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

Bản án số: 641/2019/DS-PT
Ngày: 12/7/2019
Vv: "Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hòa

Các thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch

Ông Trịnh Đắc Phú

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hồ Thị Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/DSPT ngày 25 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1044/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2818/2019/QĐPT-DS ngày 25 tháng 6 tháng năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1955.
Địa chỉ: Đường T, Phường 16, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người kháng cáo: Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1966.
Địa chỉ: Khu phố 1, phường L, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1978
Địa chỉ: Thị trấn B, huyện N, tỉnh Hà Nam.
Địa chỉ liên hệ: Khu phố 1, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 01880 ngày 14/02/2019 tại Văn phòng Công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trẻ Nguyễn Hoàng Q, sinh năm 2007. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1966.

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1935.
Địa chỉ: Ấp C (ấp 6 cũ), xã Minh Th, huyện T, tỉnh Bình Dương.

(Nguyên đơn, bị đơn và người đại diện bị đơn có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn O trình bày:

Mẹ ông là bà Đặng Thị T có hai người con là ông và bà Nguyễn Thị P, cha ông tên Nguyễn Văn N đã mất vào năm 1966, mẹ ông mất năm 2014. Do có mâu thuẫn nên những năm sau này, giữa ông và mẹ không liên lạc. Những năm cuối đời, mẹ ông cất một nhà nhỏ sống một mình, sát bên nhà bà P. Do cha ông mất sớm nên mẹ ông thừa hưởng đất từ cha ông để lại (vì đất có nguồn gốc là của bên nội). Trong số đất đó có thửa 459, diện tích 1.973 m^2 mẹ ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001 ngày 05/6/2001. Năm 2007 mẹ ông làm thủ tục tách 1.198,6 m^2 nên thửa 459 còn 774,4 m^2 và cho ông phần còn lại này. Phần đất này là đất trống trên đó có một số mộ của bên nội ông. Mẹ có đưa cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001 và một tờ giấy viết tay ngày 31/12/2007 thể hiện mẹ ông bà T cho ông phần đất này, có bà Nguyễn Thị Nh là vợ người chú, làm chứng. Ông nghĩ mẹ ông đã cho phần đất này thì đất là của ông nên ông không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Hàng năm ông vẫn vào đất thăm mộ, từ khi có tranh chấp thì bà P khóa cửa rào cho đến nay.

Ngày 23/9/2014 mẹ ông mất. Sau đó Ủy ban nhân dân phường L thông báo cho ông biết Văn phòng Công chứng Quận 12 có văn bản số 255/CCQ12 ngày 20/10/2014, về việc khai nhận di sản của bà T. Căn cứ vào văn bản này, ông mới biết bà P tự khai là con duy nhất của bà T. Ông khiếu nại thì được biết thêm phần đất mà mẹ ông bà T ký giấy tay cho ông, đã được làm thủ tục báo mất bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001 và Ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp lại giấy chứng nhận mới, đó là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07213 ngày 21/10/2014. Do có tranh chấp nên hiện nay Ủy ban nhân dân Quận 12 chưa giao trả cho ai. Theo ông, bà Nguyễn Thị P tự ý thay bà T làm đơn cớ mất giấy chứng nhận số 01925.QSDĐ/Q12/2001, để làm lại giấy mới nhằm lấy luôn đất này vì sau khi mẹ ông mất, vẫn có người nộp thuế để hoàn tất thủ tục xin cấp mới giấy chứng nhận.

Ngoài các phần đất đã bán khi còn sống, số còn lại bà T đã ký tặng cho bà P và bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn nhà số M khu phố 1, phường L, 400m^2 đất thổ thuộc thửa 462 (nay là đất tại Giấy chứng nhận số CH00909 cấp ngày 22/7/2010). Nay ông làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Được hưởng toàn bộ phần đất mẹ ông (bà T) cho diện tích 774,4m^2 thuộc thửa 459 được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001 ngày 05/6/2001, vì bà T đã có văn bản cho ông.

- Yêu cầu chia phần di sản thừa kế là số tiền tại số tiết kiệm của mẹ ông tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín, số tài khoản 060088034182. Số tiền này trừ tiền đám tang, còn lại ông được nhận để xây mồ mã.

