

**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: 209/2022/DS-PT

Ngày 26 - 4 - 2022

V/v “*Tranh chấp đòi QSDĐ, tài sản
gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận QSDĐ*”.

**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 Nguyễn Văn Tũu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, 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: 427/2021/TLPT-DS, ngày 13 tháng 8 năm 2021, về việc “*tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCN.QSDĐ)*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST, ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2737/2021/QĐ-PT, ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1934 (vắng mặt);

2. Ông Võ Văn Ch, sinh năm 1930 (chết 28/7/2017);

Cùng nơi cư trú: Tổ 3, ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Võ Thị Thanh L, sinh năm 1963, nơi cư trú: Tổ 3, ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang, (theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2018, có mặt).

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Ch:

2.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1934 (vắng mặt);

Cư trú: Tổ 3, ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

2.2. Bà Võ Thị Kh, sinh năm 1942; cư trú: ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2.3. Bà Võ Thị Huỳnh M, sinh năm 1955; cư trú: ấp KH 1, xã KT, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2.4. Bà Võ Thị Thanh T, sinh năm 1960; cư trú: ấp LT, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2.5. Bà Võ Thị Thanh L, sinh năm 1963, (có mặt);

2.6. Ông Võ Ngọc V, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2.7. Ông Võ Trí Nh, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng cư trú: Tổ 3, ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

2.8. Ông Võ Thái Ph, sinh năm 1970; cư trú: 81 Willow, Dr Hamoton Part Vic 3976 Australia (vắng mặt).

2.9. Bà Võ Thị Thanh Ng; sinh năm 1958, cư trú: 10 LIVINGSTONE CL, BURWOOD VIC, 2134 AUSTRALIA (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà H, Kh, T, V, Nh, M, Ng: Bà Võ Thị Thanh L (theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2018 và 10/8/2018, ngày 22/02/2019, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Th - Công ty Luật TNHH Chính Nghĩa Luật (Justice) – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Luật sư Nguyễn Ngô Quang Nh1 – Công ty Luật TNHH Chính Nghĩa Luật (Justice) – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1941 (có mặt).

Nơi cư trú: số 70, Tổ 3, ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

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

1. Bà Võ Thị Thanh L, sinh năm 1963, (có mặt);

2. Ông Võ Ngọc V, sinh năm 1968 (vắng mặt);

3. Ông Võ Trí Nh, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

Bà L là người đại diện theo ủy quyền của các ông V, Nh theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2018.

4. Ông Trần Phước Gi, sinh năm 1978 (vắng mặt);

5. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

6. Bà Lê Thị Ý Nh2, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 99 đường CMTT, quận NK, thành phố Cần Thơ.

7. Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh An Giang (vắng mặt);

Địa chỉ: NH, ấp Thị, thị trấn CM, huyện CM, tỉnh An Giang.

8. Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1970 (vắng mặt);

9. Nguyễn Thị Hồng B, sinh năm 1974 (vắng mặt);

10. Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

11. Nguyễn Đoàn V1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

12. Nguyễn Hồng Nh3, sinh năm 1983 (vắng mặt);

13. Nguyễn Hữu Th1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ 3, ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị Thanh L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Văn Ch và là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị Thanh L, là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn Ch (khi còn sống) và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Nguồn gốc phần đất 4.850m² và căn nhà trên đất kết cấu: nền đúc, lợp ngói, diện tích ngang khoảng 12m, dài khoảng 20m, tọa lạc tại ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang, là của cụ Nguyễn Duy V2 là ông nội bà Nguyễn Thị H để lại cho ông Nguyễn Duy L1 (ông L1 là cha bà Nguyễn Thị H) thừa hưởng. Cụ V2 có năm người con gồm: Nguyễn Thị Qu, Nguyễn Duy L1, Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Duy Đ1 (ông Đ1 là cha ông Nguyễn Duy Đ) và bà Nguyễn Thị Ph. Lúc cụ V2 còn sống thì ông L1 sống chung với cụ V2, đến năm 1949 cụ V2 chết giao nhà đất lại cho ông L1 quản lý, sử dụng. Việc cụ V2 giao nhà đất lại cho ông L1 quản lý sử dụng thì không có giấy tờ.

