

**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: 162/2024/DS-PT

Ngày: 29-3-2024

V/v tranh chấp đòi đất cho ở nhờ và yêu
cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng
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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn, 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 Đỗ Xuân Lượng, Kiểm sát viên.

Từ ngày 20/3 đến ngày 29/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
678/2023/TLPT-DS ngày 20/11/2023, về việc “*Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ và
yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1641/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 441/2024/QĐPT-DS
ngày 04 tháng 3 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964; Địa chỉ: C Hương lộ
B, Tổ A, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H:

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1972; Địa chỉ: D Đường số A, Tổ D, ấp C,
xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 039996 ngày
24/11/2017 tại Văn phòng C1, có mặt).

2. Bà Phan Thị Hồng C, sinh năm 1978; Địa chỉ: C Hương lộ B, Tổ A, ấp
B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 029865 ngày
20/11/2020 tại Văn phòng C2, có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968; Địa chỉ: H Đường số D, Tổ I, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N: Ông Từ Ngọc Trấn Đ, sinh năm 1991; Địa chỉ: 3 A, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 021680 ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C2, có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Tú T1, sinh năm 1990 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1992 (có mặt);

Địa chỉ: H Đường số D, Tổ I, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T1, bà T2: Ông Từ Ngọc Trấn Đ (có căn cước nêu trên, theo Giấy ủy quyền số 021681 ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C2 và Giấy ủy quyền số 019612 ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C3, có mặt).

3. Trẻ Nguyễn Minh T3, sinh năm 2013;

4. Trẻ Nguyễn Ngọc Minh T4, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ T3 và trẻ T4: Bà Nguyễn Thị Ngọc T2 là mẹ ruột;

5. Bà Phan Thị Hồng C (có căn cước nêu trên, có mặt);

6. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: G Tỉnh lộ 8, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thanh H1, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh P; Chức vụ: Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền số 4556/GUQ-UBND ngày 10/5/2023, vắng mặt);

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Xuân T5; Địa chỉ: G T, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

- *Người kháng cáo*:

1. Bà Nguyễn Thị N là bị đơn;

2. Bà Nguyễn Thị Tú T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H có ông Phạm Văn T và bà Phan Thị Hồng C với tư cách là người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:

Phần đất có diện tích 159m², trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 49,1 m² thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại số H Đường D, Tổ I, ấp C, xã

P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 473852, số vào sổ H00178/09, do UBND huyện C cấp ngày 24/02/2009 cho ông Nguyễn Văn H.

Phần đất và nhà nói trên ông Nguyễn Văn H cho bà Nguyễn Thị N ở nhờ. Hiện nay, do nhu cầu cá nhân, ông H yêu cầu bà N trả lại nhà và đất. Tuy nhiên, bà N không chịu trả lại đất nên ông H khởi kiện yêu cầu:

Buộc bà N cùng con, cháu là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án phải giao trả lại phần đất và căn nhà nêu trên.

Ông H tự nguyện hỗ trợ toàn bộ chi phí cho các công trình trên đất cho phía bị đơn là 191.767.140 đồng (giá trị nhà ở, giá trị mái che, giá trị sân) theo Chứng thư thẩm định giá số A.434/20/SaigonPA/HS của Công ty TNHH T9 ngày 30/11/2020.

Ông H không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà T1 và bà T2 về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành A0473852 số vào sổ H00178/09 do UBND huyện C cấp cho ông H vào ngày 24/02/2009, vì ông H đã nhận thừa kế quyền sử dụng đất hợp pháp do bà Lê Thị K chết ngày 05/07/2008 để lại.

Trường hợp các bên thống nhất hòa giải, ông H tự nguyện hỗ trợ cho phía bị đơn số tiền là 191.767.140 đồng tương đương giá trị tài sản trên đất căn cứ theo kết quả thẩm định giá nêu trên, trong thời hạn một tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với các chi phí tố tụng thu thập chứng cứ, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Đối với kết quả đo vẽ và thẩm định giá tài sản đang tranh chấp, ông H đồng ý và đề nghị làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Ông H đã được Tòa án cho tiếp cận kết quả xác minh tại UBND xã P và UBND xã T thể hiện không có bất kỳ tài liệu gì xác định quan hệ nhân thân của phía gia đình bà N liên quan trong vụ án. Do đó, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Từ Ngọc Trấn Đ cùng trình bày:

Bà Nguyệt xác định không có yêu cầu phản tố. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà N không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Thời điểm ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N không hề biết. Bà N1 cho rằng bà K (là bà nội của chồng bà là ông H2) đã cho vợ chồng và gia đình bà phần đất đang tranh chấp từ năm 1989, gia đình bà tự xây dựng căn nhà cấp 4 với diện tích 49,2m², trên phần diện tích đất 159m². Đến năm 2004, bà K ký giấy cho đất có xác nhận của những người làm chứng là ông Nguyễn Xuân T5 trưởng ấp, gia đình ông L, bà M là em ông H. Gia đình bà N1

đã sinh sống và ở trên đất hơn 30 năm nay, nên không đồng ý trả nhà, đất như yêu cầu của ông H.

