| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TIỀN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 239/2023/DS-PT
Ngày: 21-4-2023
V/v tranh chấp: "Chia tài sản chung, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

*Các Thẩm phán*: Bà Trần Thị Kim Em

Ông Nguyễn Thanh Triều

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Từ Thị Kỳ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 21 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp "Chia tài sản chung, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Hồ Thị N, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: số B khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*:

1. Bà Trần Thị Ngọc G – Trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh T (có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Hồ Tấn H, sinh năm 1966 (đã chết);

Địa chỉ: số B khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tung của ông Hồ Tấn H*:

1. Bà Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1965;

2. Chị Hồ Thị Cẩm T, sinh năm 1993 (vắng mặt);

3. Anh Hồ Tấn Lê Ngọc S, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: số B khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc B và ông Hồ Tấn Lê Ngọc S:* Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1960 (có mặt)*;*

Địa chỉ: số E N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: số F đường A, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị Bích T1, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: số B khu phố E, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1986 (vắng mặt);

4. Bà Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1965;

5. Anh Hồ Tấn Lê Ngọc S, sinh năm 1987;

6. Chị Hồ Thị Cẩm T, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: số B khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

7. Ông Hồ Tấn T3, sinh năm 1954 (đã chết);

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Hồ Tấn T3:*

8.1 Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1956 (vắng mặt);

8.2 Ông Hồ Tấn T4, sinh năm 1975 (vắng mặt);

8.3 Ông Hồ Tấn Hải T5, sinh năm 1978 (có mặt);

8.4 Bà Hồ Thị Hải T6, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

8. Bà Hồ Thị Ngọc D, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A khu phố E, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

9. Bà Hồ Thị X, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: số B khu phố G, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Hồ Thị T7, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: số A Đ, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

11. Ông Hồ Tấn H1, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: số G khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

12. Bà Võ Thị Phượng U, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số A C, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Đại diện ủy quyền của Võ Thị Phượng U:* Ông Hồ Tấn Q, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: số I khu phố C, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà U:* Luật sư Hồ Tấn V, văn phòng Luật sư Hồ Tấn V, đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

13. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1930 (đã chết);

Địa chỉ: số B tổ A, khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị B1 (các con bà* B1*:* Ông H2, ông L, ông U1, ông T8, bà T9):

13.1 Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: số 253 khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

13.2 Ông Nguyễn Văn T10, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: số B khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

13.3 Bà Nguyễn Kim T11, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: số B, khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

13.4 Ông Nguyễn Văn T12, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: số C, khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

13.5 Ông Nguyễn Công U2, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: số C, khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

13.6 Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: số B khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

14. Ông Trần Nhựt T13, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: số B, H, phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hồ Thị N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo án sơ thẩm;*

*Nguyên đơn Hồ Thị N trình bày:*

Căn nhà và đất tại số B, Quốc lộ E, tổ A, khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của ông bà ngoại bà để lại cho mẹ bà và ông H1, ông H. Vào năm 1982 mẹ bà mất, nên nhà và đất nêu trên do cậu ruột là ông Nguyễn Văn S1 đứng tên chủ sở hữu và ông S1 được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 3752 ngày 30/12/1999. Được sự thống nhất của ông S1 và anh chị em trong gia đình, phần nhà và đất được chia làm 03 phần cụ thể: Nhà và đất ngang 2.6m dài 30m chia cho ông Hồ Tấn H1, còn phần nhà và đất ngang 5m dài 30m chia cho bà và ông H sở hữu có làm giấy tay có Hồ Tấn H ký tên. Bà có đóng góp 65.000.000 đồng tiền đền bù do phần đất của bà bị giải tỏa để cùng ông H và bà B cùng xây dựng căn nhà trên. Tuy nhiên, đến năm 2000 bà phát hiện ông H đã tự ý làm thủ tục sang tên chủ quyền nhà và đất từ ông Nguyễn Văn S1 mà không có sự đồng ý của bà và không cho bà cùng đứng tên chủ sở hữu. Đến năm 2011 ông H chuyển nhượng phần nhà và đất trên cho bà Võ Thị Phượng U với mục đích đuổi bà ra khỏi nhà. Hiện nay, bà vẫn đang ở trong ngôi nhà trên, bà có làm thêm phần sân đal và mái che phía trước nhà có cho anh Trần Nhựt T13 thuê mặt bằng phía trước nhà để sửa xe. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 040158 được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 18/10/2000 cho ông Hồ Tấn H và yêu cầu chia ½ phần nhà và đất trên mỗi người nhận 01 phần bằng hiện vật, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bà không đồng ý di dời tháo dỡ mái che do bà đã làm thêm.

