TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số:09/2018/DS-GĐT
Ngày: 10-5-2018
V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và chia tài sản chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Anh Hào.
Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thúy Hiền;
- Ông Chu Xuân Minh;
- Ông Nguyễn Văn Du;
- Ông Lê Văn Minh.
- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Ngọc, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa***: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 10 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự về tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và chia tài sản chung giữa:

- *Nguyên đơn:*
1. Cụ Huỳnh Thị H, sinh năm 1929;
2. Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1952;
3. Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1960;
4. Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1961;
Cùng địa chỉ: 1468 Albert Road, Windor, Ontaro N8W IP9, Canada.
5. Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1950;
Cư trú tại: Đường X, Phường Y, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1957;
Cư trú tại: đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.
- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1953;cư trú tại: Số 49 Đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Cao Thị C1, sinh năm 1955;
Cư trú tại:Đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.
2. Anh Trần Tấn H4, sinh năm 1968;
3. Chị Đỗ Kim O, sinh năm 1969;
4. Chị Trần Thị Huyền T1, sinh năm 1994;

5. Chị Nguyễn Thị Thu H5, sinh năm 1977;

Cùng cư trú tại: Đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

6. Ông Nguyễn Văn Đông A, sinh năm 1965;

7. Bà Trần Thị L, sinh năm 1968;

Cùng cư trú tại: Đường S, Khu phố K, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

8. Bà Trần Thị Huệ H6, sinh năm 1951; cư trú tại: Khu phố M, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

9. Bà Nguyễn Thị Cẩm H7, sinh năm 1961;cư trú tại: Tổ 19, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

10. Ông Nguyễn Anh T2;

11. Bà Huỳnh Thị T3;

Cùng cư trú tại: Số 14 Đường V, Khu phố K, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

12. Ngân hàng Z;

Đại diện theo ủy quyền là ông Tạ P - Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Z, huyện E, tỉnh Kiên Giang (Theo Văn bản Ủy quyền số 866/GUQ-NHN-TK-PC ngày 29/12/2010 của Ngân hàng Z); địa chỉ: Số 125 Đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

13. Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền là ông Lê Quang M-Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E, tỉnh Kiên Giang (Theo Quyết định số 3637/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E); địa chỉ: Khu phố K, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/3/2009 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Huỳnh Thị H cùng các con là bà Nguyễn Thị Thu H3, ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Ngọc H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày:

Vợ chồng cụ Huỳnh Thị H, cụ Nguyễn Phát T4 có 06 người con gồm: bà H3, ông H1, bà T, ông H2,bà C và ông Nguyễn Ngọc S. Hai cụ tạo lập được khối tài sản như sau:

- Nhà đất tại số 290 Đường R (nay là số 49 Đường R), thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang. Nhà đất này do hai cụ mua của ông Hên M năm 1976, việc mua bán không làm giấy tờ. Cả gia đình ở chung căn nhà này cho đến khi các con cụ H lập gia đình mới ra ở riêng. Năm 1978-1979, ông H1, ông H2 và bà C vượt biên sang Canada định cư, riêng vợ chồng ông S vẫn ở chung với vợ chồng cụ H.

- Cũng trong năm 1976, vợ chồng cụ H nhận chuyển nhượng của ông Trương Công B thửa đất tọa lạc tại ấp P, xã Q (nay là Tổ 19, đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang) chiều ngang khoảng 200m, chiều dài từ đường đến mé sông, diện tích 12.987m^2 (đo thực tế 13.199,3m^2). Vợ chồng cụ H có cất một căn nhà sàn, cọc gỗ, sàn gỗ, cột gỗ, vách tole, mái tole, cửa gỗ để giữ đất và trồng trọt. Căn nhà này hiện nay do bà T đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra,

anh Trần Tấn H4 (con bà H3) và chị Nguyễn Thị Thu H5 (con bà T) cũng cất nhà ở trên đất này.

Cụ T4 chết năm 1992, không để lại di chúc. Năm 1995, cụ H được các con bảo lãnh sang Canada định cư. Vợ chồng ông S tiếp tục quản lý nhà đất tại số 49 Đường R, sau đó tự ý chuyển nhượng một phần đất tại Tổ 19 Đường R cho nhiều người; đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 đối với diện tích đất còn lại tại Tổ 19 Đường R là 3.738m^2.