- Rút yêu cầu chia di sản thừa kế là nhà tại khu phố 1, phường L, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

- Rút yêu cầu bổ sung theo đơn tranh chấp ngày 18/4/2017 chia phần đất 400m^2 thổ thuộc thửa 462.

Trong đơn yêu cầu phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà là con của bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Văn O là con ruột của bà Đặng Thị T. Bà T chỉ có hai người con là bà và ông Nguyễn Văn O, chồng của bà Đặng Thị T và là cha ông On là Nguyễn Văn N đã mất vào năm 1966, Còn cha bà là người khác.

Khi còn sống, mẹ bà có nói với bà việc mất bản chính giấy chứng nhận số 01925.QSDĐ/Q12/2001 và tự nhờ dịch vụ làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận, bà không biết bà T thuê dịch vụ nào. Sau khi bà T mất, bà thấy bộ hồ sơ đã được đóng thuế xong do ai đó bỏ lại trong sân nhà bà. Đó là hồ sơ cấp giấy chứng nhận số CH07213 ngày 21/10/2014 vẫn mang tên mẹ bà.

Tiền tiết kiệm mẹ bà gửi tại Ngân hàng S là khoản tiền mẹ bà để dành làm đám tang khi bà cụ mất và cúng giỗ, không phải là khoản tiền bà T để lại cho con cái. Bà tự kê khai nhận di sản thừa kế là con duy nhất của bà T để nhận số tiền này và sử dụng như ý của mẹ bà.

Phần đất mà giấy viết tay ông O cung cấp cho Tòa về việc tặng cho, là phần diện tích đất 774,4m^2 thuộc thửa 459 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001 ngày 05/6/2001, không phải do mẹ bà ký, không có ai xác nhận về việc tặng cho này. Kết luận giám định cũng không thể hiện bà T viết.

Phần đất 774,4 m^2 thuộc thửa 459 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925 ngày 05/6/2001, là phần đất trống nhưng hướng góc phía tây bắc có mộ phần, bà là người đang canh tác và sử dụng toàn bộ khu đất này.

Bà yêu cầu chia phần đất trên theo quy định về thừa kế, đề nghị chia dọc lô đất và sẵn sàng nhận phần đất có mộ phần. Trên đất hiện nay có một số cây mai và nguyệt quế do bà trồng, bà sẽ di dời sau ngày 30 âm lịch năm 2019 để giao đất cho ông O.

Phần tiền trong sổ tiết kiệm của mẹ bà là 186.000.000 đồng. Bà là người lo chi phí đám tang với số tiền là 87.000.000 đồng, bà yêu cầu hoàn trả số tiền này từ tiền tại sổ tiết kiệm, số còn lại bà sẽ giữ để làm đám giỗ, không chia.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1044/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn O được quyền sử dụng phần đất còn lại của thửa 459 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001, thể hiện tại

Bản vẽ số 22325/VPĐK ngày 23/4/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 duyệt và đăng ký số 69557/TNMT ngày 14/10/2014, thì đất gồm có phần thổ mộ và đất trống có diện tích là 665,6m^2.

Buộc bà Nguyễn Thị P phải di dời các cây cảnh trên đất để giao đất cho ông Nguyễn Văn O, hạn chót là ngày 30 tháng giêng Âm lịch năm Kỷ Hợi 2019.

Ông Nguyễn Văn O có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được xác định trong bản án này;

Kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận 12, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07213 ngày 21/10/2014 đã cấp cho bà Đặng thị T.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế là nhà số M, Khu phố 1, phường L, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh và chia phần đất 400m^2 thuộc thửa 462 (hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00909 cấp ngày 22/7/2010).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P về việc chi trả các khoản ma chay của bà Đặng Thị T.

Bà Nguyễn Thị P có quyền liên hệ Ngân hàng Sài gòn T để nhận 87.000.000 (*Tám mươi bảy triệu*) đồng từ số dư tài khoản số 060088034182, khách hàng Đặng Thị T tại sổ tiết kiệm số CG614297 Ngân hàng Sài gòn T.

Số dư còn lại của tài khoản 060088034182 được chia đều cho ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị P tại thời điểm một trong hai bên liên hệ Ngân hàng Sài gòn T để làm thủ tục nhận tiền hoặc thời điểm thi hành án.

