị Ph tiếp tục chi tiền sửa chữa nhà tù đường. Thời điểm này bà nội ông tên Lê Thị B đang ở cùng với bà Nguyễn Thị C và vợ chồng ông Nguyễn Văn V đang ở quản lý nhà tù đường đến ngày 02/7/1985 bà nội ông chết.

Năm 1995, nhà tù đường xuống cấp, bà Nguyễn Thị L gửi 4.000 USD cho ông Nguyễn Văn T là con của ông Nguyễn Văn S đứng ra xây mới hoàn toàn căn nhà trên Thửa đất số 233 để làm nhà tù đường thờ cúng ông bà. Căn nhà xây mới này có 01 gian thờ cúng và 01 gian để cho ông Nguyễn Văn T ở và trực tiếp quản lý nhà tù đường.

Ngày 15/10/1998, Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) số K976727 cho hộ ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng Thửa đất số 233 diện tích 584 m² phần ghi thêm đất ông bà để lại từ năm 1957.

Năm 2000, cha các ông bà thấy vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H không có chỗ ở, phải ở nhà thuê nên cha ông có nói miệng cho vợ chồng ông Ch bà H khoảng 80m² đất, vợ chồng ông Ch bà H làm nhà tạm ở đến khoảng năm 2011 vợ chồng ông Ch bà H xây căn nhà một tầng trên phần đất cha ông tặng cho.

Khoảng năm 2014, cha các ông bà bán cho vợ chồng ông Ch 52m² đất giá 100.000.000 đồng, vợ chồng ông Ch đã xây căn nhà trên diện tích đất này.

Đối với diện tích đất cha các ông bà bán và cho vợ chồng ông Ch bà con trong tộc họ Nguyễn đều biết và không có ý kiến cũng không tranh chấp.

Ngày 01/4/2015 cha mẹ các ông bà (ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D) ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn Ch toàn bộ quyền sử dụng Thửa đất số 233 diện tích còn lại 444 m² (Sau khi đã trừ đi diện tích chuyển nhượng và tặng cho vợ chồng ông Ch bà H) trên đất có căn nhà Tù đường do bà Nguyễn Thị L chi tiền xây dựng nhưng không có ý kiến của bà L và các thành viên

trong hộ gia đình.

Căn nhà từ đường gắn liền 444 m² đất là nhà thờ tự ông bà của họ tộc lưu truyền từ đời ông bà Nội cổ sang đời cháu để thờ cúng. Cha mẹ các ông bà định đoạt tặng cho cho cá nhân ông Ch là không đúng. Khi chưa xảy ra tranh chấp ngày cúng giỗ ông bà, con cháu trong dòng họ tập trung về nhà từ đường cúng giỗ. Từ khi xảy ra tranh chấp vào năm 2016 đến nay mỗi gia đình tổ chức cúng giỗ riêng. Vì sau khi được tặng cho đất, ông Ch không cho anh, chị ông và bà con trong dòng họ vào nhà từ đường để thắp nhang, cúng giỗ ông bà, tổ tiên.

Trước khi chết, ngày 20/02/2016 cha các ông bà có để lại di nguyện được ghi âm trong USB có nội dung: Cha ông yêu cầu họ tộc phải lấy lại nhà từ đường gắn liền với đất từ ông Ch bà H để thờ cúng ông bà. Các ông bà đã nộp USB cho Tòa án.

Ngày 14/3/2016, cha các ông bà làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn Ch yêu cầu hủy HĐTCQSDĐ, hủy GCNQSDĐ và buộc ông Ch trả lại căn nhà từ đường gắn liền với đất nhưng do áp lực của ông Ch nên cha các ông bà đồng ý để ông Ch chở đến Tòa án huyện T để rút lại đơn khởi kiện. Trước khi cha ông ký giấy tặng cho thửa đất số 233 cho ông Ch, cha ông sống gần nhưng vợ chồng ông Ch không chăm sóc, ông Ch thường xuyên uống rượu say xỉn đánh, chửi cha ông. Ngày 04/4/2014 ông Ch còn có hành động đánh cha ông bị gãy xương sườn số 9, số 10. Việc cha ông ký giấy tặng cho thửa đất số 233 do bị ông Ch ép buộc.

Trong khi vụ án đang được Tòa án huyện T thụ lý, giải quyết tháng 5/2016 cha ông bị bệnh, không còn minh mẫn nên vợ chồng ông Ch bà H tự ý xây căn nhà cấp 4, xây tường thành bao quanh toàn bộ thửa đất, làm nhà tạm trên phần đất trống còn lại của Thửa đất số 233 không có sự đồng ý của dòng họ.

Nay các ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/4/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn Ch;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX313187 do UBND huyện T cấp ngày 11/5/2015 tên ông Nguyễn Văn Ch được quyền sử dụng thửa đất số 233, tờ bản đồ địa chính số 28a xã C diện tích 444 m²;

- Yêu cầu vợ chồng ông Ch bà H phải trả lại Thửa đất số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28 a, xã C, diện tích 444 m², trên đất có căn nhà từ đường do bà Nguyễn Thị L xây dựng và một số tài sản là vật kiến trúc do vợ chồng ông bà nội cổ và cha các ông bà tạo lập để cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn T dùng vào việc thờ cúng ông bà, tổ tiên.

- Yêu cầu vợ chồng ông Ch bà H phải tháo dỡ các tài sản xây dựng sau khi vụ án đã được Tòa án huyện T thụ lý giải quyết để trả lại Thửa đất số 233 nguyên trạng như ban đầu. Các ông bà đề nghị Tòa án căn cứ Biên bản định giá tài sản

ngày 28/7/2016, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2017 để xác định hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền với đất.

Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản các ông bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Ông đồng ý với nội dung trình bày của các Nguyên đơn về nguồn gốc Thửa đất số 233, tờ bản đồ địa chính số 28a xã C diện tích 584 m² là do ông bà nội có tên Nguyễn C, Phạm Thị L tạo lập. Sau khi ông bà nội có chết, ông bà nội ông tên Nguyễn Văn Đ bà Lê Thị B quản lý. Bà nội chết năm 1985 đến năm 1990 cha ruột ông tên Nguyễn Văn T ở quản lý căn nhà gắn liền với đất.

Ông bà nội có, ông bà nội và cha ông chết không để lại di chúc. Về các con của ông bà nội có, ông bà nội và cha mẹ ông đồng ý như trình bày của các Nguyên đơn.

Năm 1990 cha mẹ ông ly hôn, cha ông về sống tại nhà từ đường gắn liền Thửa đất số 233. Ngày 15/10/1998 UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số K976727 cho cha ông được quyền sử dụng Thửa đất số 233 diện tích 584 m², họ tộc đều biết và đồng ý.

Ông sống tại căn nhà cấp 4 do ông bà nội có ông chết để lại trên Thửa đất số 233 từ năm 1981. Đến năm 1986 ông kết hôn với bà Nguyễn Thị H sinh con và ở tại nhà từ đường này. Sau một thời gian cha ông cho lô đất trong diện tích 584 m² sát góc nhà từ đường vợ chồng ông làm nhà ở đến nay. Khoảng năm 1995 căn nhà do ông bà nội có chết để lại trên thửa đất số 233 bị hư hỏng hoàn toàn nên bà Nguyễn Thị L từ Mỹ có gửi tiền về cho chú ông tên Nguyễn Văn T là con ông Nguyễn Văn S xây 01 căn nhà cấp 4 gồm có 02 gian trong đó 01 gian làm nhà từ đường thờ cúng ông bà tổ tiên và 01 gian để cha ông ở trông coi nhà từ đường.

Cuối năm 2013 cha ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông 52 m² đất thuộc một phần diện tích 584 m² đất giá 100.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Kim D giữ tiền cho người khác vay hàng tháng lấy lãi 1.400.000 đồng để chi phí sinh hoạt hàng ngày cho cha ông. Cha ông sau khi ly hôn có 02 lần chung sống với người đàn bà khác, nhưng về già vẫn ở một mình nên vợ chồng ông ở gần chăm sóc. Do ông V là con trai trưởng bị tâm thần, ngày 01/4/2015 cha mẹ ông tự nguyện lập hợp đồng tặng cho ông quyền sử dụng 444 m² đất còn lại trong Thửa đất số 233 cho ông quản lý, sử dụng thờ cúng ông bà. Việc cha mẹ ông lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, cha mẹ ông còn ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng này và đã được Văn phòng công chứng T công chứng, chứng thực ngày 01/4/2015. Ngày 11/5/2015, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 313187 cho ông được quyền sử dụng Thửa đất số 233, diện tích 444 m², trong đó

có 60 m² đất ở và 384 m² đất trồng cây lâu năm.

Về chứng cứ USB ghi âm lời nói của cha ông ngày 20/02/2016 do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án ông không đồng ý. Biên bản ghi lời trình bày của cha ông ngày 20/02/2016 được ghi tại nhà bà D do ông H anh vợ của ông T lập, USB ghi lại lời nói của cha ông cùng ngày 20/02/2016 do các anh em ông hỏi tại nhà bà D, cha ông chỉ trả lời theo là không khách quan. Ngày 29/02/2016 tại UBND xã C, tại Tòa án huyện T có sự chứng kiến của ông, cha ông đã trình bày không khởi kiện ông về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì việc cho đất là tự nguyện, thời điểm tặng cho cha ông còn minh mẫn.

Thời điểm năm 1998 cha ông được cấp GCNQSDĐ thửa đất 233 chỉ có một mình cha ông ở tại căn nhà gắn liền thửa đất 233, các anh em ông đều ở riêng với mẹ ông nên UBND huyện N cấp GCNQSDĐ ghi hộ ông T là không đúng. Bảng gia phả do ông Lưu Đại H con ruột bà Nguyễn Thị Ph tự làm không phải do ông bà tổ tiên để lại. Khi cha ông bệnh phải nằm viện tại P vợ chồng ông bỏ tiền ra chăm sóc, chỉ có một mình ông sống gần cha ông, nguyện vọng của cha ông để lại đất cho ông tiếp tục sử dụng để thờ cúng ông bà tổ tiên. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Đối với căn nhà do bà L gởi tiền về xây trên diện tích đất trước khi ông được cha mẹ tặng cho, ông đồng ý theo giá Hội đồng đã định giá tại biên bản định giá tài sản ngày 28/7/2016 để hoàn trả tiền cho bà L.

Khi vụ án đang được Tòa án huyện T thụ lý giải quyết tháng 5/2016 ông và bà H xây mới căn nhà cấp 4 để cha ông ở cho thuận tiện, xây tường rào bao quanh thửa đất, làm nhà tạm trên thửa đất cha ông tặng cho có sự đồng ý của ông nên không đồng ý tháo dỡ theo yêu cầu của các nguyên đơn.