Cụ H yêu cầu ông S trả lại ½ giá trị nhà đất tại 49 Đường R, ½ giá trị đất tại Tổ 19 Đường R, Khu phố N cùng số tiền đền bù ông S đã nhận khi Nhà nước làm đường năm 2010 và đồng ý chia đều giá trị các tài sản của cụ H cho 06 người con, trong đó có ông S. Đối với tài sản của cụ T4, các nguyên đơn yêu cầu chia làm 06 phần cho 06 người con của vợ chồng cụ H, trong đó ông H1, ông H2 và bà C xin nhận bằng giá trị, riêng bà H3, bà T xin nhận bằng hiện vật và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 đã cấp cho ông S.

Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc S trình bày:

Ông đã mua 02 khối tài sản trên, đã đăng ký kê khai nhà và đất. Quá trình sử dụng, ông đã chuyển nhượng một phần đất tại tổ 19, Đường R cho một số người như sau: Chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T3 chiều ngang 20m, chiều dài 52m để xây dựng cây xăng, sau này vợ chồng bà T3 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đông A và bà Trần Thị L (đã làm thủ tục sang tên); chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H7, diện tích 12m ngang, dài tới mé sông (đã làm thủ tục sang tên); chuyển nhượng cho bà Trần Thị Huệ H6 chiều ngang 6m, chiều dài đến mé sông, đã nhận đủ tiền (chưa làm thủ tục sang tên); chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đông A chiều ngang 6m, chiều dài đến mé sông (đã làm thủ tục sang tên).

Đối với diện tích còn lại tại Tổ 19 Đường R, vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392352, diện tích 2.258m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 392351, diện tích 1.480m^2 cùng ngày 06/02/2007.

Vì vậy, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Tòa án buộc anh H4, bà T và chị H5 phải tháo dỡ nhà, trả lại đất tại Tổ 19 Đường R cho ông.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết ông S có nhiều lời khai mâu thuẫn về nguồn gốc hai khối tài sản nêu trên, cụ thể:

- Đối với nhà đất tại 49 đường R: Tại Đơn xin hợp thức hóa chủ quyền nhà ngày 15/12/1993, Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 12/3/1996 và Đơn xin hợp thức hóa chủ quyền nhà ngày 17/7/1996, ông S đều khai nhà đất của cha mẹ để lại. Tại Tòa án, lúc đầu ông S khai nhà đất của vợ chồng cụ H và khi cụ H xuất cảnh có di chúc để lại nhà đất cho ông S; sau đó khai đã đưa tiền cho vợ chồng cụ H mua nhà đất; có lúc khai ông S mua nhà của ông Hên M, mua đất của ông Phạm Văn T5; có lúc lại khai ông Hên M chỉ bán nhà cho vợ chồng cụ H, không bán đất.

- Đối với đất tại tổ 19 đường R: Tại Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 05/9/1997, Đơn xin đăng ký nhà ở, đất ở ngày 10/12/1999, ông S đều

khai diện tích 11.558m^2 đất có nguồn gốc là của vợ chồng cụ H khai phá và để lại cho ông S. Trong quá trình hòa giải tại địa phương, lúc đầu ông S xác định đất có nguồn gốc là của vợ chồng cụ H, sau đó lại cho rằng đã đưa tiền cho vợ chồng cụ H để mua đất. Tại Tòa án, ông S lại khai năm 1976 có nhận chuyển nhượng của ông B khoảng 03 công đất và năm 1978 có nhận chuyển nhượng của bà Liêu Kim L 06 công đất liền kề.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cao Thị C1 (vợ ông S) thống nhất với ý kiến của ông S.

2. Anh Trần Tấn H4, bà Đỗ Kim O, chị Trần Thị Huyền T1 (do anh H4 đại diện) trình bày: gia đình anh làm nhà và ở trên đất từ năm 1997. Đất là của ông bà ngoại, không phải đất của ông S. Anh không đồng ý với yêu cầu của ông S. Nếu Tòa án xác định đất là của gia đình ông S thì gia đình anh sẽ tháo dỡ nhà đi nơi khác mà không yêu cầu một khoản bồi thường nào.

