TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **206**/2020/DS - PT
Ngày: 28 - 9 - 2020
"V/v: Đòi lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Tồn**
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tiến**
Ông **Trương Công Thi**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Hải An**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Viết Tuấn**, Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 03 năm 2020 về việc *"Đòi lại tài sản"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1669/2020/QĐ-PT ngày 11/9/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Tuyết A; Địa chỉ: 116 Rue dries 1200 Bruxelles Belgique. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Chung Diệp P, trú tại: Quốc lộ 26, thôn B, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền ngày 06/10/2015). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng H thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Hồng H, Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: thành phố N5, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Diệp N2; Địa chỉ: Số 15 đường L, tổ dân phố 08, phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Diệp N2:

+ Ông Đỗ Đức H1; địa chỉ: Số 24/6 đường T, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền ngày 13/8/2018). Có mặt.

+ Bà Trần Thị Oanh K ; Địa chỉ : số 102 Đường N4, phường P1, thành phố N5, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn T1, Luật sư Văn phòng luật sư Lê Văn T1 và cộng sự. Địa chỉ: 102 Đường N4, phường P1, thành phố N5, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nhiêu Thị Th; Địa chỉ: Số 278 đường T2, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2. Ông Nhiêu Triều Th2 (Nhieu Trieu Th2, Nhieu Terry); Địa chỉ: 916.56th Street Brooklyn N.Y 11220, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạnh: Ông Trần Minh T2; Địa chỉ: 05 đường P2, phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thạnh: Luật sư Cao Như Y, Công ty Luật TNHH N5; Địa chỉ : số 06 đường H2, phường Xương Huân, thành phố N5. Có mặt.

3. Bà Nhiêu Thị L1; Địa chỉ: Số 33 đường T3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Bà Nhiêu Thị A1; Địa chỉ: Số 05 đường P2, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

5. Bà Nhiêu Thị Nh; Địa chỉ: Số 417 đường T2, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

6. Bà Nhiêu Thị H3; Địa chỉ: Số 24/6 đường T, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3: Ông Đỗ Đức H1; địa chỉ: Số 24/6 đường T, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa (văn bản ủy quyền ngày 27/7/2018). Có mặt.

7. Ông Nhiêu Triều H4;

8. Ông Nhiêu Triều D;

9. Bà Nhiêu Mỹ Ph;

10. Bà Ngô Thị Kim L2;

11. Bà Nhiêu Kim C;

12. Ông Nhiêu Kiến T4;

13. Bà Hoàng Kim Y1;

Cùng địa chỉ: Số 15, đường L, tổ dân phố 08, phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Đều vắng mặt.

14. Bà Trương Thị Mỹ T5 (Nhieu Katelyn, Truong Thi My T5), đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Nhiêu Phương A2 (còn nhỏ, là con bà T5); Địa chỉ: 405 Camegie Dr Milpitas CA 95035, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

15. Bà Nhiêu Kim A3 (Nhieu Kim A3); Địa chỉ: 642 Claridad Loop Milpitas C.A 95035, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

16. Ông Nhiêu Dũng C1 (Nhieu Jonh, Nhieu Dung C1); Địa chỉ: 72 Bay Laurell Irvine C.A 92620, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

17. Ông Lâm Du T6 (David Du-T6 Lam); Địa chỉ: 44197 Owl Place, Fremont, CA 94539, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

18. Ông Lâm Du Kh; Địa chỉ: 12 Impasse Tête Noire 69250 Fleurieu Sur Saône, Pháp. Vắng mặt.

