TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 589/2023/DS-PT
Ngày: 25 - 8 - 2023
V/v: "Tranh chấp chia thừa kế, đòi nhà đất cho ở nhờ, tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp chia thừa kế, đòi nhà đất cho ở nhờ, tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1879/2022/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1001/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường số F, Khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Quang L, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số A Đường số F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C (Nguyen Thi C1), sinh năm 1953

Địa chỉ: A Cartwight Ave S NSW, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Phan Thị Minh N, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số B đường H, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P (chết năm 2021):

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số G đường L, khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trương Thị H, sinh năm 1971 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1991 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 2003 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A đường số F, khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H, ông Q, bà N1, bà T2: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường số F, Khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A đường số F, khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1982 (vắng mặt)

5/Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1989 (vắng mặt)

6/Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số G L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N2, ông T4, ông Ú, ông B: Ông Đỗ Quang L, sinh năm 1973 (có mặt)

7/Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị K (chết năm 2017):

- Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1940 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Duy K1, sinh năm 1985 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Vân A, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E Quốc lộ A, khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ C2, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B M, khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ N3, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D B, khu phố D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E Quốc lộ A, khu phố F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/Bà Bùi Thị Xuân L1, sinh năm 1969 (vắng mặt)

9/Ông Bùi Trọng P1 (chết năm 2021)

10/Ông Bùi Thế L2, sinh năm 1973 (vắng mặt)

11/Ông Bùi Trường T6, sinh năm 1977 (vắng mặt)

12/Ông Bùi Thái S, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số H T, khu phố E (nay là khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, ông L2, ông T6, ông S:

- Bà Dương Thị Hương T7, sinh năm 1997 (có mặt)

- Bà Nguyễn Sỹ Thảo M, sinh năm 1998 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B H, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà L1, ông L2, ông T6, ông S: Luật sư Nguyễn Thanh T8 – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

13/Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ Huỳnh Thị S1 (chết năm 2014): Bà Nguyễn Thị C (Nguyen Thi C1), sinh năm 1953; Địa chỉ: A Cartwight Ave S NSW, Australia.

14/Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ Bùi Thị N4 (chết năm 2008): Bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Trọng P1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Trường T6, ông Bùi Thái S; Cùng địa chỉ: Số H T, khu phố E (nay là khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

15/Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số G L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1971 (vắng mặt)

16/Ông Đoàn Bảo Q1, sinh năm 1945 (vắng mặt)

17/Ông Đoàn Quang R, sinh năm 1934 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số G khu phố D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

18/Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng bà Hoàng Thị B1 (chết năm 2021):

- Ông Nguyễn Hồng S2, sinh năm 1970 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Hoàng L3, sinh năm 1971 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Hoàng Quốc M1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Hoàng Quốc V, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số G T, khu phố D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Ông Đỗ Quang L, bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Thái S, ông Bùi Trường T6.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T có người đại diện theo uỷ quyền là ông Đỗ Quang L trình bày:

Ông, bà ngoại của bà Nguyễn Thị Ngọc T là ông Lê Văn N5, sinh năm 1916 (chết năm 1954) và cụ Huỳnh Thị S1, sinh năm 1918 (chết 2014). Ông, bà ngoại của bà T có tất cả 04 người con, gồm: Bà Nguyễn Thị L4, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị B2 và bà Nguyễn Thị C, trong đó:

- Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm 1943 (chết năm 2002) và chồng là Nguyễn Văn T1 có các con là: Ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn Ú, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ngọc T.

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1946 (chết năm 2017) và chồng là ông Nguyễn Văn X; có các con là: Bà Nguyễn Thị Mỹ N3, ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Vân A và bà Nguyễn Thị Mỹ C2.

- Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1949 (chết năm 1976), lúc chết chưa đăng ký kết hôn với ai và cũng không có con.

Lúc còn sống, bà ngoại bà T là cụ Huỳnh Thị S1 có tạo lập được nhà và đất tại địa chỉ: H Đường T, khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi bà ngoại chết, bà T yêu cầu dì bà T là bà Nguyễn Thị C tiến hành phân chia di sản thừa kế là căn nhà và đất nói trên cho bà T (người thừa kế thế vị của mẹ bà T là bà Nguyễn Thị L4) và các đồng thừa kế khác nhưng bà C không đồng ý. Căn nhà và đất tại địa chỉ H Đường T, khu phố E, phường B, quận B hiện do bà T là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng; giá trị nhà và đất tạm tính khoản 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng.

Ngày 07/8/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc T có đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên vô hiệu đối với bản di chúc của cụ Huỳnh Thị S1 được lập ngày 13 tháng 02 năm 2001 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung là bà Nguyễn Thị C được thừa kế tài sản trong di chúc gồm có:

- Căn nhà số I T xã B, huyện B, Tp . (Nay là 808 đường T, khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Phần đất thửa số 135,136 tờ bản đồ số 14 do cụ Huỳnh Thị S1 đứng tên quyền sử dụng đất (Nay tọa lạc tại số H đường T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 428,4m^2.