Đối với căn nhà do bà Nguyễn Thị L gởi tiền về xây dựng để làm nhà từ đường thì ông đồng ý để cho các anh em và bà con trong họ tộc vào cúng giỗ không ngăn cản, nhưng phải do một mình ông quản lý sử dụng không thể cho tất cả anh em cùng quản lý.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2016 (BL 166) của Tòa án nhân dân huyện T có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông không nhìn thấy nhưng vẫn còn nghe và hiểu được câu hỏi và trả lời câu hỏi của cán bộ Tòa án. Ông không lấn tay vào đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn Ch, ông không biết ông Nguyễn Văn H người chứng kiến là ai. Ông không ủy quyền cho Nguyễn Văn T tham gia tố tụng thay ông khởi kiện Nguyễn Văn Ch yêu cầu hủy việc cho đất. Việc này là do T tự làm rồi chở ông đến nhà Nguyễn Thị Kim D cho uống rượu và lấy tay ông tự lấn tay vào đơn khởi kiện.

Ông không ra UBND xã C ký giấy ủy quyền cho Nguyễn Văn T. Trong tất cả những người con thì Ch là người lo cho ông nhất nên ông đã cho Ch đất hiện Ch đang ở. Ông vẫn giữ ý kiến đã cho đất cho ông Ch nên không hủy việc cho này với Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà thống nhất ý kiến với nguyên đơn, bị đơn về nguồn gốc thửa đất số 233, về quan hệ hôn nhân, con chung giữa bà với ông T.

Vào khoảng năm 2015 có 01 nữ cán bộ địa chính xã và 02 cán bộ Văn phòng công chứng T 02 lần đưa giấy tờ cho bà ký tên nói là làm chứng việc ông T bán đất cho bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn Ch. Trước khi bà ký tên 02 cán bộ không đọc lại nội dung văn bản cho bà nghe. Khoảng tháng 5/2016 sau khi ông T bị bệnh nặng vợ chồng Ch ở gần không chăm sóc nên con gái bà tên Nguyễn Thị Kim D đã chở ông T đến nhà bà ở để bà chăm sóc. Tiền để chi phí sinh hoạt hàng ngày cho ông T do Nguyễn Thị Kim D bỏ ra. Đến ngày 01/01/2017 ông T chết tại nhà riêng của bà.

Bà và ông T ly hôn từ năm 1990 nên thửa đất 233 và tài sản đất trên do cổ nội ông Nguyễn Văn T chết để lại không liên quan đến bà. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông Nguyễn Văn V là con ruột của bà và ông T đã bị tâm thần từ năm 1995 do bà nuôi dưỡng đến ngày 20/11/2016 thì V chết, vợ con V chuyển về lại quê ngoại tại Đồng Nai sinh sống đã lâu.

Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với các Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ph; Bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Thu Tr, ông Nguyễn Thái A, ông Nguyễn Thái H, ông Nguyễn Thái Ng, bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Thái B; Bà Nguyễn Thị Thu L - người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu Tr; Bà Trần Thị X, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn K - người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn K trình bày:

Các ông bà đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu và chứng cứ bị đơn trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà kết hôn với ông Nguyễn Văn Ch vào khoảng năm 1986 và có nhà ở riêng. Khoảng năm 1989 do làm ăn thất bại vợ chồng bà phải bán nhà về ở tại căn nhà từ đường do ông bà nội cổ ông Ch chết để lại.

Khoảng năm 1990 cha chồng là ông Nguyễn Văn T cho vợ chồng bà lô đất sát nhà từ đường vợ chồng bà xây nhà ở, việc cho đất chỉ nói bằng miệng, không

làm giấy tờ nhưng gia đình, dòng họ đều biết và không có ý kiến phản đối. Năm 2014 ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho vợ chồng bà 52 m² đất, vợ chồng bà đã xây nhà trên phần đất này.

Đối với phần diện tích đất còn lại của Thửa đất số 233, ngày 01/4/2015, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ch và được Văn phòng công chứng huyện T chứng thực.

Ngày 11/5/2015, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 313187 cho chồng bà được quyền sử dụng Thửa đất số 233, diện tích 444 m², trong đó có 60 m² đất ở và 384 m² đất trồng cây lâu năm.

Tháng 5/2016 vợ chồng bà có xây căn nhà cấp 4 có nhà vệ sinh để cho cha chồng bà ở, sửa nhà cấp 4 do bà L ở bên Mỹ gửi tiền về xây để sử dụng làm tiệm bán bánh kem, làm nhà tạm, xây tường rào bao quanh Thửa đất số 233 chồng bà được tặng cho.

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Bà đã nộp 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà đồng ý chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L tại bản trình bày ý kiến ngày 09/9/2018 (BL 238 - 239) trình bày:

Cha mẹ bà tên Nguyễn C, Phạm Thị L sinh được 5 người con gồm: Ông Nguyễn Văn Đ còn có tên Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thị P đều đã chết và bà là Nguyễn Thị L. Bà là em ruột ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn T là con ruột của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Lê Thị B. Bà định cư tại Mỹ từ năm 1991, bà có về Việt Nam thăm gia đình, dòng họ nhưng không thường xuyên.

Căn nhà từ đường gắn liền với Thửa đất số 233 diện tích 444 m² có nguồn gốc do cha mẹ bà tạo lập từ năm nào thì bà không biết nhưng cha mẹ bà sống tại căn nhà trên diện tích đất này, qua nhiều năm sử dụng nên căn nhà xuống cấp, hàng năm các anh, chị em trong họ tộc đều cùng nhau sửa chữa, tôn tạo. Sau khi cha mẹ bà chết, nhà và đất do vợ chồng ông Đ bà B ở, quản lý. Vào năm 1976, bà Nguyễn Thị P là em ruột của bà chi tiền sửa chữa, thời điểm này bà Lê Thị B đang ở trông coi nhà từ đường. Đến năm 1985, bà Nguyễn Thị Ph là chị ruột của bà tiếp tục chi tiền sửa chữa nhà từ đường thời điểm này bà Lê Thị B là chị dâu của bà đang ở quản lý nhà từ đường nhưng căn nhà do cha mẹ bà chết để lại vẫn không thể tồn tại lâu dài được.

Năm 1995, ngôi nhà cũ đã xuống cấp trầm trọng, bà gởi 4.000 USD cho ông Nguyễn Văn T là cháu ruột xây mới hoàn toàn căn nhà trên Thửa đất số 233 để làm nhà từ đường thờ cúng cha mẹ. Căn nhà xây mới có 01 gian thờ cúng và 01

gian để cho ông T là cháu nội đích tôn ở và trực tiếp quản lý nhà từ đường và nhà bếp. Tại thời điểm xây dựng ngôi nhà mới thì ngôi nhà cũ nơi bà sinh sống vẫn còn tồn tại. Ngôi nhà thờ tự cũ bị đập bỏ năm nào thì bà không nhớ tuy nhiên phần nền móng của ngôi nhà cũ vẫn còn tồn tại mà hiện nay vợ chồng ông Ch đã tự ý làm 01 nhà tạm bằng tole trên chính kiềng của ngôi nhà cũ, không có sự đồng ý của dòng họ.

Vì ông T là cháu nội đích tôn sinh sống trên ngôi nhà thờ tự của cha mẹ bà chết để lại, ông T là người trực tiếp thờ cúng ông bà vào ngày giỗ kỵ hàng năm nên bà đã tin tưởng gởi tiền về để xây cất lại nhà với mục đích để ông T có chỗ ở an toàn và có nơi thờ cúng ông bà, cha mẹ được trang nghiêm.

Sau khi được giao quản lý nhà và đất từ đường, ông T, bà D tự ý lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng toàn bộ Thửa đất số 233 cho cá nhân ông Nguyễn Văn Ch, việc này bà không biết. Các anh em cùng hàng thừa kế với bà cùng có nghĩa vụ đóng góp để lo việc cúng giỗ ông bà, cha mẹ được thờ cúng chung tại ngôi nhà này cũng không biết việc này.

Khi bà bỏ tiền xây dựng căn nhà thờ tự mục đích để thờ tự ông bà, cha mẹ họ tộc và sẽ lưu truyền từ đời con sang đời cháu thay nhau ở để thờ cúng. Nay được biết thửa đất được ông T chuyển nhượng cho cá nhân ông Ch thì ông Ch có toàn quyền định đoạt toàn bộ diện tích đất mà lẽ ra đây phải là thuộc sở hữu chung của cả họ tộc. Khi bà con trong họ tộc vào nhà từ đường nằm trên thửa đất để cúng giỗ thì ông Ch có quyền cho vào hoặc không cho vào. Hoặc ông Ch có quyền phá bỏ căn nhà từ đường để bán đất. Việc ông T cho đất ông Ch là bất hợp lý, không đúng với mục đích ban đầu khi bà bỏ tiền ra để xây dựng căn nhà thờ tự và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và anh em trong họ tộc. Ông T chỉ lập hợp đồng tặng cho ông Ch quyền sử dụng đất, nhưng trên thửa đất này còn có căn nhà do bà chi tiền xây dựng vào năm 1995. Sau khi được tặng cho đất, ông Ch quản lý toàn bộ thửa đất và căn nhà này, không có sự đồng ý của bà.

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn Ch, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T đã cấp cho ông Ch.

