TOÀ PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

Bản án số: 33/2025/DS - PT
Ngày: 07/8/2025
V/v: tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Tồn**
Các Thẩm phán: ông **Trần Huy Đức**
ông **Trần Đức Kiên**

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Phạm Thị Thu Ba - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số **158**/2025/TLPT-HC ngày 20 tháng 5 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1664/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trần Thiên T, sinh năm 1953;

1.2 Bà Nguyễn Thị Kim K, sinh năm 1941;

1.3 Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1947;

1.4 Ông Trần Đình C, sinh năm 1969;

1.5 Ông Trần Thế H, sinh năm 1955;

Cùng cư trú tại: Khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định (nay là khu vực C, Phường A, tỉnh Gia Lai).

1.6 Bà Trần Thị H1, sinh năm 1932;

1.7 Ông Trần Duy H2, sinh năm 1957;

Đồng trú tại: Thôn V, thị trấn D, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là thôn V, xã T, tỉnh Gia Lai).

1.8 Ông Trần Thiên Đ, sinh năm 1949; cư trú tại: Phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.9 Bà Trần Thị Mộng T1, sinh năm 1960; cư trú tại: Khu H, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

1.10 Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1960; trú tại: Xóm H, khu vực A, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.11 Ông Trần Đình H3, sinh năm: 1957; cư trú tại: Số A đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.12 Ông Trần Đình D, sinh năm 1958; cư trú tại: Khu C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.13 Ông Trần Đình T2, sinh năm 1958; cư trú tại: Số D đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.14 Bà Trần Thị Ngọc C1, sinh năm 1947; cư trú tại: Số A (cũ là số A) đường Q, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.15 Bà Trần Thị Ngọc S, sinh năm 1950; trú tại: Số A (cũ là số F) đường Q, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.16 Bà Trần Thị Ngọc H4, sinh năm 1966; cư trú tại: Số B đường X (cũ là số A đường N), thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1.17 Ông Trần Thế T3, sinh năm 1970; cư trú tại: Thôn C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.18 Bà Trần Thị Kim N1, sinh năm 1959; cư trú tại: Đ, thôn V, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.19 Bà Trần Thị Mai P, sinh năm 1967; cư trú tại: Phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.20 Ông Trần Nghiêm T4, sinh năm: 1951; cư trú tại: Số B đường T, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.21 Bà Trần Thị Mộng V1, sinh năm 1953; cư trú tại: Số A đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.22 Ông Trần Nghiêm B, sinh năm 1957; cư trú tại: Số A đường L, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.23 Ông Trần H5, sinh năm 1926; cư trú tại: Xóm H, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.24 Ông Trần Quang S1, sinh năm 1956; cư trú tại: Thôn C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

1.25 Bà Trần Thị Ngọc H6, sinh năm: 1967; cư trú tại: Số F đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của 24 nguyên đơn: Ông Trần Thiên T, sinh năm 1953; cư trú tại: Khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định (nay là khu vực C, Phường A, tỉnh Gia Lai). Ông T có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc S2, sinh năm 1947; cư trú tại: Khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định (nay là khu vực C, Phường A, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt và có đơn đề nghị không tham gia phiên toà, xét xử vắng mặt.

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

3.1 Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định. Vắng mặt

3.2 Phòng C3 tỉnh Bình Định; địa chỉ: Tổ C, khu V, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Nay là tổ C, khu V, Phường Q, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

3.3 Văn phòng C4; địa chỉ: Số C đường L, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định. Nay là số C đường L, Phường A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

3.4 Ông Văn Tấn Ả, sinh năm 1939 (chết)

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ả:*

- Bà Huỳnh Thị P1; Vắng mặt
- Anh Văn Tấn L; Vắng mặt
- Anh Văn Tấn L1; Vắng mặt
- Anh Văn Tấn L2; Vắng mặt
- Anh Văn Tấn L3; Vắng mặt
- Chị Văn Thị Bích L4; Vắng mặt

3.5 Bà Huỳnh Thị P1, sinh năm 1945; Vắng mặt

Cùng cư trú tại: Thôn L, xã C, huyện P, Bình Định. Nay là thôn L, xã N, tỉnh Gia Lai.