19. Bà Lâm Lệ H5; Địa chỉ: 20 Boulevard Saint Dizier 93220 Gagny, Pháp. Vắng mặt.

20. Bà Lâm Lệ D1; Địa chỉ: 19 Rue Jean Moulin 76610 Le Havre, Pháp. Vắng mặt.

21. Bà Lâm Lệ Tr; Địa chỉ: 44 Rue Raspail 76600 Le Havre, Pháp. Vắng mặt.

22. Ông Felix H6; Địa chỉ: 38-18 27th Street, Long Island City, NY 11101, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

23. Bà Lan Van Lian L3; Địa chỉ: 209 Indepence Way, Morganville , NJ 07751, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

24. Bà Phoebe H6; Địa chỉ: 849 Boulevard East, APT #2C Weehawken, NJ 07086, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

25. Bà LanPhan Felician C2 (LanPhan Felician H6-C2); Địa chỉ: 140-18 Burden Crescent, APT #311, Briarwood, NY 11435, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được đánh số từ 17 đến 25 đều ủy quyền cho bà Chung Diệp P, trú tại Quốc lộ 26, thôn B, xã N, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa lần lượt theo các văn bản ủy quyền ngày 23/02/2016 của ông Lâm Du T6, văn bản cùng ngày 18/02/2016 của ông Lâm Du Kh và bà Lâm Lệ H5, văn bản ngày 27/4/2017 của bà Lâm Lệ D1, văn bản ngày 04/5/2017 của bà

Lâm Lệ Tr, văn bản ngày 30/3/2017 của ông Felix H6 và văn bản cùng ngày 10/4/2017 của bà Lan Van Lian L3, bà Phoebe H6 và bà LanPhan Felician C2.

26. Ủy ban nhân dân thị xã N1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn M - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Hồng H7 - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thị xã N1. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Chung Diệp P trình bày:

Cha bà là ông Huỳnh A H8 (chết năm 1938) và mẹ là bà Trương Thị Ch (chết năm 1999) có 02 người con chung là Huỳnh Thị Tuyết A, Huỳnh Thị Tuyết L4 (chết năm 2004) và 01 người con nuôi là bà Huynh T H6 (Huynh Tuyet Nga H6, chết năm 2009).

Bà Huỳnh Tuyết L4 có chồng là ông Lâm Hồng Dương (chết năm 2004) và các con là Lâm Du Kh, Lâm Lệ H5, Lâm Lệ D1, Lâm Lệ Tr và Lâm Du T6.

Bà Huynh T H6 (Huynh Tuyet Nga H6) có chồng là ông Henry H6 (H6 Quynh Quang, chết năm 2005) và 04 người con là ông Felix H6, bà Lan Van Lian L3, bà Phoebe H6 và bà Lan Phan Felician C2 (Lan Phan Felician H6-C2).

Năm 1932, cha mẹ bà có tạo lập tài sản là nhà, đất tọa lạc tại tổ dân phố 08, phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa. Tháng 9/1979, mẹ bà xuất cảnh đi định cư tại Hoa Kỳ. Trước khi xuất cảnh, mẹ bà cho người cháu là ông Nhiêu Lập C3 (chồng bà Diệp N2) ở nhờ, trông coi nhà và để hương khói bàn thờ ông bà.

Năm 1999, mẹ bà mất, không để lại di chúc và các con hàng thừa kế thứ nhất của mẹ bà chưa nhường quyền thừa kế đối với nhà, đất trên cho bất cứ ai. Nhà đất vẫn do ông Nhiêu Lập C3 quản lý sử dụng. Năm 2009 ông C3 chết.

Đầu năm 2015 bà được biết bà Diệp N2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất nói trên. Bà N2 đã kê khai gian dối về nguồn gốc nhà đất là tài sản chung của vợ chồng tạo lập, lập tờ thỏa thuận phân chia ½ nhà đất nói trên là di sản thừa kế của ông C3 giao lại cho bà N2 được toàn quyền sở

hữu. Việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận nói trên trái pháp luật, xâm phạm đến tài sản của bà.

Trong bảng kê khai thuê nhà để sử dụng do ông C3 kê khai với Nhà nước năm 1977, ông C3 cũng thừa nhận nhà đất nói trên là tài sản của mẹ bà là Trương Thị Ch cho ông C3 thuê ở không lấy tiền để kinh doanh và hương khói ông bà. Sau khi ông C3 chết, bà N2 và các con bà khai báo không đúng nguồn gốc để chiếm dụng toàn bộ nhà, đất là tài sản của cha mẹ bà để lại.