Bà yêu cầu vợ chồng ông Ch bà H phải trả lại Thửa đất số 233 diện tích 444 m² đất và căn nhà từ đường do bà chi tiền xây dựng vào năm 1995 giao cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng để làm nhà từ đường thờ cúng ông bà tổ tiên. Bà đang sinh sống tại Koa Kỳ. Vì tuổi già, sức yếu không có điều kiện về Việt Nam tham gia tố tụng. Bà xin được vắng mặt khi hòa giải cũng như quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T do

ông Vũ Văn Q là người đại diện theo ủy quyền tại bản trình bày ý kiến ngày 05/02/2018 (BL 293) trình bày:

Diện tích đất 584 m² sau khi chuyển nhượng và tặng cho nay còn 444m², thuộc Thửa đất số 233 tờ bản đồ địa chính 28a xã P (nay thuộc xã C), tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 03/4/1998, ông Nguyễn Văn T kê khai cấp cho cá nhân, UBND xã P xác nhận là hộ (do tại thời điểm này việc hướng dẫn ghi trên GCNQSDĐ chưa quy định cụ thể về việc cấp cho hộ, cá nhân; Việc cấp GCNQSDĐ căn cứ vào sổ hộ khẩu gia đình. Tại thời điểm này sổ hộ khẩu gia đình hộ ông T chỉ có một mình ông T có tên trong sổ hộ khẩu, do vậy mặc dù xác nhận là hộ nhưng thực tế trong hộ cũng chỉ có một mình ông T nên việc xác nhận là hộ hay cá nhân cũng không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất. Thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T đang áp dụng Luật đất đai năm 1993, tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993 quy định “người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy CNQSDĐ”. Thời điểm này chỉ có một mình ông T quản lý sử dụng thửa đất (các con đều sống riêng với bà D); Hơn nữa nguồn gốc đất do ông bà để lại cho ông Thìn năm 1957, không phải là tài sản chung của cả hộ ông T theo quy định tại Điều 116, 118 Bộ luật dân sự năm 1995 nên các con có quan hệ huyết thống với ông T không có quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Việc cấp GCNQSDĐ 584 m² đất thuộc thửa đất số 233 tờ bản đồ địa chính 28a xã P (nay thuộc xã C) do UBND huyện N cấp ngày 15/10/1998 thể hiện cấp cho cả hộ ông T dựa trên xác nhận của UBND xã P ngày 03/4/1998 và phòng địa chính huyện N xác nhận ngày 16/7/1998 tại Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ ngày 03/4/1998 của ông T; Do UBND xã P và phòng địa chính huyện N xác nhận sai (thay vì xác nhận cá nhân theo đơn của ông T nhưng lại xác nhận là hộ) nên việc cấp GCNQSDĐ chưa đúng quy định. Tuy nhiên, theo quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 thì đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất cho người khác thì không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp; Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận thực hiện theo Quyết định hoặc Bản án của Tòa án nhân dân: Theo quy định tại khoản 5, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số phát hành BX 313187 ngày 11/6/2015 cho ông Nguyễn Văn Ch (do nhận tặng cho QSDĐ từ ông T, được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 01/4/2015) theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai 2013, khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 19/5/2014 của Chính phủ, khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do việc cấp GCNQSDĐ cho ông Ch được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy nên không đồng ý yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 21/5/2018 của Tòa án

nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116, 118 BLDS 1995; Các Điều 164, 467, 470, 722, 723, 724, 725 BLDS năm 2005; Điều 2 Luật đất đai 1993; Các Điều 5, 92, 147, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 155, Điều 156, Điều 165, khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 245, Điều 471 BLTTDS năm 2015; các Điều 2, 4, 5, 7, 40, 50 Luật công chứng 2014; Điều 99, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr; bà Nguyễn Thị Kim Ng, bà Nguyễn Thị Kim D; bà Nguyễn Thị Kim L về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 01/4/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn Ch và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX313187 ngày 11/5/2015, thửa đất số 233, tờ bản đồ địa chính số 28a xã C diện tích 444m² đứng tên ông Nguyễn Văn Ch.

2. Ông Nguyễn Văn Ch được quyền sử dụng diện tích đất 444m² thuộc thửa đất số 233 tờ bản đồ 28a xã C cùng quyền sở hữu nhà Từ đường, nhà bên hông nhà từ đường, cụ thể:

Nhà Từ đường: Cấp IVB, cao 1 tầng, Tường xây gạch, trụ gạch kết hợp trụ gỗ, thanh kèo gỗ, mái lợp ngói, không đóng trần, tường trong ngoài có trát và quét vôi (nhiều vị trí bị sủi, bong tróc lớp vôi và vữa trát), cửa đi, cửa sổ bằng gỗ, nền lát gạch Ceramic, có diện tích 54,84m², giá trị sử dụng còn lại 25%; giá trị: 54,84m² x 2.300.000đ/m² x 25% = 29.233.000đồng (*Hai mươi chín triệu hai trăm ba mươi ba nghìn đồng*) (Theo Biên bản định giá tài sản ngày 28/7/2016).

Nhà bên hông nhà Từ đường: Cấp IVB, cao 1 tầng, Tường xây gạch, trụ gạch, thanh kèo gỗ, mái lợp tole Fibro xi măng, không đóng trần; tường trong ngoài có trát và quét vôi (nhiều vị trí bị sủi, bong tróc lớp vôi và vữa trát), cửa sổ bằng gỗ, nền láng vữa xi măng, có diện tích 25,515m², giá trị sử dụng còn lại 45%; giá trị: 25,515m² x 2.300.000đ /m² x 45% = 26.408.025đồng (*Hai mươi sáu triệu bốn trăm lẻ tám nghìn không trăm hai mươi lăm đồng*) (Theo Biên bản định giá tài sản ngày 26/7/2017 có xây dựng, sửa chữa mới năm 2017).

Ông Nguyễn Văn Ch có nghĩa vụ hoàn lại trị giá nhà đề chữ Từ đường và nhà bên hông nhà Từ đường số tiền 43.903.550đồng (giá trị nhà Từ đường là 29.233.000 đồng và giá trị nhà bên hông nhà Từ đường được định giá tài sản ngày 28/7/2016 là 14.670.550đồng) cho bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền yêu cầu thi hành án của người được thi hành án.

Ngày 01/6/2018, các Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim

Ng, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim D làm đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm 03/2018/DS-ST ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện T và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, cụ thể:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn Ch được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng T;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 313187 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/5/2015 cho ông Nguyễn Văn Ch.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T gồm các thành viên: Ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim Ng, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim L quyền sử dụng Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 28a xã C, diện tích 444 m² đất, trên đất có 01 nhà từ đường và 01 nhà liền kề nhà từ đường để dùng vào việc thờ cúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các Nguyên đơn thay đổi và bổ sung một phần kháng cáo. Nội dung thay đổi, bổ sung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc vợ chồng ông Ch bà H phải tháo dỡ các tài sản do ông Ch bà H xây dựng sau khi vụ án đã được Tòa án huyện T thụ lý giải quyết theo Biên bản định giá tài sản của Tòa án nhân dân huyện T ngày 28/7/2016 và ngày 26/7/2017 trả lại nguyên trạng thửa đất số 233 theo đo đạc thực tế của Hội đồng định giá tài sản của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ngày 04/9/2018 diện tích 502,4m² giao cho ông Nguyễn Văn T đại diện cho các con bà Nguyễn Thị C, các con ông Nguyễn Văn T, các con ông Nguyễn Văn Th có trách nhiệm quản lý Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 28a xã C trên đất có 01 tài sản do bà L tạo lập và tài sản do ông bà nội có Nguyễn C phạm Thị L chết để lại để thờ cúng ông bà, tổ tiên. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn thống nhất như nội dung thay đổi, bổ sung một phần kháng cáo của các Nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định về: Thụ lý xét xử phúc thẩm, chuẩn bị xét xử phúc thẩm, triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm theo quy định tại các Điều 285, 286, 294 Bộ luật tố tụng dân sự;

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý cho vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện

đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 86, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của các Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim Ng, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim D; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 21/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T, chị Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị D, bà Hồ Thị G, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị Bích Th, ông Nguyễn Thanh Tr, bà Nguyễn Thị Hoàng K, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thái A, ông Nguyễn Thái Ng, bà Nguyễn Thị Thu Th, bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Thị Thu L, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị L vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các Nguyên đơn không rút một phần hay toàn bộ yêu cầu khởi kiện và không rút yêu cầu kháng cáo. Nhưng bổ sung, thay đổi một phần kháng cáo.

Xét thấy: Nội dung kháng cáo đã được các Nguyên đơn là Người kháng cáo bổ sung, thay đổi một phần tại phiên tòa phúc thẩm buộc vợ chồng ông Ch bà H phải tháo dỡ các tài sản do ông Ch bà H xây dựng sau khi vụ án đã được Tòa án huyện T thụ lý giải quyết theo Biên bản định giá tài sản của Tòa án nhân dân huyện T ngày 28/7/2016 và ngày 26/7/2017 trả lại nguyên trạng thửa đất số 233 theo đo đạc thực tế của Hội đồng định giá tài sản của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ngày 04/9/2018 diện tích 502,4m² giao cho ông Nguyễn Văn T đại diện cho các con bà Nguyễn Thị C, các con ông Nguyễn Văn T, các con ông Nguyễn Văn T, các con ông Nguyễn Văn Th có trách nhiệm quản lý Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 28a xã C trên đất có 01 tài sản do bà Nguyễn Thị L tạo lập và tài sản do ông bà nội cố Nguyễn C Phạm Thị L chết để lại để thờ cúng ông bà, tổ tiên. Yêu cầu này của các Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía Nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu nên được xem xét theo quy định tại các khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân

sự 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Qua các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” được quy định trong Bộ luật dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự 2015 là có cơ sở và đúng pháp luật.

[3] Xét các yêu cầu kháng cáo của các Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim Ng, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim D có nội dung:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn Ch được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng T;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 313187 do UBND huyện T cấp ngày 11/5/2015 cho ông Nguyễn Văn Ch.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho các con bà Nguyễn Thị C, các con ông Nguyễn Văn T, các con ông Nguyễn Văn Th, các con ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 28a xã C, diện tích 502,4 m² đất, trên đất có 01 nhà từ đường và 01 nhà liền kề nhà từ đường để dùng vào việc thờ cúng và giao cho ông Nguyễn Văn T đại diện cho những người thừa kế này có trách nhiệm quản lý Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 28a xã C, diện tích 502,4 m² đất, trên đất có căn nhà do bà Nguyễn Thị L xây dựng làm nhà từ đường để thờ cúng ông bà, tổ tiên.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Xét nguồn gốc Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 28a xã C:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2017 (BL 223 - 228) của Tòa án nhân dân huyện T Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch trình bày: Toàn bộ diện tích đất 584 m² trong đó có diện tích đất 444 m², thuộc Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 28a xã C có nguồn gốc là do ông bà nội cô tên Nguyễn C, Phạm Thị L tạo lập từ năm 1910. Sau khi ông bà cô chết thì để lại nhà và đất đang tranh chấp cho ông bà nội tôi. Ông nội tôi chết trước, đến năm 1985 thì bà nội tôi chết. Từ năm 1990 cha tôi quản lý đất và nhà từ đường. Nếu anh tôi Nguyễn Văn V là con trai trưởng không bị khùng thì cha tôi giao cho anh V ở để thờ cúng nhưng do anh V không minh mẫn mà tôi cũng có con trai nên cha tôi mới tặng cho tôi để ở giữ nhà từ đường thờ cúng ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/11/2018 Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch trình bày: Toàn bộ 584 m² đất thuộc Thửa đất số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã C

là do ông cố Nguyễn C cố Phạm Thị L tạo lập. Ông bà cố chết đều không để lại di chúc. Sau khi ông bà cố chết thì ông bà nội tôi tên Nguyễn Văn Đ, Lê Thị B quản lý. Ông bà nội tôi chết không để lại di chúc. Cha tôi tên Nguyễn Văn T là con ruột của ông bà nội tôi tiếp tục ở quản lý căn nhà gắn liền với diện tích đất 584 m². Năm 1998, cha tôi đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này. Việc cha tôi tặng cho tôi đất để thờ cúng ông bà là hợp pháp, đã được công chứng, chứng thực và tôi cũng đã được cấp giấy CNQSDĐ theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm các Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim Ng, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ph; Bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Thu Tr, ông Nguyễn Thái A, ông Nguyễn Thái H, ông Nguyễn Thái Ng, bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Thị Thu L - Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu Tr; Bà Trần Thị X, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn K: (BL 238, 239, 243, 244, 246, 247, 248) đều trình bày: Thửa đất 233 do cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L tạo lập. Cố C, cố L và các con gồm ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị P đều chết không để lại di chúc. Hiện nay chỉ còn bà L còn sống đang định cư tại Hoa Kỳ. Thửa đất số 233 này chưa được chia thừa kế nên là tài sản chung chưa chia, thuộc quyền sở hữu của người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cố C cố L.

