TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 105/2018/DS-PT
Ngày 22-5-2018
V/v Tranh chấp di sản thừa kế và tài sản thuộc sở hữu chung. Đòi nhà cho ở nhờ. Yêu cầu hủy giấy tương phân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng.**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Duy Lâm;**

Bà **Võ Thị Hồng Mai.**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà **Lê Thị Mỹ Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Đặng Thị Châu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 314/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp di sản thừa kế và tài sản thuộc sở hữu chung; đòi nhà cho ở nhờ, hủy giấy tương phân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố B3, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2018/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà **Đỗ Thị A1**, sinh năm: 1945; cư trú tại: Số 212, khu phố B1, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh;

2. Bà **Đỗ Thị A2**, sinh năm: 1955; cư trú tại: Số 47A, đường B4, phường B5, thị xã B6, tỉnh B6.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà A1, bà A2: Chị **Thái Thị Minh A3**, sinh năm 1983; Cư trú tại: 35/11/18/7, đường B7, Phường B8, Quận B9, thành

phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 11/10/2017). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà A1, bà A2: Luật sư **Nguyễn Đức A4** – Công ty Luật hợp danh B10, Đoàn Luật sư tỉnh Long An; địa chỉ: Số 827/2A, đường B11, phường B12, quận B13, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- *Bị đơn:*

1. Anh **Đỗ Quang A5**, sinh năm: 1978; cư trú tại: Số 41, đường B14, Phường B15, quận B16, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Anh **Đỗ Quang A6**, sinh năm: 1981; cư trú tại: Số 472, đường B17, khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh A6: Anh **Đỗ Quang A5,** sinh năm: 1945; cư trú tại: Số 41, đường B14, Phường B15, quận B16, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29-7-2009). (Có mặt)

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

1. Chị **Đỗ Thị A7**, sinh năm: 1965; cư trú tại: Số 170, đường B19, thị xã B6, tỉnh B6;

2. Chị **Đỗ Thị A8**, sinh năm: 1967; cư trú tại: Khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh;

3. Chị **Lê Thị Kim A9**, sinh năm: 1978; cư trú tại: Khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh;

4. Bà **Võ Thị A10**, sinh năm: 1933; Cư trú tại: Khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh.

5. Chị **Lê Thị Kim A11**, sinh năm: 1979; cư trú tại: Số 41, đường B14, Phường B15, quận B16, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của chị A7, chị A8, chị A9, bà A10, chị A11: Anh **Đỗ Quang A5,** sinh năm: 1945; cư trú tại: Số 41, đường B14, Phường B15, quận B16, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29-7-2016; ngày 17-8-2009; ngày 21-10-2010). (Có mặt)

6. Chị **Đỗ Thị A12**, sinh năm: 1975; cư trú tại: Số 118, đường B20, phường B21, Quận B22, Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt)

7. Chị **Đỗ Thị A13**, sinh năm: 1967; cư trú tại: Khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh;

8. Chị **Đỗ Thị A14**, sinh năm: 1970; cư trú tại: Khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh;

9. Chị **Đỗ Thị A15**, sinh năm: 1973; Cư trú tại: Khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh;

10. Chị **Đỗ Thị Kim A16**, sinh năm: 1985. Cư trú tại: Khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của chị A13, chị A14, chị A15, chị A16: Chị **Đỗ Thị A12**, sinh năm: 1975; Trú tại: 118, Đường B20, phường B21, Quận B22, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05-10-2010, ngày 19-11-2010). (Có mặt)

11. Chị **Đỗ Thị A17**, sinh năm: 1970; Cư trú tại: Số 7, khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh; (Có mặt)

12. Anh **Thái Viết Thành A18**, sinh năm 1979 và chị **Võ Bá Thùy A19**; Cùng cư trú tại: Số 470, Đường B17, khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh; (Vắng mặt)

13. Anh **Nguyễn Đức A20** và chị **Bùi Kim A21**; Cư trú tại:Khu phố B23, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh; (Vắng mặt)

14. Chị **Võ Thị Ngọc A22**, sinh năm 1985; Cư trú tại: Số 64/1, khu phố B1,phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh; (Vắng mặt)

15. Chị **Nguyễn Thị Bích A23** và anh **Nguyễn Văn A24**, sinh năm 1984; Cư trú tại: Khu phố B23, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh; (Vắng mặt)

16. Chị **Trần Thị A25**, sinh năm 1972; Cư trú tại: Khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh; (Vắng mặt)

17. Anh **Nguyễn Tú A26**, sinh năm 1990; Cư trú tại: Khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh; (Vắng mặt)

18. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A27**

Địa chỉ: Số 392-394, Đường 30-4, khu phố 1, phường 3, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Lý Thành A28 – Chuyên viên phòng quan hệ khách hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần A27 – Chi nhánh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 25-5-2018); (Có mặt).

19. **Ủy ban nhân dân thành phố B3, tỉnh Tây Ninh**.