Ngoài ra, bản án dân sự còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, bị đơn bà Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Lý do: Quyết định của Tòa án không phù hợp với quy định pháp luật. Người khởi kiện và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ kiện đã thể hiện rõ người khởi kiện không chứng minh được việc tặng cho đất bằng giấy tay của người đã mất để lại di sản thừa kế. Nhưng Tòa án lại cho rằng việc tặng cho đất là có cơ sở nên không chia đất cho các đồng thừa kế theo quy định pháp luật về quyền thừa kế.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Thừa nhận toàn bộ khu đất đang tranh chấp mà Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 21/6/2019, thể hiện diện tích 663,8 m^2 thửa đất số 739, tờ bản đồ 19, hoàn toàn đúng với ranh và hiện trạng đất không thay đổi so với trước đây là một phần thửa đất 459 tờ bản đồ số 09 bà Đặng Thị T đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2001. Nhưng vẫn yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất 774,4 m^2, vì đã trừ đi diện tích đất bà T đã tách thửa là 1.198,6m^2 .

Người kháng cáo - bị đơn và đại diện theo ủy quyền xin rút một phần kháng cáo về số tiền tiết kiệm của bà Đặng Thị T tại Ngân hàng S đồng ý như bản án sơ thẩm. Chỉ kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về được quyền sử dụng đất một phần thửa đất 459. Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật phần diện tích đất này đã được Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài Nguyên và Môi trường đo vẽ thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 21/6/2019, diện tích thực tế là 663,8 m^2 thửa đất số 739, tờ bản đồ 19. Trước thuộc thửa đất 459, tờ bản đồ số 09 bà Đặng Thị T đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2001. Đề nghị chia theo chiều dọc của khu đất theo đo vẽ tại Bản đồ hiện trạng ngày 21/6/2019 kể trên thành hai phần, bị đơn nhận phần đất trống theo bản đồ là khu I có chiều ngang giáp hẽm xi măng là hướng đông nam, chiều dài hướng đông bắc, tây bắc giáp đất ông Trần Văn Đ, nam giáp phần đất (khu II) chia cho ông O. Không yêu cầu chia phần đất khoảng 108m^2 có các ngôi mộ và đồng ý để ông O được nhận quản lý. Các cây trồng trên đất là cây mai, nguyệt quế và cây chuối nếu nằm trong phần đất chia cho ông O thì bị đơn bà P tự nguyện di dời không yêu cầu ông O thanh toán tiền trị giá của những cây này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến quan điểm:

- *Về tố tụng*: Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong suốt quá trình thụ lý vụ án cho đến khi vào nghị án.

- *Về nội dung*: Từ các chứng cứ của vụ án cho thấy bị đơn bà Nguyễn Thị P là người đang trực tiếp canh tác và sử dụng phần đất đang tranh chấp. Ông Nguyễn Văn O không chứng minh được là đã nhận phần đất bà T cho và có quá trình sử dụng. Việc tặng cho quyền sử dụng đất tại "Giấy cho đất" ngày 31/12/2007 đã không đúng theo các quy định tại các Điều 467, 722, 723 của Bộ luật dân sự 2005 và Nghị Định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004. Kết quả hai lần giám định của Phân viện khoa học hình sự - Bộ Công an, không xác định được chữ ký trong giấy cho đất có phải là của bà T hay không, không có kết luận chữ viết, nhưng phần nhận định của án sơ thẩm lại ghi "chữ viết của bà T" là không đúng. Giữa ông O và bà T (khi còn sống) có mâu thuẫn và khi bà T chết ông O cũng không về lo việc hậu sự. Giấy cho đất có bà Nguyễn Thị Nh ký với tư cách người làm chứng nhưng bà Nh lại cư trú ở nơi khác, không đủ căn cứ để xác định bà T cho ông O đất. Việc lập giấy báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ để xin cấp mới trong hồ sơ, qua kết quả giám định không phải chữ ký bà T không phải căn cứ để xác định bà T có ý chí cho ông O đất như bản án sơ thẩm đã nhận định. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị

đơn chia di sản thừa kế của bà T để lại là quyền sử dụng diện tích là 663,8 m^2 thửa đất số 739, tờ bản đồ 19 (trước thuộc thửa đất 459, tờ bản đồ số 09 bà Đặng Thị T đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2001) làm hai khu theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 21/6/2019, bà P nhận khu I có diện tích 331,9 m^2, ông O khu II diện tích 331,9m^2. Phần đất khoảng 108m^2 trên có mộ phần bà P tự nguyện giao cho ông O và ông O đồng ý nhận nên được quản lý. Ông Nguyễn Văn O là người cao tuổi, nhưng cấp sơ thẩm đã không hướng dẫn, giải thích pháp luật để miễn toàn bộ án phí cho ông O là không đúng, cần xem xét miễn toàn bộ, phần án phí bà P phải chịu theo quy định pháp luật. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo phân tích trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- *Về thời hạn kháng cáo:* Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P còn trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, bị đơn rút phần kháng cáo về số tiền tiết kiệm của bà Đặng Thị T tại Ngân hàng Sacombank, đồng ý như bản án sơ thẩm. Chỉ kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông O, chia thừa kết quyền sử dụng đất của bà T hiện đang tranh chấp theo quy định pháp luật. Yêu cầu này vẫn phù hợp với kháng cáo ban đầu nên được xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn thấy:

[2.1] Tài sản là quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị T mà bà Nguyễn Thị P kháng cáo yêu cầu chia thừa kế các bên đều thống nhất do bà T tạo lập. Thống nhất hàng thừa kế thứ nhất của bà Thiện chỉ có ông O, bà P. Từ ý kiến thống nhất xác định ranh và hiện trạng đất đang tranh chấp của nguyên đơn, bị đơn đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001; bản vẽ số 22325/VPĐK ngày 23/4/2014 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập, phòng Tài nguyên và môi trường Quận 12 duyệt và đăng ký số 69557/TNMT ngày 14/10/2014 về cơ bản không thay đổi nên có cơ sở xác định quyền sử dụng đất thực tế của bà Đặng Thị T còn lại hiện nay (trừ phần diện tích đất khoảng 108 m^2 có 07 ngôi mộ) là diện tích đất 663,8m^2 thuộc thửa đất 739, tờ bản đồ số 19 (Theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định tranh ngày 21/6/2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ đo vẽ thể hiện), trước đây phần đất này là một phần thửa đất thửa đất 459 tờ bản đồ số 09 bà Đặng Thị T đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925 ngày 05/6/2001.

[2.2] Xét Giấy cho đất ngày 31 tháng 12 năm 2007 viết tay, có nội dung chính thể hiện việc bà Đặng Thị T có cho con là ông Nguyễn Văn O phần đất 774,4m^2 thuộc thửa đất 459 tờ bản đồ số 09, đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01925/QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận 12 ký

ngày 5/6/2001, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Nh mà nguyên đơn ông O yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất này thuộc về mình, vì đã được tặng cho và được bà T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất là của ông bà bên nội…và theo ông O từ năm 2007 trở về trước Nhà nước công nhận tặng cho bằng giấy tay... Tuy nhiên, ông O cũng thừa nhận từ khi được tặng cho đất đến nay hơn 10 năm, không trực tiếp sử dụng đất, không làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, không nộp thuế đất, biết bà P sử dụng đất trồng cây, không thăm nom bà T kể cả khi bà T mất…

[2.3] Xét chứng cứ kể trên của ông O không được bị đơn bà P thừa nhận kể cả người làm chứng là bà Nh. Với lý do bà Nh là thím dâu của ông O mà bà và ông O khác cha. Nguồn gốc đất theo ý kiến của ông O nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đối với chữ ký của bà T tại Giấy cho đất đã được trưng cầu giám định hai lần, vẫn không đủ cơ sở để kết luận là chữ ký của bà T, không có kết luận về chữ viết như chính ông O thừa nhận "bà T đưa cho ông giấy cho đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", nhưng cấp sơ thẩm lại nhận định "chữ viết của bà T" là hoàn toàn không có cơ sở. Đất đai là tài sản đặc biệt do Nhà nước thống nhất quản lý, người dân có các quyền chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất nhưng phải đúng quy định của pháp luật. Chứng cứ ông O chứng minh được bà T tặng cho phần đất 774,4 m^2 thuộc thửa đất 459, tờ bản đồ số 09 vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 là *"giấy cho đất"*. Việc tặng cho này chỉ có hiệu lực pháp luật khi ông O thực hiện đúng các quy định pháp luật cơ bản bắt buộc về tặng cho quyền sử dụng đất là *"...được lập thành văn bản có công chứng chứng thực hoặc phải đăng ký...Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký"* theo quy định tại Điều 467 Bộ luật dân sự 2005. Bên được tặng cho ông O không đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại theo quy định tại Điều 722 Bộ luật dân sự 2005; Điều 46 luật đất đai 2003, Điều 167 luật đất đai 2013; khoản 3 điểm Điều 38; khoản 1 Điều 119; Điều 146, 152 Nghị Định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và ông O đã không thực hiện các quy định pháp luật đã viện dẫn nên chứng cứ này không có giá trị chứng minh. Mặt khác, ông O cũng chưa ngày nào quản lý sử dụng đất cho thấy hơn 10 năm không thực hiện nội dung của *"giấy cho đất",* tức không thực hiện quyền và nghĩa vụ của giao dịch này theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, việc tặng cho phần đất 774,4m thuộc thửa đất 459 tờ bản đồ số 09 vào ngày 31 tháng 12 năm 2007, giữa ông O và bà T như ông O chứng minh không đúng quy định pháp luật nên không được công nhận. Do vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Phước.