Quá trình giải quyết vụ án, các Nguyên đơn, Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch thừa nhận: Trên Thửa đất số 233 có căn nhà cấp 4 do vợ chồng cố C cố L tạo lập từ trước năm 1910. Do xuống cấp nên năm 1976, bà Nguyễn Thị Ph chi tiền sửa chữa; Năm 1985 bà Nguyễn Thị P chi tiền sửa chữa; Đến năm 1995 do căn nhà bị hư hỏng hoàn toàn nên bà Nguyễn Thị L là em ruột ông nội ông chi tiền xây mới 01 căn nhà trên thửa đất này để làm nơi thờ tự. Tháng 5/2016 vợ chồng ông Ch bà H làm 01 nhà tạm trên nền căn nhà cũ của vợ chồng cố Nguyễn C cố Phạm Thị L.

Chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp Bảng gia phả có nội dung: Chim có tổ người có tông, tiểu lược tông chi thể hiện vợ chồng cố Nguyễn C và Phạm Thị L sinh được 05 người con chung: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị Ph. Ông Đ, ông S, bà P, bà Ph đều đã chết, hiện nay con ruột cố Nguyễn C cố Phạm Thị L chỉ còn bà Nguyễn Thị L còn sống đang định cư tại Hoa Kỳ từ năm 1991. Theo bảng gia phả thể hiện di sản cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L để lại gồm có: Căn nhà được sáng lập trước năm 1910, giếng nước, nhà bếp, nhà dưới, hồ nước, sân trước, tường sau (BL 76 - 80). Các tài sản này hiện nay chỉ còn: Về phía Nam của Thửa đất số 233 có Đoạn tường xây gạch đá vôi dài 14 m, cao 1,8 m (bao gồm phần móng ăn sâu trong đất) do vợ chồng cố C

cố L tạo lập cách đây hơn 90 năm. Vợ chồng ông Ch bà H xây đoạn tường rào bằng gạch tấp lô cao 0,7 m, dài 14 m, xây chồng lên đoạn tường đá vôi do cố C cố L xây dựng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản (BL 524 - 531, BL 534 - 537).

Tại tiểu mục 1.3, mục 1, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: ... Trường hợp người chết để lại quyền sử dụng đất mà đất đó không có một trong các loại giấy tờ được hướng dẫn tại tiểu mục 1.1 và tiểu mục 1.2 mục này nhưng có di sản là nhà ở, vật kiến trúc khác (như... tường xây làm hàng rào gắn với nhà ở...). Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2018 (BL 524 - 531) cán bộ địa chính xã C cho biết thửa đất số 233 các đương sự đang tranh chấp không vi phạm quy hoạch và đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T vào năm 1998 đến năm 2015 cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tên ông Nguyễn Văn Ch.

Xét thấy: Các Nguyên đơn, Bị đơn và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía Nguyên đơn đều xác nhận Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 28a xã C là di sản thừa kế của cố Nguyễn C cố Phạm Thị L chết để lại chưa phân chia. Tại GCNQSDĐ số K 976727 do UBND huyện N cấp ngày 15/10/1998 cho hộ ông T phần ghi thêm đất ông bà để lại năm 1957 (BL 02). Căn cứ tiểu mục 1.3, mục 1, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để xác định: Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 28a xã C là di sản thừa kế của cố Nguyễn C cố Phạm Thị L chết để lại và chưa phân chia.

Quá trình giải quyết vụ án, các Nguyên đơn, Bị đơn và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế theo pháp luật di sản của cố C, cố L chết để lại. Căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án sơ thẩm không giải quyết chia thừa kế theo pháp luật di sản của cố C, cố L là đảm bảo nguyên tắc: Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

[3.2] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Điện Thị D với ông Nguyễn Văn Ch được Văn phòng công chứng T công chứng, chứng thực.

Tại Giấy CNQSDĐ số K 976727 do UBND huyện N cấp ngày 15/10/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn T (BL 02, 19), phần ghi thêm: Đất ông bà để lại năm 1957. Tuy nhiên, hồ sơ xin cấp giấy CNQSDĐ lưu tại UBND huyện T không có các tài liệu chứng cứ chứng minh ông Nguyễn Văn T được thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng Thửa đất số 233. Tuy nhiên trước thời điểm hộ ông Nguyễn Văn T được cấp GCNQSDĐ ngày 15/10/1998 vào năm 1995 bà Nguyễn Thị L thuộc

hàng thừa kế thứ nhất của vợ chồng cố Nguyễn C, Phạm Thị L bỏ tiền xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 64,515m² trong đó 1 gian làm nhà từ đường diện tích 39m², 1 gian cho ông T ở trông coi nhà từ đường diện tích 25,515m² căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 233 do vợ chồng cố C cố L chết để lại. Khi bà L xây dựng căn nhà để thờ cúng cha mẹ ông T là người đang trực tiếp quản lý thửa đất cũng không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Nguyễn Văn T cha ruột ông Ch được những người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cố C, cố L tặng cho ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng Thửa đất số 233 này.

Vì vậy, ngày 15/10/1998 UBND huyện N cấp Giấy CNQSDĐ số K 976727 cho hộ ông Nguyễn Văn T là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật.

Ngày 10/6/2009 UBND huyện N được chia tách thành hai huyện N và huyện T. Thửa đất số 233 tờ bản đồ địa chính 28a xã P (nay thuộc xã C) diện tích 584 m² thuộc địa giới hành chính huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Sau khi ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị H, thì diện tích Thửa đất số 233 còn lại 444 m² theo Giấy CNQSDĐ ngày 15/10/1998.

Tại Biên bản xác minh ngày 25/11/2016 (BL 308) Công an huyện T cung cấp thông tin như sau: Năm 1998, hộ gia đình ông T gồm ông Nguyễn Văn T là chủ hộ; bà Nguyễn Thị D (vợ ông T); 08 người con Ch, V, Tr, T, H, Ng, D, L sổ này cấp từ thời tỉnh Thuận Hải, nhưng sau khi tách tỉnh hộ ông Nguyễn Văn T không đổi sổ, mà vẫn tiếp tục sử dụng. Ngày 23/8/2004 ông Nguyễn Văn Ch tách hộ, ngày 21/12/1998 ông Nguyễn Văn Tr tách hộ, năm 2015 ông Nguyễn Văn T làm sổ hộ khẩu mới đứng tên một mình ông T.

Từ những tài liệu trên, đủ cơ sở để xác định:

Tại thời điểm ngày 15/10/1998, hộ gia đình ông Nguyễn Văn T gồm 10 nhân khẩu: Ông T, bà D và 08 người con là Ch, V, Tr, T, H, Ng, D, L.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2018 (BL 227 - 228), Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch trình bày: Đối với nhà từ đường do bà Nguyễn Thị L gửi tiền về xây dựng trên thửa đất cha tôi tặng cho tôi thì tôi tự nguyện là người quản lý và cũng tự nguyện đồng ý để cho các em tôi cũng như những người họ Nguyễn vào cúng kính, thấp nhang, không cản trở nhưng tôi không đồng ý để cho tất cả các em tôi cùng sử dụng đất như yêu cầu của những người dòng họ Nguyễn... Đối với nhà từ đường do bà L gửi tiền về xây hiện tôi đang quản lý, tôi đồng ý hoàn lại tiền cho bà L theo Biên bản định giá tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/11/2018 ông Nguyễn Văn Ch trình bày: Khi cha tôi đồng ý tặng cho Thửa đất số 233 cho tôi thì tôi yêu cầu văn phòng

công chứng T đến nhà cha tôi để lập hợp đồng. Tôi không nhớ ngày Văn phòng công chứng T cử 02 cán bộ đến nhà cha tôi, thời điểm đó cha tôi mới mở con mắt thứ hai nên nhìn còn mờ mờ nhưng cha tôi có ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Sau đó 02 cán bộ cầm hợp đồng về văn phòng công chứng T, công chứng viên ký vào hợp đồng vào thời gian nào tôi không biết.

Căn cứ Điều 48 khoản 1 Luật công chứng năm 2014 quy định: Người yêu cầu công chứng phải ký vào hợp đồng giao dịch trước mặt công chứng viên. Thời điểm ông Nguyễn Văn T lập hợp đồng tặng cho tài sản cho ông Ch thì ông T đã 76 tuổi nhưng không có kết luận giám định sức khỏe là trái với quy định tại khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 09/6/2016 bà Nguyễn Thị L gửi đến Tòa án sơ thẩm (BL 238 - 239) và bản trình bày ý kiến đề ngày 26/10/2018 (BL 555 - 556) gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, bà L trình bày: Căn nhà từ đường gắn liền với Thửa đất số 233 diện tích 444 m² có nguồn gốc do cha mẹ bà tạo lập năm nào thì bà không biết. Năm 1976, căn nhà xuống cấp, bà Nguyễn Thị Ph là em ruột của bà chi tiền sửa chữa, thời điểm này bà Lê Thị B đang ở trông coi nhà từ đường. Năm 1985, bà Nguyễn Thị P là chị ruột của bà tiếp tục chi tiền sửa chữa nhà từ đường. Năm 1995, nhà từ đường xuống cấp, bà gửi 4.000 USD cho ông Nguyễn Văn T là cháu ruột xây mới hoàn toàn căn nhà trên Thửa đất số 233 để làm nhà từ đường thờ cúng cha mẹ.