Đại chỉ: Số 381 đường 30-4, khu phố 1, Phường 1, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B3, tỉnh tây Ninh: Ông Lữ Thanh A29 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B3 (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30/05/2017). (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đỗ Thị A1, bà Đỗ Thị A2; bị đơn anh Đỗ Quang A5, anh Đỗ Quang A6 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị A12, chị Đỗ Thị A17.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Tại đơn kiện ngày 12-5-2014 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án,các nguyên đơn bà Đỗ Thị A1, bà Đỗ Thị A2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cụ Đỗ C1 (chết ngày 20-02-1993) và cụ Phan Thị C2 (chết ngày 04-12-2005) có 03 người con gồm:

1. Ông Đỗ C3 (chết năm 2002) có vợ là bà Võ Thị A10 và 10 người con là các anh chị Đỗ Thị A7, Đỗ Thị A13, Đỗ Thị A17, Đỗ Thị A14, Đỗ Thị A15, Đỗ Thị A8, Đỗ Thị A12, Đỗ Quang A5, Đỗ Quang A6, Đỗ Thị Kim A16; ngoài ra còn có 01 người con nuôi là anh Đỗ Văn C4;

2. Bà Đỗ Thị A1;

3. Bà Đỗ Thị A2.

Quá trình chung sống cụ C1 và cụ C2 có tạo dựng được khối tài sản là nhà và đất tọa lạc ấp B18, xã B2, thị xã B3, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh). Nguồn gốc đất do hai cụ Đỗ C1, Phan Thị C2 mua của 02 cụ Lê Minh C5, Nguyễn Thị C6 và một số người khác vào năm 1973. Hai cụ C5, C6 đã chết nhưng có các con của hai cụ xác nhận việc này. Trong số tài sản là đất đai mà cha mẹ tạo lập có rất nhiều tiền của bà A2 gửi về cho cha mẹ; còn vợ chồng ông C3, bà A10 không có công sức gì. Ông C3, bà A10 sinh hơn 10 người con nên chỉ sống, làm ăn đủ để nuôi con mà thôi. Đất của hai cụ C1, C2 có khoảng 6 ha, đã bị Nhà nước trưng dụng làm Tượng đài liệt sĩ, trường Cao đẳng Sư phạm, trước đó làm dự án cây xăng nên hiện nay còn hơn 8.000 m^2. Lúc ông C3 còn sống thì cùng vợ con sống tại căn nhà số 70/3, ấp Ninh Thọ, xã B2, thị xã B3, tỉnh Tây Ninh. Bà A2 và bà A1 cũng lập gia đình và ở riêng. Do hoàn cảnh ông C3 khó khăn nên cụ C1, cụ C2 có cho ông C3 mượn đất để canh tác và đi đóng thuế đất thay cho cụ C1, cụ C2. Năm 1993, cụ C1 qua đời, nhà đất do cụ C2 tiếp tục quản lý sử dụng. Bà A1 và bà A2 thường xuyên đến chăm sóc, lo lắng và cúng giỗ. Ngày 01-4-2005, bà A10 cùng với hai người con là anh A5, anh A6 lập "Giấy tương phân" với nội dung chia cho hai bà A1, bà A2 mỗi người 200 m^2 đất (ngang 4 m, dài 50 m). Sau khi cụ C2 qua đời, bà A1 về sống trên đất tranh chấp từ năm 2006 đến nay. Hiện trên đất tranh chấp có nhà tự xây của bà A1, bà A2 diện tích khoảng 200 m^2/người. Sau khi lập "Giấy tương phân" anh A5 có xây dựng một số ki-ốt và giao cho bà A1 căn ki-ốt nằm trước diện tích đất của bà A1. Về căn nhà tường là do hai cụ C1, cụ C2 cất trên đất vào năm 1983 diện tích khoảng 150 m^2 hiện do vợ chồng anh A6, chị A9 đang ở. Về cây trồng trên đất thì một số cây lâu năm do hai cụ C1, C2 để lại, một số cây do bà A2, bà A1 trồng, một số cây do anh A5, anh A6 trồng. Đầu năm 2009, hai bà A1, A2 phát hiện bà A10 cùng các con A5, A6 kê khai nguồn gốc đất do ông C3, bà A10 khai hoang để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 và chuyển nhượng đất nên bà A1, A2 yêu cầu 02 anh A5, A6 tách quyền sử dụng đất cho bà thì anh A5, anh A6 không đồng ý cho rằng đất là của ông C3, bà A10 tạo lập.

Nay bà A1, bà A2 yêu cầu Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế là căn nhà và đất có diện tích khuôn viên khoảng 7.700 m^2 (đo đạc thực tế 7.999,6 m^2) thuộc

thửa số 267, tờ bản đồ số 03, nay thuộc thửa số 208 và 60, 251 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B18, phường B2 của cha mẹ để lại cho 3 đồng thừa kế là ông C3 (do bà A10, anh A5, anh A6 đại diện), bà A2, bà A1 vì đây là di sản thừa kế của cha mẹ để lại cho con.

Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 04-8-2016 đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn bà A1 và bà A2 là chị Thái Thị Minh A3 yêu cầu chia di sản thừa kế đối với nhà và đất của cụ C2; đối với phần di sản của cụ C1 yêu cầu công nhận là tài sản chung. Đối với cây trái trên đất các đương sự không có tranh chấp.