Ngày 16/3/2015, bà khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N1 yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Diệp N2 nhưng được hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 733483 do Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp ngày 03/8/2011 cho bà Diệp N2; buộc bị đơn bà Diệp N2 và những người ở trong nhà tại tổ dân phố 08, phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa (nay là số 15, đường L, tổ dân phố 08, phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa) phải giao trả toàn bộ nhà, đất nói trên cho bà quản lý theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai đề ngày 21/9/2016, bản tự khai bổ sung ngày 10/4/2017, biên bản lấy lời khai ngày 11/4/2017, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Diệp N2 là ông Lê Văn T1 trong thời gian được ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ tổ dân phố 08 (nay là số 15 đường L), phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa, được chồng bà Diệp N2 là ông Nhiêu Lập C3 (chết) nhận tặng cho từ bà dì Trương Thị Ch.

Trước năm 1975, bà Ch về N1 thấy vợ chồng ông C3 không có nhà cửa để ở nên gọi vợ chồng ông C3 về sinh sống tại nhà đất nêu trên. Việc tặng cho nhà đất được ba người con của bà Ch và tất cả hàng xóm, những người sống gần đó làm chứng.

Năm 1977, bà Ch lập giấy ủy quyền để lại nhà đất cho ông C3 được chính quyền Ban nhân dân thôn M1 là ông Huỳnh Ngọc H9 - Trưởng ban thôn ký tên chứng thực đề ngày 25/6/1977. Từ đó, ông C3 được chính quyền địa phương lập sổ bộ để đóng thuế thổ trạch hàng năm. Năm 1984, ông C3 có đơn xin xác nhận quyền sở hữu nhà ở được Ủy ban nhân dân huyện N1 xác nhận.

Sau khi ông C3 qua đời, bà Diệp N2 thực hiện các thủ tục pháp lý, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên. Ngày 03/8/2011, Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00955 cho bà Diệp N2.

Từ trước năm 1975 đến nay, gia đình bà Diệp N2 sinh sống ổn định tại nhà đất nêu trên, hoàn toàn không có tranh chấp, khiếu nại từ phía những người con của bà Ch. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Từ năm 1975 đến nay, khuôn viên đất không thay đổi, không bị ai lấn chiếm, không lấn chiếm của ai; chỉ có phần mặt tiền đường L bị lùi vào một vài mét do Nhà nước mở đường vào khoảng năm 1993 – 1996. Toàn bộ nhà đất trước đây là nhà mái ngói âm dương, nền xi măng (diện tích xây dựng có nền khoảng 30m^2), tường bằng đá san hô, diện tích đất còn lại không xây dựng; hiện nay chỉ có phần nhà phía trước (căn phòng gác gỗ, tường gạch) là giữ nguyên. Phần còn lại đều được xây mới giai đoạn năm 1993 – 1996, năm 2000 – 2004 do bà N2 và ông C3 xây, ngoài ra, không có ai xây sửa gì thêm. Khi ông C3 và bà N2 xây sửa, những người trực tiếp đóng góp, chi tiền xây dựng gồm có: Vợ chồng ông C3 bà N2 chi 30 lượng vàng 96% (ba trăm chỉ vàng chín sáu); ông Nhiêu Triều P3 (chết) chi 35 lượng vàng 96% (ba trăm năm mươi chỉ vàng chín sáu); ông Nhiêu Triều Th2 chi 35 lượng vàng 96% (ba trăm năm mươi chỉ vàng chín sáu); Nhiêu Lập Hà chi 10 lượng vàng 96% (một trăm chỉ vàng chín sáu).