Năm 1960 ông L1 mất, bà H cùng chồng là ông Võ Văn Ch và các con về sinh sống và sử dụng nhà, đất nêu trên. Năm 1993 bà H có cho con là Võ Ngọc V cất nhà trên phần đất 4.850m². Đến năm 2000, ông Đ tranh chấp đuổi gia đình bà H ra khỏi nhà, đồng thời xin cấp GCN.QSDĐ. Ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện CM cấp GCN.QSDĐ, diện tích 4.850m² vào năm 2002.

Phần đất 4.850m² và căn nhà trên đất là của cụ V2 để lại cho ông L1 thừa hưởng không có giấy tờ gì, nhưng ông L1 đã có quá trình sử dụng từ năm 1949 đến năm 1960. Sau khi ông L1 chết để lại cho bà H tiếp tục sử dụng đến năm 2000, năm 1993 bà H có cho ông Võ Ngọc V cất nhà trên đất mà không có ai tranh chấp. Còn tờ chia đất hương quả ngày 26/3/1960 là của cụ V2 chia cho ông L1 7ha đất, nhưng là phần đất khác, không phải phần đất 4.850m² hiện nay ông Đ đứng tên quyền sử dụng.

Trong thời gian gia đình bà H ở trong căn nhà phủ thờ, thì gia đình ông Nguyễn Duy Đ1 không cùng ở trong nhà đất tranh chấp, gia đình bà H có tờ khai gia đình năm 1973, bản kê khai nhân hộ khẩu vào năm 1986. Khoảng năm 1960, bà H có che tạm một mái chái bên cạnh căn nhà phủ thờ để chứa lúa, sau đó bà L và ông Võ Trí Nh có cùng cất lại như hiện trạng hiện nay.

Ngoài phần đất ông Đ chuyển nhượng cho ông Gi, bà H1 thì ông Đ có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Bé D phần đất phía trước giáp đường đất.

Bà H, ông Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Duy Đ phải trả lại cho bà H, ông Ch căn nhà gắn liền với diện tích đất 4.850,3m² tọa lạc tại ấp LH, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

Hủy GCN.QSDĐ số 04067/QSDĐ/RB diện tích 4.850,3m² do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Nguyễn Duy Đ ngày 19/12/2002.

Ông Võ Thái Ph trình bày: Ông Ph là con thứ chín của ông Võ Văn Ch và bà Nguyễn Thị H, hiện nay ông Ph đang sinh sống tại Australia. Cha ông chết năm 2017, việc tranh chấp đất giữa cha mẹ ông với ông Nguyễn Duy Đ thì ông có nghe gia đình nói lại, còn nguồn đất tranh chấp thì ông Ph biết là của ông ngoại tên Nguyễn Duy L1 để lại cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị H, diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông Ph không biết.

Nay cha ông đã chết thì ông là người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của cha, ông Ph yêu cầu ông Đ phải trả phần đất mà cha mẹ ông được thừa hưởng từ ông bà để lại. Do điều kiện đi lại khó khăn nên ông Ph yêu cầu Tòa án cho ông được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Bà Võ Thị Thanh Ng trình bày: Đồng ý với ý kiến của bà H về việc đòi tài sản và hủy GCN.QSDĐ cấp cho ông Đ. Bà là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ch, bà giao lại cho bà L thực hiện, bà L có toàn quyền định đoạt các việc liên quan đến quyền lợi của bà trong vụ án này.

- *Bị đơn ông Nguyễn Duy Đ trình bày:* Cụ Nguyễn Duy V2 có 6 người con gồm: Nguyễn Duy M1, Nguyễn Duy L1 (cha bà H), Nguyễn Thị Qu, Nguyễn Duy Đ1 (cha ông Đ), Nguyễn Thị Kim A, và Nguyễn Thị Ph.

Ông cũng thừa nhận nguồn gốc phần đất 4.850,3m² và căn nhà trên đất là của cụ V2, khi cụ V2 còn sống thì tất cả những người con của cụ V2 đều sinh sống cùng cụ V2 trong nhà đất trên, đến khi các con của cụ V2 lập gia đình vẫn ở chung trong nhà. Năm 1945 ông Đ1 chết thì mẹ ông Đ là Bùi Thị X vẫn còn ở trong căn nhà này cùng ông Nguyễn Duy L1, bà Nguyễn Thị Qu, bà Nguyễn Thị Ph (đều đã chết). Năm 1970 ông M, bà X, bà Kim A, bà Qu, bà Ph cùng bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Duy M1 là anh em của ông Đ làm Tờ hội gia tộc ngày 27/8/1970, để lại phần đất 4.850,3m² cho ông Đ được quyền cai quản nhà đất để làm phủ thờ.