Đối với đề xuất hòa giải của ông H, bà N1 và các con không đồng ý. Trường hợp bà N1 được công nhận quyền sở hữu nhà, đất đang tranh chấp, thì bà N1 cũng sẽ không hỗ trợ gì thêm cho ông H.

Bà N1 thống nhất với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn.

Đối với các chi phí tố tụng thu thập chứng cứ, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Đối với kết quả đo vẽ và thẩm định giá tài sản đang tranh chấp, phía bà N1 đồng ý và đề nghị làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Bà N1 đã được Tòa án cho tiếp cận kết quả xác minh tại UBND xã P và UBND xã T thể hiện không có bất kỳ tài liệu gì xác định quan hệ nhân thân của gia đình bà N1 liên quan trong vụ án. Do đó, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tú T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có ông Từ Ngọc Trấn Đ làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T1 và bà T2 cùng đồng ý với trình bày và yêu cầu của bà N1.

Bà T1 và bà T2 cùng có yêu cầu độc lập về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00178/09 ngày 24/02/2009 do UBND huyện C cấp cho ông H. Lý do, khi thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế, ông H đã bỏ sót hàng thừa kế của bà K là ông Nguyễn Văn H3 (sinh năm 1949, chết năm 1969, là con của bà K), ông Nguyễn Văn H4 (chết năm 1997) là con của ông H3. Ông H4 có 02 người con là bà T2 và bà T1. Tuy không có đầy đủ chứng cứ về quan hệ nhân thân vì chưa thể thu thập được, nhưng trên thực tế ông H và gia đình ông L đều biết rõ nhưng cũng không thừa nhận. Ngoài ra, khi làm các thủ tục khai nhận di sản thừa kế, chia và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của bà K thì phía ông H cũng như UBND huyện C đã thực hiện các thủ tục tách thửa, phân chia thừa kế sai quy định của pháp luật.

Trẻ Nguyễn Minh T3 và trẻ Nguyễn Ngọc Minh T4: Là con ruột của bà T2 nên xác định cùng ý chí với bà N1 và bà T2.

Bà Phan Thị Hồng C: Có cùng ý kiến với ông H.

Ủy ban nhân dân huyện C: Đã cung cấp tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến gì đối với tranh chấp của các bên, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1641/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 68, 147, 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 105, 107, 457, 459, 462, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ các Điều 127, 129 Luật Đất đai 2003;

Căn cứ các Điều 167, 168, 169, 170, 174, 179, 195, 202, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Buộc các bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tú T1, Nguyễn Thị Ngọc T2 và 02 trẻ Nguyễn Minh T3, Nguyễn Ngọc Minh T4 trả lại phần đất có diện tích 159m², thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 473852, số vào sổ H00178/09, do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2009 cho ông Nguyễn Văn H.

Buộc các bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tú T1, Nguyễn Thị Ngọc T2 và 02 trẻ Nguyễn Minh T3, Nguyễn Ngọc Minh T4 giao căn nhà cấp 4 trên đất có diện tích 49,1m², địa chỉ số H Đường D, Tổ I, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và các công trình khác trên đất căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 25153/TTĐĐBĐ-CNCC ngày 07/8/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tú T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2, về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 473852, số vào sổ H00178/09, do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2009 cho ông Nguyễn Văn H.

[3] Ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 191.767.140 (một trăm chín mươi một triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi) đồng là giá trị căn nhà cấp 4 có diện tích 49,1m², địa chỉ số H Đường D, Tổ I, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và các công trình khác trên đất, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 25153/TTĐĐBĐ-CNCC ngày 07/8/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập.

