

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 214/2020/DS-PT

Ngày: 29-9-2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cường

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân

Ông Nguyễn Văn Tào

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Nguyễn Thế Vinh- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự lý số: 259/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1620/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn:

- Ông Trần Thiên Tr – Sinh năm: 1953; Có mặt.
- Bà Nguyễn Thị Kim K – Sinh năm: 1941;
- Bà Trần Thị Ngọc M – Sinh năm: 1947;
- Ông Trần Đình C – Sinh năm: 1969;
- Ông Trần Thế H – Sinh năm: 1955;

Đồng trú tại: Khu vực C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Bà Trần Thị H1 – Sinh năm: 1932;

- Ông Trần Duy H2 – Sinh năm: 1957;

Đồng trú tại: Thôn V, thị trấn D, huyện T, tỉnh Bình Định.

- Ông Trần Thiên Đ – Sinh năm: 1949; trú tại: Phường Y, quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị Mộng Tr1 – Sinh năm: 1960; trú tại: Khu 8, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Trần Thị Ngọc N1 – Sinh năm: 1960; trú tại: Xóm H3, khu vực A, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Ông Trần Đình H4 – Sinh năm: 1957; trú tại: Số 11 đường N2, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Ông Trần Đình D – Sinh năm: 1958; trú tại: Thôn TĐ, xã N3, thị xã A, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Ông Trần Đình Th – Sinh năm: 1958; trú tại: Số 44 đường L, phường B1, thị xã A, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Bà Trần Thị Ngọc Ch – Sinh năm: 1947; trú tại: Số 105 đường Q1, phường B1, thị xã A, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Bà Trần Thị Ngọc S – Sinh năm: 1950; trú tại: Số 61 đường Q1, phường B1, thị xã A, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Bà Trần Thị Ngọc H5 – Sinh năm: 1967; trú tại: Số 147/39 đường N4, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Ông Trần Thế T1 – Sinh năm: 1970; trú tại: Thôn C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Bà Trần Thị Kim Ng – Sinh năm: 1959; trú tại: Đội 4, thôn V1, xã N5, thị xã A, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Bà Trần Thị Mai P1 – Sinh năm: 1967; trú tại: Phường B1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Ông Trần Nghiêm T2 – Sinh năm: 1951; trú tại: Số 231 đường T3, phường B1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Bà Trần Thị Mộng V2 – Sinh năm: 1953; trú tại: Số 13 đường L, phường B1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Ông Trần Nghiêm B2 – Sinh năm: 1957; trú tại: Số 15 đường L, phường B1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Ông Trần H6 – Sinh năm: 1926; trú tại: Xóm H7, phường N, thị xã A, tỉnh

Bình Định.

- Ông Trần Quang S – Sinh năm: 1956; trú tại: Thôn C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Bà Trần Thị Ngọc H8 – Sinh năm: 1967; trú tại: Số 69/38/5 đường T4, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của 24 nguyên đơn: Ông Trần Thiên Tr - Sinh năm: 1953; trú tại: Khu vực C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. Có mặt.

2. Bị đơn có kháng cáo: Bà Trần Thị Ngọc S1 - Sinh năm: 1947; trú tại: Khu vực C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. Vắng nhưng có “ Đơn xin xét xử vắng mặt” đề ngày 19/9/2020, Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng nhận ngày 22/9/2020.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh H9 - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định. (Theo Quyết định số 3871/QĐ-UBND ngày 26/6/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định về việc ủy quyền tham gia tố tụng vụ án dân sự). Có “ Đơn đề nghị xét xử vắng mặt”, đơn đề ngày 23/9/2020.

- Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định; địa chỉ: Tổ 3, khu vực 1, phường Trần Quang Diệu, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Quang D1 - Trưởng Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định.

- Văn phòng Công chứng A4; địa chỉ: Số 341 đường L1, phường Đ1, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Văn B3 - Trưởng Văn phòng Công chứng A4. Có “ Đơn xin xét xử vắng mặt”, đề ngày 22/9/2020.

- Ông Văn Tấn A5 - Sinh năm: 1939; Có “ Đơn đề nghị xét xử vắng mặt”, đề ngày 19/9/2020.

- Bà Huỳnh Thị P2 – Sinh năm: 1945; Có “ Đơn đề nghị xét xử vắng mặt”, đề ngày 19/9/2020.

Đồng trú tại: Thôn L2, xã C2, huyện P3, tỉnh Bình Định.

- Ông Nguyễn An K1 - Sinh năm: 1968; trú tại: Số 236A đường N7, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có “ Đơn đề nghị xét xử vắng mặt”, đề ngày 19/9/2020.

Do có kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn và đồng thời là người đại diện hợp pháp của 24 nguyên đơn còn lại, ông Trần Thiên Tr trình bày:

Theo gia phả tộc họ Trần, nguyên bản chữ Hán được cố Trần C3 (là ông nội của bà Trần Thị Ngọc S1 và ông Trần Thiên Tr) dịch sang chữ Nôm năm 1928 thì nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 01, có diện tích đo đạc thực tế là 2.281,3m² tọa lạc tại thôn C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định (viết tắt là thửa đất số 852) là của tộc họ Trần do cụ thủy tổ Trần Xuân Q1 tạo lập năm 1761 và lưu lại cho con cháu là các cụ Trần Xuân T6, Trần Xuân K2, Trần Xuân L3, Trần Xuân D2, Trần Xuân T5, Trần Xuân L4, Trần C3. Cụ Trần Thế B4 (cha bà S1) là Chánh phái đời thứ 9 quản lý đất hương hỏa của tộc họ Trần từ năm 1938 đến khi cụ B4 qua đời (năm 2004); sau đó, bà S1 tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ngày 07/02/2002 (Âm lịch), nhân ngày giỗ có bà con họ tộc, cụ B4 có nói khi nào cụ B4 qua đời thì giao nhà đất từ đường nói trên cho cụ Trần Thế K3 (là em trai cụ B4 và là cha của ông Trần Thiên Tr) quản lý để lo hương khói, thờ cúng ông bà. Di ngôn được lập thành văn bản, có xác nhận của chính quyền địa phương và có cả băng ghi âm.