3. Chị Nguyễn Thị Thu H5 trình bày: Chị không đồng ý với yêu cầu của ông S, vì đất là của ông bà ngoại để lại.

4. Ông Nguyễn Văn Đông A, bà Trần Thị L trình bày: Ngày 01/3/2001, ông S có chuyển nhượng cho bà T3 diện tích 1.117m^2 đất vườn tại Tổ 19, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang. Bà T3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/2003 và đã xây dựng cây xăng trên đất để kinh doanh. Ngày 19/12/2003, bà T3 chuyển nhượng đất và cây xăng trên cho vợ chồng ông, thủ tục đã hoàn thành. Sau đó, gia đình ông tiếp tục nhận chuyển nhượng 312 m^2 đất của ông S. Ngày 15/02/2008, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 1.428,8m^2. Ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

5. Bà Trần Thị Huệ H6 trình bày: Ngày 10/11/2000, ông S có chuyển nhượng cho bà diện tích theo giấy viết tay là ngang 6,7m, chiều dài 124m. Khi bà mua đất,cụ H có đứng ra chỉ ranh đất, không có tranh chấp. Hiện nay, bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không đồng ý trả lại đất nêu trên.

6. Bà Nguyễn Thị Cẩm H7 trình bày: Năm 2002, bà nhận chuyển nhượng đất của ông S, diện tích 624m^2, tại Khu phố N, thị trấn D, đã trả đủ tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã xây dựng nhà ở và kinh doanh. Năm 2004, bà đã được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất này. Bà không đồng ý trả lại đất.

7. Ông Nguyễn Anh T2, bà Huỳnh Thị T3 có đơn yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

8. Ủy ban nhân dân huyện E: Xác định việc cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông S ngày 26/02/2007 là đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

9. Ngân hàng Z - Chi nhánh E xác định: Ông S đã thế chấp diện tích đất để vay tiền, nhưng ông S đã trả tiền cho ngân hàng; ngân hàng đề nghị được vắng mặt khi Tòa án xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2014/DS-ST ngày 22/5/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Huỳnh Thị H. Công nhận cụ H được quyền sở hữu phần giá trị tài sản là nhà đất tại số 49 Đường R tương đương với số tiền 764.224.000đ và phần giá trị tài sản là đất tại Tổ 19, Đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang với số tiền 16.418.320.000đ. Buộc vợ chồng ông S giao cho cụ H số tiền 17.182.544.000đ (mười bảy tỷ một trăm tám mươi hai triệu, năm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của cụ H chia toàn bộ số tiền 17.182.544.000đ cho sáu người con là Nguyễn Thị Thu H3, Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc H1, Nguyễn Thị Ngọc C mỗi người là 2.863.757.000đ.

Ông S được khấu trừ phần cụ H tặng 2.863.757.000đ, ông S và bà C1 phải giao lại cho cụ H số tiền 14.318.787.000đ được chia đều cho bà H3, bà T, bà C, ông H2 và ông H1.

Bác một phần yêu cầu của cụ H đòi ông S giao trả 15,5m^2 đất, 50,88m^2 nhà và 213.445.000đ tiền đền bù đối với nhà đất tại số 49 Đường R, thị trấn D, huyện E.

Bác yêu cầu chia tài sản chung của bà H3, bà C, bà T, ông H1 và ông H2.

Bác yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của ông S đối với bà T diện tích đất 75m^2, anh H4 diện tích đất 234m^2, chị H5 diện tích đất 30,69m^2.

Giữ nguyên hiện trạng nhà đất tại Tổ 19, đường Đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E hiện bà Nguyễn Thị Thu T, chị Nguyễn Thị Thu H5, anh Trần Tấn H4 đang sử dụng.

Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 49 Đường R, thị trấn D, huyện E cho ông S.

Công nhận diện tích đất 6.599,65m^2(1/2 tài sản chung của cụ H, cụ T4) tại Tổ 19, Khu phố N, thị trấn D, huyện E thuộc quyền sử dụng của ông S và bà C1.