2. Buộc bà Nguyen Thi C1 (Nguyễn Thị C) chia cho bà T một phần giá trị thừa kế của khu đất có diện tích 428,40m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 109908/ĐĐBĐ- VPTT ngày 15/12/2010 của Trung tâm đo đạt bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H tọa lạc tại số H đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 511.878.000 đồng (Năm trăm mười một triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Ngày 15/12/2021, bà Nguyễn Thị Ngọc T có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung: Buộc bà Nguyen Thi C1 (Nguyễn Thị C) chia cho bà T một phần giá trị thừa kế của khu đất có diện tích 428,40m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 109908/ĐĐBĐ- VPTT ngày 15/12/2010 của Trung tâm đo đạt bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H tọa lạc tại số H T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 511.878.000 (Năm trăm mười một triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn) đồng.

Rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu gia đình cụ Bùi Thị N4 phải trả lại phần đất tọa lạc tại khu phố C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tờ bản đồ số 14, thửa 135, 136 cho cụ Huỳnh Thị S1.

Nay bà Nguyễn Thị Ngọc T có yêu cầu Tòa án như sau:

- Tuyên vô hiệu đối với bản di chúc của cụ Huỳnh Thị S1 được lập ngày 13 tháng 02 năm 2001 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung là bà Nguyễn Thị C được thừa kế nhà và đất tại địa chỉ hiện nay là 808 và H đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đề nghị Tòa án chia thừa kế theo pháp luật phần di sản để lại của cụ Huỳnh Thị S1 là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ hiện là 808 đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H số hợp đồng 14394 ngày 24/8/2022.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C có người đại diện theo uỷ quyền là bà Lê Phan Thị Minh N trình bày:

Nguồn gốc đất có diện tích hơn 1.060m^2, tọa lạc tại H T, phường B, quận B (trước đây thuộc huyện B), Thành phố Hồ Chí Minh là của gia đình cha mẹ bà là ông Lê Văn N5 (chết năm 1954), cụ Huỳnh Thị S1 (chết 2014) sử dụng từ trước năm 1975 do ông nội bà là ông Nguyễn Văn N6 để lại.

Cha mẹ bà có các người con gồm:

- Bà Nguyễn Thị L4 (sinh năm 1943, chết năm 2002), chồng Nguyễn Văn T1, các con là: ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn Ú, ông Nguyễn Văn B;

- Bà Nguyễn Thị K (sinh năm 1946);

- Nguyễn Thị B2 (sinh năm 1949, hy sinh năm 1976) không chồng con;

- Bà Nguyễn Thị C (sinh năm 1953).

Quá trình sử dụng gia đình bà C có đăng ký đóng thuế theo quy định pháp luật, cụ Huỳnh Thị S1 được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2065/QSDĐ ngày 18/12/1997.

Vào năm 1979, do là người quen cùng xóm cụ S1 có cho gia đình cụ Bùi Thị N4 vào ở một phần nhà nhỏ diện tích 4m x 8m, nhưng sau đó cụ N4 cất lấn dần cho đến nay đo đạc là 428,40m^2, vụ việc phát sinh tranh chấp kéo dài đến năm 2003 thì cụ S1 có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu cụ N4 tháo dỡ nhà đất xây dựng không phép trả lại toàn bộ phần diện tích 428,40m^2 nêu trên.

Năm 2001, cụ S1 có hợp đồng chuyển nhượng diện tích 401m^2 trong phần diện tích 1.060m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 và bà Châu Ngọc H3, sau khi chuyển nhượng để điều chỉnh biến động diện tích chuyển nhượng Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 10/4/2009 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2065/UBND ngày 18/12/1997 của cụ Huỳnh Thị S1 để điều chỉnh cập nhật.

Ngày 20/7/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 1035/2012/QĐST-DS giữa cụ S1 và cụ N4 với lý do: Đất tranh chấp 428,40m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ S1 đã bị thu hồi nên vụ việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ngày 04/01/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại vụ án và ban hành Quyết định 63/2013/QĐPT-DS có nội dung: Hủy Quyết định số 1035/2012/QĐST-DS ngày 20/7/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nhận định: Việc Ủy ban nhân dân huyện B (nay quận B) ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận của cụ S1 là trái quy định pháp luật, giao hồ sơ vụ án dân sự về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo luật định.

Ngày 13/02/2001, cụ Huỳnh Thị S1 lập bản di chúc với nội dung người thừa kế là bà Nguyễn Thị C sinh ngày 12/12/1953 tại A, G, hiện thường trú tại: 11 CARwright AVE S NSW A. Tài sản trong di chúc gồm có:

1/ Căn nhà I đường T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Phần đất thửa số 135, 136 Tờ bản đồ số 14 do cụ Huỳnh Thị S1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Di chúc có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã B do ông Nguyễn Trường X1 - Chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B ngày 13/02/2021.