Ngày 26/3/2003, tộc họ Trần tổ chức cuộc họp và quyết định xây dựng nhà từ đường cho tộc họ; bà S1 có tham gia và có lập biên bản cuộc họp. Ngày 01/01/2004, nhà từ đường được khởi công xây dựng, tiền xây dựng do con cháu tộc họ đóng góp. Khi đó, bà S1 đã có nhà riêng tại khu vực C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. Khi cụ B4 ốm nặng thì bà S1 về chăm sóc cho đến khi cụ B4 qua đời; toàn bộ tài sản của cụ B4 do bà S1 quản lý và sử dụng. Tộc họ Trần đã yêu cầu bà S1 trả lại toàn bộ lại nhà và đất tại thửa đất số 852 cho tộc họ để tộc họ cử người quản lý nhà từ đường lo việc thờ cúng ông bà.

Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng (nay là Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng), bà S1 đã được Ủy ban nhân dân huyện A4, tỉnh Bình Định (nay là Ủy ban nhân dân thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00596 ngày 07/6/2012 đối với thửa đất số 852 (viết tắt là GCN CH 00596). Ngày 19/01/2015, bà S1 chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Văn Tấn A5 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã được Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định chứng thực ngày 19/01/2015 (viết tắt là Hợp đồng số 126) và vợ chồng ông Văn Tấn A5, bà Huỳnh Thị P2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01249 ngày 10/02/2015 đối với thửa đất số 852 (viết tắt là GCN CH 01249). Ngày 26/3/2015, ông A5, bà P2 chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn An K1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 542, quyền số 01TP/CC-

SCC/HĐGD đã được Văn phòng Công chứng A4 chứng thực ngày 26/3/2015 (viết tắt là Hợp đồng số 542).

Theo ông Tr thì mặc dù có các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng bà S1 vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 852; việc chuyển nhượng qua nhiều người chỉ là hình thức để bà S1 trốn tránh việc trả nhà và đất từ đường lại cho tộc họ.

Ông Tr và 24 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị Ngọc S1 giao trả lại nhà và đất tại thửa đất số 852 mà hiện nay, bà S1 đang quản lý, sử dụng cho tộc họ Trần; hủy GCN CH 01249, Hợp đồng số 126 và Hợp đồng số 542.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Thiên Tr cũng có một số ý kiến như sau:

- Trong trường hợp Tòa án hủy GCN CH 01249, Hợp đồng số 126 và Hợp đồng số 542 thì việc giải quyết hậu quả pháp lý, bà S1, ông A5, bà P2 và ông K1 tự giải quyết, ông cũng như 24 nguyên đơn không có ý kiến vì các nguyên đơn không biết việc chuyển nhượng đất giữa các bên và số tiền bán đất bà S1 là người nhận, tự sử dụng, tộc họ Trần không có liên quan.

- Đối với chi phí sửa chữa các công trình trên đất khoảng 100.000.000 đồng sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà S1 như nội dung trình bày của ông A5 thì bà S1, ông A5, bà P2 và ông K1 tự giải quyết vì việc sửa chữa của ông A5 tộc họ Trần không biết.

- Trong trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ hoặc một phần yêu cầu của nguyên đơn thì theo sự thỏa thuận của người trong tộc họ Trần và các nguyên đơn đã thống nhất tạm giao tài sản cho ông Tr quản lý, trông coi.

- Đối với công sức đóng góp, cải tạo đất làm tăng giá trị thửa đất của bà S1, ông không xác định được vì hiện trạng của thửa đất vẫn giữ nguyên từ thời điểm cụ B4 còn sống cho đến nay; trong quá trình quản lý, sử dụng, bà S1 có sửa chữa vài chỗ nhưng không đáng kể.

Ngoài ra, ông Tr và các nguyên đơn không có trình bày hoặc yêu cầu khởi kiện nào khác.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc S1 trình bày:

Nhà và đất tại thửa đất số 852 có nguồn gốc là của cố Trần C3 và cố Phan Thị L6 (là ông bà nội của bà) để lại cho cụ Trần Thế B4 (cha bà). Ông bà nội sinh được 10 người con, 05 người đã chết khi còn nhỏ, còn lại 05 người là các cụ Trần Thị B5, Trần Thế B4, Trần Thế K3, Trần Thị G, Trần Thị L5 (đã chết 04 người, hiện nay chỉ còn cụ Trần Thế K3).

Mặc dù trong tờ phân chia tài sản năm 1952 không ghi về diện tích đất đang tranh chấp nhưng trong đơn hiến ruộng đất ngày 28/9/1976 thể hiện thửa đất nói trên là của cha mẹ bà. Cụ B4 đã đăng ký, kê khai sử dụng đất từ năm 1983 và thực hiện nghĩa vụ tài chính hàng năm với nhà nước. Sau khi cụ B4 mất (tháng 01/2004), bà

tiếp tục là người quản lý, sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 852. Nhà ở có như hiện nay là do cha mẹ bà xây dựng. Riêng phần nhà thờ và sân gạch ở phía trước do tộc họ đóng góp xây dựng vào năm 2004. Khi họ tộc xây nhà thờ bà không đồng ý nhưng tộc họ vẫn tiến hành xây dựng vào thời điểm cha bà vừa qua đời. Bản thân bà không có ký vào biên bản họp tộc họ về việc xây dựng nhà từ đường. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì nhà và đất tại thửa đất số 852 là tài sản thuộc quyền sở hữu của cha mẹ bà; cha mẹ bà chết không để lại di chúc và bà là người con duy nhất nên bà được hưởng toàn bộ nhà và đất nói trên. Bà sẽ hoàn trả lại phần xây dựng mà tộc họ đã bỏ tiền ra xây dựng trên đất đang tranh chấp và 20.000.000 đồng tiền chênh lệch giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Tấn A5 và bà Huỳnh Thị P2 thống nhất trình bày:

Ngày 19/01/2015, bà S1 đã chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852 cho vợ chồng ông bà; theo Hợp đồng số 126 thì giá chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 2.300.000.000 đồng; vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho bà S1 và đã được UBND thị xã A cấp GCN CH 01249 đối với thửa đất nói trên. Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng không có bất kỳ tranh chấp nào đối với thửa đất số 852 vì đã có bản án của Tòa án đã có hiệu lực. Sau khi mua đất xong, vợ chồng ông có tu sửa và xây dựng tường rào cổng ngõ với chi phí là 100.000.000 đồng. Sau đó, do kinh tế gia đình khó khăn nên ngày 26/3/2015, vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn An K1; theo Hợp đồng số 542 thì giá chuyển nhượng đất là 650.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng. Hiện nay, vợ chồng ông đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852 cho ông Khanh nên không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với thửa đất nói trên.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của tộc họ Trần, vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định; ngoài ra, vợ chồng ông không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn An K1 trình bày:

Ngày 26/3/2015, vợ chồng ông A5 đã chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852 cho ông; theo Hợp đồng số 542 thì giá chuyển nhượng đất là 650.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng. Hai bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất nhưng hiện nay ông chưa làm xong thủ tục sang tên thửa đất nói trên và ông vẫn đang cho bà S1 ở nhờ, khi nào chuyển nhượng tiếp cho người khác thì ông sẽ lấy lại. Giữa ông và vợ chồng ông A5 đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của tộc họ Trần, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định; ngoài ra, ông không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định là ông Phan Quang D1 – Trưởng Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định trình bày:

Ngày 19/01/2015, Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 126 giữa bà S1 với vợ chồng ông A5, bà P2. Căn cứ để Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định thụ lý và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên: GCN CH 00596 đứng tên bà Trần Thị Ngọc S1; chứng minh nhân dân của ông A5, bà S1. Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng, Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định không nhận được bất kỳ yêu cầu nào liên quan đến việc phong tỏa, ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan có thẩm quyền. Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 126 theo đúng trình tự, thủ tục; do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của tộc họ Trần, Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định; ngoài ra, Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A4 là ông Trịnh Văn B3 – Trưởng Văn phòng Công chứng A4 trình bày:

Ngày 26/3/2015, Văn phòng Công chứng A4 đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 542 giữa vợ chồng ông A5, bà P2 với ông K1. Căn cứ để Văn phòng Công chứng A4 thụ lý và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên: GCN CH 01249 đứng tên ông Văn Tấn A5; sổ hộ khẩu số 251, họ tên chủ hộ là ông Văn Tấn A5; chứng minh nhân dân của ông A5, bà P2, ông K1. Văn phòng Công chứng A4 đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 542 theo đúng trình tự, thủ tục; do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của tộc họ Trần, Văn phòng Công chứng A4 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định; ngoài ra, Văn phòng Công chứng A4 không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh H9 - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A, tỉnh Bình Định trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp GCN CH 00596: Ngày 25/3/2012, bà S1 có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất tại thửa đất số 852. Ngày 21/5/2012, UBND phường N, thị xã A có Tờ trình số 40/TTr-UBND về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại thửa đất nói trên theo Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã có hiệu lực pháp luật. Sau khi bà S1 thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A đã có Tờ trình đề nghị UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 852 cho bà S1 là đúng quy định.

Về trình tự, thủ tục cấp GCN CH 01249: Căn cứ Hợp đồng số 126 về việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852 giữa bà S1 với ông A5 và theo đơn yêu cầu của ông A5 về việc đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên cho ông; sau khi ông A5 thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A đã có Tờ trình đề nghị UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 852 cho ông A5 là đúng quy định.

Các bản án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, quyết định giám đốc thẩm Tòa án nhân dân các cấp đã xét xử và quá trình thi hành án đối với các bản án đã có hiệu lực của Tòa án:

Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2008/DSST ngày 21/11/2008 của Tòa án nhân dân huyện A4, tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định) đã quyết định (có Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án ngày 02/12/2008):

1. Xác định ngôi nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất mang số hiệu 852, tờ bản đồ số 1 có diện tích đo thực tế 2.281,3m² tại thôn C1, xã N, huyện A4, tỉnh Bình Định có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần Thế H10, phía Tây giáp đất ông Phạm Y, phía Bắc giáp đất ông Phạm Tr2, phía Nam giáp đường liên xóm là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng cụ Trần Thế B4. Năm 2004, họ Trần có xây dựng nhà từ đường và công trình phụ trên thửa đất này, như vậy, phần nhà xây dựng mới này thuộc quyền sở hữu chung của tộc họ.

2. Giao cho bà S1 được thừa kế quyền sở hữu phần diện tích nhà ở do cụ Trần Thế B4 xây dựng năm 1963, sửa chữa năm 2004 là phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Lấy vách phía Tây phòng có ký hiệu A1 và A2 làm vách chung, kéo dài theo hướng Bắc – Nam ra đến giáp đường đi. Giao bà S1 được quyền sở hữu phần nhà bếp có ký hiệu A3 diện tích 5,1m x 4,6m = 23,46m² trị giá 5.818.000 đồng; hai phòng nhà ở có ký hiệu A2 và A1 có diện tích 10,5m x 4,1m = 43,05m² trị giá 26.518.000 đồng; một phần sân gạch có chiều rộng 4,4m, chiều dài 8,7m trị giá 7.700.000 đồng; một công trình vệ sinh trị giá 7.131.000 đồng; một giếng nước trị giá 1.050.000 đồng. Tổng giá trị là 42.776.500 đồng.

Bà S1 được quyền sử dụng thửa đất phía Đông (kể cả nhà) có chiều ngang 17m, ở giữa là 20,1m, chiều ngang phía trước 4,4m và chiều dài của thửa đất từ sau ra trước là 56,1m, có diện tích 545,42m² theo giới cận: Phía Đông giáp nhà ông Trần Thế H10, phía Tây và phía Bắc giáp nhà đất giao cho họ Trần quản lý, phía Nam giáp đường đi liên xóm (Có sơ đồ kèm theo)

Trừ phần nhà cũ của cụ B4 thuộc quyền thừa kế của bà S1 gồm nhà ở diện tích (10,5m x 7,3m) trị giá 19.009.200 đồng, nhà bếp diện tích (5,1m x 4,6m) trị giá 5.818.000 đồng, trị giá phần móng nhà cũ 483.000 đồng, trị giá phần đắp đất nâng

nền 661.000 đồng, trị giá giếng nước 1.050.000 đồng cùng công trình vệ sinh trị giá 7.131.000 đồng và trị giá tường rào phía Tây nhà (do bà S1 xây dựng) trị giá 1.340.000 đồng, tổng trị giá là 35.492.200 đồng.