Trường hợp ông S,bà C1 không giao được cho cụ H số tiền 13.681.993.000đ là giá trị 4.124,79m^2 đất để chia cho bà H3, bà T, bà C, ông H1 và ông H2 thì ông S,bà C1 phải giao diện tích đất 4.124,79m^2 đất (có tứ cận kèm theo) cho cơ quan thi hành án phát mãi. Số tiền phát mãi thu được từ việc phát mãi chia đều cho bà H3, bà T, bà C, ông H1 và ông H2.

Giữ nguyên hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 392351 và AH 392352 được Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho vợ chồng ông S vào ngày 06/02/2007.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá, quyền kháng cáo và trách nhiệm do chậm thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Trần Tấn H4, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Ngọc Scó đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 291/2014/DS-PT ngày 18/11/2014, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như sau:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi quyền sử dụng diện tích đất tại Tổ 19, Đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng ông S không phải giao lại cho cụ H 16.418.320.000đ là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại Tổ 19, Đường R, Khu phố N, thị trấn D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

2. Hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung: Bác yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của ông S đối với bà T diện tích đất 75m^2, anh H4 234m^2, chị H5 diện tích 30,69m^2 và các quyết định khác của bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung này. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết lại nội dung bị hủy trên của bản án sơ thẩm theo thủ tục chung và theo quy định của pháp luật.

3. Hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung: Công nhận cụ H được quyền sở hữu giá trị tài sản là nhà đất tại số 49 Đường R và các phần quyết định khác của bản án liên quan đến nội dung trên bao gồm: ghi nhận sự tự nguyện của cụ H chia toàn bộ số tiền 17.182.544.000đ cho sáu người con: Bác yêu cầu của cụ H đòi ông S trả 15,5m^2 đất, 50,88m^2 nhà và 213.455.000 đồng tiền đền bù. Bác yêu cầu chia tài sản chung của bà H3, bà T, ông H2, ông H1 và bà C. Công nhận quyền sở hữu nhà đất tại số 49 Đường R cho ông S.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết lại phần quyết định của bản án sơ thẩm bị hủy nêu trên theo thủ tục chung và theo quy định của pháp luật.

Tòa phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 16/3/2015, bà Nguyễn Thị Thu H3 (đại diện theo ủy quyền của cụ H) và bà Nguyễn Thị Thu T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 77/2017/KN-DS ngày 13/11/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 291/2014/DS-PT ngày 18/11/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 291/2014/DS-PT ngày 18/11/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2014/DS-ST ngày 22/5/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Đối với nhà đất tại số 49 đường R:

Về nguồn gốc: Mặc dù phía nguyên đơn không xuất trình được giấy tờ chứng minh về nguồn gốc nhà đất, nhưng thực tế vợ chồng cụ H đã quản lý, sử dụng nhà đất từ năm 1976. Các con của vợ chồng cụ H đều ở tại nhà đất này cho đến khi lập gia đình, riêng vợ chồng ông S vẫn sống cùng vợ chồng cụ H, còn

ông H1, ông H2, bà C đã vượt biên sang Canada từ năm 1979. Sau khi cụ T4 chết (năm 1992), cụ H tiếp tục ở đến năm 1995 thì xuất cảnh định cư tại Canada. Trong quá trình sử dụng nhà đất, ông S đã làm Đơn xin hợp thức hóa chủ quyền nhà ngày 15/12/1993, Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 12/3/1996, Đơn xin hợp thức hóa chủ quyền nhà ngày 17/7/1996, trong các đơn này đều có nội dung khai nguồn gốc nhà đất trên của cụ T4, cụ H để lại cho ông. Tại Bản tự khai ngày 18/5/2009, ông S khai nhà đất trên có nguồn gốc của cụ T4, cụ H, sau khi cụ T4 chết, năm 1995 cụ H xuất cảnh sang Canada, để lại di chúc cho ông thừa hưởng nhà đất này. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2009, ông S cũng trình bày trước khi xuất cảnh, cụ H đã lập di chúc cho ông nhà đất. Sau đó, ông S có nhiều lời khai mâu thuẫn, cụ thể khi thì khai ông S đưa tiền cho vợ chồng cụ H để mua nhà đất của ông Hên M; khi thì khai ông S trực tiếp mua nhà của ông Hên M vào năm 1976, giá 900.000 đồng, còn đất thì mua của ông Phạm Văn T5 vào năm 1996, giá 20 lượng vàng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 22/5/2014, ông S trình bày đã mua nhà của bà Quách Thị H8, ông Hên M vào năm 1976 và chuyển nhượng đất của ông T5 vào năm 1996, việc kê khai nhà đất như trên là để cha mẹ vui, đồng ý trả lại giá trị ½ nhà đất cho cụ H; sau đó ông S lại cho rằng ông Hên M không chuyển nhượng đất, chỉ bán nhà cho vợ chồng cụ H, nên không đồng ý chia đất. Còn ông T5 lại khai chuyển nhượng đất cho ông S vào năm 1979 và có lúc khai ông Hên M thuê đất này của mẹ ông T5, khi ông S mua nhà của ông Hên M thì trả tiền thuê đất cho mẹ ông T5, có lúc ông T5 lại khai ông T5 cho ông Hên M thuê đất, không biết ai mua nhà của ông Hên M. Với những tài liệu chứng cứ và những lời khai nêu trên, có cơ sở xác định nhà đất tại số 49 Đường R có nguồn gốc do vợ chồng cụ H tạo lập được từ năm 1976.