*Đại diện ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Tấn H là ông Lê Thành Đ trình bày:*

Cha mẹ ông H là ông Hồ Tấn S2 chết năm 1969 và bà Nguyễn Thị S3 chết năm 1982 chung sống có các con gồm Hồ Tấn T3, Hồ Thị Ngọc D, Hồ Thị N1, Hồ Thị X, Hồ Thị T7, Hồ Thị N, Hồ Tấn H, Hồ Tấn C (mất năm 1989). Sau khi cha ông H chết, mẹ ông H được ông bà nội ông cho ở nhờ tạm phần đất để cất nhà ở ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Đến đầu năm 1970 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên mẹ ông H được ông bà ngoại ông H là bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Văn T14 cho về ở nhờ tại số B, ấp P, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và cho phần đất 10.000m$^2$ đất ruộng ở ấp P, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để canh tác ổn định cuộc sống.

Năm 1989 tập đoàn giải thể ông H nhận lại 10.000m$^2$ đất ruộng nêu trên và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chia lại cho các anh chị em quản lý sử dụng cụ thể như sau: Hồ Thị Ngọc D 2.000m$^2$, Hồ Tấn H 2.000m$^2$, Hồ Tấn H1 2.000m$^2$, Hồ Thị N 1.000m$^2$, Hồ Tấn C 2.000m$^2$.

Sau đó có quy hoạch khu công nghiệp phường 9 thì phần đất của bà N, D bị thu hồi giải tỏa và đã được nhận tiền đền bù.

Về nguồn gốc căn nhà và đất đang tranh chấp là của ông bà ngoại ông H để cho cậu ruột ông là ông Nguyễn Văn S1 quản lý sử dụng trước năm 1975 đến năm 1999 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000 ông S1 đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông H với giá 30 chỉ vàng 24k theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04015 ngày 18/10/2000. Năm 2001 căn nhà xuống cấp không còn ở được nên ông H có vay tiền của Ngân hàng N4 để xây dựng lại căn nhà như hiện trạng hiện nay. Đến nay căn nhà và đất ông H và vợ là bà Lê Thị Ngọc B đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Phượng U với giá 500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng

thực. Ông H, bà B đã nhận đủ tiền và bà U cũng đã làm thủ tục chuyển quyền. Bà Uyên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà U và yêu cầu bà N giao nhà và quyền sử dụng đất nêu trên có bà U.

Bà thống nhất ý kiến với ông Hồ Tấn H, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị N và không có ý kiến bổ sung.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị B1 trình bày:*

Căn nhà và đất có diện tích ngang 5m dài 30m tại địa chỉ số B, Quốc lộ E, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do ông Hồ Tấn H đứng tên chủ sở hữu có nguồn gốc là tài sản chung của bà và ông Nguyễn Văn S1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3752 ngày 30/12/1999 do ông S1 đứng tên. Năm 2010 bà được biết ông H thực hiện việc chuyển nhượng phần nhà và đất nêu trên cho người khác nên bà mới biết ông S1 đã tự ý chuyển nhượng cho ông H mà không có sự đồng ý của bà. Bà B1 có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/7/2000 giữa ông S1 và ông H, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 040158 do ông Hồ Tấn H đứng tên chủ sở hữu. Bà B1 đồng ý giao ½ giá trị nhà và đất tại số B, Quốc lộ E, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Hồ Thị N (BL 28).