Buộc bà S1 phải bồi lại cho tộc họ Trần 42.776.500 đồng - 35.492.200 đồng = 7.284.300 đồng tiền chênh lệch nhà ở.

4. Giao phần nhà ở còn lại (là tài sản chung) cho họ Trần dùng làm nơi thờ cúng ông bà trị giá 100.414.000 đồng - 42.776.500 đồng = 57.637.500 đồng và được quyền sử dụng thửa đất còn lại có diện tích $2.281,3m^2 - 545,42m^2 = 1.735,97m^2$ trị giá $1.735,97m^2 \times 10.000 \text{ đồng}/m^2 = 17.359.700$ đồng nhưng đại diện họ Trần phải trả lại tiền quyền sử dụng đất cho bà S1 là người thừa kế quyền sử dụng đất của cụ B4 (Có sơ đồ nhà đất kèm theo)

Khấu trừ tiền chênh lệch giữa nhà ở mà bà S1 phải bồi lại cho họ Trần và giá trị quyền sử dụng đất ở họ Trần phải trả cho bà S1 thì đại diện họ Trần còn phải giao cho bà S1 số tiền 17.359.700 đồng - 7.284.300 đồng = 10.075.400 đồng.

5. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà S1 và ông Tr kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 79/2009/DSPT ngày 21/4/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2008/DSST ngày 21/11/2008 của Tòa án nhân dân huyện A4 và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện A4 xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2009/DSST ngày 07/7/2009 của Tòa án nhân dân huyện A4 đã quyết định:

1. Xác định phần nhà thờ cấp 4 (mã hiệu N6) có diện tích $125,61m^2$ và sân gạch diện tích $130,5m^2$ được xây dựng trên thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 có diện tích đo thực tế $2.281,3m^2$ tại thôn C1, xã N, huyện A4, tỉnh Bình Định theo giới cận: Phía Đông giáp đất ông Trần Thế H10, phía Tây giáp đất ông Phạm Y, phía Bắc giáp đất ông Phạm Tr2, phía Nam giáp đường liên xóm hiện nay bà S1 đang quản lý sử dụng thuộc quyền sở hữu chung của tộc họ Trần.

2. Buộc bà Trần Thị Ngọc S1 phải giao trả toàn bộ phần nhà thờ, sân gạch cùng thửa đất trên lại cho tộc họ Trần sở hữu. Vì trên đất có phần nhà, công trình phụ, cây ăn quả, cây lâu năm của vợ chồng cụ Trần Thế B4, cụ Bùi Thị Nh tạo lập và bà Trần Thị Ngọc S1 xây dựng, đây là những tài sản gắn liền với đất nên buộc tộc họ Trần phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị các tài sản là 45.237.200 đồng cho bà Trần Thị Ngọc S1.

Bà S1 giao trả toàn bộ tài sản gắn liền trên đất và thửa đất lại cho tộc họ Trần cùng với nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản của tộc họ Trần đối với bà S1 được thực hiện khi bản án có hiệu lực thi hành.

3. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà S1 và ông Tr kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 227/2009/DSPT ngày 18/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2009/DSST ngày 07/7/2009 của Tòa án nhân dân huyện A4 về việc tranh chấp quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất giữa tộc họ Trần với bà Trần Thị Ngọc S1. Giữ hồ sơ lại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 21/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

1. Xác nhận căn nhà trên thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 có diện tích đo thực tế 2.281,3m² (diện tích đăng ký là 2.386m²) tại thôn C1, xã N, huyện A4, tỉnh Bình Định. Đông giáp đất ông Trần Thế H10, Tây giáp đất ông Phạm Y, Bắc giáp đất ông Phạm Tr2 và Nam giáp đường liên xóm là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Trần Thế B4 (chết năm 2004) và cụ Bùi Thị Nh (chết năm 2005). Hiện nay bà Trần Thị Ngọc S1 đang quản lý sử dụng.

2. Công nhận di chúc miệng của cụ Trần Thế B4 vào ngày 07/02/2002 về việc để lại di sản dùng vào việc thờ cúng cho cụ Trần Thế K3 là hợp pháp. Buộc bà Trần Thị Ngọc S1 phải giao cho ông Trần Thiên Tr (con cụ Trần Thế K3) là đại diện cho các nguyên đơn, cụ thể như sau:

a. Toàn bộ phòng thờ cúng (tộc họ Trần xây mới năm 2004) có diện tích 70,04m².

b. Phần đất phía Tây của thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 (tại khoản 1) có diện tích 763,8m² (kể cả phòng thờ cúng) cho đại diện các nguyên đơn là ông Trần Thiên Tr sở hữu, sử dụng trong đó có 67m² đất ở và 696,8m² đất vườn. Phần đất này được xác định vị trí như sau: Từ đường đi liên thôn phía trước nhìn vào lấy góc trái tiếp giáp với đất ông Phạm Y (phía Tây) làm chuẩn. Lấy bề rộng của phần đất này là 13m, từ điểm này kéo thẳng vào phòng thờ, lấy mép trái mặt trước của vỉa hè phòng thờ làm chuẩn, kéo sang phải (phía Đông) 7,00m đây là điểm tiếp giáp thứ nhất của phòng thờ, đoạn thẳng từ phía trước kéo vào điểm thứ nhất này có độ dài 33m. Lấy mép trái mặt sau của phòng thờ làm chuẩn kéo sang phải (phía Đông) 7,20m tiếp giáp với phòng nhà cũ phía sau của bà S1 đang sử dụng, chọn là điểm tiếp giáp thứ hai của phòng thờ, từ điểm tiếp giáp thứ hai kéo thẳng về phía sau có chiều dài 20,5m, cách giáp ranh đất của ông Phạm Y là 13m nổi lên đất ông Phạm Y (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Như vậy, phần đất dùng vào việc thờ cúng có vị trí: Phía trước tiếp giáp với đường đi, phía Đông và Bắc tiếp giáp với phần đất bà S1 đang quản lý, phía Tây tiếp giáp với đất ông Phạm Y.

c. 01 cây mận, 02 cây măng cầu ta và 226 cây chuối nằm trên phần đất được giao làm nhà thờ cúng (như điểm b khoản 2)

d. Hoàn trả tiền sửa chữa nhà, sân, hè sau khi khấu trừ nghĩa vụ (cây ăn quả, cây ăn trái) còn phải trả 10.591.010 đồng.