Tại bản tự khai ngày 19/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nhiêu Triều H4 trình bày:

Cha ông là Nhiêu Lập C3 và mẹ là Diệp N2 có 10 người con chung là bà Nhiêu Thị Th, ông Nhiêu Triều Th2 (Nhieu Trieu Th2, Nhieu Terry), bà Nhiêu Thị L1, bà Nhiêu Thị A1, bà Nhiêu Thị Nh, bà Nhiêu Thị H3, ông Nhiêu Triều H4, ông Nhiêu Triều D, bà Nhiêu Mỹ Ph và ông Nhiêu Triều P3 (chết). Ông P3 có vợ là bà Trương Thị Mỹ T5 và 03 người con là Nhiêu Kim A3, Nhiêu Dũng C1, Nhiêu Phương A2 (còn nhỏ).

Theo ông được biết, khi cha ông còn sống, bà Trương Thị Ch đã tặng cho nhà đất hiện đang tranh chấp cho cha ông. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nhà đất của cha mẹ ông. Quá trình sử dụng, cha mẹ ông đã xây sửa để có căn nhà như hiện nay.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nhiêu Thị A1 trình bày:

Theo bà được biết, trước khi đi định cư ở nước ngoài, bà Trương Thị Ch đã tặng cho nhà đất hiện đang tranh chấp cho gia đình cha bà. Còn về giấy tờ

pháp lý thì bà không biết vì lúc đó bà còn nhỏ. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai ngày 01/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nhiêu Thị Nh, Nhiêu Thị L1, Nhiêu Kiến T4, người đại diện theo ủy quyền của bà Nhiêu Thị H3 là ông Đỗ Đức H1 trình bày:

Các ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nhà đất tranh chấp do bà Trương Thị Ch đã cho ông C3 và bà N2 vào năm 1975. Nhà đất hiện nay là của bà Diệp N2.

Tại văn bản ủy quyền đề ngày 27/4/2017, 04/5/2017, 10/4/2017, 30/3/2017, 23/02/2016, 18/02/2016, các ông, bà Lâm Du Kh, Lâm Lệ H5, Lâm Lệ D1, Lâm Lệ Tr và Lâm Du T6, ông Felix H6, bà Lan Van Lian L3, bà Phoebe H6, bà Lan Phan Felician C2 (Lan Phan Felician H6-C2) trình bày:

Các ông, bà đồng ý với việc khởi kiện của nguyên đơn và ủy quyền cho bà Chung Diệp P được toàn quyền thay mặt các ông, bà thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật cho đến khi bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật được thi hành xong.

Tại văn bản số 2461/UBND ngày 19/10/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã N1 trình bày:

Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00955 ngày 03/8/2011 cho bà Diệp N2 trên cơ sở các giấy tờ:

- Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/4/2011 do bà Diệp N2 đứng tên, theo đó, bà N2 đã kê khai nguồn gốc sử dụng là: Nhà và đất do ông Nhiêu Lập C3 nhận tặng cho năm 1974 - Giấy kê khai đăng ký quyền sử dụng ruộng đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn N1 do ông Nhiêu Lập C3 lập năm 1985;

- Văn bản phân chia di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân phường N3 chứng thực ngày 06/6/2011.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Diệp N2 và các giấy tờ liên quan do bà Huỳnh Thị Tuyết A cung cấp, Ủy ban nhân dân thị xã N1 nhận thấy:

- Nguồn gốc nhà và thửa đất số 263 tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính phường N3 là của bà Trương Thị Ch do ông Nhiêu Lập C3 là cháu gọi bằng dì ruột ở để giữ và hương khói ông bà. Nội dung trên được thể hiện trong giấy kê

khai nhà ngày 26/8/1977 do ông C3 đã kê khai với Ủy ban nhân dân thị trấn N3 và được ông Hồ Bá C4 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn N3 (nay là phường N3) ký xác nhận; nhưng sau đó, vào năm 1985, ông Nhiêu Lập C3 đã kê khai đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đứng tên của ông và đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N1 ký.