Bà B1 đã chết những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B1 gồm các con của bà B1 là ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn T10, ông Nguyễn Công U2, ông Nguyễn Văn T12, bà Nguyễn Kim T11 trình bày: Căn nhà và đất tại địa chỉ số B, Quốc lộ E, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị S3 (cô ruột của các ông bà) giao cho cha mẹ các ông bà là ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị B1 đứng tên để giữ sau này chuyển cho hai người con của bà S3 là Hồ Thị N và Hồ Tấn H. Năm 1999, ông H tự ý làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và đất sang tên ông H, chỉ có ông S1 ký tên mà không có sự đồng ý, không có chữ ký của bà B1 trong thủ tục chuyển nhượng nhà đất. Sau đó, ông H lại chuyển nhượng cho bà U để bà U kiện bà N đòi nhà làm bà N không có chỗ ở. Các ông bà yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số B, Quốc lộ E, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang ngày 14/7/2000 giữa Nguyễn Văn S1 và Hồ Tấn H; Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hồ Tấn H đứng tên; Hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa Hồ Tấn H và Võ Thị Phượng U và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà U; Chia đôi nhà và đất nêu trên cho bà N và ông H để bà N được hưởng ½ nhà và đất bằng hiện vật. Các đương sự xin được vắng mặt cho đến khi vụ kiện được xét xử xong.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Bích T1 và ông Trần Minh T2 trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1 và không có ý kiến bổ sung.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hồ Tấn T3, bà Hồ Thị Ngọc D, bà Hồ Thị N1, bà Hồ Thị X, bà Hồ Thị T7, ông Hồ Tấn H1 trình bày:*

Căn nhà và đất có diện tích ngang 5m dài 30m tại số B, Quốc lộ E, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do Hồ Tấn H đứng tên chủ sở hữu vốn có nguồn gốc là tài sản của mẹ các ông bà có giấy tay chia cho ông H và bà N nhưng để cho cậu ruột là ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị B1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3752 ngày 30/12/1999. Sau đó ông S1 làm hợp đồng tặng cho nhà đất cho ông H nhưng bà B1 không ký tên. Năm 2010 ông H thực hiện việc chuyển nhượng phần nhà và đất nêu trên cho người khác, do ông S1 đã tự ý chuyển nhượng cho ông H mà không có sự đồng ý của bà B1 và các con ông bà nên nay ông Hồ Tấn T3, ông Hồ Tấn H1, bà Hồ Thị Ngọc D, bà Hồ Thị N1, bà Hồ Thị X, bà Hồ Thị T7 đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/7/2000 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 040158 cấp cho ông H để chia ½ giá trị nhà đất cho bà Hồ Thị N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Võ Thị Phượng U ủy quyền cho ông Hồ Tấn Q trình bày:*

Vào năm 2010 bà U cùng với ông Hồ Tấn H và bà Lê Thị Ngọc B có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tại khu phố D, phường I, thành M, tỉnh Tiền Giang có công chứng. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng bà U được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00723 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 11/11/2011. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông H, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H và bà N vẫn không giao nhà và đất đã chuyển nhượng cho bà U. Vì vậy nay bà Uyên có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H và bà N phải có nghĩa vụ giao căn nhà và đất cho bà U quản lý và sử dụng. Trong thời gian chưa giao nhà đất bà N có làm mái che bằng tole và làm thêm sân đal phía sau nhà nên yêu cầu Tòa án buộc bà N tháo dỡ, di dời mái che, bà U không đồng ý hoàn giá trị sân đal cho bà N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Nhựt T13 trình bày:*

Bà N có cho anh thuê mặt bằng tại nhà số B, khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá mỗi tháng 600.000 đồng, không có ký kết hợp đồng thuê, anh đồng ý trả lại mặt bằng đang thuê khi án có hiệu lực pháp luật, đối với vụ án giữa bà N và ông H anh không có ý kiến, xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải và xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 93/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Khoản 3 và khoản 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 9, Điều 15 và Điều 105 Luật đất đai 2003; Điều 214, Điều 215, Điều 216, Điều 224, Điều 226, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 11, Điều 16 và

Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Điều 12, Điều 15, Điều 27 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị N.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B1 gồm ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn T10, ông Nguyễn Công U2, ông Nguyễn Văn T12 và bà Nguyễn Kim T11.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Võ Thị Phượng U.

Công nhận căn nhà gồm nhà chính kết cấu cột bê tông, vách tường, mái tole, trần nhựa, nền gạch có khu phụ diện tích 47,38m$^2$ nhà phụ kết cấu cột gỗ, vách ván + tường, mái tole, nền gạch diện tích 43,06m$^2$ và phần đất diện tích 111,9 m$^2$ tại địa chỉ số B khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Võ Thị Phượng U (Bà U đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 11/11/2011).