3. Bà Trần Thị Ngọc S1 được quyền thừa kế phần của mẹ bà là cụ Bùi Thị Nh để lại có diện tích còn lại là $(2.281,3m^2 - 763,8m^2) = 1.517,5m^2$; trong đó có $133m^2$ đất ở, $1.384,5m^2$ đất vườn. Thửa đất có vị trí phía Nam giáp đường đi, phía Tây giáp đất nhà thờ cúng của họ Trần và đất phía sau ông Phạm Y, phía Đông giáp đất ông Trần Thế H10, ông Trần Đình C, phía Bắc giáp đất ông Phan Đình Chiên, ông Huỳnh Minh Đ (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

4. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà S1 và ông Tr kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã quyết định sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 21/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; cụ thể:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn mà đại diện là ông Trần Thiên Tr đối với bị đơn bà Trần Thị Ngọc S1 về việc khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 có diện tích đo thực tế $2.281,3m^2$ tại thôn C1, xã N, huyện A4, tỉnh Bình Định. Hiện nay bà Trần Thị Ngọc S1 đang quyền sử dụng đất và sở hữu các tài sản trên đất.

2. Công nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Ngọc S1 hoàn trả lại chi phí xây dựng, sửa chữa sân gạch, xây dựng sửa chữa nhà là 20.000.000 đồng đại diện cho các nguyên đơn ông Trần Thiên Tr nhận.

Sau khi xét xử phúc thẩm, các nguyên đơn có đơn đề nghị giám đốc thẩm lại Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

Quyết định giám đốc thẩm số 25/2015/DS-GĐT ngày 15/10/2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 21/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm lại theo quy định.

Về việc thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng (Căn cứ theo Công văn phúc đáp số 95/CTHADS-NV ngày 14/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định)

1. Theo đơn tự nguyện yêu cầu thi hành án của bà Trần Thị Ngọc S1 đề ngày 29/02/2012, ngày 08/3/2012, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định đã ra Quyết định thi hành án số 76/QĐ-CTHA cho thi hành án các khoản sau đây:

- Bà Trần Thị Ngọc S1 hoàn trả lại chi phí xây dựng, sửa chữa sân gạch, xây dựng sửa chữa nhà là 20.000.000 đồng đại diện cho các nguyên đơn ông Trần Thiên Tr nhận.

- Bà Trần Thị Ngọc S1 hoàn trả lại cho ông Trần Thiên Tr số tiền 312.000 đồng chi phí tố tụng.

2. Bà Trần Thị Ngọc S1 đã tự nguyện nộp số tiền 20.312.000 đồng theo biên lai số 004135 ngày 29/02/2012 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

3. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định đã 02 lần thông báo cho ông Trần Thiên Tr đến nhận tiền nhưng ông Tr không đến nhận. Do đó, ngày 16/4/2012, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định đã gửi tiết kiệm số tiền 20.312.000 đồng.

4. Ngày 15/01/2015, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định nhận được Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 473/2014/KN-DS ngày 02/12/2014 của Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng. Ngày 20/01/2015, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định đã ban hành Thông báo số 76/TB-CTHADS về việc tạm đình chỉ thi hành án bản án nói trên. Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 25/2015/DS-GĐT ngày 15/10/2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CTHA ngày 01/12/2015 về việc đình chỉ thi hành án.

5. Hiện nay, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định vẫn đang gửi tiết kiệm số tiền 20.312.000 đồng do bà S1 tự nguyện nộp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

- Áp dụng khoản 2 Điều 654 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 133, 209, 213, 218 của Bộ luật dân sự; Luật Đất đai số 13/2003/QH13.

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng; Điều 48 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 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; buộc bà Trần Thị Ngọc S1 có nghĩa vụ trả lại một phần nhà và đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 có diện tích đo thực tế 763,8m² (trong đó có 70,04m² đất ở và 693,76m² đất vườn) tại thôn C1, xã N, huyện A4, tỉnh Bình Định (nay là khu vực C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định).

2. Không chấp nhận lời nại của các nguyên đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất 2.281.3m² thuộc thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại thôn C1, xã N, huyện A4, tỉnh Bình Định (nay là khu vực C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định) là của tộc họ Trần.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy:

3.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01249 ngày 10/02/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định cấp cho ông Văn Tấn A5;

3.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Ngọc S1 với ông Văn Tấn A5 đã được Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định chứng thực ngày 19/01/2015;

3.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 542, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Tấn A5, bà Huỳnh Thị P2 với ông Nguyễn An K1 đã được Văn phòng Công chứng A4 chứng thực ngày 26/3/2015.

4. Buộc bà Trần Thị Ngọc S1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho tộc họ Trần số tiền 391.133.000 đồng (*Ba trăm chín mươi một triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng*), ngoài số tiền mà bà S1 đã tự nguyện nộp trước 20.312.000 đồng (*Hai mươi triệu ba trăm mười hai nghìn đồng*); ông Trần Thiên Tr là người đại diện nhận số tiền nói trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng (chi phí định giá tài sản, chi phí giám định); về án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Trong thời hạn luật định, ông Trần Thiên Tr kháng cáo, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm (BL 1316) nhưng ngày 9 tháng 8 năm 2020, ông Trần Thiên Tr đã rút đơn kháng cáo mà tôi đã gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định ngày 31/7/2020 (BL 1318), cho rằng bản án sơ thẩm ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định là hợp tình, hợp lý.