Sau khi được giao quản lý nhà và đất từ đường, ông T, bà D tự ý lập Hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn Ch toàn bộ Thửa đất số 233 nhưng không có sự đồng ý của những người thừa kế theo pháp luật của cha mẹ bà và cũng không có sự đồng ý của bà là người bỏ tiền xây dựng căn nhà trên Thửa đất số 233 do cha mẹ bà chết để lại. Bà đồng ý với toàn bộ kháng cáo của các Nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các Nguyên đơn. Hủy hợp đồng tặng cho đất giữa ông T với ông Ch và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Ch, buộc vợ chồng ông Ch bà H phải trả lại diện tích đất 444 m² đất như hiện trạng ban đầu cho hộ gia đình ông T (gồm các con ông T), hộ gia đình ông T (gồm các con ông T), hộ gia đình ông Th (gồm các con ông Th), hộ gia đình bà C (gồm các con bà C) để sử dụng vào mục đích chung là thờ cúng ông bà, tổ tiên. Giao quyền quản lý nhà từ đường cho Nguyễn Văn T sinh năm 1984 là con trai của ông Nguyễn Văn T quản lý để bà con trong tộc họ có nơi thờ cúng, hương khói ông bà, tổ tiên theo ý nguyện của ông bà lưu truyền lại là sử dụng chung, cùng nhau thờ tự theo gia phả. Bà xin được vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Tại Bản trình bày ý kiến ngày 12/7/2016 (BL 246), Biên bản lấy lời khai ngày 25/7/2016 (BL 247 - 248), ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là cháu nội ông Nguyễn C và Phạm Thị L và là con ruột của ông Nguyễn Văn S. Năm 1995, bà Nguyễn Thị L gửi 4.000 USD cho ông để xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên Thửa đất

số 233 để làm nhà từ đường. Sau khi xây dựng xong, ông giao lại nhà cho ông Nguyễn Văn T ở và quản lý. Năm 1998, ông Nguyễn Văn Th là em ruột ông T làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ cho ông T thì ông và những người trong dòng họ đều đồng ý vì nghĩ giao cho ông T giữ đất, cũng là để cúng giỗ sau này. Hàng năm bà Nguyễn Thị L gửi tiền về cúng giỗ. Từ trước ngày 25/7/2016 việc cúng ông bà nội, tu bổ nhà từ đường đều do ông đứng ra lo liệu, quản lý. Từ khi ông T bán đất cho ông Ch thì bà T (Nguyễn Thị L) không gửi tiền về cúng nữa. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc vợ chồng ông Ch phải trả lại thửa đất có căn nhà từ đường. Sau khi được trả lại nhà và đất dòng họ sẽ hợp lại giao cho một người đứng ra quản lý đất và nhà từ đường để thờ cúng ông bà, tổ tiên.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 16/9/2018 (BL 245). Biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ngày 24/10/2018 (BL 546 - 547) ông Lưu Đại H trình bày: Ông là con bà Nguyễn Thị P và là cháu ngoại của ông Nguyễn C, bà Phạm Thị L. Ông thống nhất như ý kiến của dì Nguyễn Thị L đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và kháng cáo của các nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông Ch bà H phải trả lại thửa đất có căn nhà từ đường cho các con ông T, các con ông T, các con bà C và các con ông T để cùng quản lý thờ cúng ông bà tổ tiên, giao cho cháu Nguyễn Văn T em ruột Ch thay mặt cho bà con trong họ tộc quản lý để thờ cúng ông bà tổ tiên. Ông đã lớn tuổi đi lại khó khăn nên đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D không có quyền sử dụng Thửa đất số 233 nhưng ông T, bà D lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng Thửa đất số 233 diện tích 444 m² cho ông Nguyễn Văn Ch nhưng không có sự đồng ý của những người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cô Nguyễn C, cô Phạm Thị L.

Trên Thửa đất số 233 còn có 01 căn nhà cấp 4 do bà Nguyễn Thị L tạo lập. Tuy nhiên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/4/2015 giữa ông T, bà D với ông Ch chỉ định đoạt về 444 m² đất, không định đoạt tài sản trên đất và cũng không có ý kiến của bà L.

Như vậy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D với ông Ch không có ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình ông T vào thời điểm được cấp Giấy CNQSDĐ; Không có ý kiến của những người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của vợ chồng cô Nguyễn C, cô Phạm Thị L và không có ý kiến của bà Nguyễn Thị L chủ sở hữu căn nhà trên đất nên bị vô hiệu theo các Điều 122, 127, 128, 195, 196 và 197 Bộ luật Dân sự 2005.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu Tòa án tuyên bố

Văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại khoản 6 Điều 27 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án sơ thẩm không giải quyết và không đưa Văn phòng công chứng T tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3.3] Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 313187 do UBND huyện T cấp ngày 11/6/2015 cho ông Nguyễn Văn Ch được quyền sử dụng Thửa đất số 233, diện tích 444 m², trong đó có 60 m² đất ở nông thôn và 384 m² đất trồng cây lâu năm:

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/4/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn Ch bị vô hiệu. Vì vậy, UBND huyện T căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/4/2015 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 313187 ngày 11/6/2015 cho ông Nguyễn Văn Ch là không đúng quy định của pháp luật.

Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T lập ngày 01/4/2015 thể hiện: Diện tích đất ông T, bà D lập Hợp đồng tặng cho ông Ch là 444 m², trong đó có 60 m² đất ở và 384 m² đất trồng cây lâu năm. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2018 (BL 524 - 531), Biên bản định giá tài sản ngày 26/10/2018 (BL 534 - 537) và Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cấp ngày 26/10/2018 (BL 539) thể hiện: Thửa số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã C theo đo đạc thực tế có diện tích 502,4 m² đất.

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2018 (BL 524 - 531), Cán bộ địa chính xã C cung cấp thông tin như sau: Thửa đất số 233 có ranh giới ổn định, không có sự biến động về hình thể, chủ sử dụng các thửa đất liền kề đều xây nhà ở kiên cố, có ranh rào ổn định và không có tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 26/10/2018 (BL 524 - 531, 534 - 538) thể hiện: Vợ chồng ông Ch bà H có xây dựng nhà trên diện tích đất do ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng và tặng cho, các Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn không tranh chấp, các tài sản gồm:

01 căn nhà cấp 2B cao 01 tầng (ông Ch bà H trình bày, xây dựng năm 1991, cải tạo năm 1997), mái lợp tôn kẽm thuộc Thửa số 680 được ông T tặng cho, diện tích sàn 73,8 m², tỷ lệ còn lại: 70% và 01 căn nhà cấp 4A, xây dựng năm 2015, tường xây gạch, nền gạch ceramic, mái lợp tôn kẽm, tường trong ngoài sơn nước, cửa nhôm, trần thạch cao thuộc thửa số 742 do ông T chuyển nhượng, diện tích 65,1m², tỷ lệ còn lại 87%.

Thửa đất số 233 có diện tích 502,4 m², trên đất có các tài sản gồm:

- Các tài sản do bà Nguyễn Thị L xây dựng:

+ 01 Đoạn tường hướng Bắc cao 1m dài 3m do bà Nguyễn Thị L xây dựng, đến năm 2011 ông T bỏ tiền sửa chữa lại. Các đương sự không yêu cầu định giá tài sản này nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

+ 01 Đoạn tường phía Đông xây gạch cao 01m dài 4m do bà Nguyễn Thị L xây dựng năm 2011 ông Nguyễn Văn T bỏ tiền sửa chữa lại. Các đương sự không yêu cầu định giá tài sản này nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

+ 02 trụ cổng xây gạch có kích thước 40 cm x 40 cm, cao 1,5 m và 02 cánh cổng gỗ. Các đương sự không yêu cầu định giá Tòa án không xem xét, giải quyết.

+ Nhà từ đường xây dựng vào năm 1995 (Không kiểm kê và định giá đồ thờ cúng trong nhà) cấp 4B, tường xây gạch, trụ gạch kết hợp trụ gỗ, mái ngói không đóng trần, tường trong ngoài nhà quét vôi, cửa gỗ, nền gạch ceramic, diện tích xây dựng 39 m², tỷ lệ còn lại 25%;

Trị giá: $39 \text{ m}^2 \times 2.300.000 \text{ đồng/m}^2 \times 25\% = 22.425.000 \text{ đồng}$.

+ Nhà bên hông nhà từ đường, xây dựng năm 1995, nhà cấp 4B, tường xây gạch, trụ gạch, mái tôn fibro xi măng, nền xi măng, tường trong ngoài quét vôi, Diện tích xây dựng 25,515 m², tỷ lệ còn lại 40%.

Trị giá: $25,515 \text{ m}^2 \times 2.300.000 \text{ đồng/m}^2 \times 40\% = 23.473.800 \text{ đồng}$.

+ Nền láng xi măng (trước nhà từ đường) diện tích 13,11 m², tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $13,11 \text{ m}^2 \times 177.000 \text{ đồng/m}^2 \times 90\% = 2.088.423 \text{ đồng}$.

Tổng cộng tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị L có trị giá 47.987.223 đồng.

Tài sản của cô Nguyễn C, cô Phạm Thị L chết để lại hiện có trên thửa đất số 233 diện tích 502,4m² gồm có:

Đoạn tường xây gạch đá vôi nằm về phía Nam của Thửa đất số 233, dài 14 m, cao 1,8 m (bao gồm phần móng ăn sâu trong đất), xây dựng cách đây hơn 90 năm, đã quá niên hạn nên không định giá.

- Các tài sản do vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H xây dựng trên thửa đất số 233 đang tranh chấp:

+ Nhà cấp 4A, xây dựng tháng 5 năm 2016, tường xây gạch, mái lợp tôn kẽm, không đóng trần, trụ đúc bê tông, tường trong và ngoài quét vôi; cửa gỗ lồng kính, nền gạch ceramic, diện tích 59.88 m², tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $2.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 59.88 \text{ m}^2 \times 90\% = 134.730.000 \text{ đồng}$.

Tài sản trong nhà có 01 tủ gỗ cao 1,2 m, 02 cánh; 01 tủ nhỏ gỗ thường; 01 bộ ván 3 tấm. Vợ chồng ông Ch bà H không yêu cầu định giá những tài sản này.

Căn nhà này sử dụng chung hệ thống điện nước với nhà từ đường. Gồm: 01

đồng hồ nước do ông Nguyễn Văn Tỏ tiền mắc vào năm 2015; 01 đồng hồ điện do ông Nguyễn Văn T bỏ tiền mắc vào năm 2015.

Trị giá 01 đồng hồ điện: $2.300.000 \text{ đồng} \times 85\% = 1.955.000 \text{ đồng}$.

Trị giá 01 đồng hồ nước: $1.228.000 \text{ đồng} \times 85\% = 1.043.800 \text{ đồng}$.

