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: 471/2025/DS-PT
Ngày 15 tháng 5 năm 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp di sản thừa kế và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - 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 Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 341/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 03 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp di sản thừa kế và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 237/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 04 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Bùi Thị H1 - Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số C T, phường N, quận C, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Hồ Bảo N, sinh năm 1995; địa chỉ: Số C Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Bá Thị T - Văn phòng luật sư Dương Đình N1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: Số F N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Bà Trần Thị T1 (1933 – 26/12/2022);

Địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

3.1.1. Ông Trần Tô H2, sinh năm: 1959; địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Bùi Thị H1 - Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số C T, phường N, quận C, Thành phố Hà Nội.

3.1.2. Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1963; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện P, Thành phố Hà Nội.

3.1.3. Ông Trần Văn A, sinh năm: 1966; địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.1.4. Ông Trần Văn B, sinh năm: 1969; địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.1.5. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1971; địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.1.6. Bà Trần Thị S, sinh năm: 1974; địa chỉ: Thôn E, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông Trần Tô H2, sinh năm: 1959; địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1963; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện P, Thành phố Hà Nội.

3.4. Ông Trần Văn A, sinh năm: 1966; địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Bà Trần Thị S, sinh năm: 1974; địa chỉ: Thôn E, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Ông Lê Văn T2; địa chỉ: Thôn E, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.7. Bà Trần Thị M, sinh năm: 1970; địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng; trụ sở: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H3; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh A1; chức vụ: Phó Chủ tịch. Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2021.

3.9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; trụ sở: Tầng 3 Trung tâm hành chính tỉnh L - Số C T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H4; chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung K; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Đường V nối dài, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Trần Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1986, ông Trần Văn T3, bà Trần Thị T1 (Chước) từ miền bắc vào huyện L lập nghiệp. Ông T3, bà C có tạo lập được tài sản là 04 lô đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 03 lô đất đã chia cho 03 người con trai gồm ông H2, ông A1 và ông B, còn lại 01 lô đất có diện tích 1.512m² thuộc thửa 198, tờ bản đồ 05 xã M thì ông T3, bà C gửi vào sổ đỏ cho ông B đứng tên giúp để sau này dễ dàng chia đều cho các con gái gồm bà Đ, bà S, bà H và cháu nuôi tên T2. Ngày 26/12/1996, ông B được cấp quyền sử dụng đất số H026525, nhưng trước khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính xã M, huyện L lúc bấy giờ là ông Nguyễn Đình L có ghi chú vào sơ đồ vị trí lô đất số thửa 198, tờ bản đồ 05 xã M là thuộc quyền sử dụng của ông Trần Hữu T4 (bố ông B) nhằm mục đích sau này nếu gia đình ông T4 có tranh chấp đất thì đây là cơ sở, căn cứ để phân định rõ ràng quyền sử dụng đất.

Năm 1996, lúc này ông B 27 tuổi nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 05 thửa đất khác nhau (thửa 69, 33, 32, 198, 331), tổng diện tích 9.352m² đất, nếu không phải trong số diện tích đất này là của bố mẹ tạo lập nên thì xét về thực tế (khả năng khai hoang, mua bán, khả năng kinh tế, bản thân ông B không kinh doanh buôn bán gì, chỉ làm nông nghiệp, đi bộ đội đến

năm 1991 mới về…) thì ông B không dễ dàng gì mà có, hơn nữa ông B chỉ đứng tên một mình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ ông không có tài sản.

Ngày 01/7/2006, ông T4, bà C họp gia đình và lập biên bản chia cho bà H, bà Đ, bà S và cháu T2 mỗi người được 7m mặt đường thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 05 tại xã M. Phần còn lại khoảng 20m mặt đường giao cho ông B và ông A1 quản lý, sử dụng để nuôi bố mẹ. Tại buổi họp gia đình có ông T4, bà C, ông H2, ông A1, ông B, bà H, bà S và cháu T2 còn bà Đ ở quê nên không tham gia, ông H2 có họp nhưng sau đó bỏ về không ký biên bản. Biên bản họp gia đình do ông T4 tự tay viết và các con, cháu có mặt cùng ký tên, ngoài ra còn có bà Lưu Thị M1 là mẹ cháu T2 làm chứng.