Ngày 4/8/2020 và ngày 8/8/2020, bà Trần Thị Ngọc S1 kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án phúc thẩm, không đồng ý trả số tiền 391.113.000 đồng; biên bản xây dựng lại từ đường là bia đặt, việc sửa chữa nhà thờ họ là trái phép, không đúng, nhà đất này là của cha mẹ tôi.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát cho rằng ông Trần Thiên Tr đã rút đơn kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo rút kháng cáo số 4221/TB-TA ngày 13/8/2020, gửi cho Viện kiểm sát và các đương sự, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét. Đối với kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc S1 là hợp lệ, tuy nhiên xét nội dung kháng cáo không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Đà Nẵng, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Bà Trần Thị Ngọc S1 là bị đơn có kháng cáo vắng mặt nhưng đã có “Đơn xin xét xử vắng mặt”, đề ngày 19/9/2020, Tòa án

nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận ngày 22/9/2020. Một số đồng nguyên đơn: Nguyễn Thị Kim K, Trần Thị Ngọc M, Trần Đình C, Trần Thế H, Trần Thị H1, Trần Duy H2, Trần Thiên Đ, Trần Thị Mộng Tr1, Trần Thị Ngọc N1, Trần Thế T1, Trần Thị Mai P1, Trần Nghiêm T2, Trần Thị Mộng V2, Trần Nghiêm B2, Trần H6, Trần Thị Ngọc H8 vắng nhưng có người đại diện theo uỷ quyền là ông Trần Thiên Tr, có mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án: UBND thị xã A, tỉnh Bình Định, Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định, Văn phòng công chứng A4, ông Văn Tấn A5, bà Huỳnh Thị P2, ông Nguyễn An K1 vắng nhưng đã có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt. Xét thấy, mặc dù phiên toà phúc thẩm mở lần thứ nhất nhưng bị đơn có kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các đồng nguyên đơn vắng đã có người đại diện theo uỷ quyền có mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, thấy việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án như đề nghị của các đương sự có mặt và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà, theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, bị đơn kháng cáo bà Trần Thị Ngọc S1 vắng nhưng nội dung đơn kháng cáo, Bà Trần Thị Ngọc S1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm, bà không đồng ý trả số tiền 391.113.000 đồng. Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thấy:

[3]. Về nguồn gốc tài sản đang tranh chấp: Thửa đất số 852 có nguồn gốc do tổ tiên để lại cho vợ chồng cố Trần C3 và cố Phan Thị L6 sử dụng. Năm 1939, cố Trần C3 chết. Năm 1952, cố Phan Thị L6 (chết năm 1975) lập “Tờ phân tài sản” chia đất cho các con là các cụ: Trần Thị B5, Trần Thế B4, Trần Thế K3, Trần Thị G, Trần Thị L5. Trong đó, cụ Trần Thế B4 được giao 06 sào 09 thước đất hương hỏa và 02 thửa đất xứ “Gò Mả” (diện tích 04 sào 05 thước và 05 sào 10 thước) tại làng C1, xã N, huyện A4, tỉnh Bình Định (nay là thôn C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định).

Năm 1963, do ngôi nhà bị hư hỏng nên vợ chồng cụ Trần Thế B4 và cụ Bùi Thị Nh xây dựng lại nhà mới. Năm 1975, vợ chồng cụ B4 tiếp tục sửa lại nhà; dòng họ Trần không có ý kiến gì và không đóng góp công sức, tiền bạc. Ngày 25/9/1976, vợ chồng cụ B4 làm đơn xin hiến ruộng với nội dung: Xin hiến 01 mẫu 03 sào 09 thước; giao cho con gái Trần Thị Ngọc S1 01 mẫu 01 sào 13 thước và xin để lại 04 sào 03 đất ruộng, 02 sào 08 đất thổ cư, 02 sào vườn và nhà ở; đơn xin hiến ruộng nói trên đã được chính quyền địa phương xác nhận.

Các nguyên đơn cho rằng nguồn gốc thửa đất số 852 là của tộc họ Trần do cụ thủy tổ Trần Xuân Q1 tạo lập năm 1761 và lưu lại cho con cháu là các cụ Trần Xuân T6, Trần Xuân K2, Trần Xuân L3, Trần Xuân D2, Trần Xuân T5, Trần Xuân L4, Trần C3. Cụ Trần Thế B4 là Chánh phái đời thứ 9 quản lý đất hương hỏa của tộc họ Trần từ năm 1938 đến khi cụ B4 qua đời (năm 2004); tuy nhiên, tại bản sao cuốn gia phả họ Trần không thể hiện nhà đất đang tranh chấp là từ đường của họ Trần.

Mặt khác, từ ngày các nguyên đơn có đơn khởi kiện đòi lại nhà và đất tại thửa đất số 852 trở về trước, vợ chồng cụ B4 sử dụng thửa đất nói trên liên tục, ổn định và

không có ai tranh chấp; vợ chồng cụ B4 đã thực hiện đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất vào các năm 1983, 1993 và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất. Theo Công văn số 22/CV-TN&MT ngày 02/6/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A cung cấp nội dung như sau: Theo hồ sơ địa chính năm 1983, cụ B4 đứng tên kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1183, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.280m² đất thổ cư; hồ sơ địa chính năm 1993, cụ B4 đăng ký, kê khai sử dụng thửa số 852, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.386m² (gồm 200m² đất ở và 2.136m² đất vườn).

Do đó, không có cơ sở xác nhận nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 852 là nhà thờ của tộc họ Trần và có căn cứ để xác định thửa đất nói trên là tài sản chung của cụ Trần Thế B4 và cụ Bùi Thị Nh.