Sau khi làm Tờ hội gia tộc thì bà X quản lý nhà đất giúp ông Đ do ông Đ đi làm ăn xa. Năm 2000 thì bà Nguyễn Thị H tranh chấp với ông Nguyễn Duy M1 là anh ruột ông Đ, thì được Ban Tư pháp xã LG hòa giải ngày 07/9/2000, bà

H đồng ý giao đất cho ông Đ để đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, ông Đ được cấp GCN.QSDĐ vào năm 2002. Sau khi được cấp GCN.QSDĐ thì ông Đ về ở tại căn nhà phủ thờ trên phần đất 4.850,3m² cho đến nay, năm 2009 ông Đ có sửa chữa lại căn nhà phủ thờ số tiền là 48.000.000 đồng.

Trong phần đất 4.850,3m² thì năm 2009 ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Trần Phước Gi và bà Nguyễn Thị H1 922,7m² giá 40.000.000đ, hiện nay chỉ còn lại 3.927,6m². Do phủ thờ bị hư hỏng, nên ông phải chuyển nhượng đất cho ông Gi, bà H1 để lấy tiền sửa chữa phủ thờ, ngoài 40.000.000đ thì còn có tiền của cá nhân ông. Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông Ch.

Trên phần đất 3.927,6m² có căn nhà phủ thờ đang do ông quản lý, một căn nhà của bà Mai ông Hữu cất cách đây khoảng 10 năm, một mái chái của bà H cất đã lâu không nhớ thời gian (hiện nay Võ Trí Nh đang ở), một nhà sàn thủy tạ do ông Đ cất và một số cây trồng trên đất.

Ngoài ông Gi, bà H1 thì cách đây khoảng trên 10 năm ông Đ có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Bé D, cùng nơi cư trú với ông, diện tích đất chuyển nhượng ngang 7m dài tới mé sông, giá khoảng 13 triệu đồng, có làm giấy tay, nằm ngoài GCN.QSDĐ số 04067/QSDĐ/RB diện tích 4.850,3m² do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Đ ngày 19/12/2002.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện CM (văn bản số 928/UBND ngày 12/6/2017:

Đối với việc cấp GCN.QSDĐ số 04067/QSDĐ/RB ngày 19/12/2002 cho ông Nguyễn Duy Đ: Đất tranh chấp có diện tích 4.850,3m² và một phủ thờ trên đất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Duy V2. Sau khi cụ V2 chết, trên đất có gia đình của ông Nguyễn Duy Đ1 và vợ là bà Bùi Thị X (cha mẹ ông Đ) và ông Nguyễn Duy L1 (cha bà H) cùng sống trong phủ thờ. Khoảng năm 1960, sau khi ông L1 chết thì bà H về sống một bên mái chái phủ thờ từ đó cho đến nay. Năm 1990 bà X chết thì con là bà Nguyễn Thị M (em ông Đ) tiếp tục coi thờ cúng trong phủ thờ. Năm 1993 ông Nguyễn Ngọc Vàng ra riêng có cất một căn nhà trên phần đất này với diện tích 79,9m².

Năm 2000, ông Nguyễn Duy Đ về sửa chữa lại phủ thờ và ông Đ đại diện hộ gia đình đứng ra kê khai cấp GCN.QSDĐ, bà H đã thống nhất ký tên cho ông Đ được đăng ký QSDĐ theo biên bản hòa giải của Tư pháp xã ngày 07/9/2000. Ngày 19/12/2002 ông Đ được cấp GCN.QSDĐ diện tích 4.850,3m². Do hiện trạng trên khu đất trước khi cấp giấy đã có nhà của ông V, nhưng ông V chưa thống nhất việc cấp giấy chứng nhận cho ông Đ. Vì vậy việc cấp GCN.QSDĐ số 04067/QSDĐ/RB ngày 19/12/2002 cho ông Đ là chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án tỉnh An Giang hòa giải, xét xử vắng mặt đối với Ủy ban nhân dân huyện CM.