[4] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng là tiền hỗ trợ thuê nhà khi các bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tú T1, Nguyễn Thị Ngọc T2 và 02 trẻ Nguyễn Minh T3, Nguyễn Ngọc Minh T4 giao trả nhà, đất và các công trình khác trên đất cho ông Nguyễn Văn H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 20/9/2023, các bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tú T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Các bà N, T2 và T1 yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho mình.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phan Thị Hồng C, ông Phạm Văn T là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Các bà Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Tú T1 không rút yêu cầu độc lập. Các bà Nguyễn Thị N, T2 và người đại diện hợp pháp của bà N, bà T2 và bà Nguyễn Thị Tú T1 là ông Từ Ngọc Trấn Đ không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đ cung cấp cho Hội đồng xét xử Văn bản số 6207/CACC-QLHC ngày 02/10/2023 của Công an huyện C và các tài liệu kèm theo thể hiện ông Nguyễn Văn H4 (chồng của bà N và là cha ruột của bà T1, bà T2) là cháu nội của bà Nguyễn Văn T6 và bà Lê Thị K.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Từ Ngọc Trấn Đ: Phần đất mà ông H kiện đòi do bà K cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H4, bà Nguyễn Thị N từ năm 1989. Ông H4, bà N cất nhà ở từ năm 1989 đến năm 1997 ông H4 chết thì mẹ con bà N tiếp tục ở cho đến nay. Năm 2004, bà K có giấy tay cho phần đất này cho bà N, có xác nhận của ông Nguyễn Xuân T5 là trưởng ấp 3. Sau khi xét xử sơ thẩm, các con của bà N gửi đơn yêu cầu cung cấp tài liệu lưu trữ của hộ bà K và Công an huyện C đã có Văn bản số 6207/CACC-QLHC ngày 02/10/2023, có nội dung ông H4 (chồng của bà N và là cha ruột của bà T1, bà T2) là cháu nội của ông T6 và bà K. Hiện nay ông chưa thu thập được chứng cứ chứng minh ông H4 là con của ông Nguyễn Văn H3 và ông H3 là con của bà K, ông T6. Ông đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

2. Bà Nguyễn Thị N: Ông H4 là con của ông H3. Do ông H3 chết sớm, mẹ bỏ đi đâu không rõ nên ông H4 ở với bà nội là bà K. Bà và ông H4 cưới nhau năm 1989 và cất nhà ở trên phần đất này cùng với bà K. Bà K đi đi về về giữa nhà bà và nhà ông H. Bà xác định năm 2004, bà K có giấy tay cho phần đất này cho bà. Nay bà đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông Đ.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2: Cung cấp 02 giấy khai sinh của bà T2, bà T1, thể hiện 02 bà là con của ông H4, bà N. Bà đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông Đ, bà N.

4. Bà Phan Thị Hồng C và ông Phạm Văn T: Phần đất tranh chấp là của bà K chết để lại, ông H kê khai di sản thừa kế và đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Bà N1 và các con không chứng minh được quan hệ huyết thống với bà K. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N1, bà T1, bà T2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tú T1, Nguyễn Thị Ngọc T2 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo của bà N, bà T1 và bà T2: Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp các tài liệu thể hiện bà T1, bà T2 là con ông H4; ông H4 là cháu nội của bà K, ông T6. Do đó, có căn cứ để xác định bà T1, bà T2 là hàng thừa kế thế vị của ông H4, nhưng bản án sơ thẩm chưa điều tra làm rõ quan hệ thừa kế của các đương sự. Mặt khác, bản án sơ thẩm cũng không xem xét công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất của bà N và các thành viên trong gia đình, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N và các thành viên trong hộ bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tú T1, Nguyễn Thị Ngọc T2 làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông H được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00178/09 ngày 24/02/2009, đối với phần đất có diện tích 159m², thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H cho rằng bà N và các con là Nguyễn Thị Tú T1, Nguyễn Thị Ngọc T2 và các cháu ngoại là Nguyễn Minh T3, Nguyễn Ngọc Minh T4 đã cất căn nhà cấp 4 ở nhờ trên phần đất này nên khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất nêu trên. Bà T1 và bà T2 có yêu cầu độc lập, về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Đây là việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ văn bản cá biệt. Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của bà N, bà T2 và bà T1, nhận thấy:

[4.1] Về việc xác định người cho ở nhờ: B và các nhân chứng xác định, ông H4 và bà N cất nhà ở trên phần đất tranh chấp từ năm 1990. Thời điểm này bà K còn sống và mãi đến ngày 22/8/2005, bà K mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (số H) và ông H chỉ mới được cấp giấy chứng nhận ngày 24/02/2009 (số H). Như vậy, việc ông H cho rằng ông là người cho gia đình bà N ở nhờ trên đất là không có căn cứ; mà chính xác phải là bà K cho ở nhờ, nếu có.

