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

Bản án số: 338/2023/DS-PT
Ngày: 14/6/2023
V/v "Tranh chấp về QSH tài sản; Chia thừa kế tài sản; Hủy HĐCN QSDĐ, QSH nhà ở; Hủy GCN QSDĐ, QSH nhà ở"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đức Thiện, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 87/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp về QSH tài sản; chia thừa kế; hủy HĐCN QSDĐ, QSH nhà ở; hủy GCN QSDĐ, QSH nhà ở".

1/ Nguyên đơn:

1.1/ Bà Nguyễn Hồng Bảnh, sinh năm 1937; (vắng mặt)

1.2/ Bà Nguyễn Thị Hóa, sinh năm 1940(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Xã Kim Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bảnh, bà Hóa: ông Trương Vĩnh Đức, sinh năm 1960; địa chỉ: 251/57A đường Lê Quang Định, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Khưu Mỹ Vinh - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: 114/15B Lê Văn Duyệt, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bị đơn: Ông Trịnh Đình Thắng (chết).

2.1/ Bà Nguyễn Kim Chu, (chết năm 2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thắng, bà Chu:

2.2/ Bà Trịnh Thị Kim Vân, sinh năm 1972; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 2266/10/11 đường Huỳnh Tấn Phát, ấp 3, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3/ Ông Trịnh Thanh Long, sinh năm 1978; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: T64 ấp Cầu Tràm, xã Long Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

2.4 Ông Trịnh Thanh Hải, sinh năm 1975; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 207/38 đường Bạch Đằng, Phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Ông Trần Thanh Liêm, sinh năm 1977; (có đơn xin vắng mặt)

3.2/ Bà Trần Thị Cẩm Tú. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 33/4 đường Dương Bá Cung, khu phố 4, phường An Lạc A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Liêm, bà Tú: Bà Hồ Ngọc Hiền Thảo, sinh năm 1982(có mặt); ông Nguyễn Trịnh Hoài Đức, sinh năm 1999(vắng mặt); cùng địa chỉ: 5A đường Võ Oanh, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Liêm, bà Tú: Luật sư Vũ Kim Đồng thuộc Văn phòng Luật sư Triển Luật - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 213 đường Nguyễn Xí, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.3/ Bà Võ Kim Trước, sinh năm 1942. (vắng mặt)

Địa chỉ: 47/2 khu phố 6, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

3.4/ Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc Thanh, ông Phạm Đức Ánh, bà Ngô Thị Hoài; cùng địa chỉ: 06 đường Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.5/ Văn phòng Công chứng Mai Việt Cường. (vắng mặt)

Địa chỉ: 236 đường Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 01/11/2018, Đơn khởi kiện ngày 03/12/2018, Đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện ngày 29/7/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/7/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Hồng Bảnh, bà Nguyễn Thị Hóa trình bày:

Ông Nguyễn Văn Xuyến và bà Lê Thị Tám là cha mẹ ruột của bà Bảnh, bà Hóa. Sau khi bà Tám chết (không nhớ năm chết), ông Xuyến sống chung với bà Cao Thị Điểm (chết 1991). Quá trình chung sống, ông Xuyến và bà Điểm có tạo lập được căn nhà từ đường diện tích 48m^2 trên diện tích đất khoảng 1.500m^2, đây là phần đất do các phật tử cúng dường (Phần đất này hiện nay thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 146/99A đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 1.263,5m^2). Năm 1972, ông Xuyến và bà Điểm có cho bà Võ Kim Trước xây dựng nhà nuôi giữ trẻ em nghèo, tổng diện tích xây dựng là 192m^2, hoạt động đến năm 1975. Ông Trịnh Đình Thắng là cháu của bà Điểm (không phải là con ruột của ông Xuyến và bà Điểm) đến ở nhờ tại địa chỉ trên vào năm 1981.

