

Bản án số: 80/2025/DS-PT

Ngày: 24/02/2025.

V/v *Đòi lại tài sản.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**

ông **Đặng Kim Nhân**

- Thư ký phiên tòa: bà **Văn Thị Mỹ Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà. Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/2024/TLPT-DS ngày 11/11/2024 về tranh chấp đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 372/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà **Huỳnh Thị Tuyết A** - sinh năm 1928;

Địa chỉ: **A R B, B (Bi)**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Huỳnh Thị Tuyết A**: bà **Chung Diệp P** - sinh năm 1965; địa chỉ: **Quốc lộ B, B, xã N, thị xã N, Khánh Hoà**. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Huỳnh Thị Tuyết A**: ông **Nguyễn Hồng H** - Luật sư của Văn phòng Luật sư **Nguyễn Hồng H** thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh K**. Có mặt.

2. Bị đơn: bà **Diệp N** - sinh năm 1933;

Địa chỉ: **số A đường L, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hoà** (đã tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định giải quyết việc dân sự

số 01/2024/QĐPT-DS ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng).

Người giám hộ cho bà **Diệp N** là ông **Nhiều Triều D** - sinh năm 1971; địa chỉ: **số A đường L, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người giám sát việc giám hộ là bà **Nhiều Thị A1** - sinh năm 1962; địa chỉ: **số E đường P, tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Diệp N**: ông **Lê Văn T** - Luật sư của Văn phòng Luật sư **Lê Văn T** và Cộng sự thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh K**. Có mặt.

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

3.1. Ông **Nhiều Triều T1 (Nhiều T, Nhiều T2)** - sinh năm 1960; địa chỉ: 619 56th Street Brooklyn, NY 11220, USA và **Số C đường E, khu đô thị H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.2. Bà **Nhiều Thị T3** - sinh năm 1952; địa chỉ: **số B đường T, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.3. Bà **Nhiều Thị L** - sinh năm 1961; địa chỉ: **số C đường T, tổ dân phố E, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.4. Ông **Nhiều Triều H1** - sinh năm 1964; địa chỉ: **số A, đường L, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.5. Bà **Nhiều Thị A1** - sinh năm 1962; địa chỉ: **số E đường P, tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.6. Bà **Nhiều Thị N1** - sinh năm 1968; địa chỉ: **số D đường T, tổ dân phố G, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

3.7. Bà **Nhiều Thị H2** - sinh năm 1969; địa chỉ: **số B đường T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Nhiều Thị H2**: ông **Đỗ Đức H3** - sinh năm 1966; địa chỉ: **số B đường T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

3.8. Ông **Nhiều Triều D** - sinh năm 1971;

3.9. Bà **Nhiều Mỹ P1** - sinh năm 1972;

3.10. Bà **Ngô Thị Kim L1** - sinh năm 1966;

3.11. Bà **Nhiều Kim C** - sinh năm 1990;

3.11. Bà **Hoàng Kim Y** - sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: **số A đường L, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Ông **D** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà **P1**, bà **L1**, bà **C**, bà **Y** đều vắng mặt.

3.12. Ông **Nhiều Kiến T4** - sinh năm 1988;

Địa chỉ thường trú: **số A đường L, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Địa chỉ hiện nay: **2 V, VCN P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**. Có

mặt.

3.13. Bà **Trương Thị Mỹ T5 (T10)** - sinh năm 1984, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của **Nhiều Phương A2 (N)**, sinh ngày 14/02/2007 - là con bà **T5**; cùng địa chỉ: **B Mather Dr A Sanjose CA 95116, USA** và **số B đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.13. Bà **Nhiều Kim A3 (Nhiều K)**; địa chỉ: **F C, CA I, USA**. Vắng mặt.

3.14. Ông **Nhiều Dũng C1 (N, Nhiều Dung C)**; địa chỉ: **G Bay L, CA 92620, USA**. Vắng mặt.