Các ông bà Nguyễn Thị Hồng X, Nguyễn Thị Hồng B, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Đoàn V1, Nguyễn Thị Hồng Nhung, Nguyễn Hữu Th1 trình bày: Các ông, bà là con của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Phú H3 và là cháu của ông Đ.

Trước đây ông Đ có cho cha mẹ các ông bà cất mái chái cặp hông nhà phủ thờ ở. Vừa qua ông Đ có cho cha mẹ các ông, bà xây lại nhà ở với chiều ngang 6m, chiều dài 21m vì mái chái quá chật, con cái đông. Nay cha mẹ các ông, bà đã mất, việc tranh chấp giữa ông Đ và bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà không có ý kiến.

Ông Trần Phước Gi, bà Nguyễn Thị H1 không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 165, Điều 273, Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 673 Bộ luật Dân sự 1995, Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 26, Điều 166 Luật Đất đai 2013,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất 4.850,3m² và căn nhà trên đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy Đ.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04067/QSĐĐ/kB ngày 19/12/2002, diện tích 3.927,6m² do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Nguyễn Duy Đ.

Giao cho ông Nguyễn Duy Đ được quản lý, sử dụng phần đất 3.927,6m² tại các điểm 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 115 và căn nhà trên đất diện tích 239m² kết cấu: nhà xây tường, cột gỗ, mái ngói, nền lót gạch, tại các điểm 17, 19, 89, 94 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM để dùng vào mục đích thờ cúng.

Ông Đ được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng phần đất 3.927,6m² và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà diện tích 239m² theo quy định của pháp luật đất đai và Luật nhà ở, nhưng phải ghi chú vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhà, đất dùng vào việc thờ cúng theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM (kèm theo Bản án).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 05 tháng 10 năm 2020, bà Võ Thị Thanh L người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Văn Ch và là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Bản án chưa công bằng với gia đình bà L, mẹ và gia đình em trai Võ Ngọc V đã bị cưỡng chế dỡ nhà, đuổi đi do việc xét xử trước đây không công bằng; Tòa án nhân dân tối cao đã hủy các bản án đó để xử lại. Nay xử lại vẫn không cho gia đình bà L về ở trong nhà đó, mẹ bà L vẫn phải tá túc ở nhờ, ở đậu những năm cuối đời, mồ mả tổ tiên cũng không về được để thăm viếng, cúng giỗ.

Vì thế, bà L kháng cáo yêu cầu: Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của gia đình bà L:

+ Hủy GCN.QSDD số 04067/QSDD/kB ngày 19/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện CM; không cấp lại cho ông Nguyễn Duy Đ vì ông Đ đã bán một phần đất tranh chấp cho người khác và đang tiếp tục bán để chi xài cá nhân chứ không phải là thực hiện nghĩa vụ thờ cúng tổ tiên như Torr Hội Gia Tộc mà ông Đ đưa ra để làm cái cớ chiếm nhà, đất của gia đình bà L.

+ Ông Đ phải trả lại toàn bộ nhà, đất 4.850,m² (trên đó có mồ mả của ông ngoại bà L) cho gia đình bà L quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo bà L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 05/10/2020 nêu trên.

- *Luật sư Nhật, trình bày:* Trên phần đất diện tích 4.850,3m² có ngôi nhà hợp pháp của ông Võ Ngọc V, ông Võ Trí Nh tạo dựng.

Bản án sơ thẩm lại nhận định: “*Tuy nhiên khi thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất thì ông Đ kê khai nguồn gốc đất là của cha mẹ cho năm 1970 là không phù hợp. Hơn nữa đất là di sản được thừa kế của cụ V2 thống nhất vào việc thờ cúng nhưng UBND huyện CM lại cấp GCN.QSDD cho cá nhân ông Đ và tại thời điểm cấp giấy có nhà của ông V nhưng không có ý kiến của ông V là không hợp pháp. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy GCN.QSDD của ông Đ là có cơ sở*”. Tuy nhiên bản án lại quyết định: “*Ông Đ được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 3.927,6m² và quyền sở hữu nhà đối với căn nhà 239m² theo quy định của pháp luật đất đai và luật nhà ở, nhưng phải ghi chú và GCN.QSDD là nhà, đất dùng vào việc thờ cúng theo Bản trích đo hiện trạng hku đất ngày 18/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CM*”.