- Năm 2009, ông C3 chết; bà Diệp N2 quản lý sử dụng toàn bộ nhà, đất nói trên và tiến hành lập văn bản phân chia tài sản thừa kế. Sau khi được nhận thừa kế, ngày 15/4/2011, bà Diệp N2 tiến hành lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất, bà Diệp N2 đã kê khai nguồn gốc nhà và đất là do chồng bà nhận tặng cho năm 1974, giấy tờ bị thất lạc. Qua đó, cho thấy bà Diệp N2 đã kê khai không đúng nguồn gốc về nhà và đất vì nhà và đất nêu trên là của bà Trương Thị Ch cho ông C3 ở để giữ và hương khói ông bà chứ không cho trọn quyền sở hữu (theo giấy ông C3 kê khai ngày 26/8/1977 được ông Hồ Bá C4 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn N3 ký xác nhận).

Như vậy, xét về trình tự thủ tục thì Ủy ban nhân dân thị xã N1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Diệp N2 là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bà Diệp N2 khai man về nguồn gốc nhà đất nên đã dẫn đến việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00955 ngày 03/8/2011 đã cấp cho bà Diệp N2 là trái pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 17/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 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; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết A.

1. Bị đơn bà Diệp N2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nhiêu Triều H4, Nhiêu Triều D, Nhiêu Mỹ Ph, Ngô Thị Kim L2, Nhiêu Kim C, Nhiêu Kiến T4, Hoàng Kim Y1 phải giao trả lại nhà đất tại số 15 đường L, tổ dân phố 08, phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa với diện tích đất

325,5m^2 là thửa đất số 263 tờ bản đồ số 53 bộ bản đồ địa chính phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa và toàn bộ nhà và vật kiến trúc trên đất theo sơ đồ vị trí lô đất và bản vẽ hiện trạng nhà (có miêu tả chi tiết các công trình trên đất) kèm theo bản án cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết A đồng thời là người đại diện của các ông, bà Lâm Du T6, Lâm Du Kh, Lâm Lệ H5, Lâm Lệ D1, Lâm Lệ Tr, Felix H6, Lan Van Lian L3, Phoebe H6, LanPhan Felician C2.

2. Bà Huỳnh Thị Tuyết A và các ông, bà Lâm Du T6, Lâm Du Kh, Lâm Lệ H5, Lâm Lệ D1, Lâm Lệ Tr, Felix H6, Lan Van Lian L3, Phoebe H6, LanPhan Felician C2 đều do bà Huỳnh Thị Tuyết A đại diện được sở hữu phần công trình vật kiến trúc trên đất do gia đình bà Diệp N2 xây sửa nằm trong phần nhà, đất phải giao trả nêu tại Điều 1 của Phần quyết định trên và phải thanh toán cho bà Diệp N2 722.967.900đ tiền xây sửa. Phần công trình gia đình bà Diệp N2 xây sửa theo bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án là: bức tường vách hành lang được xây lại, phần làm cửa ra vào, lót gạch nền nhà, ốp gạch men tường của tầng 1 phần nhà ký hiệu công trình số 1, công trình số 2, công trình số 3, công trình số 4, nhà tạm T1, T2, T3, nhà bếp, nhà vệ sinh, mái che, sân xi măng.