2. Về diện tích nhà đất: Theo các Đơn xin hợp thức hóa chủ quyền nhà đất nêu trên, thì lúc đầu ông S kê khai đất của vợ chồng cụ H có diện tích là 84 m^2, sau đó kê khai là 125,8 m^2, trong khi diện tích đất thực tế là 141 m^2 (đã trừ một phần đất Nhà nước thu hồi khi xây dựng cầu). Ông S còn có lời khai đã nhận chuyển nhượng 127 m^2 đất của ông T5, tức ông S thừa nhận không có việc chiếm thêm đất để tạo thành diện tích 125,8 m^2 đất đã kê khai. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng cụ H đã tạo lập được diện tích 125,8 m^2 đất và trên đó có 90,12 m^2 nhà, 70,07 m^2 gác gỗ (đã trừ diện tích làm thêm của ông S); phần đất còn lại do ông S lấn chiếm đất công, không tính vào tài sản của vợ chồng cụ H là phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm cũng nhận định nhà đất này của vợ chồng cụ H, nhưng lại cho rằng việc chứng minh và thu thập chứng cứ về diện tích nhà đất của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa có căn cứ, từ đó hủy một phần Bản án sơ thẩm về nội dung công nhận cụ H được quyền sở hữu giá trị ½ nhà đất tại số 49 đường R và việc ghi nhận sự tự nguyện của cụ H chia tài sản này cho các con là không đúng.

3. Đối với diện tích đất tại Tổ 19, đường đường R: Các nguyên đơn cho rằng năm 1976, vợ chồng cụ H nhận chuyển nhượng của ông Trương Công B 12.987 m^2 (số đo thực tế 13.199,3 m^2), có chiều rộng giáp đường khoảng 200 m, chiều dài từ đường vào đến mép sông, có lập giấy viết tay hiện không còn lưu giữ (có lời khai giao cho ông S giữ); sau đó, vợ chồng cụ H có cất một căn nhà

trên đất này để canh tác, trông coi rẫy. Tại Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 05/9/1997, Đơn đăng ký nhà ở, đất ở ngày 10/12/1999, ông S đều kê khai diện tích 11.558 m^2 đất có nguồn gốc của cụ T4, cụ H khai phá và để lại cho ông S. Tại Biên bản về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 08/01/2009, ông S cũng xác định nguồn gốc đất của cụ T4, cụ H. Sau khi cụ T4 chết, cụ H đi nước ngoài thì ông S đứng ra làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 20/4/2009, ông S lại cho rằng ông S đi làm có tiền đưa cụ T4, cụ H để nhận chuyển nhượng đất này. Sau đó, ông S khai năm 1976 có nhận chuyển nhượng của ông B khoảng 3 công đất, giá 100.000 đồng (có lúc khai có làm giấy tờ, có lúc khai không làm giấy tờ) và năm 1978 nhận chuyển nhượng khoảng 6 công đất liền kề, giá 40.000 đồng của bà Liêu Kim L (không làm giấy tờ).