Việc bản án tuyên xử như trên là không đúng đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, ông Nh, do:

- Trên phần đất tranh chấp có căn nhà hợp pháp của ông V, ông Nh nhưng án sơ thẩm lại tuyên công nhận toàn bộ diện tích đất (bao gồm diện tích nhà đất của ông V, ông Nh) cho ông Đ là hoàn toàn không đúng.

- Trên đất tranh chấp có 02 ngôi mộ. Nhưng án sơ thẩm lại tuyên công nhận diện tích đất (bao gồm 02 ngôi mộ) cho ông Đ là hoàn toàn không đúng.

- Trên đất tranh chấp có nhà của bà H tạo dựng và tài sản cây trồng, công trình trên đất. Nhưng án sơ thẩm lại tuyên công nhận diện tích đất bao gồm các tài sản của bà H cho ông Đ cũng là không đúng.

Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

- Ông Đ trình bày: Không đồng ý toàn bộ kháng cáo của bà H do bà L đại diện và Luật sư vừa trình bày trên, yêu cầu Hội đồng xử xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của bà L đại diện bà H, xét: Ông Đ khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đã không thực hiện đúng thỏa thuận ngày 07/9/2000, nhà, đất tranh chấp là di sản của cụ V2 để lại chưa chia nhưng khi được cấp GCN.QSDĐ thì ông Đ lại chuyển nhượng đất cho người khác, do ông Đ vi phạm thỏa thuận và yêu cầu khởi kiện đòi nhà, đất của bà H là không có căn cứ; vì thế đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng dành cho bà H một vụ kiện dân sự chia thừa kế theo pháp luật đối với nhà, đất là di sản của cụ V2 để lại chưa chia, tạm giao ông Đ quản lý nhà, đất tranh chấp đến khi có bản án (quyết định) của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

Tại giấy ủy quyền ngày 06/8/2018 bà H, bà Kh, bà Tâm, ông V, ông Nh thống nhất ủy quyền cho bà L toàn quyền tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có) được ký các loại giấy tờ liên quan đến vụ án. Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 21/9/2020 đến ngày 05/10/2020 bà L đại diện nguyên đơn bà H có đơn kháng cáo vì thế kháng cáo của bà L là trong phạm vi được ủy quyền và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đối kháng cáo của bà L đại diện nguyên đơn bà H, xét:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 4.850,3m², trong đó có 3.927,6m² thuộc GCN.QSDĐ số 04067/QSDĐ/kB ngày 19/12/2002 do UBND huyện CM cấp cho ông Nguyễn Duy Đ và 922,7m² thuộc GCN.QSDĐ số H1381kB ngày

09/12/2009 do UBND huyện CM cấp cho ông Trần Phước Gi và bà Nguyễn Thị H1. Trên đất có căn nhà do ông Đ đang quản lý, sử dụng, nhà của bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Phú H3, mái chái của bà H, một nhà sàn thủy tạ.

Về nguồn gốc phần đất 4.850,3m² gắn liền căn nhà đang tranh chấp hiện do ông Đ quản lý, sử dụng các đương sự đều thống nhất là của cụ Nguyễn Duy V2 để lại nên xem đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo nguyên đơn bà H thì cụ V2 có 5 người con gồm Nguyễn Thị Qu, Nguyễn Duy L1 (cha bà H), Nguyễn Thị Kim A, Nguyễn Duy Đ1 (cha ông Đ) và Nguyễn Thị Ph; theo bị đơn ông Đ thì cụ V2 còn có một người con nữa là Nguyễn Duy M1. Năm 1960 ông L1 chết thì bà H cùng chồng và các con về sinh sống tại nhà đất trên, vào thời điểm này đã có bà Ph, bà X (vợ ông Đ1) và các con cùng sinh sống trong nhà.

Cụ V2 chết không để lại di chúc, nên căn nhà gắn liền phần đất 4.850,3m² trở thành di sản thừa kế của hàng thừa kế thứ nhất của cụ V2.