Nay bà Nguyễn Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận di chúc ngày 13/02/2001 của cụ Huỳnh Thị S1 đã lập toàn bộ cho bà Nguyễn Thị C căn nhà số H T, Khu phố E (nay là khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 687,8m theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H số hợp đồng 14394 ngày 24/8/2022.

- Buộc tất cả những người đang cư ngụ trên đất cho ở nhờ: Bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Trọng P1, ông Bùi Tiến L5, ông Bùi Trường T6, ông Bùi Thái S có trách nhiệm di dời toàn bộ những công trình xây dựng không phép trên đất, ra khỏi nhà số H T, Khu phố E (nay là khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại toàn bộ diện tích đất 428,40m^2 ở nhờ (nhà số H T, Khu phố E (nay là khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H số hợp đồng 14394 ngày 24/8/2022 cho bà Nguyễn Thị C ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị C khẳng định không hề chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với cụ Bùi Thị N4.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền nghĩa vụ tụng của cụ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Bùi Thị N4 là bà Bùi Thị Xuân L6, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Trường T6, ông Bùi Thái S cùng có người đại diện theo uỷ quyền là bà Dương Thị Hương T7 và bà Nguyễn Sỹ Thảo M trình bày:

Nguồn gốc đất diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp không phải do ông Nguyễn Văn H4, ông Nguyễn Văn N6 để lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N7 và cụ Huỳnh Thị S1 như phía cụ Huỳnh Thị S1 đã trình bày.

Trước năm 1975, diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp nằm trong Khu ấp chiến lược do chính quyền Việt Nam Cộng Hòa trực tiếp quản lý (không có bản đồ, sổ bộ). Điều này được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thừa nhận tại Công văn số 9061/TTĐK-KT ngày 10/8/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H với nội dung sau: "Khu vực này trước năm 1975 không có bản đồ nên không có cơ sở để đối chiếu và xác định địa bộ". Do đó, việc gia đình cụ Huỳnh Thị S1 cho rằng gia đình cụ Bùi Thị N4 đã sử dụng diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp từ trước năm 1975 là không có cơ sở.

Nguồn gốc thửa đất nêu trên là do cụ Bùi Thị N4 nhận chuyển quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Đoàn Bảo Q1, không phải do gia đình cụ Huỳnh Thị S1 cho gia đình cụ Bùi Thị N4 ở nhờ. Giá trị chuyển nhượng là 05 chỉ vàng. Tuy nhiên, không lập hợp đồng chuyển nhượng và cũng không nhớ thời điểm chính xác lập hợp đồng chuyển nhượng

Thứ hai, người trực tiếp sử dụng, quản lý diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp nêu trên từ năm 1979 đến nay là gia đình cụ Bùi Thị N4.

Theo Sổ mục kê ruộng đất bộ sao chép thuộc Chỉ thị 299/Ttg do Ủy ban nhân dân xã B lập ngày 25/5/1985 ghi nhận thông tin chủ sử dụng đất từ năm

1986 là cụ Bùi Thị N4. Bên cạnh đó, năm 1996, hai bên đã lập "Đơn phân ranh đất" đề ngày 09/01/1996 (được Ban nhân dân ấp 3 xác nhận ngày 11/01/1996) có nội dung thể hiện cụ Huỳnh Thị S1 phân chia, xác định ranh đất, cụ thể:

"...phân ranh đất cho cụ Bùi Thị N4... phần đất như sau: ngang mặt đường 10,4m, sau 12,7m, có cọc bê tông dài 42,5m; Đông giáp bà Nguyễn Thị T9, Tây giáp Huỳnh Thị S1. Ngày 09/01/1996 sau khi phân minh và thương lượng hai bên đã thống nhất như kích thước ở trên đã có hai bên phân cọc bê tông hẳn hoi...".

Tại các đơn khởi kiện, lời khai của phía cụ Huỳnh Thị S1, cụ Huỳnh Thị S1 cho rằng vào năm 1979 cụ Huỳnh Thị S1 đã cho gia đình cụ Bùi Thị N4 ở nhờ trên diện tích đất tranh chấp, điều này cho thấy rằng gia đình cụ Bùi Thị N4 mục đã sinh sống trên diện tích đất tranh chấp nêu trên từ năm 1979.

Thứ ba, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có chứa Diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp cho cụ Huỳnh Thị S1 có dấu hiệu được thực hiện không đúng quy định pháp luật.

Như những nội dung đã trình bày trên, gia đình cụ Bùi Thị N4 đã sử dụng ổn định, liên tục trên phần diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp trong một thời thời gian dài, đã xây dựng công trình nhà ở kiên cố trên đất, S3 mục kê cũng ghi nhận người có quyền sử dụng đất từ năm 1986 là cụ Bùi Thị N4, không phải cụ Huỳnh Thị S1. Trong quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên, cụ Bùi Thị N4 đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Cụ Huỳnh Thị S1 cho rằng cụ Bùi Thị N4 ở nhờ trên đất nhưng lại không có căn cứ chứng minh cho quan điểm của mình. Tại thời điểm cụ Huỳnh Thị S1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ Huỳnh Thị S1 không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Đồng thời, khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ Huỳnh Thị S1, gia đình cụ Bùi Thị N4 không được biết về việc tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Trường T6, ông Bùi Thái S xác nhận tại địa chỉ H đường T, Khu phố E (nay là Khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay chỉ có bà L1, ông L2, ông T6, ông S đang cư ngụ. Riêng ông Bùi Trọng P1 (độc thân) đã chết vào năm 2021.