+ Mái che kèo sắt, mái tôn kẽm, xây dựng tháng 5/ 2016, diện tích $13,11 \text{ m}^2$, Tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $13,11 \text{ m}^2 \times 741.000 \text{ đồng/m}^2 \times 90\% = 8.743.059 \text{ đồng}$.

+ Mái che cột kèo sắt, mái tôn kẽm, diện tích $8,19 \text{ m}^2$, tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $8,19 \text{ m}^2 \times 741.000 \text{ đồng/m}^2 \times 90\% = 5.461.911 \text{ đồng}$.

+ Nền láng vữa xi măng diện tích $8,19 \text{ m}^2$, tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $8,19 \text{ m}^2 \times 177.000 \text{ đồng/m}^2 \times 90\% = 1.304.667 \text{ đồng}$.

+ Nhà tạm xây dựng tháng 5/2016, nền xi măng, mái tôn kẽm, cột kèo sắt, vách tôn kẽm kết hợp vách tường của các nhà kế bên, diện tích $171,360 \text{ m}^2$, tỷ lệ còn lại 95%.

Trị giá: $1.100.000 \text{ đồng/m}^2 \times 171,36 \text{ m}^2 \times 95\% = 179.071.200 \text{ đồng}$.

+ Tường rào phía Tây, gồm 03 đoạn:

Đoạn tường rào 01: Xây gạch tấp lô và gạch ống, dài $3,96 \text{ m}$, phần gạch tấp lô cao $1,55 \text{ m}$, giá trị còn lại 90%; Phần tường xây gạch ống cao $2,25 \text{ m}$, giá trị còn lại 90%.

Trị giá: $352.000 \text{ đồng/m}^2 \times [3,96 \text{ m} \times (1,55 \text{ m} + 2,25 \text{ m})] \times 90\% = 4.767.206 \text{ đồng}$.

Đoạn tường rào 02: Dài $5,25 \text{ m}$. Gồm 02 phần: Phần tường xây gạch tấp lô cao $1,7 \text{ m}$ và Phần tường xây gạch ống cao $1,8 \text{ m}$, tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $352.000 \text{ đồng/m}^2 \times [5,25 \text{ m} \times (1,7 \text{ m} + 1,8 \text{ m})] \times 90\% = 5.821.200 \text{ đồng}$.

Đoạn tường rào 03: Xây gạch tấp lô, cao $3,6 \text{ m}$, dài $4,6 \text{ m}$, tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $352.000 \text{ đồng/m}^2 \times (3,6 \text{ m} \times 4,6 \text{ m}) \times 90\% = 5.246.208 \text{ đồng}$.

+ Tường rào phía Nam, gồm 04 đoạn, cụ thể như sau:

Đoạn tường xây gạch đá vôi nằm về phía Nam của Thửa đất số 233, do vợ chồng cố Nguyễn C cố Phạm Thị L tạo lập dài 14 m , cao $1,8 \text{ m}$ (bao gồm phần móng ăn sâu trong đất), xây dựng cách đây hơn 90 năm, đã quá niên hạn nên không định giá; Vợ chồng ông Ch, bà H xây đoạn tường bằng gạch tấp lô chồng lên tường đá vôi do cố Nguyễn C cố Phạm Thị L xây dựng, cao $0,7 \text{ m}$, dài 14 m , tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $352.000 \text{ đồng/m}^2 \times (0,7 \text{ m} \times 14 \text{ m}) \times 90\% = 3.104.648 \text{ đồng}$.

Đoạn tường xây gạch tấp lô, cao 02 m , dài $4,5 \text{ m}$, tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $352.000 \text{ đồng/m}^2 \times (2 \text{ m} \times 4,5 \text{ m}) \times 90\% = 2.851.200 \text{ đồng}$.

Đoạn tường xây gạch tấp lô (phía bên hông nhà từ đường) cao 1,6 m, dài 10.3 m, tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $352.000 \text{ đồng/m}^2 \times (1,6 \text{ m} \times 10,3 \text{ m}) \times 90\% = 5.220.864 \text{ đồng}$

+ Sân xi măng diện tích 120 m^2 , tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $177.000 \text{ đồng/m}^2 \times 120 \text{ m}^2 \times 90\% = 19.116.000 \text{ đồng}$.

+ Chuồng nuôi gia súc, tường xây gạch tấp lô, mái tôn Fibro xi măng, nền xi măng, diện tích $21,32 \text{ m}^2$, tỷ lệ còn lại 90%.

Trị giá: $872.000 \text{ đồng/m}^2 \times 21,32 \text{ m}^2 \times 90\% = 16.731.936 \text{ đồng}$.

Tổng cộng các tài sản do vợ chồng ông Ch bà H tạo lập có trị giá 392.170.099 đồng.

Ngoài ra trên đất còn có một số cây trồng do vợ chồng ông Ch bà H trồng và không yêu cầu định giá gồm: 01 cây dừa, 02 cây diệp, 03 cây tắc, 01 cây chanh, 01 cây bưởi, 02 cây dâu, 01 cây bồ đề và 01 cây măng cầu tây.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Các Nguyên đơn và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn đều yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H phải trả lại Thửa đất số 233 và các tài sản do bà Nguyễn Thị L bỏ tiền xây dựng và giao cho ông Nguyễn Văn T đại diện những người thừa kế theo pháp luật của vợ chồng cụ C, cụ L quản lý để thờ cúng ông bà, tổ tiên.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/11/2018 Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Khi cha ông còn sống ở tại nhà từ đường, vợ chồng ông Ch ở gần nhưng không chăm sóc. Ông Ch không có nghề nghiệp, sống phụ thuộc vào bà H, thường xuyên rượu chè. Khi say xỉn là mắng chửi cha ông. Tháng 7/2011 vì lý do gì không biết mà cha ông tặng cho ông Ch 82 m^2 đất, các anh chị em sau này mới biết. Ông Ch còn đánh cha ông gãy xương sườn số 9, số 10 vào ngày 06/4/2014 (BL 188 - 190) Công an xã C lập biên bản ghi nhận sự việc lúc 8h ngày 06/4/2014 ông Ch đã thừa nhận ông và ông T nhậu chung tại nhà ông T thì xảy ra cãi nhau. Ông Ch đánh ông T phải nhập viện (BL 185). Sau khi được cha ông (ông T) tặng cho Thửa đất số 233 thì ông Ch chỉ muốn chiếm làm của riêng, không có trách nhiệm cúng giỗ ông bà tổ tiên, không cho dòng họ vào thắp hương, cúng giỗ. Ông Ch còn bán tủ thờ, lư đèn của ông bà để lại. Khi cha ông bị bệnh nặng vợ chồng ông Ch không chăm sóc nên phải đưa về cho mẹ ông chăm sóc đến ngày 01/01/2017 cha ông chết. Vào ngày giỗ cha ông, khi các anh em tập trung lại để cúng cha, không thấy tủ thờ đâu, hỏi ra mới biết ông Ch đã bán bán tủ thờ, bàn thờ cha ông phải dùng tấm ván kê lại để thờ. Nguyên vọng của ông giao nhà từ đường cho Nguyễn Văn T em ông quản lý để thờ cúng ông bà tổ tiên.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/11/2018 bà Phạm Thị B trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn Th và là thím dâu của ông Ch, giữa bà với ông Ch cũng như các

con ông Nguyễn Văn T từ trước cho đến ngày hôm nay không có mâu thuẫn, xích mích gì với nhau. Sự việc có sao thì bà trình bày như vậy. Sau khi được ông T tặng cho đất ông Ch không cho bà con trong họ vào nhà từ đường cúng giỗ ông bà tổ tiên. Ông Ch thường xuyên ngược đãi ông T khi còn sống và còn đem lư đèn, tử thờ từ thời ông bà nội để lại đi bán. Đối với Nguyễn Văn T em của Ch tuy nhỏ tuổi nhưng rất biết ăn ở, đối xử tốt với anh em dòng họ. Hiện tại T có nhà ở riêng. Nguyên vọng của bà đề nghị Tòa án giao căn nhà từ đường gắn liền với Thửa đất số 233 cho Nguyễn Văn T quản lý để thờ cúng ông bà tổ tiên. T nhỏ tuổi nhưng lại có trách nhiệm với dòng họ.

Người làm chứng tại bản trình bày ý kiến ngày 24/11/2017 (BL 267), Biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị Kh ngày 21/3/2018 của Tòa án huyện T (BL 268 - 270) trình bày: Năm 1997, bà về sống chung với ông T tại nhà từ đường. Bà và ông T không đăng ký kết hôn, không có con chung, tài sản chung. Bà và ông T sống bằng nghề kéo xe ba gác. Trong thời gian bà sống chung với ông T bà chứng kiến ông Ch ngày nào cũng uống rượu say xỉn, mỗi lần say xỉn ông Ch ông T lại cãi nhau. Có lần ông Ch đánh ông T chảy máu đầu, bà lấy xe ba gác đẩy ông T ra trạm y tế xã P may vết thương. Mỗi lần ông Ch uống rượu say xỉn chửi mắng bà và ông T rất thậm tệ, hăm dọa và nhiều lần không cho bà chung sống với ông T. Ngoài ra nhiều lần bà chứng kiến việc ông Ch đánh, chửi ông T. Vì sợ ông Ch gây hại đến bản thân nên bà không dám sống chung với ông T từ năm 2012. Khi ông T bị bệnh nặng nằm viện bà có đến bệnh viện chăm sóc. Đến năm 2013 thì bà về ở hẳn với con gái cho đến nay.

Xét nhu cầu nhà ở của các đương sự:

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 28/7/2016 (BL 328 - 333), ngày 26/7/2017 (BL 356 - 364), của Tòa án sơ thẩm; Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (BL 524 - 531) và định giá tài sản ngày (BL 534 - 537) của Tòa án phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H đều xác định: Trên Thửa đất số 233 vợ chồng ông hiện nay có 03 căn nhà, trong đó có 01 căn nhà cấp 2B cao 1 tầng diện tích sàn 73,8m² xây trên diện tích đất do ông T tặng cho, 01 căn nhà cấp 4A diện tích 65,1m² xây trên diện tích đất do ông T chuyển nhượng và 01 căn nhà 4A diện tích 59,88m² xây dựng trên diện tích đất còn lại của Thửa đất số 233.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 04/9/2018 (BL 524 - 531), vợ chồng ông Ch bà H trình bày: Vợ chồng ông có 03 người con 02 người con gái, 01 người con trai đều đang sinh sống tại thành phố P, tôi (H) ở và quản lý 02 căn nhà, ông Ch ở và quản lý 01 căn nhà.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 09/4/2018 (BL 233, BL 232) thể hiện: Chúng tôi tên Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1985; Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1989; Nguyễn Thị Kim Tr, sinh năm 1990; Nguyễn Tấn Th, sinh năm 1994 là con

của Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H. Chúng tôi có ý kiến: Tài sản trên Thửa đất hiện đang tranh chấp là của cha mẹ chúng tôi, không liên quan gì đến chúng tôi nên đề nghị Tòa án không đưa chúng tôi tham gia trong vụ án.