Năm 1982, ông Xuyến chết. Năm 1989 bà Cao Thị Điểm có lập tờ Di chúc ngày 06/04/1989 để lại toàn bộ tài sản là căn nhà và bất động sản nêu trên cho gia đình ông Thắng được phòng công chứng số 1 chứng nhận. Theo nội dung thể hiện tại Bản án số 1148/DSST ngày 21/7/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện "Xét về giá trị pháp lý của tờ di chúc do bà Điểm lập ngày 06/04/1989 trong đó bà xác nhận là vợ góa của ông Xuyến, cũng như qua xác minh tại Phòng công chứng nhà nước thì thời điểm năm 1989, khi chứng nhận di chúc thì Công chứng viên không yêu cầu đương sự xuất trình giấy tờ sở hữu nhà mà Công chứng viên giải thích cho các đương sự rõ trong trường hợp tài sản được định đoạt trong di chúc không thuộc sở hữu của người để lại di chúc thì di chúc không có giá trị. Do vậy ở đây ý chí của bà Điểm có thể thay đổi đối với tờ ủy quyền trước đây, nhưng bà Điểm không thể thay đổi ý chí và định đoạt phần tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Xuyến được, cũng như định đoạt phần giá trị xây dựng của bà Trước như đã phân tích ở trên. Cho nên về giá trị pháp lý của tờ di chúc này Hội đồng xét xử chỉ có thể công nhận phân nửa giá trị mà thôi tức 1/2 tài sản, còn lại phân nửa tài sản là của ông Xuyến, cùng với giá trị xây dựng căn nhà từ đường và 2 dãy nhà Ký nhi viện của Trước".

Năm 1991 bà Điểm chết. Năm 2005, ông Thắng đã tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất và được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận số H03541 ngày 15/12/2005, tài liệu thể hiện ông Thắng xin cấp chủ quyền với khai báo về nguồn gốc đất là của bà Cao Thị Điểm mua của bà Huỳnh Thị Xung năm 1944 là không đúng sự thật.

Năm 2006 ông Trịnh Đình Thắng chết. Vợ, con của ông Thắng đã tiến hành khai nhận di sản thừa kế và chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 146/99A đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh nêu trên cho vợ chồng ông Trần Thanh Liêm, bà Trần Thị cẩm Tú.

Nhận thấy việc Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận chủ quyền nêu trên cho ông Thắng là không đúng quy định, từ đó việc ông Liêm bà Tú nhận chuyển nhượng thửa đất này cũng không đúng nên bà Bảnh, bà Hóa khởi kiện: Yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất có diện tích 1.263,5m^2 và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ số 146/99A đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn Văn Xuyến và bà Cao Thị Điểm;

xác định phần di sản của ông Nguyễn Văn Xuyến là ½ diện tích quyền sử dụng đất nêu trên tương đương 631,75m^2; chia di sản của ông Xuyến cho 3 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Xuyến (có vợ ông Xuyến là bà Điểm, con ông Xuyến là bà Hóa và bà Bảnh), mỗi người được hưởng là 210,58m^2; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03541 ngày 15/12/2005 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho ông Trịnh Đình Thắng; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 011752, ngày 13/8/2018 tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường, Thành phố Hồ Chí Minh; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01851 ngày 23/10/2018 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho ông Trần Thanh Liêm và bà Trần Thị cẩm Tú.

- Tại các Bản tự khai, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trịnh Đình Thắng là các ông, bà: Nguyễn Kim Chu, Trịnh Thanh Long, Trịnh Thị Kim Vân, Trịnh Thanh Hải cùng thống nhất trình bày:

Năm 1949, dì ruột của ông Thắng là bà Cao Thị Điểm có mua đất của bà Huỳnh Thị Xứng (diện tích khoảng 1.520m^2), sau đó xin phép xây dựng nhà trên đất, trong đó có nhà từ đường. Bà Điểm nhận nuôi ông Thắng từ năm 1949 sau khi mẹ ruột của ông mất. Năm 1968, ông Xuyến đến Chùa ở làm công quả, đến năm 1981 ông Xuyến chết. Ngày 6/4/1989, bà Điểm lập di chúc tại Phòng công chứng để lại toàn bộ tài sản là căn nhà từ đường cùng bất động sản tại số 146/99A (số cũ là 146/97/61) Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh cho ông Thắng. Từ đó, toàn bộ tài sản này thuộc quyền sử dụng, sở hữu của hai vợ chồng ông Thắng, bà Chu.