Buộc bà Hồ Thị N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông ông Hồ Tấn H gồm Lê Thị Ngọc B, Hồ Thị Cẩm T và Hồ Tấn Lê Ngọc S phải tháo dỡ di dời mái che có kết cấu mái tole kích thước (5m x 4,9m) và có nghĩa vụ liên đới giao nhà và phần đất có diện tích đất 111,9m$^2$ tọa lạc tại 263 khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Võ Thị Phượng U khi án có hiệu lực pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ghi nhận việc anh Trần Nhựt T13 trả lại mặt bằng thuê trong phần đất 111,9 m$^2$ tại số B khu phố D, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Võ Thị Phượng U khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18/11/2020, nguyên đơn Hồ Thị N có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Hồ Thị N có đơn yêu cầu thay đổi kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bà N trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị N là có căn cứ vì nhà và đất là tài sản chung của bà N, ông H theo nội dung họp gia đình phân chia nhà đất. Án sơ thẩm đánh giá những tình tiết khách quan của vụ án gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, áp dụng pháp luật không đúng dẫn đến việc ra bản án không đúng gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1, bà B1 với ông H vô hiệu do bà B1 không có ký tên trong hợp đồng vì căn cứ vào kết luận giám định chữ viết họ tên của bà B1 không phải do bà B1 viết.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà U có nhà trên đất nhưng các bên không thỏa thuận chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo bổ sung của bà N, sửa án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Giấy họp gia đình không ghi ngày tháng, ông H không có ký tên nên giấy họp gia đình, không có chính quyền địa phương chứng thực nên không có giá trị pháp lý. Ông S1 ký tên thay bà B1 trong hợp đồng cũng phù hợp vì ông S1 đại diện hộ gia đình. Bản án xử đúng qui định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giấy họp gia đình không ghi ngày tháng năm. Như vậy, Tòa án căn cứ vào mốc thời gian nào để Tòa án nhận định bà N, ông H thỏa thuận phân chia đất không phù hợp Luật đất đai năm 1987 chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngoài nội dung phân chia nhà thì giấy họp gia đình còn nội dung phân chia đất ruộng cho các anh chị em ông H cụ thể: ông Hồ Tấn H1 02 công, Hồ Tấn H 02 công, Hồ Thị D 02 công và Hồ Thị N 02 công. Tại bản tự khai ngày 15/12/2001 ông H khai "Mẹ ông được ông bà N3 chia cho 10.000$m^2$ đất ruộng…". Đối chiếu với lời trình bày của ông H và lời trình bày của các ông bà trùng khớp với nội dung giấy họp gia đình về việc phân chia đất thì nội dung phân chia đã được thực hiện.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Phượng U buộc những người thừa kế của ông H giao nhà, đất cho bà U là chưa có cơ sở vì nội dung hợp đồng không đề cập đến căn nhà trên đất nhưng thực tế khi chuyển nhượng đã có căn nhà của ông H, bà N ở từ năm 1970 đến khi tranh chấp. Việc các bên không ghi nhà trên đất sẽ dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng không thực hiện được vì căn nhà và thửa đất là một khối thống nhất không thể di chuyển, tách rời để chuyển nhượng mua bán. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án chưa có cơ sở vững chắc mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Hồ Thị N thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Chia tài sản thuộc sở hữu chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản" là chưa đúng với yêu cầu khởi kiện của các đương sự, cần xác định tranh chấp "Chia tài sản thuộc sở hữu chung, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản".

Về áp dụng pháp luật khi giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có các yêu cầu khởi kiện gồm: Chia tài sản thuộc sở hữu chung, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản. Các giao dịch này chưa thực hiện xong (người nhận chuyển nhượng đất chưa được giao đất theo hợp đồng) nhưng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết vụ án là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cho phù hợp.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định phần đất tranh chấp liên quan trong vụ án này gồm căn nhà và đất diện tích 119,5m$^2$ tọa lạc số 263, khu phố D, phường I, thành phố M có nguồn gốc của ông bà ngoại của ông H, bà N cho cụ Nguyễn Thị S3 (mẹ ruột của ông H, bà N), cụ S3 đã sử dụng nhà đất từ năm 1970 đến khi chết vào năm 1982. Do thời điểm cụ S3 chết các anh chị em của ông H, bà N còn nhỏ nên giao cho ông Nguyễn Văn S1 (em ruột cụ S3) quản lý và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1999 ông Nguyễn Văn S1 đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, ông Nguyễn Văn S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2000 cho ông H diện tích 119,5m$^2$ và ông Huyền đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04015/QSD/776/2000/QĐ.UB ngày 18/10/2000 cho ông Hồ Tấn H. Sau đó ông H chuyển nhượng phần đất trên cho bà Võ Thị Phượng U vào năm 2010 và chị U đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm nhân định: "*Giấy viết tay họp gia đình do bà N cung cấp không ghi ngày tháng, không có chữ ký của ông S1, giấy họp gia đình không thể hiện giao cho bà N, ông H căn nhà hai căn có diện tích bao nhiêu, ở vị trí nào, địa chỉ ở đâu*" nên không công nhận giấy tay họp gia đình để không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy;