Từ nội dung đã trình bày và phân tích nêu trên, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Bùi Thị N4 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên Diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp tại địa chỉ số H đường T, Khu phố E (nay là Khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Bùi Thị N4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn P (ông P có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Văn T1), bà Trương Thị H, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Hồng N1, bà Nguyễn Thị

Hồng T2 cùng có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày: Thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn Ú, ông Nguyễn Văn B có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Quang L trình bày: Thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3, ông Đoàn Văn R1 trình bày: Không có ý kiến, không có yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K có người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Mỹ N3, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn H5, ông Nguyễn Văn A1, bà Nguyễn Thị Mỹ C2 trình bày: Không có ý kiến, không có yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chúng cứ, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị B1 có người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Hồng S2, ông Nguyễn Hoàng Quốc L7, ông Nguyễn Hoàng Quốc M1, ông Nguyễn Hoàng Quốc V trình bày: Không có ý kiến, không yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chúng cứ, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Bảo Q1 có bản khai trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp trên không phải của vợ chồng ông bà mà nguồn gốc là của mẹ ông bà là cụ Huỳnh Thị S1, không hề có việc mua bán đất nào giữa vợ chồng ông bà và cụ Bùi Thị N4, gia đình cụ N4 vào ở nhờ là do mẹ ông bà thấy cụ N4 khó khăn, nhưng sau đó cứ lấn chiếm dần dần và phát sinh tranh chấp, nên vào năm 1996 bà C có nhờ cháu là Nguyễn Vân A viết đơn phân ranh mục đích là không cho cụ N4 lấn đất tiếp, nhưng việc tranh chấp thì vẫn tiếp tục, cụ S1 không hề đồng ý với tờ phân ranh và không có ký tên vì bà không biết chữ, nên khi có việc cắm ranh thì cụ S1 đã rất căng thẳng đứng ra ngăn cản và yêu cầu chính quyền giải quyết. Ông Q1 xác định vào năm 1986 ông có viết tờ đăng ký kê khai đất cho mẹ là cụ Huỳnh Thị S1, ông chỉ viết dùm vì cụ S1 không biết chữ, đất trên là của cụ S1 chứ không phải của vợ chồng ông. Ông Q1 khẳng định không lập hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất gì cho cụ Bùi Thị N4.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1879/2022/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T:

- Tuyên vô hiệu đối với bản di chúc của cụ Huỳnh Thị S1 được lập ngày 13 tháng 02 năm 2001 tại ủy ban nhân dân xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung là bà Nguyễn Thị C được thừa kế nhà và đất tại địa chỉ hiện nay là 808 và H đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chia thừa kế theo pháp luật toàn bộ phần di sản để lại của cụ Huỳnh Thị S1 là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ hiện nay là 808 đường T, Khu phố E (nay là khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H số hợp đồng 14394 ngày 24 tháng 8 năm 2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Trường T6, ông Bùi Thái S là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ hợp pháp của cụ Bùi Thị N4 yêu cầu: Tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác 45 gắn liền với đất trên diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp tại địa chỉ số H T, Khu phố E (nay là Khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Bùi Thị N4.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Phan Thị Minh N:

- Công nhận di chúc ngày 13 tháng 02 năm 2001 của cụ Huỳnh Thị S1 đã lập toàn bộ cho bà Nguyễn Thị C căn nhà số H và H T, Khu phố E (nay là khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 687,8m^2 theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H số hợp đồng 14394 ngày 24 tháng 8 năm 2022.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị C có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Phan Thị Minh N tự nguyện hỗ trợ cho bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Trường T6, ông Bùi Thái S số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng để tìm nơi ở mới.

Buộc tất cả những người đang cư ngụ trên đất cho ở nhờ: Bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Trọng P1, ông Bùi Tiến L5, ông Bùi Trường T6, ông Bùi Thái S có trách nhiệm di dời toàn bộ những công trình xây dựng không phép trên đất, ra khỏi nhà số H T, Khu phố E (nay là khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại toàn bộ diện tích đất 428,40m^2 ở nhờ (nhà số H T, Khu phố E (nay là khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H số hợp đồng 14394 ngày 24 tháng 8 năm 2022 cho bà Nguyễn Thị C ngay khi án có hiệu lực pháp luật và nhận được toàn bộ tiền hỗ trợ nói trên.

-Bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 687,8m^2 theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H số hợp đồng 14394 ngày 24 tháng 8 năm 2022 ngay khi án có hiệu lực pháp luật và đã thi hành toàn bộ tiền hỗ trợ nói trên.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 19/10/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T (có ông Đỗ Quang L là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 17/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Thái S, ông Bùi Trường T6 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Ngày 28/10/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 5354/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T (có ông Đỗ Quang L là đại diện theo ủy quyền); Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Trường T6, ông Bùi Thái S (có bà Dương Thị Hương T7 và bà Nguyễn Sỹ Thảo M là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Khi lập di chúc thì cụ S1 không biết chữ, không biết đọc, tại bản di chúc chỉ ghi dấu cộng chứng tỏ cụ S1 không có ký tên được. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện cụ S1 không biết chữ. Theo quy định của pháp luật thì di chúc của người không biết chữ phải có người làm chứng, có chứng thực của Uỷ ban nhân dân phường xã. Đối với di chúc có 02 người làm chứng thì không được chứng thực nên cũng vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên 02 bản di chúc là vô hiệu.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, công nhận quyền sử dụng nhà, đất đối với căn nhà 806 T là của cụ Bùi Thị N4 với các lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét việc gia đình cụ N4 đã quản lý, sử dụng ổn định trên phần đất, thể hiện qua: Theo văn bản 9061/TTĐK-KT ngày 10/8/2009 của Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H, sổ mục kê qua các thời kỳ đều xác định người sử dụng đất là cụ Bùi Thị N4. Cụ N4 là người đóng thuế từ năm 1996 đến 2015, thông qua các biên lai thu thuế nhà, đất; Gia đình cụ N4 được cơ quan có thẩm quyền cho phép đăng ký thường trú tại phần đất trên thể hiện tại biên bản tổ dân phố năm 2004 và đơn phân ranh năm 1996; Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày đã cho cụ N4 sinh sống trên đất từ năm 1979. Theo quy định Điều 100 Luật đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì phần đất của cụ N4 đã quản lý sử dụng ổn định lâu dài.

- Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng cụ S1 là người sử dụng hợp pháp phần đất là không đúng, bởi: Theo công văn văn bản 9061/TTĐK-KT ngày 10/8/2009 thì ông Đoàn Quốc B3 đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó là cụ N4 đứng tên. Trước năm 1975 khu vực đất tranh chấp nằm trong khu vực ấp chiến lược không có bản đồ. Theo trích lục địa bộ của Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H không có cơ sở xác định phần đất ông Nguyễn Văn H4 đứng địa bộ là phần đất đang tranh chấp. Cụ S1 không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, không có quản lý sử dụng đất.

- Việc chuyển nhượng giữa cụ N4 với bà C, ông Q1 là có thật, vì ông Q1 đứng tên sử dụng đất đến năm 1985, sau đó thì cụ N4 là người đứng tên cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, thì bị đơn cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng với cụ N4. Bà T là cháu ngoại cụ S1 cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng.

- Hồ sơ vụ án có đầy đủ chứng cứ thể hiện nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của cụ N4 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có tài liệu thể hiện nguồn gốc đất của cụ N4, là đánh giá chứng cứ không đầy đủ.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến đơn phân ranh đất năm 1996 là không đúng quy định pháp luật, vì việc làm đơn phân ranh đất được cụ S1 thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, được nguyên đơn thừa nhận, có xác nhận của chính quyền ấp, những người họ hàng của ông Q1 bà C nên lời khai của những người này là không khách quan.

Ngoài ra, phần án phí của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng, vì án phí đối với yêu cầu độc lập là án phí không có giá ngạch, nên việc buộc bà L1, ông T6 ông L2, ông S mỗi người đều phải chịu án phí là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Về tranh chấp đòi nhà đất cho ở nhờ, từ năm 2003 cụ S1 đã khởi kiện cụ N4 yêu cầu trả nhà, đất với chứng cứ chứng minh là giấy chứng nhận được cấp. Năm 2008 thì Ủy ban nhân dân quận B ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ S1 để điều chỉnh biến động, việc ban hành quyết định của Uỷ ban nhân dân là trái quy định của pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai. Xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án, cụ N4 cho rằng mua thửa đất với giá 5 chỉ vàng, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc mua bán và giao nhận vàng. Chứng cứ mà phía cụ N4 đưa ra là đơn phân ranh là không có sự thuyết phục, kết luận giám định thể hiện không có cơ sở giám định chữ ký cụ S1 trong đơn phân ranh này. Nguồn gốc đất đất vợ chồng cụ S1 sử dụng trước năm 1975, tranh chấp liên tục với gia đình cụ N4 từ năm 2003 đến nay, nên yêu cầu khởi kiện của cụ S1 là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, gia đình bà C đã đồng ý hỗ trợ gia đình cụ N4 800 triệu đồng để gia đình cụ N4 ổn định.