Năm 2002, bà Võ Kim Trước (con của ông Xuyến) và những người có liên quan khác đã kiện ông Thắng để đòi lại nhà đất 146/99A (số cũ là 146/97/61) Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh nêu trên. Ngày 17/9/2004, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên án theo bản án số 2050/DSST, sau đó ngày 28/01/2005, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành bản án số 28/DSPT cùng nội dung là bác đơn kiện của bà Trước về việc buộc ông Thắng phải trả lại căn nhà và đất tại 146/97/61 Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh nêu trên. Bản án này đã phát sinh hiệu lực.

Sau đó, ông Thắng đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03541 ngày 15/12/2015, công nhận 1.263,5m^2 đất, trong đó diện tích đất ở là 800m^2, diện tích đất nông nghiệp là 463,5m^2, diện tích xây dựng nhà là 245m^2.

Năm 2008, ông Thắng chết. Năm 2013, bà Chu và các con thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế từ ông Thắng theo quy định pháp luật và được cập nhật thông tin đăng bộ trên GCN QSDĐ nêu trên vào ngày 27/7/2018.

Ngày 13/08/2018, bà Chu và các con chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông Trần Thanh Liêm, bà Trần Thị cẩm Tú. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất và ông Liêm, bà Tú cũng đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật. Từ đó đến nay bà Chu và các con không còn liên hệ hay ràng buộc quyền và nghĩa vụ gì với vợ chồng ông Liêm, bà Tú nữa và dọn đi nơi khác sinh sống.

Ông Liêm là người quản lý, sử dụng đất hợp pháp, đã thực hiện thủ tục xin giấy phép xây dựng, đang thi công tháo dỡ, chuẩn bị tiến hành xây dựng công trình trên đất

làm nơi thờ tự nhưng bị phía bà Nguyễn Hồng Bảnh, Nguyễn Thị Hóa khởi kiện vì những tranh chấp năm xưa mà vợ chồng ông Liêm không hề liên quan. Trong khi đó, việc tranh chấp năm xưa đã được tòa án giải quyết bằng các bản án và các bản án này đã phát sinh hiệu lực. Bà Chu và các con cho rằng, nhà đất trên đã được các ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Liêm, bà Tú; giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn hợp pháp và cũng đã nhận tiền thanh toán đầy đủ nên các ông, bà thấy không còn liên quan đến phần đất nêu trên cũng như không liên quan đến vụ án. Do đó, các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bảnh, bà Hóa. Đồng thời, các ông bà đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt, không tham gia vào toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 19/3/2020, bà Hồ Ngọc Hiền Thảo - là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh Liêm và bà Trần Thị Cẩm Tú trình bày:

Vợ chồng ông Liêm, bà Tú là người nhận chuyển nhượng tài sản là nhà và đất tại địa chỉ 146/99A đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh từ các ông, bà Nguyễn Kim Chu, Trịnh Thanh Long, Trịnh Thị Kim Vân và Trịnh Thanh Hải. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất và ông Liêm, bà Tú cũng đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp qua việc được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01851 ngày 23/10/2018. Quá trình sử dụng, vợ chồng ông Liêm đang thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng, thi công tháo dỡ chuẩn bị xây dựng thì tháng 12/2018 bà Bảnh có đơn khởi kiện tranh chấp tài sản là nhà đất nêu trên với ông Thắng (có vợ là bà Chu và các con là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng). Ông Liêm, bà Tú không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ vợ chồng ông là người thứ ba mua bán ngay tình, nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên theo đúng quy định pháp luật, việc nguyên đơn khởi kiện ông Thắng hay tranh chấp liên quan đến các bên trước đây không liên quan đến ông Liêm, bà Tú.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim Trước có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến hay yêu cầu liên quan đến vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 24/10/2019, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh trình bày: Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03541 ngày 15/12/2005 đối với nhà đất tại số 146/99A đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh cho ông Trịnh Đình Thắng như sau: Ngày 17/11/1949, Tỉnh trưởng Gia Định cấp Giấy phép cho bà Cao Thị Điểm được xây dựng căn nhà lá, diện tích 8m x 6m dùng làm nhà Từ đường trên thửa đất của bà Huỳnh Thị Xứng, lô số 33d, tờ thứ 13, Bình Hòa xã, tỉnh Gia Định.

Ngày 06/4/1989, bà Điểm lập Tờ di chúc tại phòng Công chứng nhà nước, với nội dung: *Vợ chồng chúng tôi (bà Điểm và ông Nguyễn Văn Xuyến, chết ngày 04 tháng 6 năm 1981) không có con chung. Chúng tôi là sở hữu chủ căn Từ Đường số 146/97/61 đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh. Nay tôi tuổi già, sức yếu nên làm sẵn tờ Di chúc này nói rõ ý định của tôi, khi nào tôi qua đời, tôi sẽ để lại toàn bộ tài sản của tôi là căn Từ Đường cùng bất động sản và động sản trên đây cho cháu tôi là ông Trịnh*

Đình Thắng. Những người thừa kế khác của tôi không được tranh chấp ông Trịnh Đình Thắng.

Bà Điểm chết năm 1991, có chứng tử. Sau đó, bà Võ Kim Trước, (con của ông Nguyễn Văn Xuyến) có đơn tranh chấp đòi ông Thắng và bà Nguyễn Kim Chu (vợ của ông Thắng) trả lại căn nhà số 146/97/61 Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh mà gia đình ông Thắng đang sử dụng.

Ngày 21/11/1996, Ban Đại diện Phật Giáo quận Bình Thạnh có Giấy xác nhận số 70/96/VP: "Chùa Tam Bảo" tại số 146/97/61 Phan Đình Phùng (nay là đường Vũ Tùng), Phường 2, quận Bình Thạnh không đăng ký Tự viên với Giáo Hội kể từ tháng 2/1988, không thuộc Giáo Hội Phật Giáo Việt Nam do Ban Đại diện Phật Giáo quận Bình Thạnh quản lý.

Năm 1999, ông Thắng và bà Chu đứng tên kê khai nhà đất tại số 146/97/61 Vũ Tùng, Phường 2 với diện tích toàn bộ khuôn viên 1.500m^2, nguồn gốc nhà đất: đất bờ sông, thổ viên, thổ cư, mua lại của bà Huỳnh Thị Xứng năm 1944, cất Từ Đường - thờ Phật - thờ cúng ông bà từ năm 1949, đang có tranh chấp tại Toà án nhân dân Thành phố (nguyên đơn là bà Võ Kim Trước).

Theo Bản đồ địa chính Phường 2 lập năm 2002, vị trí nhà đất tại số 146/99A Vũ Tùng (số cũ: 146/97/61) thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.472,5m^2 do ông Trịnh Đình Thắng kê khai chủ sử dụng.