Tại phiên Tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn yêu cầu chia di sản thừa kế đối với di sản cụ C2 để lại và chia tài sản chung đối với di sản của cụ C1 để lại.

Tại bản tự khai ngày 07-04-2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh Đỗ Quang A5 là bị đơn và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đỗ Quang A6 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị A10, chị Đỗ Thị A7, chị Đỗ Thị A8, chị Lê Thị Kim A9, chị Lê Thị Kim A11 trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ anh là ông Đỗ C3 và bà Võ Thị A10 khai hoang từ năm 1963, có các tài liệu chứng minh là Thông báo đóng thuế và Đơn xin nhổ mì do cha anh đứng tên. Đất trước đây thuộc ấp Ninh Thọ, sau năm 1980 mới đổi thành ấp B18 (nay là khu phố B18). Cha anh đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định và đã đứng tên trong sổ bộ địa chính. Phần đất tranh chấp trước đây thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 03, nay thuộc thửa số 208 và 60, 251 tờ bản đồ số 42. Tháng 01/2002, cha anh mất. Anh và anh Đỗ Quang A6 đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006. Sau đó, anh có tặng cho chị Đỗ Thị A17 diện tích đất 200 m^2 và chị A17 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006. Đối với anh Đỗ Văn C4, anh A5 không thừa nhận anh C4 là con nuôi của cha mẹ anh. Đối với căn nhà tường tranh chấp thì không phải do cụ C1, cụ C2 xây cất mà do cha mẹ anh xây vào khoảng năm 1988-1989. Bà A2 không ở trên đất tranh chấp ngày nào cả, còn bà A1 được anh cho ở nhờ trên đất từ năm 2007 trong căn nhà do anh xây cất năm 2005, việc cho ở nhờ chỉ nói miệng. Khi bà A1 cất thêm nhà thì anh không biết nên không ngăn cản. Phần đất tranh chấp hiện do anh và anh A6, chị A17 quản lý sử dụng, cụ thể:

Anh Đỗ Quang A5 quản lý sử dụng phần đất diện tích 4.514,8 m^2 thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 42 tọa lạc khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) số H01734/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 15/5/2006 do anh Đỗ Quang A5, chị Lê Thị Kim A11 đứng tên quyền sử dụng đất. Trên đất có cây trái, nhà ở, nhà cho thuê, cho ở nhờ.

Anh Đỗ Quang A6 quản lý sử dụng phần đất diện tích 3283,1 m^2 thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B18, xã B2, thị xã B3, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số H 02310/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 18/10/2006 do anh Đỗ Quang A6 đứng tên quyền sử dụng đất. Trên đất có cây trái, nhà ở, nhà cho thuê. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A27, chi nhánh Tây Ninh.

Chị Đỗ Thị A17 quản lý sử dụng phần đất diện tích 200 m^2 thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B18, xã B2, thị xã B3, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02183/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 31/8/2006 do chị Đỗ Thị A17 đứng tên quyền sử dụng đất. Trên đất có cây trái, nhà ở, nhà cho thuê.

Nay anh không đồng ý theo yêu cầu của bà A1, bà A2 vì nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp không phải của ông bà nội mà là của cha mẹ anh. Anh có yêu cầu phản tố đối với bà A1, yêu cầu bà phải trả lại nhà đất ở nhờ khoảng 300 m^2. Anh A5 không thừa nhận đối với "Giấy tương phân" mà bà A1, bà A2 cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị A17 trình bày tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án: Thống nhất với lời trình bày của anh Đỗ Quang A5.

Tại bản tự khai ngày 07-04-2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị A12 và chị A12 cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị A13, chị Đỗ Thị A14, chị Đỗ Thị A15, chị Đỗ Thị Kim A16 trình bày:

Diện tích đất tranh chấp thuộc các thửa số 60, 208, 251 tờ bản đồ số 42 theo bản đồ cũ thì thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp B18, xã B2, thị xã B3, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh) do cha mẹ chị là ông Đỗ C3, bà Võ Thị A10 tạo lập và cha mẹ chị đã đăng ký kê khai theo chủ trương, chính sách của nhà nước. Trong quá trình sử dụng vào năm 1998 cha chị có bán một phần đất có diện tích khoảng 152,7 m^2 thuộc thửa 74 cho chị Đỗ Thị Hạnh, chị Hạnh sử dụng ổn định từ đó đến nay và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 01/2002, cha chị (ông Đỗ C3) chết, gia đình chị đồng ý cho hai em là Đỗ Quang A5, Đỗ Quang A6 làm thủ tục kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2006, Đỗ Quang A5 có tặng cho chị Đỗ Thị A17 một phần đất diện tích 200 m^2 thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 42 tách từ thửa 208, tờ bản đồ số 42; chị A17 đã được Ủy ban nhân dân thị xã B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị khẳng định từ trước đến nay chị không hề biết việc lập giấy tương phân cho 02 bà Đỗ Thị A1, Đỗ Thị A2 mỗi người phần đất diện tích 200 m^2. Việc lập giấy tương phân vào ngày 01-4-2005 mà chưa có sự đồng ý của tất cả các anh chị em là không đúng theo quy định pháp luật và không có giá trị pháp lý. Bà A1, bà