3.15. Ông **Lâm Du T6 (D-Tuan Lam)** - sinh năm 1954; địa chỉ: **D O, F, CA 94539, USA**. Vắng mặt.

3.16. Ông **Lâm Du K** - sinh năm 1957; địa chỉ: **A Impasse Tête N Fleurieu S, Pháp**. Vắng mặt.

3.17. Bà **Lâm Lệ H4** - sinh năm 1964; địa chỉ: **B Boulevard Saint D G, Pháp**. Vắng mặt.

3.18. Bà **Lâm Lệ D1** - sinh năm 1958; địa chỉ: **A Rue Jean M L, Pháp**. Vắng mặt.

3.19. Bà **Lâm Lệ T7** - sinh năm 1956; địa chỉ: **D Rue R L, Pháp**. Vắng mặt.

3.20. Ông **Felix H5** - sinh năm 1967; địa chỉ: **3 27h S, L, NY A, Hoa Kỳ**. Vắng mặt.

3.21. Bà **Lan Van Lian L2** - sinh năm 1971; địa chỉ: **B I, M, NJ G, Hoa Kỳ**. Vắng mặt.

3.22. Bà **Phoebe H6**; địa chỉ: **H B, APT #2C Weehawken, NJ G, Hoa Kỳ**. Vắng mặt.

3.23. Bà **LanPhan Felician C2 (L6)** - sinh năm 1973; địa chỉ: **1 B, APT #311, Briarwood, NY A, Hoa Kỳ**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà gồm **Lâm Du T6, Lâm Du K, Lâm Lệ H4, Lâm Lệ D1, Lâm Lệ T7, F, Lan Van L, Phoebe H6, L6**: bà **Chung Diệp P** - sinh năm 1965, địa chỉ: **Quốc lộ B, B, xã N, thị xã N, Khánh Hòa**. Có mặt.

3.24. Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: **số I T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Hà T8** - Phó Trưởng phòng **Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông **Nhiều Triều D** - là người giám hộ cho bà **Diệp N** đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bà **Nhiều Thị A1** - là người giám sát việc giám hộ đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị H2**, bà **Nhiều Thị N1**, bà **Nhiều Thị L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà **Huỳnh Thị Tuyết A** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Chung Diệp P** trình bày:

Cha bà là ông **Huỳnh A H7** (chết năm 1938) và mẹ là bà **Trương Thị C3** (chết năm 1999) có 02 người con chung là **Huỳnh Thị Tuyết A**, **Huỳnh Thị Tuyết L3** (chết năm 2004) và 01 người con nuôi là bà **H8 T Hang** (**Huỳnh Tuyet Nga H**, chết năm 2009). Bà **Huỳnh Tuyết L3** có chồng là ông **Lâm Hồng D2** (chết năm 2004) và các con là **Lâm Du K**, **Lâm Lệ H4**, **Lâm Lệ D1**, **Lâm Lệ T7** và **Lâm Du T6**. Bà **Huỳnh T H9** (**Huỳnh Tuyet Nga H**) có chồng là ông **Henry H10** (**Hang Quynh Q**, chết năm 2005) và 04 người con là ông **Felix H5**, bà **Lan Van Lian L2**, bà **Phoebe H6** và bà **LanPhan Felician C2** (**L6**).