Bà Hồ Thị N khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là nhà, đất tại số B, khu phố D, Phường I, thành phố M, Tiền Giang. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là giấy họp gia đình phân chia tài sản nhà, đất. Phía bị đơn không thừa nhận nhà, đất tranh chấp là tài sản thuộc sở hữu chung của bà N, ông H mà cho rằng nhà, đất nêu trên là do ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhà, đất tại số B, khu phố D, Phường I, thành phố M là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Tấn H.

Xét thấy: Giấy họp gia đình không ghi ngày tháng nhưng các đương sự đều trình bày thống nhất thời gian họp gia đình vào khoảng năm 1991 sau khi cụ Nguyễn Thị S3 qua đời vài năm, thời điểm đó bà ngoại của ông H, bà N là cụ Nguyễn Thị T15 còn sống (đến năm 1993 cụ T15 mới qua đời) gia đình có họp thỏa thuận chia cho bà Hồ Thị N, ông Hồ Tấn H căn nhà và diện tích 119,5m$^2$ việc phân chia có làm giấy tay có sự chứng kiến của các ông bà Hồ Tấn T3, bà Hồ Thị D, Hồ Thị T7, ông Hồ Tấn H1 là anh em ruột của bà N, ông H. Nội dung giấy họp gia đình thể hiện phân chia căn nhà làm 03 phần, ông Hồ Tấn H1 được sử dụng 01 phần, phần còn lại 5m thì chia cho ông H, bà N. Những người tham dự cuộc họp là anh chị em của bà Nga, ông H đều xác nhận có ký tên trong giấy họp gia đình và nội dung phân chia là đúng và người đứng ra chia nhà, đất cho các anh em ông H, bà N là ông Nguyễn Văn H4 (là cậu ruột của ông Huyền, bà Nga). Tại biên bản hòa giải ngày 18/8/2011 ông H4 trình bày "*...Lúc chia tài sản trong gia đình của bà N, ông H tôi có dự và xác nhận những việc phân chia trong giấy là đúng.*"

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Hồ Tấn H cho rằng nhà, đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà ngoại ông Hồ Tấn H cho cậu Nguyễn Văn S1 quản lý, sử dụng từ năm 1975. Đến năm 2000 ông S1 chuyển nhượng cho ông H phần đất với giá 30 chỉ vàng 24kr nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh có việc chuyển nhượng giữa ông S1 và ông H. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2000 giữa ông Nguyễn Văn S1 và ông Hồ Tấn H, ghi lý do chuyển nhượng "*cho cháu*". Như vậy, lời trình bày của đại diện ủy quyền của ông Hồ Tấn H mua đất giá 30 chỉ vàng là không có căn cứ. Đồng thời, bị đơn không thừa nhận chữ ký của ông Hồ Tấn H trong giấy họp gia đình, nhưng đại diện ủy quyền của ông H không yêu cầu giám định chữ ký.

Quá trình sử dụng đất: Các bên đương sự đều khai thống nhất phần đất trên do mẹ của ông H, bà N quản lý sử dụng từ trước năm 1970 đến khi cụ bà qua đời và ông H, bà N tiếp tục sử dụng đất cho đến nay. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn S1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì ông Nguyễn Văn S1 đăng ký và được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 623, diện tích 2.025,1m$^2$, loại đất Q+T tại ấp P, xã T, thành phố M. Năm 2000, ông Nguyễn Văn S1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2000

cho ông Ngô Tấn H5 diện tích 119,5m$^2$ và ông H đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04015/QSD/776/2000/QĐ.UB ngày 18/10/2000 cho ông Hồ Tấn H.