Ngày 02/7/2006, những người được chia đất cùng ông B đã đi đo đất và cắm mốc chia cho từng người, trong đó phần đất của bà H 7m mặt đường (nay là thửa 449). Sau khi được chia đất, ngày 04/3/2012, bà Đ bán phần được chia lại cho ông B. Năm 2012, bà S đổi cho ông B phần đất được chia để lấy đất tại khu vực núi V, xã M và nhận thêm 20.000.000đ.

Nguồn gốc thửa 198 là của ông T4, bà C. Nay cả hai ông bà đều đã chết nên thửa 198 được coi là di sản do ông bà để lại. Ông T4 chết năm 2016, bà C chết năm 2022, ông T4, bà C chết không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của ông T4, bà C gồm có 06 người con là ông Trần Tô H2, ông Trần Văn A, ông Trần Văn B, bà Trần Thị H, bà Trần Thị S, bà Trần Thị Đ.

Yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông B phải chia lại cho bà H 7m đất chiều ngang mặt đường thuộc một phần thửa 198 tờ bản đồ 05 diện tích đất thực tế theo kết quả đo đạc là 242,1m². Bà H có nguyện vọng nhận bằng hiện vật là quyền sử dụng đất.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 198 tờ bản đồ 05; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 425, 446, 448, 449, 447 cùng tờ bản đồ 05.

Chia di sản thừa kế đối với diện tích đất 377.5m² thuộc thửa đất 198 tờ bản đồ 05. Bà có nguyện vọng nhận di sản thừa kế bằng hiện vật.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông A liên quan đến thửa 426 tờ bản đồ 05; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa 426 tờ bản đồ 05.

Bị đơn - ông Trần Văn B và người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Hồ Bảo N trình bày:

Diện tích đất 1.512m² thuộc thửa 198, tờ bản đồ 05 xã M có nguồn gốc là của vợ chồng ông B mua của ông Phạm Văn T5 (đã chết), bà Trần Thị Đ1 vào

tháng 12/1991, ông B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Thửa 198 có nguồn gốc là năm 1986, bố mẹ ông là ông T4, bà C nhận chuyển nhượng của ông T6 với diện tích khoảng 1.200m² và tặng cho ông B để quản lý sử dụng (không có giấy tờ tặng cho); đến năm 1991, ông B nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích khoảng 300m² của ông T5, bà Đ1 tiếp giáp với thửa đất mà ông T4, bà C đã cho ông B (không có giấy tờ mua bán). Đến năm 1995, ông B làm thủ tục đăng ký kê khai và năm 1996 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 198. Do đó, diện tích đất 1.512m² thuộc thửa 198 là tài sản của ông B. Hiện nay ông là người trực tiếp canh tác, quản lý sử dụng. Đối với biên bản họp gia đình ngày 01/7/2006, ông B khẳng định chữ ký và ghi họ tên trên biên bản không phải là chữ của ông B. Ngày 01/7/2006, ông T4, bà C có họp anh chị em lại và trao đổi với ông B về việc bà Đ, bà S có hoàn cảnh khó khăn, không có nhà nên muốn ông B hỗ trợ cho bà Đ và bà S, cuộc họp không có sự tham gia của vợ ông B. Tuy nhiên do phát sinh mâu thuẫn nên mọi người bỏ về, ông T4 và bà C tự viết biên bản và ký tên thay ông B và các anh chị em khác trong gia đình. Do vợ ông B không đồng ý chia đất nên ông T4 đã xé bỏ bản chính biên bản họp.

Ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Tô H2 trình bày:

Nguồn gốc thửa 198 là do bố mẹ ông mua một phần của ông T5, bà Đ1 và mua một phần của ông T6 (ông T6 hiện nay không sinh sống ở địa phương, đã chuyển đi nơi khác từ lâu, đi đâu thì ông không biết).

Thửa 198 có nguồn gốc do bố mẹ ông mua từ năm 1986, khi nhà nước cho kê khai, bố mẹ ông gửi đất cho con trai là ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/7/2006, bố mẹ ông tổ chức họp gia đình để phân chia đất, do ông không đồng ý chia đất cho cháu T2 nên bỏ về, không tham gia cuộc họp. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về nội dung yêu cầu ông B trả lại một phần diện tích đất thuộc thửa 198 với kích thước 7m chiều ngang theo mặt đường, chiều dài hết đất vì bố mẹ còn sống đã cho bà H.