Ngày 17/9/2004, Tòa án nhân dân Thành phố có Bản án số 2050/DSST nhận định: *"Căn nhà số 146/97/61 Vũ Tùng, Phường 2 nguyên trước đây thuộc quyền sở hữu của bà Cao Thị Điểm, bà Điểm có xây cất một căn nhà lá có diện tích 8m x 6m dùng làm từ đường tọa lạc trên diện tích đất 1.500m^2 thuộc một phần bằng khoán số 41/4 số 33d (có giấy phép xây cất do chính quyền Pháp cấp ngày 17/11/1949 cho bà Điểm). Lúc đầu là nhà từ đường sau bà Điểm xây lại làm chùa Tam Bảo để thập phương đến cúng bái (hiện nay chùa Tam Bảo không thuộc trung ương Hội phật giáo Việt Nam quản lý), do đó quyết định: Hủy Tờ giấy ủy quyền lập ngày 15/6/1972 ký giữa bà Võ Kim Trước, ông Nguyễn Văn Xuyến và bà Cao Thị Điểm do giả mạo; Bác yêu cầu của bà Võ Kim Trước đòi ông Trịnh Đình Thắng và bà Nguyễn Kim Chu phải trả lại cho bà Trước căn nhà đang sử dụng tại số 146/97/61 Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh trên tổng diện tích xây dựng 328,49m^2 (gồm căn nhà cấp 2 khung sàn bê tông cốt thép, diện tích xây dựng là 162,74m^2 và 82,98m^2; căn nhà cấp 4 cột gỗ, mái tôn diện tích xây dựng là 82,77m^2. Theo đo đạc tại Biên bản ngày 09/12/1999). Ghi nhận việc bà Võ Kim Trước rút lại yêu cầu, không khởi kiện đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang sử dụng nhà và đất tại số 146/97/61 Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh nên Tòa không xét"*

Không đồng ý, bà Trước có đơn kháng cáo Bản án nêu trên.

Ngày 28/01/2005, Tòa phúc phẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Bản án số 28/DSPT với nội dung: *Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bản án này là chung thẩm.*

Năm 2005, ông Thắng nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, kèm theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty cổ phần Phát triển nhà Sài Gòn lập ngày 07/11/2005 thể hiện nhà đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận: Diện tích đất

1.428,5m^2, diện tích xây dựng 298m^2 (vị trí thuộc một phần thửa số 23, tờ số 21, Bản đồ địa chính Phường 2 lập năm 2001, loại đất Xây dựng chùa Tam Bảo, do ông Trịnh Đình Thắng đăng ký sử dụng tại sổ dã ngoại).

Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận được ủy ban nhân dân Phường 2, quận Bình Thạnh niêm yết theo quy định. Tại thời điểm giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh không nhận được đơn tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ: ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03541 ngày 15/12/2005 cho ông Thắng, công nhận diện tích đất 1.263,5m^2, trong đó diện tích đất ở là 800m^2, diện tích đất nông nghiệp là 463,5m^2, ghi nhận diện tích xây dựng 245m^2 theo quy định.

Ngày 13/8/2018, ông Trần Thanh Liêm nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 11752 lập tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường. Ngày 23/10/2018, ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01851 cho ông Trần Thanh Liêm và bà Trần Thị Cẩm Tú, công nhận diện tích 1.411,4m^2, trong đó có 947,9m^2 là đất ở và 463,5m^2 là đất nông nghiệp khác.

Ngày 19/12/2018, ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định số 10315/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Trần Thanh Liêm và bà Trần Thị Cẩm Tú, theo đó cho phép chuyển mục đích sử dụng từ Đất nông nghiệp khác sang mục đích sử dụng là Đất ở tại đô thị đối với phần diện tích 457,9m^2 (thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 21), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh đã cập nhật biến động vào ngày 14/3/2019. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03541 ngày 15/12/2005 cho ông Trịnh Đình Thắng, công nhận diện tích đất 1.263,5m^2, trong đó diện tích đất ở là 800m^2, diện tích đất nông nghiệp là 463,5m^2 theo khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ là đúng quy định. Do đó, ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng Bảnh, bà Nguyễn Thị Hóa về việc yêu cầu "Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03541 ngày 15/12/2005 do ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho ông Trịnh Đình Thắng".