Cùng ngày 14/7/2000 ông Nguyễn Văn S1 cũng ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Hồ Tấn H1 diện tích 67,47m$^2$ của thửa 623 và ông Hồ Tấn H1 cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ông Nguyễn Văn S1 làm thủ tục tặng cho cho ông Hồ Tấn H, ông Hồ Tấn H1 các thửa đất là thực hiện đúng nội dung phân chia đất theo giấy họp gia đình, phù hợp với lời khai của các đương sự.

Đồng thời, ngoài nội dung chia nhà cho bà N, ông H và ông H1 còn có nội dung chia đất ruộng, cụ thể "*Ruộng chia cho ông H 02 công, ông C 02 công, ông H1 02 công, bà D 02 công, bà N 02 công. Khi nào S4 trưởng thành chia 01 công của phần N cho S4*". Tại bản tự khai ngày 15/12/2011 (BL 37) ông Hồ Tấn H trình bày: "*Mẹ tôi được ông bà Ngoại cho 10.000m$^2$ đất ruộng tọa lạc tại* ấp *P*, xã T, thành phố M (nay là khu phố D, Phường I, thành phố M*)...Đến năm 1989 tập đoàn giải thể, lúc này tôi nhận lại 10.000m$^2$ đất ruộng nêu trên và đứng tên. Sau đó tôi chia cho các anh em quản lý sử dụng, mỗi người được nhận như sau: Hồ Thị Ngọc D 2.000m$^2$, Hồ Tấn H 2.000m$^2$, Hồ Tấn H1 2.000m$^2$, Hồ Thị N 1.000m$^2$, Hồ Tấn S5 1.000m$^2$, Hồ Tấn C 2.000m$^2$*".

Từ lời trình bày của ông H đối chiếu với nội dung phân chia theo giấy họp gia đình đã được thực hiện đúng như thỏa thuận phân chia đất phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn có việc chia đất ruộng cho các anh chị em. Đồng thời, các con của ông Nguyễn Văn S1 cũng thừa nhận nhà đất của cụ Nguyễn Thị S3 nhưng để cho ông Nguyễn Văn S1 đứng tên để sau này chia lại cho hai người con của cụ S3 là Hồ Thị N, Hồ Tấn H. Đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng năm 2000 ông H vay tiền Ngân hàng xây cất lại căn nhà, bà N không có đóng góp tiền xây nhà nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh nguồn tiền xây dựng nhà là của ông H. Trong khi đó bà Hồ Thị N là chủ hộ căn nhà số B nên có cơ sở xác định căn nhà số B là tài sản thuộc sỡ hữu chung của bà N, ông H.

Từ các chứng cứ trên có cơ sở xác định nhà, đất là tài sản chung của bà Hồ Thị N và ông Hồ Tấn H nên yêu cầu kháng cáo của bà N là có cơ sở.

Xét thấy bà Hồ Thị N là chủ hộ căn nhà số B, bà không có nhà đất nào khác ngoài nhà đất tranh chấp nên cần giao căn nhà số B gắn liền với diện tích đất cho bà N tiếp tục quản lý, sử dụng. Căn cứ biên bản định giá ngày 26/6/2020 thì diện tích 119,5m$^2$ x 15.000.000 đồng/m$^2$ = 1.792.500.000 đồng; Nhà giá trị: 106.615.304 đồng nên bà N có nghĩa vụ hoàn giá trị ½ nhà là 53.307.652 đồng; ½ giá trị đất là 896.250.000 đồng cho các thừa kế của ông Hồ Tấn H.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Phượng U yêu cầu bà Hồ Thị N và các thành viên trong hộ giao nhà và đất cho bà U. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Phượng U, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Hồ Tấn H và bà Võ Thị Phượng U. Buộc bà Hồ Thị N và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Tấn H phải có nghĩa vụ giao nhà và đất có diện tích 119,5m$^2$ tọa lạc 263 khu phố D,