Phần diện tích đất của bố mẹ ông còn để lại 377.5m² thuộc thửa 198 tờ bản đồ 05, ông cũng đề nghị trừ cho ông 7m ngang dài hết đất như bố mẹ đã cho các anh chị em khác trong gia đình, phần còn lại khoảng 135m², ông đề nghị chia di sản thừa kế theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Trần Thị S trình bày:

Nguồn gốc thửa 198 mà các bên đang tranh chấp đúng là của bố mẹ bà. Bà S, bà Đ mỗi người đã được chia 7m mặt đường thuộc một phần thửa 198 gửi trong sổ của ông B. Năm 2012, bà có đổi cho ông B phần diện tích đất được chia để lấy đất rẫy của ông B, ông B đưa thêm cho bà 20.000.000đ. Nay các

bên tranh chấp, bà đề nghị giải quyết theo quy định. Riêng phần diện tích của bà được cho thì bà với ông B đã giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa 198 đúng là của bố mẹ bà. Bà đã được chia 7m trong thửa 198 và đã bán lại cho ông B vào ngày 04/3/2012 với giá 80.000.000đ. Bà đã nhận đủ tiền từ ông B. Riêng bà H chưa được chia đất của bố mẹ để lại nên đề nghị giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Lê Văn T2 trình bày:

Ông là con nuôi của ông T4, bà C. Thửa 198 là của ông T4 nhưng ông T4 để cho ông B đứng tên trên sổ đỏ, ông có tham gia họp gia đình và ký vào biên bản họp ngày 01/7/2006. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất 7m mà ông được cho theo biên bản họp gia đình ngày 01/07/2006, đề nghị Tòa án án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn A trình bày:

Ông đồng ý với lời trình bày của ông B, ông không đồng ý giải quyết dựa vào bản phô tô biên bản họp gia đình ngày 01/7/2006, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị M trình bày:

Bà là vợ ông B, thửa 198 do bà mua của ông T5, bà Đ1 năm 1991 bằng tiền mừng cưới của bà và ông B. Bà không tham gia họp gia đình ngày 01/7/2006. Sau khi biết ông T4 tự ý phân chia thửa 198 của vợ chồng bà cho các con gái, bà không đồng ý nên ông T4 đã xé biên bản họp này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện L do ông Nguyễn Minh A1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa liên quan quan đến thửa 198 tờ bản đồ 5 xã M, huyện L được thực hiện đúng quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện L đề nghị Tòa án xác minh nguồn gốc thửa 198 để có cơ sở giải quyết vụ án.

Tại Bản án bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

- Căn cứ các khoản 3, 5, 9, 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 3, các điểm a, b khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Văn B.

Công nhận biên bản họp gia đình để phân chia tài sản ngày 01/7/2006 có hiệu lực đối với phần diện tích đất được công nhận cho bà Trần Thị H là 242,1m² thuộc một phần thửa đất số 198 tờ bản đồ số 5 nay là 42,4m² thuộc một phần thửa 448 (trong 42,4m² có 12,7m² nằm trong lộ giới; 29,7m² nằm ngoài lộ giới) và 199,7m² thuộc một phần thửa 449 (trong 199,7m² có 63,8m² nằm trong lộ giới; 135,9m² nằm ngoài lộ giới), cùng tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích đất 242,1m², trong đó có 42,4m² thuộc một phần thửa 448 (trong 42,4m² có 12,7m² nằm trong lộ giới; 29,7m² nằm ngoài lộ giới) và 199,7m² thuộc một phần thửa 449 (trong 199,7m² có 63,8m² nằm trong lộ giới; 135,9m² nằm ngoài lộ giới), cùng tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Trần Thị H.

Buộc ông Trần Văn B phải trả lại cho bà Trần Thị H diện tích đất 242,1m², trong đó có 42,4m² thuộc một phần thửa 448 (trong 42,4m² có 12,7m² nằm trong lộ giới; 29,7m² nằm ngoài lộ giới) và 199,7m² thuộc một phần thửa 449 (trong 199,7m² có 63,8m² nằm trong lộ giới; 135,9m² nằm ngoài lộ giới), cùng tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 242,1m² thuộc một phần thửa đất số 198 tờ bản đồ số 5 nay là 42,4m² thuộc một phần thửa 448 (trong 42,4m² có 12,7m² nằm trong lộ giới; 29,7m² nằm ngoài lộ giới) và 199,7m² thuộc một phần thửa 449 (trong 199,7m² có 63,8m² nằm trong lộ giới; 135,9m² nằm ngoài lộ giới), cùng tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đứng tên ông Trần Văn B.