- *Tại Bản tự khai ngày 16/9/2022, Văn phòng công chứng Mai Việt Cường trình bày:* Ngày 13/8/2018, Văn phòng công chứng Mai Việt Cường có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng việc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại bất động sản có địa chỉ tại 146/99A đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm công chứng, bất động sản nêu trên không bị ngăn chặn chuyển dịch của cơ quan có thẩm quyền, do đó việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 011752 đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng và các quy định khác. Văn phòng công chứng Mai Việt Cường không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất số công chứng 011752. Liên quan đến các nội dung khác của vụ án, Văn phòng công chứng Mai Việt Cường không có ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1831/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 133, Điều 163, Điều 503, Điều 623 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng Bảnh, bà Nguyễn Thị Hóa về việc: Yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất có diện tích 1.263,5m^2 đất tại địa chỉ số 146/99A đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn Văn Xuyến và bà Cao Thị Điểm; xác định phần di sản của ông Nguyễn Văn Xuyến là 1/2 diện tích quyền sử dụng đất nêu trên tương đương 631,75m^2; chia di sản của ông Xuyến cho 3 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Xuyến gồm bà Điểm, bà Hóa và bà Bảnh, mỗi người được hưởng là 210,58m^2; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03541 do ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho ông Trịnh Đình Thắng ngày 15/12/2005; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 011752, ngày 13/8/2018 tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01851 do ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Thanh Liêm và bà Trần Thị Cẩm Tú ngày 23/10/2018.

2/ Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2019/QĐ-BPKCTT do Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh ban hành ngày 18/4/2019. (Nội dung tuyên về Biện pháp khẩn cấp tạm thời không bị kháng cáo, kháng nghị).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2022, bà Nguyễn Hồng Bảnh (nguyên đơn trong vụ án) kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu của bà đòi hủy GCN QSDĐ; yêu cầu chia di sản thừa kế do ông Nguyễn Văn Xuyến (chết năm 1981), bà Cao Thị Điểm (chết năm 1991) để lại; yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất là di sản thừa kế. Xét xử như trên là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà với em của bà là Nguyễn Thị Hóa, nên bà Bảnh kháng cáo yêu cầu xem xét lại. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Trương Vĩnh Đức đại diện cho bà Bảnh vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Bảnh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có nhầm lẫn giữa việc kiện này với việc kiện do bà Võ Kim Trước khởi kiện trước đó. Trước đó, bà Võ Kim Trước khởi kiện đòi nhà, còn vụ án này thì bà Bảnh, bà Hóa khởi kiện yêu cầu xác định tài sản chung giữa ông Nguyễn Văn Xuyến với bà Cao Thị Điểm và yêu cầu chia thừa kế phần di sản của ông Xuyến.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Liêm, bà Tú cho rằng việc ông Liêm mua nhà-đất hợp pháp, nên đề nghị được công nhận.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bà Nguyễn Hồng Bảnh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Hồng Bảnh được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo đơn khởi kiện, bà Nguyễn Hồng Bảnh yêu cầu chia thừa kế di sản của ông Nguyễn Văn Xuyến (chết năm 1981) để lại, trong khối di sản chung giữa ông Xuyến với bà Cao Thị Điểm (chết năm 1991), đối với phần đất có diện tích 1.263,5m^2 tại số 146/99A (số cũ 146/97/61) Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh mà UBND quận Bình Thạnh đã cấp GCN QSDĐ cho ông Trịnh Đình Thắng vào ngày 15/12/2005; Theo bà Bảnh thì phần của ông Xuyến ½ bằng 631,75m^2 chia cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Xuyến gồm: bà Bảnh, bà Hóa, bà Điểm mỗi người 1/3 bằng 210,58m^2. Bà yêu cầu được chia bằng hiện vật; Phần tài sản trên đất do ông Thắng phá bỏ nên bà không yêu cầu chia; Về hàng thừa kế thứ nhất thì bà Bảnh xác định ông Xuyến có 03 người con gồm có Nguyễn Hồng Bảnh, Nguyễn Thị Hóa, Võ Kim Trước. Ông Xuyến với bà Điểm là vợ chồng nên bà Điểm cũng thuộc hàng thừa kế thứ nhất đối với ông Xuyến.