Năm 1932, cha, mẹ bà có tạo lập tài sản là nhà, đất tọa lạc tại **tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**. Tháng 9/1979, mẹ bà xuất cảnh đi định cư tại Hoa Kỳ. Trước khi xuất cảnh, mẹ bà cho người cháu là ông **Nhiều Lập C4** (chồng bà **Diệp N**) ở nhờ, trông coi nhà và để hương khói bàn thờ ông, bà. Năm 1999, mẹ bà mất, không để lại di chúc và các con hàng thừa kế thứ nhất của mẹ bà chưa nhường quyền thừa kế đối với nhà, đất trên cho bất cứ ai. Nhà, đất vẫn do ông **Nhiều Lập C4** quản lý, sử dụng. Năm 2009, ông **C4** chết. Năm 2015, bà được biết bà **Diệp N** đã được **Ủy ban nhân dân thị xã N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất nói trên. Bà **N** đã kê khai nguồn gốc nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng tạo lập và lập tờ thỏa thuận phân chia $\frac{1}{2}$ nhà đất nói trên là di sản thừa kế của ông **C4** giao lại cho bà **N** được toàn quyền sở hữu. Việc kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận nói trên trái pháp luật, xâm phạm đến tài sản của bà. Theo Bảng kê khai thuê nhà để sử dụng do ông **C4** kê khai với Nhà nước năm 1977, ông **C4** cũng thừa nhận nhà, đất nói trên là tài sản của mẹ bà là **Trương Thị C3** cho ông **C4** thuê ở không lấy tiền để kinh doanh và hương khói ông, bà. Sau khi ông **C4** chết, bà **N** và các con bà khai báo không đúng nguồn gốc để chiếm dụng toàn bộ nhà, đất của cha, mẹ bà để lại. Ngày 16/3/2015, bà khiếu nại đến Chủ tịch **Ủy ban nhân dân thị xã N** yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà **Diệp N** nhưng được hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 733483 do **Ủy ban nhân dân thị xã N** cấp ngày 03/8/2011 cho bà **Diệp N**;

- Buộc bị đơn bà **Diệp N** và những người ở trong nhà tại **tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **số A, đường L, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa**) phải giao trả toàn bộ nhà, đất nói trên cho bà quản lý theo quy định của pháp luật.

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Diệp N** là ông **Lê Văn T** (trong thời gian được ủy quyền) trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ **tổ dân phố H** (nay là số **A đường L**), phường **N**, thị xã **N**, tỉnh **Khánh Hòa** được chồng bà **Diệp N** là ông **Nhiều Lập C4** (chết) nhận tặng cho từ bà dì **Trương Thị C3**. Trước năm 1975, bà **C3** về **N** thấy vợ chồng ông **C4** không có nhà cửa để ở nên gọi vợ chồng ông **C4** về sinh sống tại nhà, đất nêu trên. Việc tặng cho nhà đất được ba người con của bà **C3** và tất cả hàng xóm, những người sống gần đó làm chứng. Năm 1977, bà **C3** lập giấy ủy quyền để lại nhà, đất cho ông **C4** được ông **Huỳnh Ngọc H11** - Trưởng ban **thôn M 4** ký tên xác nhận ngày 25/6/1977 nên ông **C4** được chính quyền địa phương lập sổ bộ để đóng thuế thổ trạch hàng năm. Năm 1984, ông **C4** có đơn xin xác nhận quyền sở hữu nhà ở được **Ủy ban nhân dân huyện N** xác nhận. Sau khi ông **C4** chết, bà **Diệp N** thực hiện các thủ tục pháp lý, kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên. Ngày 03/8/2011, **Ủy ban nhân dân thị xã N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CH00955 cho bà **Diệp N**. Từ trước năm 1975 đến nay, gia đình bà **Diệp N** sinh sống ổn định tại nhà, đất nêu trên, hoàn toàn không có tranh chấp, khiếu nại từ phía những người con của bà **C3**. Vì vậy, bà **Diệp N** không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Từ năm 1975 đến nay, khuôn viên đất không thay đổi, không bị ai lấn chiếm, không lấn chiếm của ai; chỉ có phần mặt tiền **đường L** bị lùi vào một vài mét do Nhà nước mở đường vào khoảng năm 1993 - 1996. Toàn bộ nhà, đất trước đây là nhà mái ngói âm dương, nền xi măng (diện tích xây dựng có nền khoảng 30m²), tường bằng đá san hô, diện tích đất còn lại không xây dựng. Hiện nay, chỉ có phần nhà phía trước (căn phòng gác gỗ, tường gạch) là giữ nguyên. Phần còn lại đều được xây mới giai đoạn năm 1993 - 1996, năm 2000 - 2004 do bà **N** và ông **C4** xây, ngoài ra, không có ai xây sửa gì thêm. Khi ông **C4** và bà **N** xây sửa, những người trực tiếp đóng góp, chi tiền xây dựng gồm có: vợ chồng ông **C4**, bà **N** chi 30 lượng vàng 96% (ba trăm chỉ vàng chín sáu); ông **Nhiều Triều P2** (chết) chi 35 lượng vàng 96% (ba trăm năm mươi chỉ vàng chín sáu); ông **Nhiều Triều T1** chi 35 lượng vàng 96% (ba trăm năm mươi chỉ vàng chín sáu); **Nhiều Lập Hà** chi 10 lượng vàng 96% (một trăm chỉ vàng chín sáu) nhưng chỉ trình bày và không có giấy tờ gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nhiều Triều H1** trình bày: cha ông là ông **Nhiều Lập C4** và mẹ là bà **Diệp N** có 10 người con chung gồm: bà **Nhiều Thị T3**, ông **Nhiều Triều T1** (**Nhiều T, N**), bà **Nhiều Thị L**, bà **Nhiều Thị A1**, bà **Nhiều Thị N1**, bà **Nhiều Thị H2**, ông **Nhiều Triều H1**, ông **Nhiều Triều D**, bà **Nhiều Mỹ P1** và ông **Nhiều Triều P2** (chết). Ông **P2** có vợ là bà **Trương Thị Mỹ T5** và 03 người con là **Nhiều Kim A3**, **N C1**, **Nhiều Phương A2** (còn nhỏ). Khi cha ông còn sống, bà **Trương Thị C3** đã tặng cho nhà, đất hiện đang tranh chấp cho cha ông. Ông