Phường I, thành phố M là chưa có căn cứ vì: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/12/2010 giữa ông Hồ Tấn H, bà Lê Thị Ngọc B với bà Võ Thị Phượng U. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa 623, diện tích 119,5 $m^2$ loại đất TC, giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất, nhưng thực tế tại thời điểm chuyển nhượng có căn nhà của ông H, bà N đã ở trên phần đất chuyển nhượng từ năm 1970 đến năm 2001 xây cất lại cho đến khi tranh chấp. Như vậy, trên đất chuyển nhượng có nhà ở nhưng các bên không thỏa thuận chuyển nhượng trong khi bà N đang sinh sống trong nhà này từ khi cụ S3 còn sống. Khi không có thỏa thuận về tài sản trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng đất của mình. Đồng thời, bà N là chủ hộ căn nhà số B nhưng bà Nga không đồng ý giao căn nhà trên cho bà U nên không thể chuyển giao căn nhà cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng. Do đó, việc không có thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất thì hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo qui định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những phân tích trên, xét thấy nhà, đất tại số B là tài sản thuộc sở hữu chung của ông H và bà bà N nhưng ông H chuyển nhượng nhà đất cho bà U mà không cho bà N biết, không có sự đồng ý của bà N là giao dịch vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà U ký ngày 17/12/2010 đối với thửa 623 không những vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được mà còn vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/12/2010 giữa ông Hồ Tấn H, bà Lê Thị Ngọc B và bà Võ Thị Phượng U là trái quy định pháp luật, không có căn cứ nên cần phải hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 17/12/2010.

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2010 giữa ông Hồ Tấn H, bà Lê Thị Ngọc B với bà Võ Thị Phượng U đối với thửa 623, diện tích 119,5$m^2$ vô hiệu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập theo qui định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2010 ông H, bà B đã nhận số tiền 500.000.000 đồng của bà Võ Thị Phượng U nên có nghĩa vụ trả lại cho bà U. Trong giao dịch này ông H, bà B là người có lỗi hoàn toàn do tài sản thuộc sở hữu chung của bà N, ông H nhưng ông Huyền tự ý chuyển nhượng cho bà U, không cho bà N biết việc chuyển nhượng làm cho bà U tin tưởng đây là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông H nên bà U mới giao dịch với H.

Đối với thiệt hại của bà U trong giao dịch này cần được xác định là giá trị thực tế chuyển nhượng tại địa phương là: 15.000.000 đồng/$m^2$ x 119,5$m^2$ = 1.792.500.000 đồng.

Thiệt hại: 1.792.500.000đồng – 500.000.000 đồng = 1.292.500.000 đồng. Căn cứ công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng thì Tòa án không cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho người nhận chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/12/2010 giữa ông Hồ Tấn H và bà Võ Thị Phượng U vô hiệu thì sau khi án có hiệu lực pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài Nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị Phượng U.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 14/7/2000 giữa ông Nguyễn Văn S1 và ông Hồ Tấn H vì ông S1 tự ý chuyển nhượng cho ông H không có sự đồng ý của bà B1 và bà Bé không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét thấy: Các đương sự trình bày thống nhất nhà, đất đang tranh chấp do cụ Nguyễn Thị S3 quản lý sử dụng từ năm 1970 đến khi cụ S3 qua đời thì bà Hồ Thị N, ông Hồ Tấn H tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay. Ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị B1 không trực tiếp quản lý sử dụng đất phần đất tranh chấp, đến năm 1999 ông Nguyễn Văn S1 đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.025m$^2$ (trong đó có diện tích nhà, đất ông H, bà N đang sử dụng). Thực hiện theo nội dung phân chia nhà đất trong nội bộ gia đình, ông S1 đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Hồ Tấn H diện tích 119,5m$^2$; ông Hồ Tấn H1 diện tích 67,47m$^2$. Việc bà B1 cho rằng bà không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 14/7/2000 và không biết việc chuyển nhượng đất cho ông H là không đúng bản chất sự việc vì: Tại biên bản hòa giải ngày 29/10/2013 (BL 130) ông Hồ Tấn H1 trình bày "*Đối với phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn S1 cho ông Hồ Tấn H nhưng lập đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi xác định chữ viết Nguyễn Thị B1 là của ông S1 viết chứ không phải của bà B1..".* Từ lời trình bày của ông Hồ Tấn H1 có cơ sở xác định bà Bé biết việc tặng cho quyền sử đất với ông H, ông H1 theo nội dung họp gia đình phân chia đất và chữ ký của bà Nguyễn Thị B1 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/7/2000 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn S1, bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Tấn H, Hồ Tấn H1 đều do ông S1 ký viết tên thay bà B1 nhưng có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị B1 và bà Bé không có ý kiến phản đối việc tặng cho đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B1 là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị N là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí: Bà Hồ Thị N là người tàn tật thuộc trường hợp được miễn án phí theo qui định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Các đương sự khác phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 102, Điều 106, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 166, Điều 216, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 357, Điều 408, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm b khoản 29 Điều 3, Điều 95, Điều 166, Điều 188, Điều 195 Luật đất đai.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị N. Sửa bản án sơ thẩm số 93/2020/DS-ST ngày 03/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị N.