- Đối với bị đơn ông Trịnh Đình Thắng (chết): những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thắng gồm: bà Nguyễn Kim Chu (bà Chu chết năm 2021). Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thắng, bà Chu gồm: bà Trịnh Thị Kim Vân, ông Trịnh Thanh Long, ông Trịnh Thanh Hải.

- Về những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Trần Thanh Liêm, bà Trần Thị Cẩm Tú, VPCC Mai Việt Cường, bà Võ Kim Trước, UBND quận Bình Thạnh là đầy đủ.

- Về thời hiệu khởi kiện: án sơ thẩm xác định ngày 01/11/2018 và ngày 03/12/2018 bà Nguyễn Hồng Bảnh, bà Nguyễn Thị Hóa có đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế do ông Nguyễn Văn Xuyến (chết năm 1981) để lại. Áp dụng theo Pháp lệnh thừa kế năm 1990 và BLDS năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện là 30 năm kể từ ngày 10/9/1990 nên thời hiệu vẫn còn.

- Về nguồn gốc nhà và đất tại số 146/99A (số cũ 146/97/61) Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh thì thấy:

+ Vào ngày 17/11/1949, Tỉnh Trưởng Gia Định cấp phép cho bà Cao Thị Điểm được xây dựng căn nhà lá 8m x 6m dùng làm nhà thờ từ đường trên thửa đất của bà Huỳnh Thị Xứng số 33d tờ thứ 13, Bình Hòa xã, tỉnh Gia Định. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2050/DSST ngày 17/9/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định: nhà của bà Điểm xây dựng 8m x 6m trên diện tích đất 1.500m^2 thuộc một phần bằng khoán số 41/4 số 33d (có giấy phép xây dựng cấp ngày 17/11/1949), lúc đầu là nhà Từ đường, sau đó bà Điểm xây lại làm nhà chùa Tam Bảo để thập phương đến cúng bái (hiện nay là chùa Tam Bảo, không thuộc Trung ương hội Phật Giáo Việt Nam quản lý). Cho nên tại bản án số 2050/DSST nêu trên hủy tờ giấy ủy quyền lập ngày 05/6/1972 giữa bà Võ Kim Trước, ông Nguyễn Văn Xuyến với bà Cao Thị Điểm do giấy này là giả tạo, và xử bác yêu cầu của bà Võ Kim Trước đòi ông Trịnh Đình Thắng, bà Nguyễn Kim Chu phải trả lại cho bà Trước căn nhà tại số 146/99A (số cũ 146/97/61) Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh (nhà có 2 căn gồm: 1 căn nhà cấp 2 và 1 căn nhà cấp 4) có diện tích xây dựng là 328,49m^2; Bà Trước rút lại yêu cầu, không yêu cầu khởi kiện đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng phần nhà-đất còn lại (tức phần đất mà ông Thắng đã bán), nên án sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu này của bà Trước.

+ Tại bản án dân sự phúc thẩm số 28/DSPT ngày 28/01/2005 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phúc xử: không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Kim Trước, giữ y án sơ thẩm số 2050/DSST của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử.

+ Nay bà Nguyễn Hồng Bảnh, bà Nguyễn Thị Hóa (con riêng của ông Nguyễn Văn Xuyến) lại khởi kiện cho rằng phần đất của căn nhà nêu trên là di sản của ông Nguyễn Văn Xuyến và bà Cao Thị Điểm để lại, yêu cầu chia ½ phần của ông Xuyến để lại.