A2 cho rằng phần đất tranh chấp do ông bà nội chị là hai cụ Đỗ C1, Phan Thị C2 mua lại của cụ Lê Minh C5, Nguyễn Thị C6 là không đúng sự thật, hoàn toàn không có giấy tờ hợp pháp. Các lời khai của những người hàng xóm láng giềng và sự xác nhận của con cụ C5, cụ C6 không có giá trị pháp lý để chứng minh nguồn gốc đất như hai bà A1, A2 nêu ra. Chị không đồng ý yêu cầu chia thừa kế và xác định tài sản chung của bà A1, bà A2. Nay chị yêu cầu hủy giấy tương phân lập ngày 01-4-2005 giữa bà A10, anh A5, anh A6 đối với bà A1, bà A2; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01734/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 cấp ngày 15-5-2006 do anh Đỗ Quang A5, chị Lê Thị Kim A11 đứng tên quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02310/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 cấp ngày 18-10-2006 do anh Đỗ Quang A6 đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại Bản tự khai ngày 14/12/2010 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Viết Thành A18 và chị Võ Bá Thùy A19 trình bày:

Vợ chồng anh chị cùng bà Đỗ Thị A1 ở trên đất từ lâu, nguồn gốc đất là của ông bà ngoại anh A18 để lại nên vợ chồng anh chị không đồng ý theo yêu cầu đòi nhà của anh A5. Hiện anh chị xây nhà trên đất bà A1 cho trị giá 850.000.000 đồng. Ngày 26/12/2016, anh A18 có đơn yêu cầu giải quyết quyền lợi thỏa đáng cho anh chị.

Tại bản tự khai ngày 06-12-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Ngọc A22; anh Nguyễn Văn A24, chị Nguyễn Thị Bích A23; chị Trần Thị A25; anh Nguyễn Đức A20, chị Bùi Kim A21; anh Nguyễn Tú A26 trình bày:

Các anh chị là những người thuê nhà của anh Đỗ Quang A5, anh Đỗ Quang A6. Khi thuê hai bên có ký hợp đồng và thời hạn thuê là 01 năm. Nay có tranh chấp các anh chị đều không có ý kiến gì, nếu lấy lại nhà thì đồng ý trả vì thuê ngắn hạn.

Tại công văn số 03/CV-VCCBCNTN ngày 16-4-2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần A27 trình bày:

Ngày 01-4-2015, Ngân hàng A27 – chi nhánh Tây Ninh có cấp tín dụng cho ông Đỗ Quang A6 và bà Lê Thị Kim A9 số tiền vay 900.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dung đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02310/NS do Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 18-10-2006. Hiện tại, ông A6 và bà A9 luôn chấp hành tốt nghĩa vụ tại Ngân hàng nên Ngân hàng không có yêu cầu tham gia giải quyết trong vụ kiện này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:

Hợp đồng tín dụng ngày 01-4-2015 anh A6 và chị Chi đã tất nợ xong. Anh A6 có vay của Ngân hàng số tiền 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay từ 22-3-2016 đến 22-3-2017 theo hợp đồng tín dụng số 0114/01716/030HĐTDTLNH ngày 22-3-

2016. Khi vay anh A6 tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất diện tích 3283.1 m². Sau đó anh A6 đã tất nợ tại Ngân hàng đối với hợp đồng tín dụng này. Hiện anh A6 có vay tại Ngân hàng số tiền theo hợp đồng tín dụng số 0054/01718/TDTL-CN ngày 29-01-2018 với số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng và hợp đồng tín dụng số 0055/01718/TDTL-CN ngày 29-01-2018 với số tiền vay 800.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay trên là quyền sử dụng đất diện tích 3283,1 m² theo hợp đồng thế chấp số 0054/01718/01.A.HĐTCQSDĐ ngày 29-01-2018. Hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định nên việc thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Do đó Ngân hàng phải được ưu tiên bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Công văn 705/UBND ngày 20-7-2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B3 và người đại diện anh Lữ Thanh A29 trình bày :

Phần đất thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 42, diện tích 7.798 m^2 tọa lạc Khu phố B1, phường B2, thành phố B3 có nguồn gốc từ ông Đỗ C3 và bà Võ Thị A10. Sau khi ông C3 chết, bà A10 làm giấy tay tặng cho phần đất có diện tích 7.798 m^2 đất cho anh Đỗ Quang A5 và anh Đỗ Quang A6 mỗi người một nửa diện tích. Căn cứ Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đỗ Quang A5, chị Lê Thị Kim A11 và anh Đỗ Quang A6 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2011/DSST ngày 27/01/2011 của Tòa án nhân dân thị xã B3 (nay là Tòa án nhân dân thành phố B3), tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp di sản thừa kế" của đồng nguyên đơn bà Đỗ Thị A1, bà Đỗ Thị A2.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố "Đòi nhà đất cho ở nhờ" của anh Đỗ Quang A5 đối với bà Đỗ Thị A1.