không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nhà, đất của cha, mẹ ông. Quá trình sử dụng, cha, mẹ ông đã xây sửa để có căn nhà như hiện nay.

- Bà **Nhiều Thị A1** trình bày: trước khi đi định cư ở nước ngoài, bà **Trương Thị C3** đã tặng cho nhà, đất hiện đang tranh chấp cho gia đình cha bà. Còn về giấy tờ pháp lý thì bà không biết vì lúc đó bà còn nhỏ. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các ông, bà **Nhiều Thị N1**, **Nhiều Thị L**, **Nhiều Kiên T4**, người đại diện theo ủy quyền của bà **Nhiều Thị H2** là ông **Đỗ Đức H3** trình bày: các ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nhà, đất tranh chấp do bà **Trương Thị C3** đã cho ông **C4** và bà **N** vào năm 1975. Nhà đất hiện nay là của bà **Diệp N**.

- Các ông, bà **Lâm Du K**, **Lâm Lệ H4**, **Lâm Lệ D1**, **Lâm Lệ T7** và **Lâm Du T6**, ông **Felix H5**, bà **Lan Van Lian L2**, bà **Phoebe H6**, bà **LanPhan Felician C2 (L6)** trình bày: các ông, bà đồng ý với việc khởi kiện của nguyên đơn và ủy quyền cho bà **C5** **Diệp Phụng** được toàn quyền thay mặt các ông, bà thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật cho đến khi bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật được thi hành xong.

- Ủy ban nhân dân thị xã **N** trình bày: Ủy ban nhân dân thị xã **N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CH00955** ngày **03/8/2011** cho bà **Diệp N** trên cơ sở các giấy tờ:

+ Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày **15/4/2011** do bà **Diệp N** đứng tên. Theo đó, bà **N** đã kê khai nguồn gốc sử dụng là: nhà và đất do ông **Nhiều L4 C4** nhận tặng cho năm **1974** nhưng bị thất lạc giấy tờ, đến năm **1985** ông **Nhiều Lập C4** kê khai, đăng ký quyền sử dụng ruộng đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn **N**. Năm **2009**, ông **Nhiều Lập C4** chết và bà **Diệp N** quản lý sử dụng đến nay;