Xác định căn nhà gồm nhà chính có kết cấu cột bêtông, vách tường, mái tole, trần nhựa, nền gạch có khu phụ diện tích 47,38m$^2$; Nhà phụ có kết cấu cột gỗ, vách ván+tường, mái tole, nền gạch diện tích 43,06m$^2$ gắn liền phần đất diện tích 119,5m$^2$ thuộc thửa 276, tờ bản đồ số 14, tại số B khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu chung của ông Hồ Tấn H và bà Hồ Thị N.

Chia cho ông Hồ Tấn H ½ giá trị đất 896.250.000 đồng và ½ giá trị căn nhà 53.307.652 đồng. Tổng cộng 949.557.652 đồng.

Buộc bà Hồ Thị N có nghĩa vụ hoàn trả ½ giá trị đất; ½ giá trị nhà tổng cộng 949.557.652 đồng cho các thừa kế của ông Hồ Tấn H gồm Lê Thị Ngọc B, Hồ Tấn Lê Ngọc S, Hồ Thị Cẩm T. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Hồ Thị N được quyền quản lý, sử dụng căn nhà gồm nhà chính có kết cấu cột bêtông, vách tường, mái tole, trần nhựa, nền gạch có khu phụ diện tích 47,38m$^2$; Nhà phụ có kết cấu cột gỗ, vách ván+tường, mái tole, nền gạch diện tích 43,06m$^2$ gắn liền phần đất diện tích 119,5m$^2$ thuộc thửa 276, tờ bản đồ số 14, tại số B khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00723 ngày 11/11/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Võ Thị Phượng U. (Có sơ đồ kèm theo)

Bà Hồ Thị N được quyền đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai, để được cấp quyền sử dụng thửa đất số 276, tờ bản đồ số 14 theo qui định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Phượng U về việc yêu cầu bà Hồ Thị N và các thành viên trong hộ giao nhà và đất có diện tích 119,5m$^2$ tại số B, khu phố D, phường I, thành phố M, Tiền Giang.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 17/12/2010 giữa ông Hồ Tấn H, bà Lê Thị Ngọc B và bà Võ Thị Phượng U đối với phần đất diện tích 119,5m$^2$, loại đất ở đô thị, thuộc thửa 263A tại địa chỉ số B, khu phố D, Phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Buộc các thừa kế của ông Hồ Tấn H gồm Lê Thị Ngọc B, Hồ Tấn Lê Ngọc S, Hồ Thị Cẩm T có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Phượng U số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.292.500.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1 có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn T10, ông Nguyễn Công U2, ông Nguyễn Văn T12 và bà Nguyễn Kim T11 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/7/2000 giữa ông S1 và ông H, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 040158 do ông Hồ Tấn H đứng tên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì hàng tháng phải trả tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Bà Hồ Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. H6 lại tạm ứng án phí 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 015776 ngày 03/11/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Tấn H gồm Lê Thị Ngọc B, Hồ Tấn Lê Ngọc S, Hồ Thị Cẩm T phải chịu 40.486.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc chia tài sản chung và 65.775.000 đồng phí dân sự sơ thẩm, tổng cộng là 106.261.000 đồng.

Bà Võ Thị Phượng U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 017101 ngày 22/11/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M nên được hoàn lại 4.700.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị B1 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 015952 ngày 03/01/2012 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang nên xem như nộp xong án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 08 giờ 00 phút, ngày 21/4/2023 có mặt bà N, bà G và đại diện Viện kiểm sát./.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- CTHADS tỉnh Tiền Giang;
- Phòng KTNV &THA TAT;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

**Nguyễn Thị Diệp Thúy**