[4]. Ngày 07/02/2002 (Âm lịch) tức ngày 20/3/2002 (Dương lịch), nhân ngày giỗ tại nhà cụ Trần Thế H10, cụ Trần Thế B4 có nói với cụ Trần Thế K3 là khi cụ B4 chết thì giao từ đường để cụ K3 quản lý, hương khói ông bà. Lời nói của cụ B4 được lập thành văn bản và có xác nhận của chính quyền địa phương, có ghi âm ghi hình. Ngày 01/01/2004, cụ B4 chết không để lại di chúc. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 654 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về di chúc miệng *“Sau ba tháng, kể từ thời điểm di chúc miệng mà người di chúc còn sống, minh mẫn, sáng suốt, thì di chúc miệng bị huỷ bỏ”* thì di ngôn nói trên của cụ B4 không hợp pháp. Do đó, các nguyên đơn căn cứ di ngôn ngày 20/3/2002 của cụ B4 yêu cầu bà S1 trả lại nhà và đất tại thửa đất số 852 là không phù hợp.

[5]. Sau khi cụ B4 lập di ngôn, ngày 26/12/2003, tộc họ Trần họp thống nhất bầu ông Trần Thế K3 là Chánh phái phân chi 1 làm trưởng tộc và chịu trách nhiệm trong việc xây lại “Tổ đường” và lập biên bản về việc xây dựng mới phòng thờ, sửa lại nhà thờ. Khi đó cụ B4, cụ Nhòng còn sống; bà S1 có tham gia họp và ký vào biên bản. Ngày 01/01/2004, cụ B4 chết, tộc họ Trần cũng tiến hành xây dựng lại từ đường. Trong quá trình xây dựng lại nhà thờ và sửa chữa lại nhà, sân..., bà S1 và cụ Nhòng cũng không có ý kiến phản đối. Tại buổi khánh thành tổ đường Trần tộc ngày 06/6/2004, bà S1 cũng tham gia và được giao quản lý tổ đường với tổng kinh phí xây dựng là 80.000.000 đồng. Mặc dù bà S1 không thừa nhận có tham gia và không ký vào Biên bản họp xây dựng lại tổ đường Trần tộc ngày 26/12/2003; biên bản khánh thành tổ đường Trần tộc ngày 06/6/2004 nhưng theo Kết luận giám định số 33/GĐTL ngày 25/4/2008, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Định đã kết luận: Các chữ viết trên “Biên bản họp xây dựng lại tổ đường Trần tộc ngày 26/12/2003” và “Biên bản khánh thành tổ đường Trần tộc ngày 06/6/2004” với chữ viết của bà S1 trên các mẫu so sánh là do cùng một người viết ra.

Như vậy, mặc dù không có cơ sở xác nhận nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 852 là nhà thờ của tộc họ Trần và di ngôn ngày 20/3/2002 của cụ B4 là không hợp pháp như nhận định nói trên nhưng căn cứ kết luận giám định đã xác định bà S1 có ký vào Biên bản họp xây dựng lại tổ đường Trần tộc ngày 26/12/2003 và biên bản khánh thành tổ đường Trần tộc ngày 06/6/2004 thể hiện bà S1 đồng ý xây dựng nhà thờ. Mặt khác, tại thời điểm xây dựng lại tổ đường Trần tộc thì cụ Nhòng vẫn còn

sống và cụ Nhông, bà S1 cũng không phản đối hoặc có ý kiến gì về việc xây dựng tổ đường Trần tộc tại một phần thửa đất số 852. Do đó, có cơ sở để xác định phần đất nhà thờ có khuôn viên đất hợp lý tại thửa đất số 852 là tài sản chung của tộc họ Trần.

[6]. Trong quá trình thụ lý, giải quyết lại vụ án, Hội đồng định giá tài sản Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã thực hiện 02 lần định giá tài sản tại thửa đất số 852 nhưng bà S1, vợ chồng ông A5 và ông K1 đều không có mặt tại thửa đất nói trên và nhà đóng cửa nên Hội đồng định giá chỉ tiến hành định giá giá trị đất chứ không thể tiến hành đo đạc, kiểm kê, áp giá nhà và toàn bộ tài sản, công trình được xây dựng trên thửa đất số 852. Mặt khác, người yêu cầu định giá là ông Tr thống nhất giá trị nhà và toàn bộ tài sản, công trình được xây dựng trên thửa đất số 852 theo Biên bản đo đạc, định giá tài sản ngày 02/6/2011 và không yêu cầu đo đạc lại thửa đất nói trên. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ Sơ đồ hiện trạng thửa đất đo vẽ ngày 02/6/2011 để xác định phần đất nhà thờ có khuôn viên đất hợp lý tại thửa đất số 852 là tài sản chung của tộc họ Trần; căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 02/6/2011 để áp giá giá trị nhà và toàn bộ tài sản, công trình được xây dựng trên đất và căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2019 để áp giá giá trị đất đối với thửa đất số 852.

Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đo vẽ ngày 02/6/2011 thì diện tích đo đạc thực tế thửa đất số 852 là $2.281,3m^2$ (gồm $200m^2$ đất ở và $2.081,3m^2$ đất vườn); thửa đất nói trên là tài sản chung của cụ Trần Thế B4 và cụ Bùi Thị Nh; do đó, phần diện tích đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của cụ B4 là $(\frac{1}{2} \times 200m^2 \text{ đất ở}) + (\frac{1}{2} \times 2.081,3m^2 \text{ đất vườn}) = 100m^2 \text{ đất ở và } 1.040,65m^2 \text{ đất vườn}$.

Cũng theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đo vẽ ngày 02/6/2011 thì phần đất nhà thờ có khuôn viên đất hợp lý tại thửa đất số 852 có diện tích là $763,8m^2$; trong đó phòng khách có diện tích $(3,1m \times 6,8m = 21,08m^2)$ và phần phòng thờ có diện tích $(7,2m \times 6,8m = 48,96m^2)$, tổng cộng là $70,04m^2$. Trên phần diện tích $70,04m^2$ đã có công trình được xây dựng ổn định, kiên cố; do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định phần đất nhà thờ có khuôn viên đất hợp lý tại thửa đất số 852 có diện tích là $763,8m^2$ (trong đó có $70,04m^2$ đất ở và $693,76m^2$ đất vườn) và việc phân chia nói trên là có căn cứ vì phần diện tích $763,8m^2$ vẫn nằm trong giới hạn diện tích đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của cụ B4 đối với thửa đất số 852.