Như vậy, vợ chồng ông Ch bà H đã có 02 căn nhà, gồm 01 Nhà cấp 2B cao 01 tầng, xây dựng năm 1991, cải tạo năm 1997 diện tích sàn 73,8 m², tỷ lệ còn lại 70% được xây dựng trên Thửa đất số 680 được ông T tặng cho và 01 nhà cấp 4A, xây dựng năm 2015 diện tích 65,1 m², tỷ lệ còn lại 87% được xây dựng trên Thửa đất số 742 do ông T chuyển nhượng, không phải là người có nhu cầu cấp thiết về nhà ở.

Quá trình giải quyết vụ án, các Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có nhà ở riêng và đều có nguyện vọng giao cho ông Nguyễn Văn T quản lý Thửa đất số 233; Bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu căn nhà trên Thửa đất số 233 có nguyện vọng giao cho ông T quản lý căn nhà từ đường gắn liền với Thửa đất số 233 (BL 555 - 556) để thờ cúng ông bà, tổ tiên.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của các Nguyên đơn có nội dung yêu cầu vợ chồng ông Ch bà H phải trả lại Thửa đất số 233, trên đất có 01 căn nhà từ đường do bà Nguyễn Thị L xây dựng cho người thừa kế theo pháp luật của cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L và các con ông Nguyễn Văn T, các con bà Nguyễn Thị C, các con ông Nguyễn Văn Th, các con ông Nguyễn Văn T là có cơ sở để chấp nhận vì thửa đất số 233 là di sản thừa kế theo pháp luật chưa phân chia của cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L chết để lại. Bà Nguyễn Thị L là chủ sở hữu tài sản là vật kiến trúc trên đất và là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L chỉ đồng ý giao cho ông Nguyễn Văn T quản lý, không tặng, cho ông T tài sản này.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các Nguyên đơn và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L là người có tài sản trên đất đều đồng ý giao thửa đất số 233, bức tường xây gạch đá vôi là di sản thừa kế theo pháp luật của cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L và tài sản thuộc quyền sở hữu của bà L cho ông Nguyễn Văn T là đại diện cho người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L quản lý là sự tự nguyện định đoạt của các đương sự, phù hợp với quy định pháp luật, không vì mục đích trốn tránh nghĩa vụ, trách nhiệm với người khác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, các Nguyên đơn và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn đều đồng ý giao cho vợ chồng ông Ch bà H sử dụng 21,5 m² trồng cây lâu năm gắn liền căn nhà cấp 2B và căn nhà cấp 4A do vợ chồng ông Ch bà H xây dựng, vợ chồng ông Ch bà H phải hoàn lại 860.000 đồng

($21,5\text{m}^2 \times 40.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1 = 860.000 \text{ đồng}$) cho người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cô Nguyễn C, cô Phạm Thị L do ông Nguyễn Văn T đại diện nhận, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vợ chồng ông Ch bà H không có quyền sử dụng Thửa đất số 233, tuy nhiên vợ chồng ông Ch bà H đang sử dụng diện tích $21,5 \text{ m}^2$ này để làm công trình phụ gắn liền với căn nhà cấp 2B xây dựng trên Thửa đất số 680 được ông T tặng cho và căn nhà cấp 4A xây dựng trên Thửa đất số 742 do ông T chuyển nhượng, Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn đều đồng ý giao $21,5 \text{ m}^2$ đất, loại đất trồng cây lâu năm cho vợ chồng ông Ch bà H được quyền sử dụng và phải hoàn lại trị giá bằng tiền là 860.000 đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn, giao vợ chồng ông Ch bà H được quyền sử dụng $21,5 \text{ m}^2$ đất trồng cây lâu năm hiện đang sử dụng thuộc một phần Thửa đất số 223, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã C được ký hiệu bởi các điểm (20, 21, 24, 29) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận.

Buộc vợ chồng ông Ch bà H phải hoàn lại 860.000 đồng là trị giá $21,5 \text{ m}^2$ đất trồng cây lâu năm cho người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của vợ chồng cô Nguyễn C, cô Phạm Thị L do ông Nguyễn Văn T đại diện nhận và quản lý số tiền này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự là ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim Ng, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ph, bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Thu Tr, ông Nguyễn Thái A, ông Nguyễn Thái H, ông Nguyễn Thái Ng, bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Thị Thu L, bà Trần Thị X, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn K đồng ý nhận các tài sản do vợ chồng ông Ch bà H xây dựng gồm: Căn nhà cấp 4A diện tích xây dựng $59,88 \text{ m}^2$, chuồng nuôi gia súc diện tích xây dựng $21,32 \text{ m}^2$, sân xi măng phía sau nhà từ đường diện tích 120 m^2 , nền láng vữa xi măng diện tích $8,19\text{m}^2$ và toàn bộ tường rào phía Tây, phía Nam bao quanh thửa đất số 233, các ông bà đồng ý giao cho ông Nguyễn Văn T đại diện quản lý các tài sản này.

Các ông bà ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim Ng, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ph, bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Thu Tr, ông Nguyễn Thái A, ông Nguyễn Thái H, ông Nguyễn Thái Ng, bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Thị Thu L, bà Trần Thị X, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Văn K đồng ý góp tiền để bà Nguyễn Thị Kim D đại diện có trách nhiệm

hoàn lại 198.893.929 đồng là trị giá các tài sản này cho vợ chồng ông Ch bà H.

Đối với các tài sản còn lại gồm:

01 Mái che kèo sắt, mái tôn kẽm trước tiệm bánh kem (trước nhà bên hông nhà từ đường do bà Nguyễn Thị Lbỏ tiền ra xây dựng), diện tích 13,11m²;

01 Mái che cột kèo sắt, mái tôn kẽm bên hông tiệm bánh kem (giáp nhà bà Nguyễn Thị H với nhà bà Lbỏ tiền xây dựng), diện tích 8,19m²;

01 Nhà tạm nền xi măng, mái tôn kẽm, cột kèo sắt, vách tôn kết hợp vách tường của các nhà kế bên, diện tích 171,36 m².

Các tài sản này ông Ch, bà H xây dựng trên thửa đất số 233 khi vụ án đang được Tòa án huyện T thụ lý giải quyết. Các Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông Ch, bà H cố tình xây dựng làm thay đổi hiện trạng thửa đất, trong khi đó vợ chồng ông Ch bà H đã có 02 căn nhà đang ở trên đất do ông Nguyễn Văn T tặng cho và chuyển nhượng nên không đồng ý nhận. Buộc vợ chồng ông Ch bà H phải tháo dỡ để trả lại nguyên trạng thửa đất theo Biên bản định giá tài sản của Tòa án nhân dân huyện T ngày 28/7/2016 và Biên bản định giá tài sản ngày 26/7/2017. Căn cứ Biên bản làm việc do Tòa án nhân dân huyện T lập ngày 26/5/2016 ông Nguyễn Văn Ch trình bày: "... nhà tôi đang xây dựng được 20 ngày... nếu tôi thua kiện, tôi xin tự chịu trách nhiệm tháo dỡ nhà này (BL 218). Do người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L không đồng ý nhận các tài sản này. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2018 (BL 524 - 531) của Hội đồng đo đạc định giá tài sản do Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận thành lập những tài sản này tháo dỡ được, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo này của các Nguyên đơn buộc vợ chồng ông Ch bà H phải tháo dỡ nhà tạm và di dời toàn bộ tài sản trong nhà tạm để trả lại thửa đất số 233 giao cho ông Nguyễn Văn T quản lý. Toàn bộ chi phí tháo dỡ, di dời tài sản vợ chồng ông Ch, bà H phải chịu.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Đối với cây trồng trên đất gồm: 01 cây dừa, 02 cây diệp, 03 cây tắc, 01 cây chanh, 01 cây bưởi, 02 cây dâu, 01 cây bồ đề và 01 cây măng cầu tây do vợ chồng ông Ch, bà H trồng nhưng không yêu cầu định giá và không yêu cầu giải quyết. Hội đồng giao cho ông Nguyễn Văn T quản lý. Nếu các đương sự có yêu cầu thì làm đơn khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với 01 đồng hồ điện, 01 đồng hồ nước, hàng rào phía Đông trước nhà từ

đường, 01 đoạn hàng rào phía Bắc do bà Nguyễn Thị L bỏ tiền xây dựng, ông Nguyễn Văn T bỏ tiền cải tạo năm 2011. Tại Tòa án sơ thẩm các đương sự không yêu cầu giải quyết. Căn cứ điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự quy định phạm vi xét xử phúc thẩm Hội đồng xét xử không xem xét. Nhưng giao cho ông Nguyễn Văn T quản lý nếu các đương sự có yêu cầu thì làm đơn khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Trị giá các tài sản do các Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn do bà Nguyễn Thị Kim D đại diện bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H số tiền 198.893.929 đồng phải chịu 9.944.696 đồng án phí dân sự sơ thẩm (cách tính $198.893.929 \text{ đồng} \times 5\% = 9.944.696 \text{ đồng}$), được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị Kim D đã nộp (Do ông Nguyễn Văn T nộp thay) theo Biên lai thu tiền số 00110909 ngày 06/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Bà D còn phải nộp 9.944.696 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Tr 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 00110908 ngày 06/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ng 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 00110910 ngày 06/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 00110911 ngày 06/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường trị giá $21,5\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Tr 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 0011148 ngày 04/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim D 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 0016251 ngày 04/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 0011150 ngày 04/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ng 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 0011149 ngày 04/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

[5]. Về chi phí tố tụng:

Tại giai đoạn sơ thẩm: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản hết 6.145.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H nộp tạm ứng 3.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn T nộp tạm ứng 3.145.000 đồng. Bà H, ông T đồng ý chịu và đã nộp đủ.

Tại giai đoạn phúc thẩm: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản hết 3.990.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim D đồng ý chịu và đã nộp đủ. Không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS - ST ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của các Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim Ng.

Áp dụng: Pháp lệnh Thừa kế năm 1990; Các Điều 470, 722, Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 609, 611, 612, 613, 616, 617, 618, 649, 650, 651 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Các Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, các Điều 92, 147, 148, 155, 156, 165, Điều 468, 471 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 2, 4, 5, 7, 40, 50 Luật công chứng 2014; Điều 2 Luật Đất đai 1993; Điều 99, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn T.