Bà H, ông Ch cho rằng năm 1949 cụ V2 giao nhà đất cho ông L1 là cha bà H quản lý sử dụng, nhưng không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào để chứng minh. Bà H, ông Ch cũng không được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hay quyền sở hữu nhà ở, nên bà H, ông Ch nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ch không có toàn quyền về tài sản. Do đó, bà H, ông Ch nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ch yêu cầu ông Đ phải trả phần đất 4.850,3 m² và căn nhà trên đất là không có cơ sở. Vì thế, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà H, ông Ch nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ch là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn ông Đ cho rằng: Sau khi cụ V2 chết, đến ngày 27/8/1970 ông M, bà Kim A, bà Qu, bà Ph, vợ con ông Đ1 gồm bà X, ông Nguyễn Duy M1, bà Nguyễn Thị M làm “Tờ hội gia tộc” để giao cho ông Đ quản lý nhà và đất để thờ tự ông bà, thu huê lợi, cúng kiếng hàng năm. Tờ hội gia tộc này có xác nhận của Ủy ban hành chính xã Long Kiến lúc bấy giờ, năm 2000 ông Đ về quản lý nhà đất theo “Tờ hội gia tộc” ngày 27/8/1970 vừa nêu cho đến nay. Cũng trong năm 2000, bà H tranh chấp với bà Mai, ông Mẫn, ông Đ, thì tại biên bản hòa giải ngày 07/9/2000 của UBND xã LG huyện CM, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Thanh Giảng và ông Nguyễn Văn Trát (nay đều đã chết) là đại diện gia tộc. Kết quả hòa giải bà H và các ông bà Mai, Đạt, Mẫn đều thống nhất: “Ông Đ được thân tộc cắt cử là người quản lý trông coi phủ thờ, được quyền đăng ký xin cấp GCN.QSĐĐ đất phủ thờ, kể cả phần đất phía sau phủ thờ, hàng năm thu huê lợi

để thờ cúng, phần đất này dùng để lưu truyền, không ai được quyền sử dụng với tính chất cá nhân, không được cầm cố, sang nhượng... ”.

- Ông Đ cho rằng với các chứng cứ nêu trên là điều kiện để ông được kê khai đăng ký và được UBND huyện CM cấp GCN.QSĐĐ thửa số 7 tờ bản đồ số 37 diện tích 4.850,3m², ngày 19/12/2002. Xét:

[3.1] Hàng thừa kế thứ nhất của cụ V2 là có ông Nguyễn Duy L1 (cha của bà H), di sản của cụ V2 để lại là nhà, đất như nêu trên, cụ V2 chết không để lại di chúc, nên việc ngày 27/8/1970 hàng thừa kế thứ nhất của cụ V2 và hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ1 (cha ông Đ) lập “Tờ hội gia tộc” giao quyền quản lý nhà, đất của cụ V2 cho ông Đ mà không có sự đồng ý của hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 nên “Tờ hội gia tộc” ngày 27/8/1970 đương nhiên không có hiệu lực đối với hàng thừa kế thứ nhất của ông L1, cụ thể là không có hiệu lực đối với bà H. Tuy rằng năm 2000, bà H tranh chấp với bà Mai, ông M3, ông Đ, thì tại biên bản hòa giải ngày 07/9/2000 của UBND xã LG huyện CM, bà H có đồng ý để ông Đ quản lý, trông coi phủ thờ và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng ông Đ không có quyền chuyển nhượng đất, cụ thể biên bản thể hiện: *“Bà Mai và bà H vẫn tiếp tục sinh sống trong phủ thờ. Mỗi người ở một cái chái hai bên phủ thờ. Ông Nguyễn Duy Đ được thân tộc cắt cử là người quản lý trông coi phủ thờ. Được quyền đăng ký xin cấp giấy quyền sử dụng đất phủ thờ kể cả đất sản xuất phía sau phủ thờ diện tích khoảng 10 công, hàng năm thu hoa lợi trên Dt đất này dùng vào việc cúng kiến và tu sửa phủ thờ. Phần đất này dùng để lưu truyền. Không ai được quyền sử dụng với tính chất cá nhân, không được cầm cố, sang nhượng... ”.* Với thỏa thuận trên thì ông Đ được kê khai đăng ký đất với tư cách đại diện gia tộc nhưng khi ông Đ kê khai đăng ký thì ông lại kê khai nguồn gốc đất là của cha mẹ cho năm 1970 và đăng ký cho cá nhân ông là không đúng thỏa thuận. Mặc khác, tại thời điểm ông Đ kê khai đăng ký trên đất có nhà của bà H, ông V nhưng UBND huyện CM lại cấp GCN.QSĐĐ toàn bộ cho ông Đ là không đúng trình tự, thủ tục và không đúng biên bản thỏa thuận ngày 07/9/2000.