+ Giấy kê khai đăng ký quyền sử dụng ruộng đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn **N** do ông **Nhiều Lập C4** lập năm **1985**;

+ Văn bản phân chia di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân phường **N** chứng thực ngày **06/6/2011**.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà **Diệp N** và các giấy tờ liên quan do bà **Huỳnh Thị Tuyết A** cung cấp, Ủy ban nhân dân thị xã **N** nhận thấy:

+ Nguồn gốc nhà và thửa đất số **263**, tờ bản đồ số **53** bản đồ địa chính phường **N** là của bà **Trương Thị C3** do ông **Nhiều Lập C4** là cháu gọi bằng dì ruột ở để giữ và hương khói ông, bà. Nội dung trên được thể hiện trong Giấy kê khai nhà ngày **26/8/1977** do ông **C4** đã kê khai với Ủy ban nhân dân thị trấn **N** và được ông **Hồ Bá C6** - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn **N** (nay là phường **N**) ký xác nhận, nhưng sau đó, vào năm **1985**, ông **Nhiều Lập C4** đã kê khai đăng

ký quyền sử dụng ruộng đất đứng tên của ông và đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N ký.

+ Năm 2009, ông C4 chết. Bà Diệp N quản lý sử dụng toàn bộ nhà, đất nói trên và tiến hành lập văn bản phân chia tài sản thừa kế. Sau khi được nhận thừa kế thì ngày 15/4/2011, bà Diệp N tiến hành lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất, bà Diệp N đã kê khai nguồn gốc nhà và đất là do chồng bà nhận tặng cho năm 1974, giấy tờ bị thất lạc. Qua đó cho thấy, bà Diệp N đã kê khai không đúng nguồn gốc về nhà, đất vì nhà và đất nêu trên là của bà Trương Thị C3 cho ông C4 ở để giữ và hương khói ông, bà chứ không cho trọn quyền sở hữu (theo giấy ông C4 kê khai ngày 26/8/1977 được ông Hồ Bá C6 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn N ký xác nhận).

Như vậy, xét về trình tự, thủ tục thì Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Diệp N là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bà Diệp N khai không đúng về nguồn gốc nhà, đất nên đã dẫn đến việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00955 ngày 03/8/2011 đã cấp cho bà Diệp N là trái pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 22, Điều 34, Điều 53, Điều 51, Điều 54, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 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; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết A.

1. Buộc bị đơn bà Diệp N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nhiều Triều H1, Nhiều Triều D, Nhiều Mỹ P1, Ngô Thị Kim L1, Nhiều K, Nhiều Kiến T4, Hoàng Kim Y phải giao trả toàn bộ nhà, đất và vật kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 53, diện tích 325,5m2, tờ bản đồ địa chính phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (địa chỉ: số A đường L, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa) cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết A đồng thời là người đại diện của các ông, bà Lâm Du T6, Lâm Du K, Lâm Lệ H4, Lâm Lệ D1, Lâm Lệ T7, F, Lan Van L, P, LanPhan F.

(Sơ đồ chi tiết vị trí lô đất và bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00955 ngày 03/8/2011 do Ủy ban nhân dân thị xã N,

tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà **Diệp N**.