- Đối với tranh chấp thừa kế thì cụ S1 có để lại di chúc, di chúc đúng quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Đối với kháng nghị: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác, chưa phù hợp quy định pháp luật, bởi theo sổ mục kê thì tên sử dụng đất là ông Q1, đến năm 1986 thì tên sử dụng đất là cụ N4. Cụ S1 cho rằng phần đất là của mình nhưng không có chứng cứ chứng minh. Thực tế gia đình cụ N4 ở trên đất hơn 40 năm, gia đình cụ N4 không thừa nhận ở nhờ mà cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà C ông Q1 là phù hợp với sổ mục kê. Ngoài ra, đơn phân ranh thể hiện cụ S1 đồng ý phần ranh đất cho gia đình cụ N4, có bà C và ông Nguyễn Văn A1 (cháu ngoại cụ S1) cùng ký tên, thể hiện gia đình cụ S1 thừa nhận việc này. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ S1 không phải là người quản lý sử dụng đất, nên việc nguyên đơn căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kiện đòi lại đất là không đúng. Kháng nghị là có căn cứ chấp nhận.

Xét kháng cáo của người liên quan: Nội dung kháng cáo phù hợp nội dung kháng nghị nên được chấp nhận

Đối với kháng cáo của nguyên đơn: Di chúc của cụ S1 là đúng quy định pháp luật tại thời điểm lập di chúc. Năm 2009 Uỷ ban nhân dân đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ S1 để điều chỉnh biến động sử dụng đất là trái quy định pháp luật, nên nhà đất số 808 là di sản hợp pháp của cụ S1 để lại. Nội dung di chúc để lại tài sản cho bà C thừa kế. Hiện nay di chúc có hiệu lực pháp luật, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận nhà 806 T thuộc quyền sở hữu sử dụng của gia đình cụ N4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của đương sự, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T cho rằng nguồn gốc nhà và đất tại số H và H đường T, khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của cụ Huỳnh Thị S1 (bà ngoại bà T) để lại, nên khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với tài sản trên. Đối với căn nhà số H đường T thì trước đây cụ S1 có cho cụ Bùi Thị N4 ở nhờ, hiện nay những người thừa kế của cụ N4 đang cư trú tại căn nhà này, nên bà T yêu cầu những người đang ở nhờ trả lại toàn bộ nhà, đất trên và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản này. Ngày 15/12/2021 bà T đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến căn nhà số H đường T.

[3] Bị đơn bà Nguyễn Thị C thống nhất nguồn gốc căn nhà số H đường T là của cụ Lê Văn N5 và cụ Huỳnh Thị S1 (cha mẹ bà C). Năm 1979 cụ S1 có cho gia đình cụ Bùi Thị N4 ở nhờ một phần diện tích, hiện nay là căn nhà số H đường T. Ngày 13/02/2001 cụ S1 lập bản di chúc để lại toàn bộ nhà đất trên cho bà. Do đó, bà C có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận di chúc ngày 13/02/2001 và buộc những người thừa kế của cụ N4 trả lại nhà đất số H đường T.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Bùi Thị Xuân L1, Bùi Thế L2, Bùi Thái S, Bùi Trường T6 trình bày nguồn gốc nhà đất tại số H đường T là do cụ N4 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Đoàn Bảo Q1, nên có yêu cầu độc lập đề nghị được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp tại địa chỉ số H đường T.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là: "Tranh chấp chia thừa kế, đòi nhà đất cho ở nhờ, tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất". Trong đó,

- Tranh chấp chia thừa kế là giữa bà T với bà C; Đối tượng tranh chấp là nhà và đất tại số H và H đường T, khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

- Tranh chấp đòi nhà đất cho ở nhờ, tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất là giữa bà C với những người thừa kế của cụ Bùi Thị N4 gồm các ông, bà Bùi Thị Xuân L1, Bùi Thế L2, Bùi Thái S, Bùi Trường T6. Đối tượng tranh chấp là nhà và đất tại số H đường T, khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Do vậy, trước khi giải quyết tranh chấp chia thừa kế đối với nhà, đất trên thì Tòa án phải giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất giữa những người thừa kế của cụ S1 với những người thừa kế của cụ N4.

[5.1] Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Thị S1 với cụ Bùi Thị N4.

- Theo thông tin về khu đất tranh chấp theo sổ bộ do Trung tâm T10 và Đăng ký nhà đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cung cấp (tại Văn bản số 9061/TTĐK-KT ngày 10/8/2009) thì quá trình đăng ký kê khai phần đất tại thửa 135 và 136 như sau:

+ Theo Sổ bộ trước năm 1975: Chưa có cơ sở xác định địa bộ.

+ Theo Sổ mục kê ruộng đất (bộ S4) thuộc Chỉ thị 299/TTg (do Ủy ban nhân dân xã B lập ngày 25/5/1985 và Ủy ban nhân dân huyện B duyệt ngày 28/01/1986) thì ông Đoàn Bảo Q1 (Đào Bảo Q2), (chồng bà Nguyễn Thị C (con của cụ Huỳnh Thị S1,)) là người đứng tên chủ sử dụng đất đối với 02 thửa: số 1144, diện tích 515m^2 và số 1145, diện tích 820m^2.