[7]. Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2011/DSPT ngày 12/12/2011 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, bà S1 đã được cấp GCN CH 00596 ngày 07/6/2012; ngày 19/01/2015, bà S1 chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 852 cho ông Văn Tấn A5 theo Hợp đồng số 126 và vợ chồng ông Văn Tấn A5, bà Huỳnh Thị P2 đã được cấp GCN CH 01249 đối với thửa đất nói trên. Ngày 26/3/2015, ông A5, bà P2 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 852 cho ông Nguyễn An K1 theo Hợp đồng số 542; hiện nay, ông K1 vẫn chưa thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất nói trên.

Bà S1 chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 852 cho ông A5 vào ngày 19/01/2015, tức là sau khi có quyết định kháng nghị giám đốc thẩm nói

trên. Như vậy, giao dịch dân sự nói trên giữa bà S1 và ông A5 là hợp pháp. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà S1, vợ chồng ông A5 đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp GCN CH 0124 vào ngày 10/02/2015; đến ngày 26/3/2015, vợ chồng ông A5 chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông K1. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”* thì trong trường hợp này, ông K1 được xác định là người thứ ba ngay tình và giao dịch dân sự giữa bà S1 với ông A5 và ông A5 với ông K1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất tại thửa đất số 852 không bị vô hiệu.

Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét bác lời nại của các nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất nói trên qua nhiều người chỉ là hình thức để bà S1 trốn tránh việc trả nhà và đất từ đường lại cho tộc họ Trần; bác yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà S1 giao trả lại toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 852 mà hiện nay bà S1 đang quản lý, sử dụng cho tộc họ Trần; bác yêu cầu hủy GCN CH 01249, Hợp đồng số 126 và Hợp đồng số 542 là có căn cứ, đúng quy định.

[8]. Mặc dù có cơ sở để xác định phần đất nhà thờ có khuôn viên đất hợp lý tại thửa đất số 852 có diện tích là $763,8m^2$ (trong đó có $70,04m^2$ đất ở và $693,76m^2$ đất vườn) là tài sản chung của tộc họ Trần nhưng theo nhận định trên, hiện nay ông K1 đang là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 852 và để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình nên không thể buộc bà S1 giao trả lại phần đất nhà thờ nói trên cho tộc họ Trần quản lý, sử dụng mà chỉ có thể buộc bà S1 bồi lại giá trị đất và nhà, công trình được xây dựng trên đất của phần đất nhà thờ cho tộc họ Trần.

Về giá trị đất: $(70,04m^2 \times 1.500.000 \text{ đồng}/m^2) + (693,76m^2 \times 350.000 \text{ đồng}/m^2) = 347.876.000 \text{ đồng}$.

Về giá trị tài sản trên đất (Phần nhà xây mới năm 2004)

- Phòng khách: $21,08m^2 \times 770.000 \text{ đồng}/m^2 \times 1,15 \times 85\% = 15.866.389 \text{ đồng}$;
- Phòng thờ: $48,96m^2 \times 770.000 \text{ đồng}/m^2 \times 1,15 \times 85\% = 36.850.968 \text{ đồng}$;
- Phần sân gạch: 6.843.420 đồng.

Tổng cộng, buộc bà S1 bồi lại giá trị đất và nhà, công trình được xây dựng trên đất của phần đất nhà thờ cho tộc họ Trần số tiền là 407.436.777 đồng; ông Trần Thiên Tr là người đại diện nhận, là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và lập luận trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật, xác định một phần đất nhà thờ có khuôn viên hợp lý tại thửa đất số 852, có diện tích là $763,8m^2$ là tài sản chung của tộc họ Trần và buộc bà Trần Thị Ngọc S1 trả lại giá trị này là phù hợp với quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà S1 không có cơ sở nên không được Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị Ngọc S1 phải chịu án phí phúc thẩm dân sự; ông Trần Thiên Tr rút kháng cáo trước khi mở phiên toà nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo quy định tại Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị (về phần án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác; về nghĩa vụ thi hành án) có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Trần Thị Ngọc S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Áp dụng khoản 2 Điều 654 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 133, 209, 213, 218 của Bộ luật dân sự; Luật Đất đai số 13/2003/QH13.

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng; Điều 48 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 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; buộc bà Trần Thị Ngọc S1 có nghĩa vụ trả lại giá trị một phần nhà và đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 có diện tích đo thực tế 763,8m² (trong đó có 70,04m² đất ở và 693,76m² đất vườn) tại thôn C1, xã N, huyện A4, tỉnh Bình Định (nay là khu vực C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định).

2. Không chấp nhận lời nại của các nguyên đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất 2.281.3m² thuộc thửa đất số 852, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại thôn C1, xã N, huyện A4, tỉnh Bình Định (nay là khu vực C1, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định) là của tộc họ Trần.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy:

3.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01249 ngày 10/02/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định cấp cho ông Văn Tấn A5;

3.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Ngọc S1 với ông Văn Tấn A5 đã được Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Bình Định chứng thực ngày 19/01/2015;

3.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 542, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Tấn A5, bà Huỳnh Thị P2 với ông Nguyễn An K1 đã được Văn phòng Công chứng A4 chứng thực ngày 26/3/2015.

4. Buộc bà Trần Thị Ngọc S1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho tộc họ Trần số tiền 391.133.000 đồng (*Ba trăm chín mươi một triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng*), ngoài số tiền mà bà S1 đã tự nguyện nộp trước 20.312.000 đồng (*Hai mươi triệu ba trăm mười hai nghìn đồng*); ông Trần Thiên Tr là người đại diện nhận số tiền nói trên.

5. Về án phí phúc thẩm dân sự:

Bà Trần Thị Ngọc S1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm dân sự nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà S1 đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0003862 ngày 12/8/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Ông Trần Thiên Tr được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự theo biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm số 0003859 ngày 31/7/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Cường