Đối với các diện tích đất thuộc lộ giới là 12,7m² thuộc một phần thửa đất số 448 và 63,8m² thuộc một phần thửa đất số 449 tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, bà Trần Thị H được tạm giao quản lý, sử dụng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 09/02/2023 của Công ty TNHH A2 kèm theo.

Bà Trần Thị H, ông Trần Văn B được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký để được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích đất bà Trần Thị H được công nhận.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, ông Trần Tô H2 về việc "Tranh chấp di sản thừa kế" đối với ông Trần Văn B liên quan đến diện tích đất 377,5m² thuộc một phần thửa đất số 198 tờ bản đồ số 5 nay là thửa đất số 447, và một phần thửa đất số 448 cùng tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H và yêu cầu độc lập của ông Trần Tô H2 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 426, 425, 446, 447 và phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 448, 449 cùng tờ bản đồ số 5 thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn B và ông Trần Văn A đối với thửa đất số 426 tờ bản đồ số 5 thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, bị đơn Công Trần Văn B có đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn B trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã trình bày tại đơn kháng cáo. Không đồng ý với nhận định và quyết định của bản án dân sự sơ thẩm về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Luật sư Nguyễn Bá Thị T trình bày: Thứ nhất về nguồn gốc đất tranh chấp. Tại bản án sơ thẩm nhận định toàn bộ diện trích đất 1.512m² thửa 198 TBĐ 05, xã M là của cụ T4, cụ T1 nhờ ông B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp. Thứ hai, Toà án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của văn bản photo giấy ghi biên bản họp gia đình ngày 01/7/2006 do nguyên đơn cung cấp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Thứ ba, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét về yêu cầu khởi kiện của bà H, bà H không xác định được diện tích mà bà H yêu cầu được nhận là đất mà bà H được bố mẹ tặng cho hay là do được nhận thừa kế, là xâm phạm tới quyền lợi hợp pháp của ông B. Yêu cầu Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn bộ các các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là đúng quy định pháp luật. Ông Trần Văn B kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B phải chia lại cho bà H 7m đất chiều ngang mặt đường, thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 5, theo kết quả đo đạc diện tích đất thực tế là 242,1m²; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 198, tờ bản đồ 5; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 425, 426, 446, 447, 448, 449 cùng tờ bản đồ 5. Phân chia di sản thừa kế đối với diện tích đất 377.5m² thuộc thửa 198, tờ bản đồ 5. Bà H có nguyện vọng nhận tài sản tranh chấp được chia bằng hiện vật. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông A liên quan đến thửa 426, tờ bản đồ 5.

Ông H2 xác định di sản thừa kế bố mẹ để lại là 377,5m², theo kết quả đo đạc; đề nghị trừ 7m ngang kéo dài hết đất là phần ông được chia giống như của bà H, còn lại diện tích đất khoảng 135m² đề nghị chia di sản thừa kế theo pháp luật.

Bị đơn ông B không đồng ý đối với các yêu cầu của bà H, ông H2 nên phát sinh tranh chấp mà cho rằng đất tranh chấp là tài sản của ông B.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn B:

[2.2.1] Nguồn gốc diện tích đất 1.512m², thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5, tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng các đương sự cho rằng là của ông Trần Hữu T4 (đã chết năm 2016) và vợ là bà Trần Thị T1 (Chước) (đã chết năm 2022) mua của ông Phạm Văn T5 và bà Trần Thị Đ1 từ năm 1986. Ông T4, bà T1 nhờ ông Trần Văn B (Trần Hữu B1) là con trai đứng tên giúp nên năm 1996, ông B1 tiến hành đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Ông B1, bà M cũng thừa nhận nguồn gốc thửa đất trên có một phần của ông T4, bà T1, phần còn lại là của ông B1, bà M mua thêm.