Xác nhận di sản thừa kế của cụ Đỗ C1 và cụ C2 gồm căn nhà tường và phần đất có diện tích đo đạc thực tế còn lại là 7.999,6 m^2 tại ấp B18, xã B2, thị xã B3 (Nay là khu phố B18, phường B2, thành phố B3).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Đỗ Quan A5, Đỗ Quang A6, chị Đỗ Thị A17 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con ông C3, bà A1, bà A2 theo quyết định của bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 159/2011/PTDS ngày 27/06/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Đỗ Quang A6, Đỗ Quang A5, chị Đỗ Thị A15, chị Đỗ Thị A17, chị Đỗ Thị A13, chị Đỗ Thị A14, chị Đỗ Thị A8, chị Đỗ Thị Kim A16, chị Đỗ Thị A12, chị Đỗ Thị A7.

Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp di sản thừa kế" của các nguyên đơn bà Đỗ Thị A1, bà Đỗ Thị A2. Bà A1, bà A2 được hưởng chung phần di sản thừa kế diện tích 2.697,6 m^2 và giá trị nhà số tiền 46.815.000 đồng; bà A10 và 10 người con được tiếp tục quản lý, sử dụng chung tổng diện tích 5.302 m^2.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 304/2014/DS-GĐT ngày 01-8-2014 của Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Chấp nhận kháng nghị số 138/2014/KN-DS ngày 28-4-2014 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 159/2011/DSPT ngày 27-6-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2011/DSST ngày 27-01-2011 của Tòa án nhân dân thị xã B3 (nay là Tòa án nhân dân thành phố B3), tỉnh Tây Ninh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B3 (nay là Tòa án nhân dân thành phố B3) xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2017/DS-ST ngày 04-10-2017 của Tòa án nhân dân thành phố B3, tỉnh Tây Ninh quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp di sản thừa kế và tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung của đồng nguyên đơn bà Đỗ Thị A1, bà Đỗ Thị A2.

1. Bà Đỗ Thị A1 được hưởng thừa kế phần đất diện tích 1.016 m^2, trong đó có 75,625 m^2 đất ở và 940 m^2 đất trồng cây lâu năm, có tứ cận:

Đông giáp đất ông Lộc dài 49,08 m + 27,84 m + 23,10 m+ 26, 48 m.

Tây giáp thửa 251, thửa 208 dài 122.51 m.

Nam giáp trường Cao Đẳng Sư phạm Tây Ninh dài 9,05 m.

Bắc giáp đường 790 dài 8 m.

Bà Đỗ Thị A1 được hưởng thừa kế giá trị căn nhà là 20.177.000 đồng.

Bà A1 phải hoàn trả cho tiền chênh lệch chị Đỗ Thị A7, Đỗ Thị A8, Đỗ Thị A13, Đỗ Thị A17, Đỗ Thị A14, Đỗ Thị A15, Đỗ Thị A12, Đỗ Quang A5, Đỗ Quang A6, Đỗ Thị Kim A16 là 178.611.000 đồng.

Bà Đỗ Thị A1 được quyền sở hữu 01 căn ki ốt diện tích 26 m^2, kết cấu mái tole, tường gạch, cột gạch, nền gạch men, của sắt kéo, trần tole lạnh. Bà A1 có trách nhiệm trả lại cho anh A5 số tiền 30.592.000 đồng.

2. Bà Đỗ Thị A2 được hưởng thừa kế phần đất diện tích 1.002,2 m^2, trong đó có 75,625 m^2 đất ở và 926,575 m^2 đất trồng cây lâu năm. có tứ cận:

Đông giáp đất bà A1 dài 122,51 m.

Tây giáp thửa 251, thửa 208 dài 118,58 m.

Nam giáp trường Cao Đẳng Sư phạm Tây Ninh dài 8,95 m.

Bắc giáp đường 790 dài 8 m.

Bà Đỗ Thị A2 được hưởng thừa kế giá trị căn nhà là 20.177.000 đồng.

Bà A2 có trách nhiệm hoàn trả tiền chênh lệch cho chị Đỗ Thị A7, Đỗ Thị A8, Đỗ Thị A13, Đỗ Thị A17, Đỗ Thị A14, Đỗ Thị A15, Đỗ Thị A12, Đỗ Quang A5, Đỗ Quang A6, Đỗ Thị Kim A16 số tiền là 158.434.000 đồng.

Bà Đỗ Thị A2 được quyền sở hữu 02 căn ki ốt diện tích 78 m^2, kết cấu mái tole, tường gạch, cột gạch, nền gạch men, của sắt kéo, trần tole lạnh. Bà A2 có trách nhiệm trả lại cho anh A5 số tiền 91.775.000 đồng.

3. Các anh chị Đỗ Thị A7, Đỗ Thị A8, Đỗ Thị A13, Đỗ Thị A17, Đỗ Thị A14, Đỗ Thị A15, Đỗ Thị A12, Đỗ Quang A5, Đỗ Quang A6, Đỗ Thị Kim A16 được hưởng thừa kế thế vị của ông C3 phần đất diện tích 1.505,55 m^2, trong đó có 151,25 m^2 đất ở và 1.354,3 m^2 đất trồng cây lâu năm.