+ Theo Sổ mục kê ruộng đất (bộ S5) thuộc Chỉ thị 02/CT-UB: cụ Bùi Thị N4 đứng tên chủ sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên, nhưng có đổi số thửa (thửa số 1144 tương ứng với thửa số 136, diện tích 417m^2 và thửa số 1145 tương ứng với thửa số 135, diện tích 643m^2).

+ Theo Tài liệu đo đạc năm 2005: Cụ Bùi Thị N4 đứng tên chủ sử dụng 02 thửa đất số 51, 52 (tương ứng với thửa số 136), còn cụ Huỳnh Thị S1 đứng tên chủ sử dụng 02 thửa đất số 54, 55 (tương ứng với thửa số 135).

Vậy, theo tài liệu quản lý đất đai qua các thời kỳ thì cụ S1 không có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Trong khi đó, cụ N4 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ hợp pháp của cụ Bùi Thị N4 không thừa nhận việc cụ S1 cho gia đình cụ N4 cất nhà ở nhờ trên một phần đất, mà cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần đất này từ vợ chồng bà C, ông Q2. Lời trình bày này phù hợp với tên chủ sử dụng phần đất tranh chấp trong sổ sách quản lý đất đai của chính quyền địa phương trước đây là ông Q2 và sau này là cụ N4. Do đó, cụ S1 cho rằng có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên là không có căn cứ chấp nhận.

- Năm 1986, vợ chồng ông Q2, bà C vượt biên sang Australia (Úc), cụ Bùi Thị N4 đứng tên kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất cả 02 thửa đất 135 và 136 (trong đó thửa 135 được xác định là đất vô chủ do ông Q2, bà C đi vượt biên). Theo các biên bản hòa giải ở Tòa án, cụ S1 không thừa nhận bán đất, nhưng lại xác nhận có cụ N4 một phần đất trong diện tích đất tranh chấp. Cụ S1 cũng thừa nhận cụ đã cho vợ chồng ông Q2, bà C phần đất tranh chấp từ năm 1978.

Năm 1996, cụ S1 và bà C nhờ cháu của bà C tên là Nguyễn Văn A1 lập "Đơn phân ranh đất" để phân định ranh giới đất của cụ N4 với đất của gia đình bà C có chữ ký của các bên, những người làm chứng là người dân ở địa phương và có xác nhận Ban nhân dân Ấp 3. Nội dung thể hiện cụ S1: "*Phân ranh đất cho Bùi Thị N4. phần đất như sau: Ngang mặt đường 10,4m, sau 12,7 m, có cọc bê tông dài 42,5m^2, Đ giáp bà Nguyễn Thị T9, Tây giáp Huỳnh Thị S1. Ngày 9-1-1996 sau khi phân minh và thương lượng hai bên đã thống nhất như kích thước ở trên đã có hai bên phân cọc bê tong hẳn hoi...*". Như vậy, gia đình cụ S1 thừa nhận việc hai gia đình phân ranh đất để sử dụng theo "Đơn phân ranh đất" đề ngày 09/01/1996 và đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Bà C căn cứ vào việc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 (bao gồm một phần đất tranh chấp) để khởi kiện, yêu cầu gia đình Cụ Năm trả lại đất nhưng không có chứng cứ chứng minh việc cho gia đình cụ N4 ở nhờ

trên đất. Mặt khác, tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ S1 không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, cũng không đứng tên chủ sử dụng đất trong Sổ mục kê. Và trên đất đang có nhà của gia đình cụ N4; đất được cụ N4 kê khai, đăng ký và đứng tên trên Sổ mục kê từ năm 1986; quá trình quản lý và sử dụng đất cụ N4 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất. Ngoài ra, theo Biên bản Tổ dân phố lập ngày 30/7/2004 thể hiện những người dân sống ở địa phương đều biết việc mua bán đất giữa cụ N4 với vợ chồng ông Đoàn Bảo Q1 và bà Nguyễn Thị C. Vậy, từ sau thời điểm lập ranh giới đất, cụ S1 đi đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1997, nhưng cụ S1 lại đăng ký luôn cả phần đất ông Q1, bà C đã bán cho cụ N4 (Tài liệu địa bộ năm 2005 vẫn thể hiện cụ N4 là người đứng tên thửa số 136, cụ S1 chỉ đứng tên thửa số 135). Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ S1 cả thửa đất số 136 là không đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên thì có cơ sở xác định cụ N4 (hiện nay là những người thừa kế) đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp tại địa chỉ số H đường T, Khu phố E (nay là Khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5.2] Đối với tranh chấp chia di sản thừa kế giữa bà T với bà C:

Ngày 13/02/2001, cụ Huỳnh Thị S1 lập bản di chúc với nội dung người thừa kế là bà Nguyễn Thị C sinh ngày 12/12/1953 tại A, G, hiện thường trú tại: 11 CARwright AVE S NSW A. Tài sản trong di chúc gồm: Căn nhà I đường T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Phần đất thửa số 135, 136 Tờ bản đồ số 14 do cụ Huỳnh Thị S1 đứng tên quyền sử dụng đất. Bà C căn cứ vào chứng cứ này để cho rằng có quyền sở hữu đối với toàn bộ di sản trên.