Qua xem các chứng cứ do ông B1, bà M xuất trình cũng như lời trình bày của bà H, bà Đ, bà S, ông H2, ông A là các con của ông T4, bà T1 và lời trình bày của ông Nguyễn Đình L, cán bộ địa chính xã M thể hiện: Vào thời điểm năm 1996 - 1997, thực chất thửa 198 là của ông T4, tuy nhiên ông T4 lại nhờ ông B1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông L đã ghi chú vào sơ đồ thửa đất 198 với nội dung *"Thửa 198, tờ bản đồ 5, diện tích 1.512m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hữu B1, nay ông Trần Hữu T4 sử dụng và đóng thuế nông nghiệp hàng năm và được cấp quyền sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hữu B1"*. Nội dung xác nhận này của ông L cũng phù hợp với lời trình bày của bà Lỗ Thị T7 - Trưởng thôn 3, xã M thể hiện: Nguồn gốc thửa 198 là ông T4, bà T1 mua lại của ông T5, bà Đ1; ông T4 sử dụng đất ổn định, đóng thuế đất nông nghiệp hàng năm từ năm 1997; phần đất này không phải của ông B1 mà ông B1 chỉ đứng tên hộ ông T4 để sau này tiện cho việc chia cho các con.

Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 1.512m² thuộc thửa 198, tờ bản đồ 5 tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là của ông T4, bà T1 và nhờ ông B1 đứng tên giúp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2.2] Ngày 01/7/2006, ông T4, bà T1 họp gia đình và lập biên bản chia cho bà H, bà Đ, bà S và cháu T2 mỗi người được 7m mặt đường thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 5, tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Phần còn lại khoảng 20m mặt đường giao cho ông B1 và ông A quản lý, sử dụng để nuôi bố mẹ. Tại buổi họp gia đình có ông T4, bà T1, ông H2, ông A, ông B1, bà H, bà S và cháu T2, còn bà Đ ở quê nên không tham gia, ông H2 có tham gia buổi họp nhưng sau đó bỏ về nên không ký biên bản họp. Biên bản họp gia đình do ông T4 tự tay viết và các con, cháu có mặt cùng ký tên, ngoài ra còn có bà Lưu Thị M1 là mẹ cháu T2 cũng ký tên với tư cách là người làm chứng.

Như vậy, có căn cứ xác định mặc dù năm 1996, ông B1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 198, nhưng năm 2006 ông T4, bà T1 đã tiến hành họp gia đình và lập biên bản chia cho bà H, bà Đ, bà S và cháu T2 mỗi người được 7m mặt đường thuộc một phần thửa 198, tờ bản đồ 5 tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, nên việc tự định đoạt tài sản của ông T4, bà T1 mặc dù về hình thức chưa được đảm bảo nhưng cần tôn trọng và công nhận ý chí này của ông T4, bà T1. Ngày 02/7/2006, những người được chia đất cùng ông B1 đã đi đo đất và cắm mốc chia cho từng người, trong đó phần đất của bà H là 7m mặt đường (nay là một phần thửa 448, 449). Sau khi được chia đất, ngày 04/3/2012, bà Đ đã bán phần được chia lại cho ông B1, bà S đã đổi đất cho ông B1 để lấy đất tại khu vực núi V, xã M và 20.000.000đ, còn bà H chưa nhận đất. Mặc dù, bản chính biên bản họp gia đình không còn nhưng bà H, bà Đ, bà S, ông A, ông B1, ông H2, ông T2 đều thừa nhận có cuộc họp này với nội dung ông T4, bà T1 chia đất cho các em và trên thực tế những người được chia đất gồm bà Đ, bà S đã nhận phần đất của mình được chia từ cuộc họp này, chỉ có bà H là chưa được nhận đất, còn phần đất giữa ông A, ông B1 đã thực hiện từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định bà H đã được ông T4, bà T1 tặng cho phần đất tranh chấp nêu trên nên cần buộc ông B1 trả lại cho bà H phần diện tích đất mà bà H được chia theo văn bản ngày 01/7/2006.

Do thửa 198 ông T4, bà T1 đã định đoạt tại văn bản ngày 01/7/2006 và sau đó cũng không có thay đổi gì cho đến khi chết nên thửa 198, đã phân chia xong, không còn là di sản của ông T4, bà T1 để lại nên việc bà H, ông H2 yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa 198 là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2.3] Thửa đất 198 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1, ông B1 đã làm thủ tục tách thành 02 thửa là 425 và 426. Thửa 426 ông B1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn A, ông A đã nhận đất và xây nhà ở trên thửa 426 đến nay. Năm 2018, ông B1 tiếp tục tách thửa 425 thành 04 thửa là 446, 447, 448, 449 và tiếp tục sinh sống trên diện tích đất này. Do đó Toà án cấp sơ thẩm chỉ hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B1 đối với phần diện tích được công nhận cho bà H thuộc một phần thửa đất số 448, 449 là có căn cứ.

Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 09/02/2023 của Công ty TNHH A2, diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng là 242,1m², trong đó có 42,4m² thuộc một phần thửa 448 (trong 42,4m² có 12,7m² nằm trong lộ giới; 29,7m² nằm ngoài lộ giới) và 199,7m² thuộc một phần thửa 449 (trong 199,7m² có 63,8m² nằm trong lộ giới; 135,9m² nằm ngoài lộ giới), cùng tờ bản đồ 5 xã M nên cần hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 242,1m² thuộc thửa đất 198 nay là một phần thửa 448, 449 để công nhận diện tích đất này cho bà H. Tuy nhiên, đối với diện tích đất thuộc lộ giới, bà H được

tạm giao để quản lý, sử dụng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc ông B1 phải chia lại cho bà H 7m đất chiều ngang mặt đường, thuộc một phần thửa 198 tờ bản đồ 5 có diện tích 242,1m², theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 09/02/2023 của Công ty TNHH A2; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 242,1m² thuộc một phần thửa 198 nay là một phần thửa 448, 449 là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Trần Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn B không được chấp nhận nên ông B phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 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.

1. Bác kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm phần bị kháng cáo.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Văn B.

Công nhận biên bản họp gia đình để phân chia tài sản ngày 01/7/2006 có hiệu lực đối với phần diện tích đất được công nhận cho bà Trần Thị H là 242,1m² thuộc một phần thửa đất số 198 tờ bản đồ số 5 nay là 42,4m² thuộc một phần thửa 448 (trong 42,4m² có 12,7m² nằm trong lộ giới; 29,7m² nằm ngoài lộ giới) và 199,7m² thuộc một phần thửa 449 (trong 199,7m² có 63,8m² nằm trong lộ giới; 135,9m² nằm ngoài lộ giới), cùng tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích đất 242,1m², trong đó có 42,4m² thuộc một phần thửa 448 (trong 42,4m² có 12,7m² nằm trong lộ giới; 29,7m² nằm ngoài lộ giới) và 199,7m² thuộc một phần thửa 449 (trong 199,7m² có 63,8m² nằm trong lộ giới; 135,9m² nằm ngoài lộ giới), cùng tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Trần Thị H.

Buộc ông Trần Văn B phải trả lại cho bà Trần Thị H diện tích đất 242,1m², trong đó có 42,4m² thuộc một phần thửa 448 (trong 42,4m² có 12,7m² nằm trong lộ giới; 29,7m² nằm ngoài lộ giới) và 199,7m² thuộc một phần thửa 449 (trong 199,7m² có 63,8m² nằm trong lộ giới; 135,9m² nằm ngoài lộ giới), cùng tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 242,1m² thuộc một phần thửa đất số 198 tờ bản đồ số 5 nay là 42,4m² thuộc một phần thửa 448 (trong 42,4m² có 12,7m² nằm trong lộ giới; 29,7m² nằm ngoài lộ giới) và 199,7m² thuộc một phần thửa 449 (trong 199,7m² có 63,8m² nằm trong lộ giới; 135,9m² nằm ngoài lộ giới), cùng tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đứng tên ông Trần Văn B.

Đối với các diện tích đất thuộc lộ giới là 12,7m² thuộc một phần thửa đất số 448 và 63,8m² thuộc một phần thửa đất số 449 tờ bản đồ số 5, thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, bà Trần Thị H được tạm giao quản lý, sử dụng nhưng không được gây cản trở an toàn giao thông, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 09/02/2023 của Công ty TNHH A2 kèm theo.

Bà Trần Thị H, ông Trần Văn B được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký để được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích đất bà Trần Thị H được công nhận.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn B thanh toán lại cho bà Trần Thị H số tiền 22.611.000đ (hai mươi hai triệu, sáu trăm mười một nghìn đồng).

Buộc ông Trần Tô H2 phải chịu 19.549.680đ (mười chín triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi đồng), đã nộp đủ và quyết toán xong.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 37.008.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0007254 ngày 27/02/2020, số 0014853 ngày 30/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Lâm Hà và số 0014844 ngày 02/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho bà H 36.708.000 đồng (ba mươi sáu triệu, bảy trăm lẻ tám nghìn đồng) tạm ứng án phí còn dư.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn – ông Trần Văn B không được chấp nhận nên ông B phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số 0009006 ngày 06/8/2024 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1)
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Các đương sự; (11)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- LMA). (1)

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

Vũ Ngọc Huynh