4. Ông S còn xuất trình "Giấy sang đất" đề ngày 11/5/1976 có nội dung ông B nhượng khoảng 3 công đất, giá 100.000 đồng cho ông S. Tuy nhiên, ông B xác định năm 1976 có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho vợ chồng cụ H (có làm giấy viết tay), không chuyển nhượng đất cho ông S và thừa nhận chữ viết đề tên ông B ở mục ký tên tại "Giấy sang đất" đề ngày 11/5/1976, còn chữ ký không phải của ông B. Sau đó, ông S cũng thừa nhận giấy sang nhượng đất trên do ông Lê Minh V viết hộ vào thời điểm năm 1996. Do đó, "Giấy sang đất" đề ngày 11/5/1976 không phải là chứng cứ theo Điều 81 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011).

5. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 4 Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) làm thủ tục ủy thác cho Đại sứ quán Việt Nam tại Hoa Kỳ để lấy lời khai của bà L, nhưng không có kết quả. Một số người làm chứng như ông Nguyễn Văn Đ, bà Huỳnh Thị R, ông Võ Thanh B tuy có lời khai mâu thuẫn nhau về việc ông Trương Công B chuyển nhượng đất cho vợ chồng cụ H hay ông S, nhưng đều xác định có việc bà L canh tác, sau đó chuyển nhượng đất cho ông S, trong khi ông Trương Công B xác định chuyển nhượng toàn bộ đất tranh chấp cho vợ chồng cụ H và không biết bà L. Lẽ ra, Tòa án cần phải xác minh, làm rõ nguồn gốc, quá trình quản lý sử, dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên của các bên từ trước đến nay để có căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngay toàn bộ diện tích 13.199,3 m^2 đất tại Tổ 19, đường Đường R là tài sản chung của vợ chồng cụ H, từ đó công nhận cụ H được quyền sở hữu giá trị ½ diện tích đất trên và ghi nhận sự tự nguyện của cụ H chia tài sản này cho các con là chưa đủ căn cứ vững chắc. Mặt khác, bà Nguyễn Thị Tkhai đã ra ở căn nhà của vợ chồng cụ H tại Tổ 19, đường Đường R từ năm 1978 cho đến nay. Ông S cũng thừa nhận từ năm 1980 bà T đã ra ở căn nhà trên của vợ chồng cụ H. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét công sức quản lý của ông S, mà chưa xem xét công sức quản lý tài sản cho bà T là chưa đảm bảo quyền lợi của bà T. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định ông Trương Công B là người viết "Giấy sang đất" đề ngày 11/5/1976, nhưng lại xác nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng cụ H là mâu thuẫn, đồng thời cho rằng ông S là người sử dụng ổn định đất tranh chấp từ năm 1976, đã đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, từ đó bác yêu cầu khởi kiện của

các nguyên đơn về đòi quyền sử dụng đất tại Tổ 19, đường Đường R,đồng thời tuyên hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm có các nội dung sau: Bác yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của ông S đối với bà T diện tích đất 75m^2, anh H4 diện tích đất 234m^2, chị H5 diện tích đất 30,69m^2; Công nhận cụ H được quyền sở hữu giá trị tài sản là nhà đất tại số 49 Đường R; ghi nhận sự tự nguyện của cụ H chia toàn bộ số tiền 17.182.544.000 đồng cho 06 người con là bà H3, bà T, ông S, ông H2, ông H1, bà C; Bác yêu cầu chia tài sản chung của bà H3, bà T, ông H2, ông H1,bà C; Công nhận quyền sở hữu nhà đất tại số 49 đường R cho ông S đểchuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số77/2017/KN-DS ngày 13/11/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 291/2014/DS-PT ngày 18/11/2014của Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2014/DS-ST ngày 22/5/2014 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang về vụ án "Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và chia tài sản chung" giữa nguyên đơn là cụ Huỳnh Thị H, ông Nguyễn Ngọc H1, ông Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Thị Thu H3, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Ngọc C với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
-VKSNDTC (Vô 9);
- TANDCC tỉnh TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang (kèm hồ sơ);
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, Vụ GĐKT II (03 bản).

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Tống Anh Hào