1.1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 272 quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 01 tháng 4 năm 2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Dvoir ông Nguyễn Văn Ch do Văn phòng công chứng T công chứng, chứng thực;

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 313187 do UBND huyện T cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 tên ông Nguyễn Văn Ch;

1.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H phải trả lại 480,9 m², trong đó có 60 m² đất ở tại nông thôn và 420,9 m² đất trồng cây lâu năm thuộc

một phần Thừa đất số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã Cà Ná, được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 29, 24 theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cho người thừa kế theo pháp luật và những người thừa kế chuyển tiếp của cố Nguyễn C và cố Phạm Thị L gồm có: Bà Nguyễn Thị L. Những người thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị C là bà Nguyễn Thị Ph, những người thừa kế theo pháp luật của ông Mai Văn D là bà Võ Thị C, anh Mai Văn L, chị Mai Thị Th, chị Mai Thị H, bà Nguyễn Thị H. Những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim Ng, ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị G, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh Q, bà Nguyễn Thị Bích Th, ông Nguyễn Thanh Tr, bà Nguyễn Thị Hoàng K. Những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn Th là bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Thu Tr, bà Nguyễn Thị Thu L, ông Nguyễn Thái H, ông Nguyễn Thái Ng, bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Thị Thu Th, ông Nguyễn Thái A. Những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn T là bà Trần Thị X, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L, bà Nguyễn Thùy L.

1.4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H phải trả cho người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L các tài sản gồm:

- + 01 Đoạn tường phía Bắc xây gạch cao 1 m dài 3 m (bên cạnh căn nhà từ đường) do bà L xây dựng, ông T sửa chữa năm 2011.

- + 01 Đoạn tường phía Đông xây gạch cao 01m dài 4m do bà L xây dựng năm 2011 ông Nguyễn Văn T bỏ tiền sửa chữa được ký hiệu bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8 theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận (Trước cửa nhà từ đường).

- + 02 Cánh cổng gỗ, 02 trụ cổng xây bằng gạch có kích thước 40 cm x 40 cm, cao 1,5 m;

- + Căn nhà thứ nhất cấp 4B (nhà từ đường) được ký hiệu bởi các điểm (28, 32, 33, 34), tường xây gạch, trụ gạch kết hợp trụ gỗ, mái ngói không đóng trần, tường trong ngoài nhà quét vôi, cửa gỗ, nền gạch ceramic, diện tích xây dựng 39 m², tỷ lệ còn lại 25% .

- + Căn nhà thứ hai (chung vách nhà từ đường) được ký hiệu bằng các điểm (28, 30, 31, 32), tường xây gạch, trụ gạch, mái tôn fibro xi măng, nền xi măng, tường trong ngoài quét vôi, diện tích xây dựng 25,515 m², tỷ lệ còn lại 40%.

- + Nền láng xi măng (trước nhà từ đường và căn nhà thứ hai) diện tích 13,11 m², tỷ lệ còn lại 90%.

Các tài sản này do bà Nguyễn Thị L xây dựng trên thửa đất số 233.

+ 01 đồng hồ điện và 01 đồng hồ nước trên thửa đất số 233 là tài sản do ông Nguyễn Văn T tạo lập.

Giao cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984, trú tại thôn L 2, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận quản lý 480,9 m² (trong đó có 60 m² đất ở nông thôn và 420,9 m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần Thửa đất số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã C, được giới hạn bởi các điểm (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 29, 24) theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận là di sản thừa kế của cố Nguyễn C và cố Phạm Thị L chết để lại chưa chia và Quản lý các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị L và 01 đồng hồ điện và 01 đồng hồ nước là di sản thừa kế do ông Nguyễn Văn T chết để lại do vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị H giao trả.

1.5. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị H phải giao cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984, trú tại thôn L 2, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận quản lý các tài sản gồm:

+ Nhà cấp 4A, xây dựng tháng 5 năm 2016, tường xây gạch, mái lợp tôn kẽm, không đóng trần, trụ đúc bê tông, tường trong và ngoài quét vôi; cửa gỗ lồng kính, nền gạch ceramic, diện tích 59.88 m², tỷ lệ còn lại 90%, trị giá 134.730.000 đồng.

+ Nền láng vữa xi măng diện tích 8,19 m², tỷ lệ còn lại 90%, trị giá 1.304.667 đồng.

+ Tường rào phía Tây, gồm 03 đoạn:

Đoạn tường rào 01: Xây gạch tấp lô và gạch ống, dài 3,96 m, phần gạch tấp lô cao 1,55 m, giá trị còn lại 90%; Phần tường xây gạch ống cao 2,25 m, giá trị còn lại 90%, trị giá 4.767.206 đồng.

Đoạn tường rào 02: Dài 5,25 m. Gồm 02 phần: Phần tường xây gạch tấp lô cao 1,7 m và Phần tường xây gạch ống cao 1,8 m, tỷ lệ còn lại 90%, trị giá 5.821.200 đồng.

Đoạn tường rào 03: Xây gạch tấp lô, cao 3,6 m, dài 4,6 m, tỷ lệ còn lại 90%, trị giá 5.246.208 đồng.

+ Tường rào phía Nam, gồm 04 đoạn, cụ thể như sau:

Đoạn tường xây gạch đá vôi nằm về phía Nam của Thửa đất số 233, do vợ chồng cố Nguyễn C cố Phạm Thị L tạo lập dài 14 m, cao 1,8 m (bao gồm phần móng ăn sâu trong đất), xây dựng cách đây hơn 90 năm, đã quá niên hạn nên không định giá;

Vợ chồng ông Ch, bà H xây đoạn tường bằng gạch tấp lô chồng lên tường đá

vôi do cô Nguyễn C cố Phạm Thị L xây dựng, cao 0,7 m, dài 14 m, tỷ lệ còn lại 90%, trị giá 3.104.648 đồng.

Đoạn tường xây gạch tấp lô, cao 02 m, dài 4,5 m, tỷ lệ còn lại 90%, trị giá 2.851.200 đồng.

Đoạn tường xây gạch tấp lô (phía bên hông nhà từ đường) cao 1,6 m, dài 10.3 m, tỷ lệ còn lại 90%, trị giá 5.220.864 đồng

+ Sân xi măng diện tích 120 m², tỷ lệ còn lại 90%, trị giá 19.116.000 đồng.

+ Chuồng nuôi gia súc, tường xây gạch tấp lô, mái tôn Fibro xi măng, nền xi măng, diện tích 21,32 m², tỷ lệ còn lại 90%, trị giá 16.731.936 đồng.

Toàn bộ tài sản này có giá trị là 198.893.929 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu, tám trăm chín mươi ba ngàn, chín trăm hai mươi chín đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1979, trú tại thôn L 01, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận đại diện cho người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L phải hoàn lại 198.893.929 đồng là trị giá các tài sản này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H.

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm đại diện cho người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cố Nguyễn C, cố Phạm Thị L liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 480,9 m² (trong đó có 60 m² đất ở nông thôn và 420,9 m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần Thửa đất số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã C, được giới hạn bởi các điểm (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 29, 24) theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận theo quy định pháp luật do. Ông Nguyễn Văn T đại diện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H giao cho người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cố Nguyễn C cố Phạm Thị L các cây trồng trên Thửa đất số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã C gồm: 01 cây dừa, 02 cây diệp, 03 cây tắc, 01 cây chanh, 01 cây bưởi, 02 cây dâu, 01 cây bồ đề và 01 cây măng cầu tây.

Giao cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984, trú tại thôn L 2, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận quản lý 01 cây dừa, 02 cây diệp, 03 cây tắc, 01 cây chanh, 01 cây bưởi, 02 cây dâu, 01 cây bồ đề và 01 cây măng cầu tây trên Thửa đất số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã C.

1.6. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ các tài sản sau:

- 01 Mái che diện tích 13,11 m² kèo sắt, mái tôn kẽm (Phía trước căn nhà

thứ hai được giới hạn bằng các điểm 28, 30, 31, 32 theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận);

- 01 Mái che diện tích 8,19 m² cột kèo sắt, mái tôn kẽm (Phía Bắc căn nhà thứ hai được giới hạn bằng các điểm 28, 30, 31, 32 theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận);

- 01 Nhà tạm diện tích 171,36 m² nền xi măng, mái tôn kẽm, cột kèo sắt, vách tôn kẽm (Được giới hạn bằng các điểm 30, 28, 27, 26, 25, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 29, 24 theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận) và di dời tài sản trong nhà tạm này.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ, di dời tài sản.

1.7. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng 21,5 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần Thửa số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã Cà Ná, được giới hạn bởi các điểm (20, 21, 24, 29) theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H đang quản lý, sử dụng 21,5 m² đất này.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất được quyền sử dụng theo quy định pháp luật .

1.8. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn lại số tiền 860.000 đồng (Tám trăm sáu mươi ngàn đồng) là trị giá 21,5 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần Thửa số 233, Tờ Bản đồ địa chính số 28a xã C, được giới hạn bởi các điểm (20, 21, 24, 29) theo Trích lục Bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cho người thừa kế theo pháp luật và thừa kế chuyển tiếp của cố Nguyễn Văn C, cố Phạm Thị L do ông Nguyễn Văn T đại diện nhận và quản lý số tiền này.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim D phải chịu 9.944.696 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà Nguyễn Thị Kim D đã nộp (Do ông Nguyễn Văn T nộp thay) theo Biên lai thu tiền số 00110909 ngày 06/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận. Bà D còn phải nộp 9.944.696 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Tr 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 00110908 ngày 06/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ng 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 00110910 ngày 06/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 00110911 ngày 06/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Văn Ch bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường trị giá 21,5m² đất trồng cây lâu năm.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Tr 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 0011148 ngày 04/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim D 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 0016251 ngày 04/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 0011150 ngày 04/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ng 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn T nộp thay theo Biên lai thu tiền số 0011149 ngày 04/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

[3]. Về chi phí tố tụng;

Tại giai đoạn sơ thẩm: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản hết 6.145.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H nộp tạm ứng 3.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn T nộp tạm ứng 3.145.000 đồng. Bà H, ông T đồng ý chịu và đã nộp đủ.

Tại giai đoạn phúc thẩm: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản hết 3.990.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim D đồng ý chịu và đã nộp đủ. Không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền này, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án này theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 27/11/2018./.

(Kèm theo bản án trích lục bản đồ địa chính ngày 26/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lư HS, Phòng KTNV và THA.

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

Nguyễn Thị Luyến