[2.4] Như vậy, xác định quyền sử dụng đất còn lại của một phần thửa đất 459 tờ bản đồ số 09 trước đây bà Đặng Thị T đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2001 và được đo đạc chỉnh lý lại là thửa đất số 739, tờ bản đồ số 19 bà Đặng Thị T cũng đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2014 - nay thực tế diện tích đất còn lại (không tính phần đất khoảng 108m^2 có 07 mộ phần)

là 663,8 m^2 đã được Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ - xác định tranh vào ngày 21/6/2019, là di sản của bà Đặng Thị T để lại. Do bà T chết không để lại di chúc, việc tặng cho ông O quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/2007, không được công nhận cho nên quyền sử dụng đất này được phân chia theo pháp luật cho ông O và bà P là hàng thừa kế thừ nhất của bà T và đều được chia hưởng ngang nhau theo quy định tại các Điều 649, 650, 651 Bộ luật dân sự 2015 là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật.

[2.5] Do bà P yêu cầu được nhận di sản là quyền sử dụng đất và đồng ý để ông O nhận phần đất kể cả phần đất có phần mộ, nên xác định cụ thể phần đất bà P và ông O được hưởng chia như sau:

[2.6] Chia cho bà P được quyền sử dụng diện tích đất 331,9 m^2 thuộc thửa đất số 739 – thửa phân chiếc 739-1, tờ bản đồ số 19, phường L Quận 12, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định tranh của Trung tâm Đo đạc Bản đồ đo vẽ xác định ngày 21/6/2019, được ký hiệu là khu I (1) có điểm, mốc: Chiều ngang từ Trụ XM tới Trụ XM điểm F là hướng đông, chiều dài hướng bắc từ điểm F kéo dài tới điểm A Trụ XM, chiều ngang hướng tây giáp đất ông Trần Văn Đ từ điểm A đến Trụ XM, hướng nam từ Trụ XM kéo dài tới Trụ XM hướng đông giáp phần đất là khu II (có Bản đồ hiện trạng kèm theo).

[2.7] Chia cho ông O được quyền sử dụng diện tích đất 331,9 m^2 thuộc thửa đất số 739 – thửa phân chiếc từ 739-2 đến 379-5, tờ bản đồ số 19, phường L, Quận 12 – theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định tranh của Trung tâm Đo đạc Bản đồ đo vẽ ngày 21/6/2019, được chỉ dẫn là khu II (2) với các điểm, mốc: Chiều ngang hướng nam từ Trụ XM đến Trụ XM điểm E; chiều dài hướng đông giáp đất khu I kéo dài từ trụ XM đến Trụ XM hướng bắc giáp đất ông Trần Văn Đ; chiều ngang hướng bắc từ Trụ XM đến trụ XM điểm B; chiều dài hướng tây từ Trụ XM điểm B kéo dài đến trụ XM điểm C; chiều ngang hướng bắc từ trụ XM điểm C đến trụ XM điểm D; chiều dài hướng tây từ trụ XM điểm D kéo dài tới Trụ XM điểm E (có Bản đồ hiện trạng kèm theo).

[2.8] Đối với các tài sản trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2019 ghi nhận, thì toàn bộ thửa đất số 739 là đất trống không có nhà, trên đất có trồng nhiều cây mai, cây nguyệt quế và cây chuối bà P xác định số cây này là của mình và tự nguyện di dời khi án có hiệu lực pháp luật nếu phần đất chia cho ông O có những cây trên. Phía cuối thửa đất chia cho ông O sát góc bên trái có phần đất trống theo các đương sự khoảng 108m^2 có các mộ phần, theo bản đồ hiện trạng ngày 21/6/2019 thể hiện bên ngoài khu I, khu II. Bà P không yêu cầu chia và tự nguyện giao ông O được quyền quản lý sử dụng. Đây là phần đất mộ cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm cũng không xét.

[2.9] Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ có giá trị pháp lý để Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn như đã phân tích và theo đề nghị của Đại diện viện kiểm sát: Sửa án sơ thẩm theo hướng đã phân tích nhận định.

[2.10] Về giá đất đang tranh chấp, các đương sự đều đồng ý theo biên bản định giá ngày 07/9/2017 với giá đất là 6.000.000 đồng/m^2.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định chữ ký cấp sơ thẩm chưa xem xét, nay ông O yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật, nhưng không nhớ cụ thể số tiền bao nhiêu chỉ nhớ đã nộp hai lần khoảng 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo phiếu thu số 492 ngày 20/7/2018, số 137 ngày 25/1/2018 của Phân viện Khoa học Hình sự đã thu bồi dưỡng giám định chữ ký mỗi lần 2.400.000 đồng (không thể hiện người nộp tiền). Yêu cầu của ông O không được chấp nhận, nên tiền chi phí giám định đã nộp phải tự chịu theo quy định khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà P có nộp 2.000.000 đồng nhưng tự nguyện chịu. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà P đã nộp toàn bộ nhưng tự nguyện chịu.

[4] Về án phí: Vụ án được thụ lý tại giai đoạn sơ thẩm, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 chưa có hiệu lực. Nay Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 án phí sơ thẩm được xác định lại như sau:

[4.1] Án phí Dân sự sơ thẩm: Ông O là người cao tuổi vì đã trên 60 và đã làm đơn miễn án phí vào ngày 12/7/2019, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn toàn bộ án phí dân sự cho ông Otheo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016. Ông On được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 22.998.237 đồng (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0024151 ngày 20/4/2017 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AE/2011/04763 ngày 12/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12). Bà P phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với phần tài sản được nhận là giá trị đất được chia 319,9 m^2 x 6.000.000 đồng/m^2 = 1.919.400.000 đồng. Do tài sản từ trên 800.000.000đ nên án phí là 36.000.000 đồng x 3% = 69.000.000 đồng + 2.479.180 đồng (từ 5% của số tiền 49.583.610 đồng phần bà P được chia từ ½ số tiền tiết kiệm còn lại của bà T tạm tính theo Giấy xác nhận số dư do Phòng giao dịch L chi nhánh Gò Vấp Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín tạm tính đến 06/11/2017 là 186.167.220 đồng trừ đi số tiền chi phí ma chay bà T là 87.000.000 đồng). Tổng cộng bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.061.180 đồng nhưng được khấu trừ với số tiền tạm ứng án đã nộp là đã nộp 2.225.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0034239 ngày 14/9/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12) và còn phải nộp thêm số tiền 69.836.180 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà P không phải chịu án phí DSPT. Hoàn lại cho bà P 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0045053 ngày 12/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 467; Điều 722 Bộ luật dân sự 2005; Điều 649, 650, 651 Bộ luật dân sự 2015; Điều 46 luật đất đai 2003; Điều 167 luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 38; khoản 1 Điều 119; Điều 146, Điều 152 Nghị Định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ;

Căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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. Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 663,8m^2 thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ 19, Quận 12 thuộc di sản của bà Đặng Thị T để lại. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1044/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn O về việc được quyền sử dụng phần đất diện tích 774,4m^2 còn lại của thửa 459, tờ bản đồ số 09 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001 ngày 5/6/2001 Ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp cho bà Đặng Thị T.

3. Chia thừa kế quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị T là một phần thửa đất 459, tờ bản đồ số 09 trước đây đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/2001 - nay diện tích đất được Trung tâm Đo đạc Bản đồ đo vẽ - xác định tranh vào ngày 21/6/2019 còn lại là 663,8m^2 thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 19, phường L, Quận 12 cho ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P. Cụ thể:

3.1. Bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng diện tích đất 331,9m^2 thuộc thửa đất số 739 - thửa phân chiếc 739-1, tờ bản đồ số 19, phường L, Quận 12. Với chỉ dẫn là khu I (1) có điểm, mốc: Chiều ngang từ trụ XM tới Trụ XM điểm F là hướng đông, chiều dài hướng bắc từ điểm F kéo dài tới điểm A Trụ XM, chiều ngang hướng tây giáp đất ông Trần Văn Đực từ điểm A đến Trụ XM, hướng nam từ Trụ XM kéo dài tới Trụ XM hướng đông giáp phần đất là khu II (theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định tranh của Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ xác định ngày kèm theo).

3.2. Ông Nguyễn Văn O được quyền sử dụng diện tích đất 331,9m^2 thuộc thửa đất số 739 – thửa phân chiếc từ 739-2 đến 379-5, tờ bản đồ số 19, phường Thạnh Lộc, Quận 12. Với chỉ dẫn là khu II (2) có các điểm, mốc: Chiều ngang hướng nam từ Trụ XM đến Trụ XM điểm E; chiều dài hướng đông giáp đất khu I kéo dài từ trụ XM đến Trụ XM hướng bắc giáp đất ông Trần Văn Đ; chiều ngang hướng bắc từ Trụ XM đến trụ XM điểm B; chiều dài hướng tây từ Trụ XM điểm B kéo dài đến trụ XM điểm C; chiều ngang hướng bắc từ trụ XM

điểm C đến trụ XM điểm D; chiều dài hướng tây từ trụ XM điểm D kéo dài tới Trụ XM điểm E (có Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định tranh của Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ xác định ngày 21/6/2019 kèm theo).

Các phần đất của thửa đất 739, tờ bản đồ số 19 được chia nêu trên hiện tọa lạc tại Phường L, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001 ngày 5/6/2001; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07213 ngày 21/10/2014, UBND Quận 12 đã cấp cho bà Đặng Thị T đứng tên chủ sử dụng. Hiện trạng đất đang do bà P quản lý, sử dụng và bà P phải có nghĩa vụ giao phần đất đã chia cho ông O theo Bản án, phải di dời cây mai, cây nguyệt quế và cây chuối nếu số cây có trên phần đất chia cho ông O khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P về việc được chi trả các khoản tiền ma chay của bà Đặng Thị T là 87.000.000 đồng từ số dư tài khoản số 060088034182 của khách hàng Đặng Thị T tại sổ tiết kiệm số CG614297 do Ngân hàng Sài gòn T cấp.

4.1. Bà Nguyễn Thị P có quyền liên hệ Ngân hàng Sài gòn T để nhận số tiền 87.000.000 (*Tám mươi bảy triệu*) đồng từ số dư tài khoản số 060088034182, khách hàng Đặng Thị T tại sổ tiết kiệm số CG614297 của Ngân hàng Sài gòn T.

4.2. Số dư còn lại của tài khoản 060088034182 khách hàng Đặng Thị T tại Ngân hàng Sài gòn Thương Tín được chia đều cho ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị P tại thời điểm một trong hai bên liên hệ Ngân hàng Sài gòn Thương Tín để làm thủ tục nhận tiền hoặc thời điểm thi hành án.

Ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị P có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được chia và xác định trong bản án.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận 12 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01925.QSDĐ/Q12/2001 ngày 5/6/2001; số CH07213 ngày 21/10/2014 mà Ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp cho bà Đặng Thị T đứng tên chủ sử dụng sau khi ông O, bà P làm các thủ tục theo quy định pháp luật để được cấp mới giấy chứng nhận từ quyền sử dụng đất được chia.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn O được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông O tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 22.998.237 (*Hai mươi hai triệu chín trăm chín mươi tám nghìn hai trăm ba mươi bảy*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0024151 ngày 20/4/2017 và số AE/2011/04763 ngày 12/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12. Bà P phải chịu án phí sơ thẩm tổng cộng là 72.061.180 (*Bảy mươi hai triệu không trăm sáu mươi mốt nghìn một trăm tám mươi*) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp là đã nộp 2.225.000 (*Hai triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

AA/2017/0034239 ngày 14/9/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 và còn phải nộp them số tiền 69.836.180 (*Sáu mươi chín triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn một trăm tám mươi*) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà P 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0045053 ngày 12/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thảo thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7.7a, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đỗ Thị Hòa