Chị Đỗ Thị A7, Đỗ Thị A8, Đỗ Thị A13, Đỗ Thị A17, Đỗ Thị A14, Đỗ Thị A15, Đỗ Thị A12, Đỗ Quang A5, Đỗ Quang A6, Đỗ Thị Kim A16 được hưởng thừa kế thế vị của ông C3 phần giá trị căn nhà là 40.354.000.000 đồng

5. Bà Võ Thị A10, chị Đỗ Thị A7, Đỗ Thị A8, Đỗ Thị A13, Đỗ Thị A17, Đỗ Thị A14, Đỗ Thị A15, Đỗ Thị A12, Đỗ Quang A5, Đỗ Quang A6, Đỗ Thị Kim A16 tiếp tục quản lý phần đất của cụ C1 phần đất diện tích 3.525,75 m^2, trong đó có 302,5 m^2 đất ở và 3.223.25m^2 đất trồng cây lâu năm.

Cả hai phần đất còn lại có tứ cận:

Đông giáp đất bà A2 dài 118,58 m.

Tây giáp thửa đất bà Đổ Thị Hạnh dài 26,82 m + 0,43 m + 23,15 m + 1,76 m + 33,75 m.

Nam giáp trường Cao Đẳng Sư phạm Tây Ninh dài 18,30 m + 12.70 m + 26.91 m.

Bắc giáp đường 790 dài 16 m + 0,94 m + 15,03 m + 17,77 m.

Bà Võ Thị A10, chị Đỗ Thị A7, Đỗ Thị A8, Đỗ Thị A13, Đỗ Thị A17, Đỗ Thị A14, Đỗ Thị A15, Đỗ Thị A12, Đỗ Quang A5, Đỗ Quang A6, Đỗ Thị Kim A16 được tiếp tục quản lý phần 1/2giá trị căn nhà là 40.354.000.000 đồng

6. Đối với cây trồng trên đất các đương sự không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

7. Buộc chị Võ Thị Ngọc A22; chị Trần Thị A25 có trách nhiệm di dời đi nơi khác giao các ki-ốt lại cho bà A2.

8. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B3 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02183/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 31-8-2006 do chị Đỗ Thị A17 đứng tên quyền sử dụng đất.

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố "Đòi nhà cho ở nhờ" của anh Đỗ Quang A5 đối với bà Đỗ Thị A1.

10. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Đỗ Thị A12.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B3 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01734/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 15-5-2006 do anh Đỗ Quang A5, chị Lê Thị Kim A11 đứng tên quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02310/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 18-10-2006 do anh Đỗ Quang A6 đứng tên quyền sử dụng đất để cấp lại đất cho những người được chia thừa kế.

Ngày 6/10/2017, anh Đỗ Quang A6, chị Đỗ Thị A17, chị Đỗ Thị A12, anh Đỗ Quang A5 có đơn kháng cáo cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ anh chị tạo lập và trực tiếp canh tác từ giải phóng cho đến nay, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ thuế với nhà nước. Cha anh chị là người trực tiếp đứng tên trên sổ địa chính. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét chứng cứ một cách khách quan đầy đủ toàn diện làm thiệt hại nghiệm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh chị.

Ngày 16/10/2017, bà Đỗ Thị A2, Đỗ Thị A1 có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét di sản nhà và đất của bà Phan Thị C2 chia làm 03 phần thừa kế. Đối với tài sản chung là di sản nhà và đất của cụ Đỗ C1 để lại TAND thành phố B3 không xem xét với lý do hết thời hiệu khởi kiện là không đúng vì theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thời hiệu chia thừa kế là 30 năm. Do đó, cần áp dụng Bộ luật Dân sự để giải quyết chia cho các hàng thừa kế.

Ngày 20/01/2018, chị Đỗ Thị A12 có đơn kháng cáo bổ sung đề nghị TAND tỉnh Tây Ninh hủy bản án số 138/2017/DS-ST ngày 4/10/2017 của TAND thành phố B3.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi bản án sơ, phúc thẩm bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số: 304/2014/DS-GĐT ngày 01-8-2014 của Tòa án nhân dân tối cao, ngày 09/12/2014 Tòa án nhân dân thành phố B3 thụ lý lại vụ án và đưa vụ án ra xét xử vào ngày 04/10/2017 nên căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 624 của Bộ luật Dân sự 2015 thời hiệu khởi kiện chia di sản của cụ C1 để lại vẫn còn. Di sản của cụ C1, cụ C2 để lại gồm phần đất diện tích đo đạc 7.051,5 m^2, trên đất có căn nhà diện tích 112,8 m^2 nhưng cấp sơ thẩm chỉ giải quyết ½ di sản do cụ C2 để lại, còn ½ di sản do cụ C1 để lại không giải quyết là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố B3 giải quyết lại vụ án, do hủy án nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thì thấy rằng:

[1] *Về nguồn gốc tài sản đang tranh chấp:*

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 03. Hiện nay:

Anh Đỗ Quang A5 quản lý sử dụng phần đất diện tích 4.314,8 m^2 thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B18, xã B2, thị xã B3, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01734/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 15/5/2006 do anh Đỗ Quang A5, chị Lê Thị Kim A11 đứng tên quyền sử dụng đất. Trên đất có cây trái, nhà ở, nhà cho thuê, cho ở nhờ.