[4.2] Về việc xác định quan hệ huyết thống: Mặc dù các bên đương sự không có yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất, nhưng bà T1 và bà T2 cho rằng khi lập thủ tục kê khai di sản thừa kế của bà K để lại, ông H đã cố ý không kê khai ông H3, ông H4 và 02 bà nên yêu cầu huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho ông H. Do đó, khi xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận đã cấp cho ông H, cần thiết phải làm rõ quan hệ huyết thống giữa các đương sự.

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai cùng ngày 19/9/2018, ông H xác định bà N là cháu dâu. Tại Văn bản số 6207/CACC-QLHC ngày 02/10/2023 của Công an huyện C và các tài liệu khác kèm theo, thể hiện ông H4 (chồng của bà N và là cha ruột của bà T1, bà T2) là cháu nội của ông T6 và bà K. Do đó, có căn cứ để xác định bà T1, bà T2 là người thừa kế thế vị của ông H4. Việc bà C (người đại diện hợp pháp cho ông H) khai tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm rằng bà N là người dung và chỉ là người ở nhờ trên đất là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ ông H4 có phải là con của ông H3 và ông H3 có phải là con của ông T6, bà K hay không.

Mặt khác, theo lời khai của bà N, bà T1, bà T2 thì sinh thời ông T6 có 02 đời vợ. Đời thứ nhất với bà Cao Thị T7 sinh được 06 người con là các ông bà Nguyễn Thị Đ1, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị T8, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị M1 và Nguyễn Thị R. Đời thứ hai với bà K có 06 người con gồm các ông bà Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị R1, Nguyễn Thị K1, Nguyễn Thị Đ2, Nguyễn Văn L1 và Nguyễn Văn H. Toà án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh làm rõ diện tích đất mà bà K để lại có nguồn gốc thế nào, có phải là tài sản chung của ông T6, bà K hay không, để đưa những người con của ông T6 với bà T7, những người con của ông T6 với bà K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4.3] Về việc xác định thời gian gia đình bà N xây dựng nhà ở trên đất tranh chấp: Các đương sự có lời khai khác nhau về thời điểm sử dụng đất của gia đình bà N. Toà án cấp sơ thẩm có 02 văn bản gửi UBND huyện C và Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nhưng cả 02 cơ quan này đều không không trả lời được và Toà án cấp sơ thẩm cũng không trực tiếp xác minh tại địa phương để làm rõ.

[4.4] Về việc xác định bà K cho đất cho bà N: Căn cứ vào quá trình sử dụng đất thực tế của gia đình bà N, lời khai của ông Nguyễn Xuân T5, bà Trần Thị M2 (vợ ông Nguyễn Văn L1) và các tài liệu khác, có căn cứ để xác định năm 2004 bà K có cho đất cho bà N như lời bà N trình bày. Cần điều tra xác

minh làm rõ tại sao sau khi cho đất cho bà N, bà K lại tiếp tục lập thủ tục và được cấp giấy chứng nhận số H00845/09 ngày 22/8/2005; khi cấp giấy chứng nhận cho bà K, cơ quan chức năng có tiến hành đo vẽ hay không, có thể hiện căn nhà của bà N đang tồn tại trên đất hay không.

[4.5] Về việc áp dụng pháp luật: Bản án sơ thẩm buộc bà N và các con, cháu gồm 04 người phải giao trả nhà, đất cho ông H nhưng chưa điều tra xác minh làm rõ ngoài nhà, đất đang tranh chấp, cả hộ của bà N còn chỗ ở nào khác không. Đồng thời bản án sơ thẩm cũng không xem xét công sức gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất (nếu có) của gia đình bà N là áp dụng pháp luật không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N và các con, cháu.

[4.6] Tại đoạn 2 mục 1 của bản án sơ thẩm buộc các bà N, T2, T1 và 02 trẻ T3, T4 phải giao căn nhà cấp 4 có diện tích 49,1m², địa chỉ H Đường D, tổ I, ấp C, xã P, huyện C, nhưng không ghi rõ giao cho ai, dẫn đến việc bản án không thể thi hành.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy vụ án có tình tiết mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, việc áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm không đúng và bản án sơ thẩm có thiếu sót trong quá trình điều tra xác minh mà cấp phúc không thể bổ sung được. Do đó, cần huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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,

[1] Chấp nhận kháng cáo của các bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tú T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2.

[2] Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 1641/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho các bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Tú T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2 mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo các biên lai thu số 2468, 2469 và 2470 cùng ngày 12/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

Võ Văn Khoa