3. Bà Huỳnh Thị Tuyết A và các ông, bà Lâm Du T6, Lâm Du Kh, Lâm Lệ H5, Lâm Lệ D1, Lâm Lệ Tr, Felix H6, Lan Van Lian L3, Phoebe H6, Lan Phan Felician C2 đều do bà Huỳnh Thị Tuyết A đại diện phải thanh toán cho bà Diệp N2 tiền công sức trông coi, giữ gìn nhà đất là 600.000.000đ.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00955 ngày 03/8/2011 do Ủy ban nhân dân thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Diệp N2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 20/9/2018, bị đơn Diệp N2 và người đại diện theo ủy quyền Đỗ Đức H1 kháng cáo; Ngày 10/12/2019, người có nghĩa vụ liên quan, ông Nhiêu Triều Th2 và người đại diện theo ủy quyền Trần Minh T2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 17/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 18/5/2020, người đại diện theo ủy quyền Trần Minh T2 kháng cáo bổ sung cho rằng, khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không xem xét đến việc góp 35 lượng vàng 96 xây dựng sửa chữa nhà cho ông là xâm phạm đến quyền lợi và có vi phạm tố tụng nên đề nghị hủy án án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà Chung Diệp P cung cấp đơn xác nhận của địa phương về việc gia đình bà Diệp N2 đã sử dụng ngôi nhà nêu trên để kinh doanh, thu lợi từ sau giải phóng đến nay.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về tố tụng: Tòa án đã thực hiện đầy đủ các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Diệp N2 và những người đang ở tại nhà đất tranh chấp phải trả lại nhà đất cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết A và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân thị xã N1 đã cấp cho bà Diệp N2 đối với nhà đất tranh chấp; nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn bà Diệp N2 công sức mà vợ chồng bà Diệp N2, ông Nhiêu Lập C3 đã xây sửa nhà trên đất và công sức trông coi, bảo quản tài sản.

- Tại phiên hôm nay, bị đơn và người có nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm, không chấp nhận trả nhà cho nguyên đơn, vì bà đã sửa chữa ăn ở ổn định và đóng thuế cho nhà nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Nhà đất tại số 15 đường L, tổ dân phố 08, phường N3, thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa (trước đây là nhà số 9 đường L, khóm 4, thị trấn N3, huyện Khánh Ninh, tỉnh Phú Khánh) là của cụ Trương Thị Ch (mẹ của nguyên đơn) tạo lập, sau đó giao cho cháu gọi bằng dì ruột là ông Nhiêu Lập C3 ở để hương khói cho ông bà. Giấy kê khai nhà ngày 26/8/1977 do ông C3 kê khai (được ông Hồ Bá C4 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn N3 ký xác nhận) xác định nguồn gốc nhà và đất số 263 tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính phường N3 là của cụ Ch giao cho ông C3 để ở và hương khói ông bà.

Bà Diệp N2, ông Nhiêu Triều Th2 và các con ông C3, bà N2 cho rằng nguồn gốc nhà đất nêu trên là của ông C3 được nhận tặng cho từ dì ruột là cụ Ch từ trước năm 1975, giấy tờ đã bị thất lạc nhưng không có tài liệu nào khác chứng

minh việc tặng cho nêu trên; trong khi đó chính ông C3 khi còn sống đã kê khai cụ Ch chỉ cho ông C3 ở và thờ phụng ông bà.

Như vậy, có căn cứ xác định nhà và đất nêu trên là của cụ Ch (mẹ của bà Huỳnh Thị Tuyết A) giao cho cháu là ông Nhiêu Lập C3 ở, quản lý và hương khói ông bà chứ không giao trọn quyền sở hữu, sử dụng.

[2] Năm 2009, ông C3 chết, bà N2 và các con sửa chữa nhà, xây dựng thêm và quản lý, sử dụng đến nay. Sau đó, bà N2 lập văn bản phân chia tài sản thừa kế và tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất ngày 15/4/2011, bà N2 tự kê khai, nguồn gốc nhà và đất là do chồng bà nhận tặng cho năm 1974 nhưng giấy tờ bị thất lạc và bà N2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã N1, tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00955 ngày 03/8/2011 đối với thửa đất số 263 tờ bản đồ số 53 diện tích 318,8m^2 nhưng theo đo đạc thực tế là 325,5m^2, diện tích xây dựng nhà 180m^2.