Anh Đỗ Quang A6 quản lý sử dụng phần đất diện tích 3283,1 m^2 thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B18, xã B2, thị xã B3, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B18, phường B2, thành phố B3, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02310/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 18/10/2006 do anh Đỗ Quang A6 đứng tên quyền sử dụng đất. Trên đất có cây trái, nhà ở, nhà cho thuê. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP A27.

Chị Đỗ Thị A17 quản lý sử dụng phần đất diện tích 200 m^2 thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp B18, xã B2, thị xã B3, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02183/NS được Ủy ban nhân dân thị xã B3 (Nay là Ủy ban nhân dân thành phố B3) cấp ngày 31/8/2006 do chị Đỗ Thị A17 đứng tên quyền sử dụng đất. Diện tích đất trên chị A17 được anh A5 tặng cho từ diện tích đất 4.314,8 m^2 theo hợp đồng tặng cho ngày 20/7/2006. Trên đất có cây trái, nhà ở, nhà cho thuê.

Các đương sự không có bất cứ giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất. Cơ quan quản lý Nhà Nước cũng không ban hành quyết định nào liên quan đến phần đất trên. Phần đất tranh chấp phía bắc giáp ranh đất Trường Cao đẳng Sư phạm. Từ năm 1975 đến năm 1993, không ai đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Năm 1993, cụ C1 chết, năm 1994 Nhà nước chủ trương cho kê khai đăng ký thì ông C3 kê khai đăng ký diện tích 6.125 m^2 thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 03 (Bút lục 920). Năm 2002, ông C3 chết. Ngày 13/5/2003, anh A6, anh A5 kê khai đăng ký với nguồn gốc do cha mẹ khai khẩn năm 1963. Đến ngày 18/10/2006, anh A6 được cấp giấy CNQSDĐ số H02310/NS diện tích 3283,1 m^2, ngày 15/52006 anh A5 được cấp giấy CNQSDĐ số H01734/NS diện tích 4514,8 m^2.

Ngày 01-4-2005, bà Võ Thị A10 cùng với hai người con là anh Đỗ Quang A5, anh Đỗ Quang A6 lập "*Giấy tương phân"* với nội dung *" ông C3 có hưởng thừa kế 01 mãnh đất toạ lạc ấp B18, B2, thị xã B3, có tứ cận Đông giáp ông tư kiên, tây giáp bà Hạnh, bắc giáp trường cao đẳng, nam giáp lộ 790 (đi núi bà), của ông Đỗ C1 và bà Phan Thị C2 nhưng chưa chia cho bà Đỗ Thị A1, Đỗ Thị A2,*

nay tiến hành phân chia cho bà A1, bà A2 mỗi người 200 m^2 đất (ngang 4m, dài 50m)". Tuy nhiên năm 2005, anh A5, anh A6 đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Mặc khác, qua xác minh các nhân chứng sống gần khu vực đất tranh chấp, cán bộ chính quyền địa phương như trưởng ban quản lý ấp, cán bộ nông nghiệp, địa chính, phó chủ tịch, chủ tịch, bí thư xã (Bút lục 203-305) xác định phần đất tranh chấp do cụ C1, cụ C2 tạo lập. Vợ chồng ông C3, bà A10 có nhà đất tại 70/3 ấp Ninh Thọ, xã B2, không thuộc khu vực trên. Và phù hợp với chứng cứ do bị đơn cung cấp như đơn xin nhổ mì, thông báo thuế, đơn khiếu nại, danh sách nhận tiền đền bù từ năm 1980 – 1997 thì ông C3 đều khai ngụ tại 70/3 Ninh Thọ, B2 (cách xa khu vực đất tranh chấp). Như vậy, có căn cứ chứng minh phần đất đang tranh chấp là của cụ C1, cụ C2 khai phá trên khu vực đất đồn bót Mỹ do Nhà nước thống nhất quản lý.

Khi cụ Đỗ C1 chết năm 1993 và cụ Phan Thị C2 chết năm 2005, tại thời điểm này diện tích đất tranh chấp 7797,9 m^2 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có một trong các giấy tờ theo quy định tại các khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhưng có di sản là nhà ở của cụ C1, cụ C2 để lại trên đất nên nhà đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ C1, cụ C2.

Tuy nhiên, phần đất tranh chấp năm 1994 ông C3 kê khai đăng ký diện tích 6125 m^2, diện tích đất anh A5, anh A6 được cấp sau khi ông C3 kê khai đăng ký là 3283,1 m^2 và 4514,8 m^2. Phần đất tranh chấp diện tích đất thực tế theo sơ đồ đo hiện trạng khu đất ngày 5/9/2016 diện tích 7051,5 m^2 nhưng sơ đồ trên chưa có thẩm định của cơ quan chuyên môn để xác định rõ diện tích đất tranh chấp.