- Xét, Tờ di chúc ngày 13/02/2001:

+Về hình thức: Di chúc có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã B là đúng quy định pháp luật về hình thức.

+Về nội dung: Cụ Huỳnh Thị S1 di chúc để lại tài sản cho bà Nguyễn Thị C (con của cụ S1) bao gồm:*"01 căn nhà số I [808] đường T, xã B, huyện B, TP Hồ Chí Minh; 02 phần đất thửa số 135, 136,…"*.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/12/1997 cấp cho cụ S1 thể hiện cụ S1 được cấp 02 thửa đất 135 và 136, trong đó thửa 135, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 54, 55) mục đích sử dụng là "Ao". Bà C là người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Australia). Theo quy định tại Điều 186 của Luật Đất đai năm 2013, thì bà C chỉ được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam khi thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với việc sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Do vậy, trong vụ án này di sản thừa kế là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất "ao", nên cần làm rõ đất "ao" trong trường hợp này có được xem là đất ở? Nếu có thì được công nhận diện tích đất ở là bao nhiêu? Phần diện tích đất còn lại được xác định là loại đất gì? Trên cơ sở đó mới xác định bà C có được quyền sử dụng thửa đất 135 theo di chúc? Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ về vấn đề này, đã công nhận nội dung di chúc là không đủ căn cứ.

- Mặt khác, phần thửa 136, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 51, 52) mục đích sử dụng "T.v [thổ vườn]", hiện đang có tranh chấp giữa cụ S1 với cụ N4, nên việc xác định di chúc có hợp pháp về nội dung này là phụ thuộc vào kết quả giải quyết tranh chấp giữa cụ S1 với cụ N4. Theo nội dung nhận định tại mục [5.1] thì phần diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp tại địa chỉ số H đường T, Khu phố E (nay là Khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được công nhận quyền sở hữu cho cụ N4. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận toàn bộ nội dung di chúc ngày 13/02/2001 là không chính xác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy chưa đủ căn cứ để công nhận hiệu lực di chúc ngày 13/02/2001, và trong di chúc ngày 13/02/2001 có phần tài sản không thuộc di sản thừa kế của cụ S1. Do đó, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của những người thừa kế của cụ S1, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung giải quyết về tranh chấp này, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[6] Theo nội dung nhận định đã nêu tại mục [5], Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chấp nhận nội dung quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Sửa một phần bản án sơ thẩm về việc giải quyết tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất; Hủy một phần bản án sơ thẩm về việc giải quyết tranh chấp chia di sản thừa kế của cụ S1.

Lập luận này cũng là cơ sở để chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[7] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Thái S, ông Bùi Trường T6 không phải chịu do yêu cầu độc lập được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm của bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị C sẽ được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc T (có ông Đỗ Quang L là đại diện theo ủy quyền); Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông, bà Bùi Thị Xuân L1, Bùi Thế L2, Bùi Thái S, Bùi Trường T6; Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 5354/QĐ-VKS-DS ngày 28/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 1879/2022/DS-ST ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 158, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014); Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Trường T6, ông Bùi Thái S (là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ hợp pháp của cụ Bùi Thị N4):

Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên diện tích 428,40m^2 đất tranh chấp tại địa chỉ số H T, Khu phố E (nay là Khu phố A), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Bùi Thị N4 (nay là người thừa kế của cụ Bùi Thị N4).

Cụ Bùi Thị N4 (nay là người thừa kế của cụ Bùi Thị N4) được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 1879/2022/DS-ST ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết "Tranh chấp chia di sản thừa kế" giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Nguyễn Thị C; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Thái S, ông Bùi Trường T6 không phải chịu do yêu cầu độc lập được chấp nhận.

H6 lại số tiền tạm ứng án phí là 1.200.000 (Một triệu hai trăm nghìn) đồng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thái S, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Trường T6 đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0002551 ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Cục Thi hành án dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Trọng P1, ông Bùi Thái S, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Trường T6 đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai: số AA/2016/0033927, số AA/2016/0033928, số AA/2016/0033929, số AA/2016/0033930, số AA/2016/0033931 cùng ngày 31 tháng 3 năm 2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự sơ thẩm của bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị C và chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị Xuân L1, ông Bùi Thế L2, ông Bùi Thái S, ông Bùi Trường T6 không phải chịu, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003340 ngày 28/10/2022 và số tiền tạm ứng án

phí 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004218 ngày 21/02/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T không phải chịu, hoàn trả đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0001280 ngày 01/11/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
-NLQ (17);
- Lưu (10) 34b (Án TTKY).

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

Hà Huy Cầu