[3] Theo văn bản số 2461/UBND ngày 19/10/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã N1 và quá trình giải quyết vụ án cũng khẳng định quy trình cấp Giấy chứng nhận cho bà N2 là đúng quy định của pháp luật nhưng Ngọc đã kê khai không đúng nguồn gốc về nhà và đất ở nên việc cấp Giấy chứng nhận cho bà N2 là trái pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định bà N2 đã kê khai không đúng nguồn gốc về nhà và đất ở để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái với qui định pháp luật xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N2 cùng các con phải trả lại nhà, đất cho các đồng thừa kế của cụ Trương Thị Ch là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị Oanh K xuất trình chứng cứ mới là *Văn tự đoạn mãi năm 1972* thể hiện ngôi nhà đang tranh chấp (số 9 Lê lợi) của cụ Trương Thị Ch và cụ Huỳnh A H8 tạo lập năm 1932 có diện tích 154m^2. Như vậy, diện tích nhà, đất do cụ Ch, cụ H8 tạo lập năm 1932 (154m^2) so với diện tích đất ông C3 kê khai năm 1977 (318,8 m^2) và thực tế sử dụng hiện nay theo đo đạc là 325,5m^2 có sự biến động tăng rất lớn (hơn gấp đôi). Do đó, cần phải xác minh, làm rõ diện tích đất tăng lên là do biến động số học hay do công khai hoang, mở rộng thêm? Trường hợp do khai hoang, mở rộng thêm thì phải làm rõ diện tích đất tăng thêm là bao nhiêu, có nguồn gốc từ đâu, ai là người khai hoang, khai hoang từ thời điểm

nào? Từ đó mới có căn cứ xác định chính xác phần diện tích nhà, đất do cụ Ch, cụ H8 tạo lập. Ngoài ra, cần phải xác minh, làm rõ, quá trình sử dụng, bị đơn có thực hiện việc tu bổ, tôn tạo, đổ đất, nâng nền làm tăng giá trị của thửa đất hay không để tính công sức cho bị đơn (ngoài công sức giữ gìn, bảo quản di sản).

[5] Theo biên bản định giá ngày 25/7/2019 (BL 279) thì chưa có tài liệu xác định tổng diện tích xây dựng, hoặc tổng diện tích sàn là bao nhiêu? Căn cứ để xác định giá trị phần sửa chữa cho bị đơn? Đồng thời, theo phía bị đơn trình bày thì giếng nước cũ thuộc căn nhà số 7 đã bán, giếng nước hiện tại là do phía bị đơn xây nhưng chưa định giá nên cần phải làm rõ vấn đề này.

Mặt khác, tại phiên tòa bà Trần Thị Oanh K và luật sư cho rằng công trình số 1 chỉ có 60m^2; tổng 03 công trình số 1, 2, 3 diện tích mới là 135,8m^2 nhưng cấp sơ thẩm lại xác định công trình số 1 có diện tích 135,8m^2 dẫn đến hiện trạng căn nhà cũ của nguyên đơn có sự sai lệch làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn.

Hội đồng xét xử thấy rằng, do phát sinh chứng mới tại phiên tòa và việc định giá của cấp sơ thẩm có sai sót, cần phải xác minh định giá lại, việc thu thập chứng cứ và chứng minh cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng qui định pháp luật.

[6] Đối với kháng cáo ông Nhiêu Triều Th2 về việc cấp sơ thẩm không xem xét đến việc góp 35 lượng vàng 96 của Ông và các thành viên trong gia đình trong việc sửa ngôi nhà thì thấy: do hủy án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét nội dung kháng cáo của Ông, sau khi thụ lý lại theo thủ tục sơ thẩm, nếu ông có yêu cầu thì sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[7] Về các chi phí tố tụng khác và án phí phúc thẩm, sẽ được xem xét, xử lý khi xét xử lại vụ án ở giai đoạn sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là bà Diệp N2; người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Đức H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nhiêu Triều Th2 và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Minh T2.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Các chi phí tố tụng khác và án phí dân sự phúc thẩm, sẽ được xem xét xử lý khi xét xử lại vụ án giai đoạn sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 28-9-2020./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Tồn