3. Bà **Huỳnh Thị Tuyết A** và các ông, bà **Lâm Du T6**, **Lâm Du K**, **Lâm Lê H4**, **Lâm Lê D1**, **Lâm Lê T7**, **F**, **Lan Van L**, **P**, **LanPhan F** đều do bà **Huỳnh Thị Tuyết A** đại diện được quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất nêu trên.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn **Huỳnh Thị Tuyết A** phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình trên đất cho bà **Diệp N** số tiền 1.052.582.000đồng (một tỷ không trăm năm mươi hai triệu năm trăm tám mươi hai nghìn đồng).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn **Huỳnh Thị Tuyết A** phải thanh toán cho bà **Diệp N** tiền công sức trông coi, giữ gìn nhà, đất là 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong hạn luật định, ông **Nhiều Triều D** - là người giám hộ cho bà **Diệp N** đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bà **Nhiều Thị A1** - là người giám sát việc giám hộ đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị H2**, bà **Nhiều Thị N1**, bà **Nhiều Thị L** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà **Chung Diệp P** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nhiều Thị N1** và người đại diện theo uỷ quyền của bà **Nhiều Thị H2** là ông **Đỗ Đức H3** giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Luật sư **Lê Văn T** cho rằng bà **Trương Thị C3** đã tặng cho nhà, đất cho ông **Nhiều Lập C4**. Sau đó, ông **C4** có khai hoang thêm nên diện tích hiện trạng có tăng thêm 171m². Bà **Huỳnh Thị Tuyết A** không thuộc diện được giao nhận nhà. Sau khi bà **Diệp Ngọc L5** hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà **Nguyễn Thị Lệ T9** vào ngày 06/5/2022 thì phía nguyên đơn có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **T9**. Như vậy, phía nguyên đơn đã biết việc chuyển nhượng này. Mặt khác, các con trong gia đình bà **Diệp N** có sự bất đồng về người giám hộ đương nhiên cho bà **Diệp N** nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông **Nhiều Triều D**, bà **Nhiều Thị A1**, bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị H2**, bà **Nhiều Thị N1**, bà **Nhiều Thị L**, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Huỳnh Thị Tuyết A**.

- Luật sư **Nguyễn Hồng H** cho rằng không có cơ sở truất quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn bà **Huỳnh Thị Tuyết A**. Thừa đất tranh chấp không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Diệp N**. Từ năm 2022

đến trước thời điểm xét xử sơ thẩm vào ngày 25/4/2024, phía bị đơn không cung cấp hồ sơ công chứng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà **Diệp N** với bà **Nguyễn Thị Lệ T9** không được coi là chứng cứ hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông **Nhiều Triều D**, bà **Nhiều Thị A1**, bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị L**; không chấp nhận kháng cáo của bà **Nhiều Thị N1** và bà **Nhiều Thị H2**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xuất trình tài liệu chứng cứ mới thể hiện bà **Diệp N** đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: **số A đường L, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** (trước đây là nhà **số I đường L, khóm D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Phú Khánh**) cho bà **Nguyễn Thị Lệ T9** vào ngày 06/5/2022 tại **Văn phòng C7**. Đây là tình tiết mới nên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để giải quyết sơ thẩm lại, đưa bà **Nguyễn Thị Lệ T9** vào tham gia tố tụng nhằm giải quyết triệt để vụ án. Do huỷ án nên toàn bộ nội dung kháng cáo của bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị A1**, bà **Nhiều Thị H2**, bà **Nhiều Thị N1**, ông **Nhiều Triều D**, bà **Nhiều Thị L** sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên toà phúc thẩm, ông **Nhiều Triều D** - là người giám hộ cho bà **Diệp N** đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và **Ủy ban nhân dân thị xã N** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà **Nhiều Thị A1** - là người giám sát việc giám hộ đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ ông **Nhiều Kiến T4**) đều vắng mặt. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét về diện tích thửa đất tranh chấp thấy rằng: nguyên đơn bà **Huỳnh Thị Tuyết A** (là con của bà **Trương Thị C3** và ông **Huỳnh A H12**) khởi kiện đòi lại nhà, đất tại địa chỉ: **số A đường L, tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** (trước đây là nhà **số I đường L, khóm D, thị trấn N, huyện N, tỉnh Phú Khánh**). Ngày 03/8/2011, **Ủy ban nhân dân thị xã N**, tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 733483, số vào sổ cấp GCN: CH00955 đối với thửa đất số

263, tờ bản đồ số 53, với diện tích đất là 318,8m² cho bà **Diệp N**. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận ranh giới thửa đất nêu trên từ năm 1975 cho đến nay không thay đổi, không lấn chiếm của ai và cũng không bị ai lấn chiếm. Đại diện chính quyền địa phương cũng xác định không tranh chấp ranh giới đất với các hộ liền kề nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế là 325,5m², là đúng. Mặt khác, sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 206/2020/DS-PT ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã thu thập hồ sơ nguồn gốc của tất cả các thửa đất giáp ranh với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 53 cho thấy: ranh giới ổn định, không tranh chấp kể từ trước khi ông **Nhiều Lập C4** và bà **Diệp N** đến ở. Như vậy, diện tích đất thực tế tranh chấp trong vụ án này là 325,5m².