[2] Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C2, cụ C1 gồm: Ông C3, bà A2, bà A1. Do ông Đỗ C3 chết năm 2002 là chết trước cụ Phan Thị C2 nên trong trường hợp này xác định các anh chị Đỗ Thị A7, Đỗ Thị A8, Đỗ Thị A13, Đỗ Thị A17, Đỗ Thị A14, Đỗ Thị A15, Đỗ Thị A12, Đỗ Quang A5, Đỗ Quang A6, Đỗ Thị Kim A16 là người thừa kế thế vị của ông Đỗ C3 để hưởng phần di sản của cụ Phan Thị C2, cụ Đỗ C1.

[3]Về thời hiệu khởi kiện: Cụ Đỗ C1 (chết ngày 20/02/1993) và cụ Phan Thị C2 (chết ngày 04/12/2005) theo quy định tại khoản 1 Điều 623, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế đó vẫn còn.

Tại đơn khởi kiện ngày 12/5/2009, nguyên đơn xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung do cụ Đỗ C1, cụ Phan Thị C2 để lại chưa chia diện tích khoảng 7.700 m². Tại biên bản hòa giải 17/2/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu chia tài sản do cụ C2, cụ C1 chết để lại. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu chia tài sản chung của cụ C1 là chưa phù hợp theo quy định tại tiểu mục b, mục 3 Điều 7 nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 5/5/2017 về hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án.

[4] Quá trình giải quyết vụ án: Các đương sự xác định trên diện tích đất tranh chấp 7999,6 m^2 có cây trồng trên đất, tại biên bản xác minh ngày 24/01/2014 của TAND Tối cao, xác định trên đất tranh chấp có các cây trồng trên đất gồm 03 cây lồng mứt, 01 cây dừa, 09 cây trâm vàng, 01 cây sung, 01 cây điều, 01 bụi tre. Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết cây trồng trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định, xác định rõ quyền sở hữu đối với cây trồng trên đất và Tòa án cấp sơ thẩm giao cho các thừa kế của cụ C1, cụ C2 giá trị căn nhà trên đất nhưng không giao căn nhà diện tích 112,8 m^2 trên đất cho ai sử dụng là chưa giải quyết toàn diện vụ án

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị UBND thành phố B3 hủy giấy CNQSDĐ chị A17 được cấp ngày 31/8/2006 và giao diện tích đất trên cho nguyên đơn nhưng không xem xét đến tài sản chị A17 trên đất là ảnh hưởng đến quyền lợi của chị.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần A27 – chi nhánh Tây Ninh là chưa phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, ngày 13/4/2015, Tòa án cấp sơ thẩm có công văn số 273/TA yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần A27 (gọi tắt là Ngân hàng A27) có ý kiến đối với hợp đồng tín dụng số 0083/0715/03.HĐTDTLNH ngày 01/4/2015. Ngày 16/4/2015, Ngân hàng A27 có Công văn số 03/CV-VCCBCNTN không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng trên. Tại biên bản xác minh ngày 02/8/2016, chuyên viên Ngân hàng xác định đối với hợp đồng tín dụng trên anh A6 đã tất nợ xong. Hiện anh A6 có vay Ngân hàng số tiền 1,4 tỷ thời hạn vay từ 22/03/2016 đến ngày 22/03/2017 theo Hợp đồng tín dụng số 0114/01716/03.HĐTDTLNH. Khi ký hợp đồng vay vốn anh A6 có thế chấp diện tích đất 3283,1 m^2 thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 42 theo giấy CNQSDĐ số H02310/NS, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định rõ yêu cầu của ngân hàng A27 đối với tài sản thế chấp trên, không thu thập hợp đồng thế chấp. Tòa án nhân dân thành phố B3 tuyên giao tài sản chung diện tích 3.525,75 m^2 cho các đồng thừa kế của ông C3 quản lý sử dụng và kiến nghị UBND thành phố B3 hủy giấy CNQSDĐ trên của anh A6 mà không xem xét hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 3283,1 m^2. Sau khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt bản án cho Ngân hàng dẫn đến ngày 29/01/2018, anh A6 tiếp tục thế chấp giấy CNQSDĐ số H02310/NS vay tại Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết tài sản thế chấp của Ngân hàng A27, sau khi xét xử không tống đạt bản án cho đương sự là chưa giải quyết toàn diện vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do hủy án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của đương sự khác.

[6] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm các đương sự đã nộp sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thẩm định giá sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

1/ Hủy bản án sơ thẩm: 138/2017/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố B3, tỉnh Tây Ninh.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố B3 giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2/ Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho anh Đỗ Quang A5 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004584 ngày 10/10/2017;

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị A2 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004645 ngày 16/10/2017;

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị A1 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004644 ngày 16/10/2017;

Hoàn trả cho chị Đỗ Thị A12 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004585 ngày 10/10/2017;

Hoàn trả cho anh Đỗ Quang A6 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004566 ngày 06/10/2017;

Hoàn trả cho chị Đỗ Thị A17 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004567 ngày 06/10/2017;

Của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B3, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

-TANDCC;
- VKSND tỉnh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GĐKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Phượng

Các thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Thúy Phượng