- Như nhận định trên thì giấy tờ nhà-đất do bà Cao Thị Điểm đứng tên, ông Nguyễn Văn Xuyến và bà Cao Thị Điểm cũng chưa được cơ quan nào công nhận là quan hệ vợ chồng. Từ năm 1949 thì bà Điểm có tài sản trên, không phải là tài sản tạo lập ra trong thời kỳ sống chung. Nguyên đơn bà Bảnh, bà Hóa không chứng minh được việc ông Xuyến, bà Điểm là quan hệ vợ chồng hợp pháp, không chứng minh được diện tích đất theo bà Điểm kê khai năm 1949 diện tích 1.500m^2 là thuộc quyền sở hữu chung. Trong quá trình sử dụng đất, ông Trịnh Đình Thắng kê khai đăng ký được UBND quận Bình Thạnh cấp QSDĐ cho ông Thắng vào năm 1998. Sau khi ông Thắng chết, bà Chu, bà Vân, ông Long, ông Hải làm thủ tục nhận di sản thừa kế từ ông Thắng. Đến ngày 13/8/2018, bà Chu và các con ký hợp đồng chuyển nhượng 1.411,4m^2 đất (trong đó có 947,9m^2 đất ở và 463,5m^2 đất nông nghiệp cho ông Trần Thanh Liêm, bà Trần Thị Cẩm Tú. Ngày 19/12/2018, UBND quận Bình Thạnh có

quyết định số 10315/QĐ-UBND cho phép ông Liêm, bà Tú được chuyển mục đích sử dụng 457,9m^2 đất nông nghiệp sang đất ở đô thị.

- Từ việc các nguyên đơn không chứng minh được về quan hệ vợ chồng giữa ông Xuyến với bà Điểm, cũng như không chứng minh được về việc có tạo lập tài sản chung, nên án sơ thẩm xử bác yêu cầu của các nguyên đơn (bà Bảnh, bà Hóa), yêu cầu xác định QSDĐ diện tích 1.263,5m^2 tại số 146/99A (số cũ 146/97/61) Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh là tài sản chung giữa ông Nguyễn Văn Xuyến với bà Cao Thị Điểm; Xác định di sản của ông Xuyến để lại là ½ bằng 631,75m^2, yêu cầu được chia 3 phần cho bà Điểm, bà Bảnh, bà Hóa mỗi người một phần bằng 210.58m^2; Yêu cầu tuyên hủy GCN QSDĐ số H03541 ngày 15/12/2005 do UBND quận Bình Thạnh cấp cho ông Trịnh Đình Thắng; Yêu cầu tuyên bố HĐCN QSDĐ lập tại VPCC Mai Việt Cường số 011752 ngày 13/8/2018; Yêu cầu hủy GCN QSDĐ số CH01851 ngày 23/10/2018 mà UBND quận Bình Thạnh cấp cho ông Trần Thanh Liêm, bà Trần Thị Cẩm Tú. Xét xử như trên là có căn cứ.

- Bà Nguyễn Hồng Bảnh kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận theo đơn khởi kiện của bà và bà Hóa, nhưng bà Bảnh không đưa ra được căn cứ nào khác ngoài nhận định trên, nên không được chấp nhận.

- Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng Bảnh.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Áp dụng khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 133, Điều 163, Điều 503, Điều 623 Bộ luật dân sự 2015; khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng Bảnh, bà Nguyễn Thị Hóa về việc: Yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất có diện tích 1.263,5m^2 đất tại địa chỉ số 146/99A đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn Văn Xuyến và bà Cao Thị Điểm; xác định phần di sản của ông Nguyễn Văn Xuyến là 1/2 diện tích quyền sử dụng đất nêu trên tương đương 631,75m^2; chia di sản của ông Xuyến cho 3

người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Xuyến gồm bà Điểm, bà Hóa và bà Bảnh, mỗi người được hưởng là 210,58m^2; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03541 do ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho ông Trịnh Đình Thắng ngày 15/12/2005; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 011752, ngày 13/8/2018 tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01851 do ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Thanh Liêm và bà Trần Thị Cẩm Tú ngày 23/10/2018.

[3] - Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bà Nguyễn Hồng Bảnh được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14/6/2023.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Đương sự;
- Cục THA DS TP.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (2) (NĐT).

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

Tô Chánh Trung