[3.2] Như nhận định trên nhà, đất tranh chấp là của cụ V2 để lại chưa chia; “Tờ hội gia tộc” ngày 27/8/1970 không có giá trị đối với bà H và thỏa thuận tại Biên bản hòa giải ngày 07/9/2000 thì bà H được ở tại nhà, đất tranh chấp, trong khi ông Đ không được cầm cố, sang nhượng đất nhưng ông Đ đã không thực hiện đúng thỏa thuận, cụ thể, ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Gi, bà H1 922,7m² giá 40.000.000đ và ông Đ không cho bà H ở tại nhà, đất tranh chấp. Tòa sơ thẩm cho rằng việc ông Đ chuyển nhượng đất cho ông Gi, bà H1 và ông Gi, bà H1 căn cứ vào GCN.QSĐĐ cấp cho cá nhân ông Đ, đất không tranh chấp để nhận chuyển nhượng là chuyển nhượng ngay tình và ông Đ chuyển nhượng với mục đích lấy tiền để sửa chữa căn nhà phủ thờ, chứ không sử dụng mục đích cá nhân là không đúng, bởi:

+ Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 để cho rằng ông Gi, bà H1 được bảo vệ do nhận chuyển nhượng ngay tình là nhận định không đúng nguyên tắc áp dụng pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 do giao dịch giữa ông Đ với ông Gi, bà H1 diễn ra trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành (trước ngày 01/01/2017) và đã thực hiện xong, nên phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, trong trường hợp này phải áp dụng khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và như vậy thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông Gi, bà H1 bị vô hiệu.

+ Thỏa thuận ngày 07/9/2000 là ông Đ “*Được quyền đăng ký xin cấp giấy quyền sử dụng đất phủ thờ kể cả đất sản xuất phía sau phủ thờ diện tích khoảng 10 công, hàng năm thu hoa lợi trên Dt đất này dùng vào việc cúng kiến và tu sửa phủ thờ*”. Tức là, ông Đ có nghĩa vụ tu sửa phủ thờ từ nguồn tiền thu được hằng năm trên diện tích đất khoảng 10 công giao cho ông Đ quản lý chứ ông Đ không được chuyển nhượng đất của phủ thờ, nên việc ông Đ chuyển nhượng đất là vi phạm thỏa thuận và như thế việc Tòa sơ thẩm tiếp tục giao nhà, đất cho ông Đ quản lý là đúng nhưng việc Tòa sơ thẩm giao ông Đ đại diện gia tộc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng, vì hiện tại bà H đã không đồng ý do đó thỏa thuận ngày 07/9/2000 cũng đương nhiên không còn giá trị. Cho nên, phải xác định phần đất 4.850,3m² gắn liền căn nhà đang tranh chấp là di sản của cụ V2 để lại chưa chia, giao cho ông Đ tạm thời quản lý (trừ 922,7m² đã chuyển nhượng cho ông Gi, bà H1) và bà H có quyền khởi kiện chia thừa kế theo pháp luật đối với nhà, đất nêu trên. Do yêu cầu hiện nay của bà H là đòi lại toàn bộ nhà, đất là di sản của cụ V2 để lại chưa chia là lớn hơn yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật đối với phần di sản của cụ V2 để lại nên mặc dù hiện nay thời hiệu khởi kiện thừa kế đã hết nhưng xét thời gian bà H khởi kiện trong vụ án này và Tòa sơ thẩm thụ lý ngày 24/3/2017 nên nếu bà H có khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật thì khoảng thời gian từ ngày 24/3/2017 đến ngày xét xử phúc thẩm 26/4/2022 không tính vào thời hiệu khởi kiện 30 năm, do đây là trở ngại khách quan.