[3] Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp: tại Bảng kê khai thuê nhà để sử dụng do ông **Nhiều Lập C4** đứng tên kê khai ngày 26/8/1977 thể hiện: chủ sở hữu nhà cho thuê tại **số I đường L, khóm D, thị trấn N** là bà **Trương Thị C3** (là di ruột của ông **Nhiều Lập C4**), không thu tiền thuê nhà, ông **Nhiều Lập C4** được ở để giữ nhà và hương khói ông, bà. Việc bị đơn bà **Diệp N** đóng thuế nhà đất trong thời gian bà **Diệp N** đang thuê ở không phải là căn cứ xác lập quyền sở hữu đối với tài sản đang tranh chấp. Bị đơn bà **Diệp N** cùng các con của bà **Diệp N** và ông **Nhiều Lập C4** đều cho rằng: nhà, đất tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 53 là của ông **Nhiều L4 C4** nhận tặng cho từ bà **Trương Thị C3** vào năm 1974, nhưng bà **Diệp N** và các con của bà **N**, ông **C4** không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh là ông **C4** được tặng cho. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định nhà, đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà **Trương Thị C3** và ông **Huỳnh A H12** là có cơ sở. Việc bà **Diệp N** đăng ký kê khai và lập hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 53 là không đúng pháp luật.

[4] Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông **Nhiều Triều D** - là người giám hộ cho bà **Diệp N** đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bà **Nhiều Thị A1** - là người giám sát việc giám hộ đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị H2**, bà **Nhiều Thị N1**, bà **Nhiều Thị L** xuất trình tài liệu chứng cứ mới thể hiện bà **Diệp N** đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: **tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** cho bà **Nguyễn Thị Lệ T9** vào ngày 06/5/2022, được **Văn phòng C7** chứng nhận. Về vấn đề này, trong quá trình giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm, do bà **Diệp N** không xuất trình tài liệu nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không biết nên đã không đề cập giải quyết mối quan hệ này. Xét đây là tình tiết mới cần được xem xét, giải

quyết trong cùng một vụ án nhưng chưa được Toà án cấp sơ thẩm điều tra, xác minh làm rõ trong khi cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy cần huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do bản án bị huỷ nên toàn bộ nội dung kháng cáo của bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị A1**, bà **Nhiều Thị H2**, bà **Nhiều Thị N1**, ông **Nhiều Triều D** và bà **Nhiều Thị L** sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do Bản án dân sự sơ thẩm bị huỷ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị A1**, bà **Nhiều Thị H2**, bà **Nhiều Thị N1**, ông **Nhiều Triều D** và bà **Nhiều Thị L** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại cho bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị A1**, bà **Nhiều Thị H2**, bà **Nhiều Thị N1**, ông **Nhiều Triều D** và bà **Nhiều Thị L** số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả lại cho bà **Nhiều Thị H2** (do ông **Đỗ Đức H3** nộp thay), bà **Nhiều Thị L**, bà **Nhiều Thị T3**, bà **Nhiều Thị A1**, bà **Nhiều Thị N1**, ông **Nhiều Triều D** - mỗi người 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000469 ngày 14/5/2024, số 0000470, 0000471, 0000472, 0000473, 0000474 cùng ngày 15/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

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

*** Nơi nhận:**

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSA, P HCTP, LT.

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

Đã ký

Trần Thị Kim Liên