3.6 Ông Nguyễn An K1, sinh năm 1968; trú tại: Số B đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Địa chỉ liên hệ: C T, Phường Q, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn và đồng thời là người đại diện hợp pháp của 24 nguyên đơn còn lại, ông Trần Thiên T trình bày:*

Theo gia phả tộc họ Trần, nguyên bản chữ Hán được cố Trần C2 (là ông nội của bà Trần Thị Ngọc S2 và ông Trần Thiên T) 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 2.289m^2 (theo đo đạc của công ty cổ phần Đ1 ngày 29/9/2024) tọa lạc tại thôn C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định là của tộc họ Trần do cụ thủy tổ Trần Xuân Q tạo lập năm 1761 và lưu lại cho con cháu là các cụ Trần Xuân T5, Trần Xuân K2, Trần Xuân L5, Trần Xuân D1, Trần Xuân T6, Trần Xuân L6, Trần Cẩn . Cụ Trần Thế B1 (cha bà S2) là Chánh phái đời thứ 9 quản lý đất hương hỏa của tộc họ Trần từ năm 1938 đến khi cụ B1 qua đời (năm 2004), sau đó bà S2 tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ngày 07/02/2002 (Âm lịch), nhân ngày giỗ có bà con họ tộc, cụ B1 đã nói khi nào cụ qua đời thì giao nhà đất từ đường nói trên cho cụ Trần Thế K3 (là em trai cụ B1 và là cha của ông Trần Thiên T) 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 T7 tổ chức cuộc họp và quyết định xây dựng nhà từ đường cho tộc họ, bà S2 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 S2 đã có nhà riêng tại khu V, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định. Khi cụ B1 ốm nặng thì bà S2 về chăm sóc cho đến khi cụ B1 qua đời, toàn bộ tài sản của cụ B1 do bà S2 quản lý và sử dụng. Tộc họ T7 đã

khởi kiện yêu cầu bà S2 phải trả lại toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 852, 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 S2 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) An Nhơn, tỉnh Bình Định 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 S2 chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Văn Tấn Ả theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã được Phòng Công chứng số 3 tỉnh C3 chứng thực ngày 19/01/2015 (viết tắt là Hợp đồng số 126) và vợ chồng ông Văn Tấn Ả, bà Huỳnh Thị P1 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 Ả, bà P1 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, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/3/2015 (viết tắt là Hợp đồng số 542).

Theo phía nguyên đơn thì mặc dù có các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhưng bà S2 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 S2 trốn tránh việc trả nhà và đất từ đường lại cho tộc họ Trần.

Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà S2 phải trả lại nhà và đất tại thửa đất số 852 mà hiện nay bà S2 đang quản lý, sử dụng cho tộc họ Trần, hủy GCN CH 01249, Hợp đồng số 126 và Hợp đồng số 542. Trong trường hợp Tòa án hủy GCN CH 01249, Hợp đồng số 126 và Hợp đồng số 542 thì việc việc giải quyết hậu quả pháp lý, bà S2, ông Ả, bà P1 và ông K1 tự giải quyết, các nguyên đơn không có ý kiến vì không biết việc chuyển nhượng đất giữa các bên và số tiền bán đất bà S2 là người nhận, tự sử dụng, tộc họ T7 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 S2 như nội dung trình bày của ông Ả thì bà S2, ông Ả, bà P1 và ông K1 tự giải quyết vì việc sửa chữa của ông Ải T8 họ T7 không biết. Nếu Tòa án chấp nhận toàn bộ hoặc một phần yêu cầu của nguyên đơn thì theo sự thỏa thuận của người trong tộc họ T7 và các nguyên đơn đã thống nhất tạm giao tài sản cho ông T quản lý, trông coi. Đối với công sức bảo quản, tôn tạo tài sản của bà S2, các nguyên đơn không xác định được vì hiện trạng của thửa đất vẫn giữ nguyên từ thời điểm cụ B1 còn sống cho đến nay, trong quá trình quản lý, sử dụng, bà S2 có sửa chữa vài chỗ nhưng không đáng kể.

** Bị đơn bà Trần Thị Ngọc S2 trình bày:*

Nhà và đất tại thửa đất số 852 có nguồn gốc là của cố Trần C2 và cố Phan Thị L7 (là ông bà nội của bà) để lại cho cụ Trần Thế B1 (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 B2, Trần Thế B1, Trần Thế K3, Trần Thị G, Trần Thị L8 (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 B1 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 B1 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 Ả và bà Huỳnh Thị P1 thống nhất trình bày:*

Ngày 19/01/2015, bà S2 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 S2 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 K1 nên không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với thửa đất nói trên. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 01 năm 2023, bà Huỳnh Thị P1 lại khai rằng không có sự việc mua bán chuyển nhượng thửa đất số 852 giữa vợ chồng bà với bà Trần Thị Ngọc S2, vì vậy vợ chồng bà không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà S2 và tộc họ Trần.

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

Ngày 26/3/2015, vợ chồng ông Ả 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 S2 ở nhờ, khi nào chuyển nhượng tiếp cho người khác thì ông sẽ lấy lại. Giữa ông và vợ

chồng ông Ả 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông K1 trình bày đã sữa chữa nhà cửa hết 160.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần này, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã rất nhiều lần triệu tập ông K1 đến để giải quyết về vấn đề sửa chữa nhà cửa nói trên, nhưng ông K1 không đến Tòa làm việc.

** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C3 tỉnh Bình Định là ông Phan Quang D2 trình bày:*

Ngày 19/01/2015, Phòng C3 tỉnh Bình Định đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 126 giữa bà S2 với vợ chồng ông Ả, bà P1. Căn cứ để Phòng C3 tỉnh Bình Định thụ lý và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên: GCN CH 00596 đứng tên bà Trần Thị Ngọc S2, chứng minh nhân dân của ông Ả, bà S2. Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng, Phòng Công chứng số 3 tỉnh C3 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 C3 tỉnh Bình Định đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 126 theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 là ông Trịnh Văn B3 trình bày:*

Ngày 26/3/2015, Văn phòng C4 đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 542 giữa vợ chồng ông Ả, bà P1 với ông K1. Căn cứ để Văn phòng C4 thụ lý và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên: GCN CH 01249 đứng tên ông Văn Tấn Ả, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của ông Ả, bà P1, ông K1. Văn phòng C4 đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 542 theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định là ông H7 trình bày:*

Về trình tự, thủ tục cấp GCN CH 00596: Ngày 25/3/2012, bà S2 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 S2 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 S2 là đúng quy định.

Về trình tự, thủ tục cấp GCN CH 01249 thì căn cứ Hợp đồng số 126 về việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 852 giữa bà S2 với ông Ả và theo đơn yêu cầu của ông Ả 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 Ả 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 Ả là đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, khoản, 3 Điều 35, các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 411, khoản 2 Điều 654 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 117, 123, 209, 213, 218 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 91 luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án Tuyên xử:

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

1.1 Buộc bà Trần Thị Ngọc S2 có nghĩa vụ trả lại cho tộc họ T7 (do ông Trần Thiên T đại diện tộc họ Trần nhận) ngôi nhà thờ và một phần đất tại thửa đất số 852, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu vực C, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định với diện tích 765,7m^2 (trong đó có 95,2m^2 đất ở và 670,5m^2 đất vườn), Ký hiệu ***Phần B*** có vị trí, kích thước: Từ điểm M1 thẳng đến Điểm M2 là 6,78m; từ điểm M2 thẳng đến Điểm M3 là 01m; từ điểm M3 thẳng đến Điểm M4 là 4,29m; từ điểm M4 thẳng đến Điểm M5 là 01m; từ điểm M5 thẳng đến điểm M6 là 5,3m; từ điểm M6 thẳng đến điểm M7 là 37,8m; từ điểm M7 thẳng đến Điểm M8 là 13,74m; từ điểm M8 thẳng đến Điểm M9 là 14,28m; từ điểm M9 thẳng đến Điểm M10 là 4,52m; từ điểm M10 thẳng đến điểm M11 là 5,98m; từ điểm M11 thẳng đến Điểm M12 là 9,90m; từ điểm M12 thẳng đến Điểm M13 là 6,28m; điểm M13 thẳng đến điểm M1 là 25,61m) (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2 Tộc họ Trần được sử dụng các cây ăn quả có trên khuôn viên đất được nhận gồm: 02 cây bơ, 01 cây khế, 01 cây mận, 01 cây mãng cầu, 24 cây cau (trong đó có 06 cây cao dưới 02m chưa có quả, 08 cây cao trên 02m chưa có quả và 10 cây có quả), 02 đoạn tường rào xây gạch gắn với cổng ngõ (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) và ông Trần Thiên T (đại diện cho T8 họ T7) phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Ngọc S2 8.488.000 đồng giá trị các tài sản nêu trên.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00596 ngày 25/3/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định cấp cho bà Trần Thị Ngọc S2 và 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 đã cấp cho ông Văn Tấn Ả.

3. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Ngọc S2 với ông Văn Tấn Ả đã được Phòng Công chứng số 3 tỉnh C3 chứng thực ngày 19/01/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền

với đất số 542, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Văn Tấn Ả, bà Huỳnh Thị P1 với ông Nguyễn An K1 đã được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/3/2015 vô hiệu.

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

Ngày 13/01/2025 Bà Trần Ngọc S2 và ông Nguyễn An K1 kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm và trong đơn kháng cáo trình bày bổ sung bà S2 xin vắng mặt trong các phiên tòa.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Người kháng cáo là bà *Trần Thị Ngọc S2* vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông *Nguyễn An K1* đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền cho các đồng nguyên đơn ông *Trần Thiên T* đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt người kháng cáo.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị:

Về tố tụng: đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án vì người kháng cáo là bà *Trần Thị Ngọc S2* và ông *Nguyễn An K1* đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Về nội dung: đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét 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, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự; ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo là bà *Trần Thị Ngọc S2* vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông *Nguyễn An K1* đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Tại phiên toà, nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền cho các đồng nguyên đơn ông *Trần Thiên T* đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt người kháng cáo. Do đó, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt người kháng cáo theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà *Trần Thị Ngọc S2* và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông *Nguyễn An K1*:

[2.1]. Thửa đất số 852, diện tích đo đạc thực tế 2.289m^2, tờ bản đồ số 1, thôn (khu vực) Chánh Thạnh, xã (phường) Nhơn Hưng, huyện (thị xã), tỉnh Bình Định (nay là khu vực C, Phường A, tỉnh Gia Lai) có nguồn gốc từ tổ tiên để lại cho vợ chồng cố Trần C2 và cố Phan Thị L7 sử dụng. Cố Trần C2 chết năm 1939. Năm 1953, cố L7 (chết năm 1975) lập "Tờ phân tài sản" cho đất cho các con, trong đó có cụ Trần Thế B1 được giao 6 sào 9 thước đất hương hỏa và 02 thửa đất xứ "Gò mả" (diện tích 04 sào 5 thước và 5 sào mười thước). Năm 1963, ngôi nhà bị hư hỏng nên cụ B1 và vợ là cụ Bùi Thị N2 xây dựng lại nhà

mới. Năm 1975, vợ chồng cụ B1 tiếp tục sửa lại nhà, tộc họ T7 không có ý kiến và không đóng góp công sức, tiền bạc. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng cụ B1 đã đăng ký, kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Do đó, có đủ căn cứ xác định thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng cụ B1, cụ N2.

[2.2]. Ngày 01/10/2004 cụ B1 chết không để lại di chúc. Sau khi cụ B1 chết, tộc họ T7 đã họp và thống nhất việc xây lại "Tổ đường" và lập biên bản về việc xây dựng mới phòng thờ, sửa lại nhà thờ, bà S2 có tham gia họp và ký vào biên bản. Mặc dù bà S2 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 của Phòng K4 Công an tỉnh B thì 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" là đúng chữ ký của bà S2. Do đó, có đủ căn cứ xác định một phần diện tích đất tại thửa đất số 852 (phần đất thuộc quyền sử dụng của cụ B1) là tài sản chung của tộc họ Trần.

[2.3]. Theo đo đạc thực tế ngày 29/9/2024 thì thửa đất số 852 có diện tích 2.289m^2 (gồm 200m^2 đất ở và 2.089m^2 đất vườn) nên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cụ B1 là: 100m^2 đất ở và 1.044m^2 đất vườn và qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/9/2024 thì phần đất nhà thờ có khuôn viên đất hợp lý tại thửa đất số 852 với diện tích là 765,7m^2 (gồm nhà thờ xây dựng ổn định, kiên cố diện tích 95,2m^2, phần sân trước diện tích 142,7m^2, phần đất vườn diện tích 527m^2). Do phần diện tích 765,7m^2 vẫn nằm trong giới hạn diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cụ B1 nên buộc bà S2 phải trả cho tộc họ Trần 765,7m^2 đất thuộc thửa đất số 852. Việc UBND huyện A cấp GCN quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và cả quyền sở hữu căn nhà thờ thuộc sở hữu của tộc họ T7 cho bà S2 là không đúng quy định pháp luật, vì vậy HĐXX xét thấy cần thiết phải hủy GCN quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00596 do UBND huyện A cấp cho bà S2 ngày 25/3/2012. Tuy nhiên, trên phần đất của tộc họ Trần còn có một số cây cối thuộc sở hữu của bà S2 nên tộc họ T7 mà đại diện là ông T phải thanh toán cho bà S2 theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2024 với số tiền là 8.488.000 đồng có căn cứ.

[2.4]. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126 và số 542, HĐXX xét thấy: Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số: 473/2014/KN-DS ngày 02/12/2014 của Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị 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 (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 bị kháng nghị và tạm đình chỉ thi hành án chờ xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm), đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy 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 và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2011/DSST ngày 21/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Như vậy, nhà và đất nói trên đang có sự tranh chấp nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 126 giữa bà Trần Thị Ngọc S2 với ông Văn Tấn Ả đã được Phòng Công chứng số 3 tỉnh C3 chứng thực ngày 19/01/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số 542, giữa ông Văn Tấn Ả, bà Huỳnh Thị P1 với ông Nguyễn An K1 vô hiệu do vi phạm điều kiện mua bán, chuyển nhượng là có căn cứ. Mặc khác, trên thửa đất số 852 còn có căn nhà từ đường do tộc họ Trần xây dựng từ năm 2004 nên các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Do Hợp đồng số 126 giữa bà S2 với ông Ả bị vô hiệu nên 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 Ả phải bị hủy theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.5]. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu: Khi hợp đồng bị vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ai có lỗi phải bồi thường. Tuy nhiên, trên thực tế bà S2 vẫn đang là người quản lý, sử dụng nhà đất nói trên. Bà Huỳnh Thị P1 là vợ ông Ả trình bày từ trước đến nay vợ chồng bà P1 ông Ả không có nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà Trần Thị Ngọc S2 và cũng không có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn An K1 nên không có yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình giải quyết lại vụ án, ông K1 không đến Toà án để làm việc. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tách phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và phần xây dựng, sửa chữa nhà cửa của ông K1 để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu là đúng quy định pháp luật.

[3]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc S2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn An K1. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng; giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai).

[4]. Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án HĐXX không xem xét.

[5]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị Ngọc S2 và ông Nguyễn An K1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà S2 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc S2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn An K1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- Bà Trần Thị Ngọc S2 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn An K1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002092 ngày 06/02/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (nay là Thi hành án dân sự tỉnh G).

3. Những nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định (nay là Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phạm Tồn