[3.3] Với những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử thấy rằng không cần phải hủy GCN.QSĐĐ cấp cho ông Gi, bà H1 đối với phần diện tích 922,7m² mà chỉ cần xác định phần diện tích 922,7m² này là vẫn còn nằm trong phần diện tích 4.850,3m² đất là di sản của cụ V2 để lại chưa chia cùng căn nhà gắn liền với đất hiện ông Đ đang quản lý (trừ phần ông Đ sửa chữa từ tiền cá nhân của ông Đ) và như vậy Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, sửa án sơ thẩm: Hủy GCN.QSĐĐ số 04067/QSĐĐ/kB ngày 19/12/2002, diện tích 3.927,6m² do UBND huyện CM cấp cho ông Nguyễn Duy Đ.

Giao cho ông Nguyễn Duy Đ được tạm thời quản lý, sử dụng phần đất 3.927,6m² và căn nhà trên đất diện tích 239m² kết cấu: nhà xây tường, cột gỗ, mái ngói, nền lát gạch theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM để dùng vào mục đích thờ cúng nếu trường hợp bà H có khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật thì giải quyết theo quy định của pháp luật về thừa kế, nếu còn thời hiệu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà H không phải nộp. Hoàn trả bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005792 ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

[5] Lệ phí ủy thác tư pháp: Bà H phải chịu là 3.200.000 đồng được khấu trừ từ tiền tạm ứng theo các biên lai thu số 0007407, 0007455 ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang, bà H không phải nộp thêm.

[6] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị và hiện còn phù hợp quy định nên có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 4 Điều 34; Điều 148; Điều 309; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 688; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Thông tư số 12/2016/TTLT-BTP-BNG-TANDTC ngày 19/10/2016 quy định về trình tự, thủ tục tương trợ tư pháp trong lĩnh vực dân sự.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị Thanh L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Văn Ch và là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; Sửa bản án sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn Ch nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Ch gồm, bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Kh, bà Võ Thị Huỳnh M, bà Võ Thị Thanh T, bà Võ Thị Thanh L, ông Võ Ngọc V, ông Võ Trí Nh, ông Võ Thái Ph, bà Võ Thị Thanh Ng.

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04067/QSDĐ/kB ngày 19/12/2002, diện tích 3.927,6m² do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Nguyễn Duy Đ.

2.2. Giao cho ông Nguyễn Duy Đ được tạm thời quản lý, sử dụng phần đất 3.927,6m² và căn nhà trên đất diện tích 239m² kết cấu: nhà xây tường, cột gỗ, mái ngói, nền lát gạch (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 18/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM kèm theo Bản án) để dùng vào mục

đích thờ cúng. Nếu bà Nguyễn Thị H có khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật thì giải quyết theo quy định của pháp luật về thừa kế, nếu còn thời hiệu.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H có khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật thì phần diện tích 922,7m² ông Nguyễn Duy Đ đã chuyển nhượng cho ông Trần Phước Gi, bà Nguyễn Thị H1 vẫn là di sản nằm trong phần diện tích 4.850,3m² đất là di sản của cụ V2 để lại chưa chia cùng căn nhà gắn liền với đất hiện ông Đ đang quản lý (trừ phần ông Đ sửa chữa từ tiền cá nhân của ông Đ); và khi tính thời hiệu khởi kiện thừa kế theo pháp luật thì khoảng thời gian từ ngày 24/3/2017 đến ngày xét xử phúc thẩm 26/4/2022 không tính vào thời hiệu khởi kiện 30 năm, do đây là trở ngại khách quan.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Võ Văn Ch nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn Ch như nêu trên, về yêu cầu đòi ông Nguyễn Duy Đ trả lại phần đất 4.850,3m² và căn nhà trên đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1381kB ngày 09/12/2009 do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho ông Trần Phước Gi và bà Nguyễn Thị H1 phần diện tích 922,7m².

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà H không phải nộp. Hoàn trả bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005792 ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

5. Lệ phí ủy thác tư pháp: Bà H phải chịu là 3.200.000 đồng được khấu trừ từ tiền tạm ứng theo các biên lai thu số 0007407, 0007455 ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang, bà H không phải nộp thêm.

6. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị và hiện còn phù hợp quy định nên có hiệu lực thi hành.

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

8. 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. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự (20);
- Lưu VT (5), HS (2), 32b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu

