

Bản án số: 516/2022/DS – PT
Ngày: 26 – 8 – 2022
Về việc tranh chấp thừa kế
Quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trịnh Minh Đức
Các Thẩm phán: Bà Quách Thanh Bình;
Bà Hoàng Thị Bích Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Viết Nhiên – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 19/8/2022 và ngày 26/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố H, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số
301/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp thừa kế
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2112/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm
2021 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2565/2022/QĐ-PT
ngày 30 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10033/QĐHPT –
DSPT ngày 27/7/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị Thu T, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số 167 đường PCT, Phường 13, quận BT, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Bính K, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 11/5 đường NTS, Phường 3, quận GV, Thành phố H.

- *Bị đơn:* Ông Trương Công Q, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 100/4 đường số 4, Khu phố 3, phường TP, thành phố TĐ,
Thành phố H.

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

1. Trẻ Trương Gia H, sinh năm 2005

2. Trẻ Trương Gia T, sinh năm 2007.

Người giám hộ trẻ Gia H và trẻ Gia T: Bà Dương Thị Thu T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 167 đường PCT, Phường 13, quận BT, Thành phố H.

3. Ông Trương Văn T, sinh năm 1937;

4. Bà Trần Thị L, sinh năm 1937;

Cùng địa chỉ: Số 301/2 đường PVT, Phường 11, quận BT, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà L: Ông Trương Ngọc T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 61/36A đường số 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H.

5. Ông Trương Ngọc T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 61/36A đường số 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H.

6. Bà Trương Thị Kim L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 61/36A đường số 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H.

7. Ông Bùi Chí D, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 61/36H đường số 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H.

8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số 61/36E đường số 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 3 năm 2018, bà Dương Thị Thu T và lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền ông Phạm Bình K:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất 1462,2m² tại thửa đất số 752, tờ bản đồ số 48, địa chỉ phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 434197 do Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp ngày 29/3/2010 thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn T và bà Trần Thị L. Năm 2016 ông T, bà L tặng cho con trai Trương Văn Tu (chồng bà T), ông Tu đăng ký cập nhật chủ sử dụng vào ngày 12/10/2016. Thực hiện yêu cầu của ông T, bà L, ngày 18/01/2017 ông Tu ký hợp đồng tặng cho chị gái Trương Thị Kim L diện tích 241.29m², tặng cho các em trai Trương Ngọc T 126m² và Trương Công Q 694,27m², hợp đồng do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận số 001386 ngày 18/01/2017, đã được đăng ký cập nhật chủ sử dụng vào ngày 10/02/2017. Sau khi trừ diện tích đất đã tặng cho bà L, ông Ngọc T và ông Q thì diện tích đất còn lại 400 m² thuộc quyền sử dụng của ông Tu. Ngày 14/6/2017 ông Tu lập di chúc với nội dung bà T (vợ ông Tu) sẽ được thừa kế quyền sử dụng đất thuộc di sản của ông Tu, di chúc được Văn phòng

công chứng BT, Thành phố H chứng nhận số 12372. Ngày 02 tháng 10 năm 2017 ông Tu chết, ông Q giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không tạo điều kiện cho bà T thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích đất của ông Tu để lại. Vì vậy bà T yêu cầu công nhận di chúc ngày 14/6/2017 của ông Tu là hợp pháp, bà được thừa hưởng toàn bộ di sản của ông Tu. Ông Q có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 434197 ngày 29/3/2010 cho bà T. Bà T được quyền thực hiện thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất là di sản của ông Tu.

Cha mẹ của ông Tu là ông Trương Văn T và bà Trần Thị L, các con của ông Tu gồm Trương Gia H, sinh ngày 31/5/2005 và Trương Gia T, sinh ngày 25/7/2007.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T rút yêu cầu về việc ông Q có trách nhiệm giao giấy chứng nhận cho bà T. Đồng ý chia di sản của ông Tu cho những người được hưởng một phần di sản của ông Tu không phụ thuộc vào nội dung của di chúc, đồng thời yêu cầu được nhận đất sử dụng và thanh toán giá trị di sản cho ông T, bà L, các yêu cầu khác giữ nguyên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25 tháng 5 năm 2018, bị đơn ông Trương Công Q trình bày:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 752, tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H là tài sản do ông T bà L (cha mẹ của ông) tạo lập. Ông T bà L có tất cả bốn người con gồm Trương Thị Kim L, Trương Văn Tu, Trương Ngọc T và Trương Công Q. Năm 2016 ông T bà L lập hợp đồng tặng cho ông Tu toàn bộ quyền sử dụng đất đồng thời yêu cầu ông Tu phải ký hợp đồng tặng cho lại bà Kim L diện tích 241.29m², tặng cho ông Ngọc T 126m² và ông 694,27m². Sau khi được tặng cho thì tất cả các anh chị em ông đã đăng ký và được công nhận đồng chủ sử dụng. Năm 2017 ông Tu chết nên bà T (vợ ông T) là người quản lý cho thuê đất, không ai tranh chấp. Tuy nhiên do bà T muốn tách thửa quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được nên mới khởi kiện. Việc không tách thửa được là do đất không đủ diện tích theo quy định. Ông không đồng ý việc bà T cùng đứng tên chủ sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2018 của ông Trương Văn T, bà Trần Thị L và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Trương Ngọc T tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 22/05/2019:

Toàn bộ diện tích 1462,2m² đất thuộc thửa 752, tờ bản đồ số 48 tại phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H có nguồn gốc do ông T và bà L tạo lập. Trong tổng diện tích đất 1462,2m² ông T bà L đã chuyển nhượng 469,27m² cho người khác bằng giấy tay nhưng không đủ diện tích để tách thửa. Năm 2016 ông T bà L muốn chia đất cho các con sử dụng nên đã ký hợp đồng tặng cho ông Tu toàn bộ thửa đất để ông Tu đại diện đứng tên giấy chứng nhận và sau đó thực hiện việc tặng cho lại các chị em vì ông bà đã già. Các con của ông T, bà L cùng thống nhất với ý kiến của ông T bà L về việc chia đều diện tích đất làm năm phần, mỗi phần 200m² đất (trừ diện tích đã chuyển nhượng), gồm ông T, bà L một phần, ông Tu, bà Kim L, ông Ngọc T

và ông Q mỗi người một phần. Tuy nhiên trước đó bà Kim L và ông Ngọc T đã xây dựng nhà ở trên một phần thửa đất nên bà Kim L và ông Ngọc T đề nghị được tiếp tục sử dụng diện tích đất hiện hữu gắn liền với nhà. Hợp đồng tặng cho ngày 18/01/2017 thể hiện diện tích đất tặng cho bà Kim L và ông Ngọc T có sự chênh lệch so với thỏa thuận là do bà Kim L, ông Ngọc T đồng ý nhận đất theo hiện trạng thực tế. Diện tích đất ông Q được tặng cho 694,27m² là bao gồm cả diện tích 469,27m² ông T bà L đã chuyển nhượng nhưng chưa tách thửa. Diện tích đất còn lại sẽ do ông Tu đứng tên nhưng ông Tu chỉ được quyền sử dụng 200m², ông T bà L sử dụng 200m². Phần đất của ông T, bà L do ông Ngọc T đại diện ký hợp đồng cho bà N thuê và hàng tháng thu tiền giao lại cho ông T bà L sử dụng. Đến nay bà T cung cấp di chúc của ông Tu để lại cho bà T toàn bộ quyền sử dụng đất 400m² là không phù hợp vì ông Tu chỉ được định đoạt đối với ½ diện tích đất trong phần này. Ông T bà L không đồng ý với yêu cầu của bà T, yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của bản di chúc và yêu cầu chia di sản của ông Tu theo quy định của pháp luật.

Trẻ Trương Gia H, trẻ Trương Gia T có người giám hộ đương nhiên bà Dương Thị Thu T trình bày:

Hai trẻ Trương Gia H và Trương Gia T là con chung của bà T và ông Tu, đến nay cả hai con đều chưa thành niên nên bà T là người trực tiếp nuôi dưỡng. Bà T đề nghị xem xét chia di sản thừa kế của ông Tu cho hai con theo quy định của pháp luật

Ông Trương Ngọc T trình bày:

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho đúng như ông T, bà L trình bày. Ông là con của ông T, bà L và được ông T bà L tặng cho 126m² đất tại địa chỉ 61/36E Đường 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H. Toàn bộ thửa đất 752 là do ông T bà L tạo lập và đã được cấp giấy chứng nhận. Năm 2016 thông qua hợp đồng tặng cho ông Tu với mục đích ông T, bà L nhờ ông Tu đứng tên giấy chứng nhận vì ông bà đã già thực hiện các giao dịch khó khăn. Việc ông Tu ký hợp đồng tặng cho đất đối với các chị em cũng là thực hiện theo ý kiến của ông T, bà L vì bản thân ông Tu cũng chỉ được cho 200m² đất. Phần đất còn lại sau khi ông Tu ký hợp đồng tặng cho bà Kim L, ông Q và ông Ngọc T, ông T bà L đồng ý giao cho ông Tu đứng tên toàn bộ nhưng thực tế ông Tu chỉ được sử dụng ½ diện tích, ông T bà L sử dụng ½ diện tích. Vì vậy ông Tu để di chúc cho bà T thừa hưởng 400m² đất là không đúng. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà T về việc cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giữa bà T và các chị em ông không thể thống nhất các vấn đề liên quan đến tài sản chung. Ông T, bà L giao cho ông đại diện ký hợp đồng thuê đất với bà Nguyễn Thị N và thu tiền thuê đất giao lại cho ông bà sử dụng.

Ông Bùi Chí D trình bày:

Ngày 01 tháng 8 năm 2011 ông và ông Tu có ký hợp đồng thuê mặt bằng với nội dung ông Tu đồng ý cho ông thuê diện tích đất 320m² tại Đường 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H để kinh doanh vật

liệu xây dựng. Thời hạn thuê đất là 5 năm, giá thuê được quy định theo từng năm, sau khi ký hợp đồng ông đã đặt cọc cho ông Tu số tiền 15.000.000 đồng. Khi hết hạn thuê đất thì ông Tu đồng ý gia hạn hợp đồng đến tháng 8 năm 2018. Sau khi ông Tu chết thì ông thanh toán tiền thuê đất cho bà T và bà T đồng ý gia hạn hợp đồng cho ông. Vì vậy đến nay ông vẫn tiếp tục thuê đất của bà T và hai bên không xảy ra tranh chấp. Việc tranh chấp giữa bà T và ông Q, ông không có ý kiến và không liên quan.

Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2015 bà có thuê của ông Ngọc T một căn phòng liền kề với nhà của ông Ngọc T để bán cơm. Hợp đồng bà đã làm thất lạc nhưng hàng tháng bà vẫn thanh toán đầy đủ tiền thuê cho ông Ngọc T nên hai bên không tranh chấp. Bà không có ý kiến về việc tranh chấp của bà T vì bà không liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2112/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp về thừa kế tài sản” của bà Dương Thị Thu T.

Công nhận di sản của ông Trương Văn Tu là quyền sử dụng đất có diện tích 365,1m² thuộc một phần thửa 752, tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ Đường 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 30/11/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 434197, ngày 29/3/2010, có tổng giá trị 7.302.000.000 đồng (bảy tỷ ba trăm lẻ hai triệu) đồng.

Công nhận Di chúc ngày 14/6/2017 của ông Trương Văn Tu hợp pháp, có hiệu lực.

Bà Dương Thị Thu T được hưởng diện tích đất 170,38m² trong tổng diện tích 365,1m² thuộc một phần thửa 752; tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ Đường 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H, có giá trị 3.407.600.000 đồng.

Ông Trương Văn T, bà Trần Thị L và hai trẻ Trương Gia H, Trương Gia T mỗi người được hưởng diện tích đất 48,68m² trong tổng diện tích 365,1m² thuộc một phần thửa 752, tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ Đường 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H, có giá trị 973.600.000 đồng.

Giao phần di sản của ông T, bà L được hưởng cho bà Dương Thị Thu T được quyền sở hữu, sử dụng và bà T có trách nhiệm thanh toán giá trị di sản cho ông Trương Văn T bà Trần Thị L mỗi người 973.600.000 (chín trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị di sản thừa kế cho ông

T, bà L, bà Dương Thị Thu T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cập nhật về quyền sở hữu, quyền sử dụng theo phần (đối với phần di sản được hưởng và phần di sản của ông Trương Văn T, bà Trần Thị L) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 434197, ngày 29/3/2010 theo quy định của pháp luật.

Người giám hộ đương nhiên của hai trẻ Trương Gia H, Trương Gia T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cập nhật về quyền sở hữu, quyền sử dụng theo phần (đối với phần di sản được hưởng) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB434197, ngày 29/3/2010 theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu T về việc buộc ông Trương Công Q có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB 434197, ngày 29/3/2010.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thu T về việc thực hiện quyền tách thửa đối với diện tích quyền sử dụng đất bà được hưởng và được giao sử dụng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/12/2021, bà Dương Thị Thu T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

Sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của bà T, chia thừa kế di sản của ông Trương Văn Tu. Bà T nhận toàn bộ di sản của ông Tu và được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, xác lập quyền sử dụng đất đứng tên riêng bà T sau khi bà T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị phần hưởng di sản thừa kế của ông Tu cho ông T, bà L.

Ngày 15/12/2021, ông Trương Ngọc T là đại diện ủy quyền của ông T, bà L kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết:

Sửa Bản án sơ thẩm, ông T, bà L không nhận phần hưởng thừa kế di sản của ông Trương Văn Tu bằng giá trị do bà T giao. Ông T, bà L yêu cầu nhận đất, mỗi người 48,68m².

Tại cấp phúc thẩm, bà Dương Thị Bích T trình bày:

Bà T biết trước khi ông T, bà L lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất cho ông Tu thì ông T, bà L đã chuyển nhượng khoảng 200m² cho một người, bà T không biết tên, hiện nay người này đã xây dựng nhà, sử dụng đất, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Phần đất này, khi ông Tu tặng cho các anh em thì nằm trong phần đất của ông Q. Sau đó, ông Q chuyển nhượng bằng giấy tay một phần đất khoảng 200m² có nhà cho một người tên Lê Đức N, địa chỉ thường trú số 75/22/13D khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H; địa chỉ cư trú số 61/35 đường số 48, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Thời điểm này, ông T, bà L cũng chưa lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất cho ông Tu. Phần đất này, khi ông Tu tặng cho các anh em thì nằm trong phần đất của ông Q. Đến năm 2018, khi Tòa án

nhân dân thành phố TĐ đang thụ lý vụ án này thì ông Q tiếp tục chuyển nhượng một phần còn lại của diện tích đất ông Q đứng tên chung với ông Tu, trên đất có nhà, người nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị H; bà T không biết địa chỉ, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Mặc dù ông Q cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 434197 do Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp ngày 29/3/2010 đã được đăng ký cập nhật chủ sử dụng vào ngày 12/10/2016 và đăng ký cập nhật chủ sử dụng vào ngày 10/02/2017 nhưng thực tế ông Q không còn đất sử dụng.

Bản án sơ thẩm Quyết định cho bà T được quyền đứng tên chung với ông Q, bà Kim L, ông Ngọc T là không đúng yêu cầu khởi kiện của bà T vì bà T khởi kiện yêu cầu được hưởng thừa kế theo di chúc của chồng là ông Tu thì bà T phải được nhận phần di sản của ông Tu và bà T được quyền đứng tên riêng quyền sử dụng đất được thừa kế. Song song đó, bà T khởi kiện các anh em của ông Tu thì bà T không thể cùng đứng tên chung với các anh em của ông Tu được và các anh em của ông Tu cũng không đồng ý cho bà T đứng tên chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức đơn kháng cáo của các đương sự: Căn cứ khoản 2 điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của bà Dương Thị Thu T, ông Trương Ngọc T đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn T, bà Trần Thị L còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo:

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T, bà Trần Thị L kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết cho ông bà được nhận đất, ông bà không nhận tiền. Xét thấy dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng ông Trương Ngọc T đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn T, bà Trần Thị L vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên coi như từ bỏ việc kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T, bà L.

Đối với nguyên đơn bà Dương Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử cho bà được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với phần đất có diện tích 365,1m² thuộc một phần thửa 752, tờ bản đồ số 48 tại phường HBC, thành phố TĐ sau khi bà T thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với ông T, bà L, xét thấy:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là quyền sử dụng của ông T và bà L với diện tích quyền sử dụng đất 1462,2m² tại thửa đất số 752, tờ bản đồ số 48, địa chỉ phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 434197 do Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp ngày 29/3/2010. Ngày 22/9/2016, ông T, bà L tặng cho con trai Trương Văn Tu (chồng bà T) theo hợp đồng tặng cho tại Phòng công

chứng số 3, ông Tu đăng ký cập nhật chủ sử dụng vào ngày 12/10/2016. Thực hiện yêu cầu của ông T, bà L, ngày 18/01/2017 ông Tu ký hợp đồng tặng cho chị gái Trương Thị Kim L diện tích 241,29m², tặng cho các em trai gồm Trương Ngọc T 126m² và Trương Công Q 694,27m², hợp đồng do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận số 001386 ngày 18/01/2017. Bà Kim L, ông Ngọc T, ông Q đã được đăng ký cập nhật là đồng chủ sử dụng đất với ông Tu vào ngày 10/02/2017. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 22052/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 30/11/2018; Bản vẽ tặng cho đất ngày 06/01/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 434197 do Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp ngày 29/3/2010 cập nhật ngày 10/02/2017; có cơ sở xác định phần đất diện tích 365,1m² thuộc một phần thửa 752, tờ bản đồ số 48, phường HBC, thành phố TĐ thuộc quyền sử dụng của ông Tu.

Xét Di chúc ngày 14/6/2017 của ông Trương Văn Tu được Văn phòng công chứng BT có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 627, Điều 630, Điều 631 và Điều 635 Bộ luật dân sự nên hợp pháp. Vì thế, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Di chúc ngày 14/6/2017 của ông Trương Văn Tu hợp pháp, có hiệu lực là cơ sở.

Nội dung Di chúc của ông Tu thể hiện ý chí của ông Tu là cho bà T toàn bộ quyền sử dụng của ông Tu đối với thửa 752, tờ bản đồ số 48, phường HBC, thành phố TĐ. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 644 Bộ luật dân sự thì cha mẹ ông Tu là ông T, bà L và 02 người con chưa thành niên của ông là trẻ H (sinh năm 2005) và trẻ T (sinh năm 2007) vẫn được hưởng phần di sản không phụ thuộc di chúc tương đương với 2/3 suất thừa kế theo pháp luật không phụ thuộc vào di chúc. Căn cứ Biên bản định giá ngày 01/6/2021, Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng/m². Vì thế Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 365,1m² thuộc một phần thửa 752 là di sản của ông Tu, có tổng giá trị 7.302.000.000 đồng và xác định bà T được hưởng diện tích đất 170,38m² có giá trị 3.407.600.000 đồng, ông T, bà L và hai trẻ Gia H, Gia T mỗi người được hưởng diện tích đất 48,68m² có giá trị 973.600.000 đồng là có cơ sở.

Theo lời khai của các đương sự và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng lời khai của ông Bùi Chí D thì ông D xác nhận phần xây dựng thô sơ lợp mái tôn là do ông D xây không có giấy phép và ông D cam kết không có tranh chấp gì và sẽ tự tháo dỡ và không yêu cầu bồi thường gì. Vì thế, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết gì đối với phần xây dựng này là có cơ sở.

Theo nội dung Công văn số 1583/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 của Ủy ban nhân dân quận TĐ thì *“thửa đất số 752, tờ bản đồ số 48, địa chỉ phường HBC có diện tích quyền sử dụng đất 1.462,2m², với mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác được Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 434197 do Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp ngày 29/3/2010...Về điều kiện tách thửa: phần đất diện tích 365,1m² thuộc một phần thửa 752, tờ bản đồ số 48, phường HBC theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 22052/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 30/11/2018 chưa đủ diện tích tối thiểu và hiện trạng*

đã có công trình xây dựng nên không đủ điều kiện tách thửa nông nghiệp theo quy định”. Do đó, việc bà T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử cho bà được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với phần đất có diện tích 365,1m² thuộc một phần thửa 752, tờ bản đồ số 48 tại phường HBC, thành phố TĐ sau khi bà T thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với ông T, bà L là không có cơ sở chấp nhận vì không đủ diện tích tối thiểu.

Theo Biên bản làm việc ngày 27/7/2022 và ngày 24/8/2022 tại Tòa án nhân dân Thành phố H, bà T khai nhận phần đất ông Q cùng đứng tên chung với chồng bà là ông Tu đã được ông Q chuyển nhượng bằng giấy tay cho một người tên Lê Đức N hiện cư ngụ tại 61/35 đường 48, thành phố TĐ, bà Lê Thị H và thêm 01 người khác mà bà không biết rõ họ tên. Hiện nay ông N, bà H và người này đã xây dựng nhà trên đất, cho thuê phòng trọ và đang trực tiếp sử dụng đất. Vì thế, mặc dù ông Q cùng đứng tên chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB434197, ngày 29/3/2010 nhưng thực tế ông Q không còn đất sử dụng nữa.

Xét thấy, tuy các bên không tranh chấp đối với phần đất mà ông Q đang sử dụng nhưng phần đất này và phần đất di sản ông Tu để lại nằm chung trong 01 giấy chứng nhận và thuộc sở hữu chung của bà Kim L, ông Ngọc T, ông Q và ông Tu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB434197 ngày 29/3/2010. Theo nội dung Công văn số 1583/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 của Ủy ban nhân dân quận TĐ thì phần đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa nông nghiệp theo quy định. Vì thế việc giải quyết chia di sản thừa kế của ông Tu để lại sẽ ảnh hưởng đến sở hữu chung của các đồng sở hữu và những người đang thực tế sử dụng phần đất trong Giấy chứng nhận. Do đó, để đảm bảo việc thi hành án và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cần đưa ông N, bà H và người đang thực tế sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bởi các lẽ trên,

Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2112/DS-ST ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố TĐ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

I. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Dương Thị Thu T, ông Trương Ngọc T là đại diện ủy quyền của ông Trương Văn T, bà Trần Thị L còn trong hạn luật định nên cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với kháng cáo của ông Trương Ngọc T là đại diện ủy quyền của ông Trương Văn T, bà Trần Thị L: Cấp phúc thẩm đã triệu tập họp lệ ông Trương Ngọc T tham dự phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất và lần thứ hai nhưng ông Trương Ngọc T đều vắng mặt không có lý do bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông Trương Ngọc T là đại diện ủy quyền của ông Trương Văn T, bà Trần Thị L.

II. Xét nội dung kháng cáo của bà Dương Thị Thu T, phần trình bày của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại các bản khai, trình bày của bà T, ông T, bà L, ông Ngọc T và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Trương Văn T, bà Trần Thị L đã được Ủy ban nhân dân quận TĐ (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00473 ngày 29/3/2010, diện tích đất 1.462,2m² thuộc thửa số 752 tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ đường số 48, Khu phố 6, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố H.

Ông T, bà L đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho một người khác nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hiện nay người này đang trực tiếp sử dụng đất.

Ngày 22/9/2016, ông T, bà L lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất 1.462,2m² thuộc thửa số 752 tờ bản đồ số 48 cho ông Tu và đã đăng bộ sang tên cho ông Tu ngày 12/10/2016.

Ngày 18/01/2017, ông Tu lập thủ tục tặng cho một phần diện tích đất 1.462,2m² thuộc thửa số 752 tờ bản đồ số 48 cho ông Q diện tích 694,27m², bà Kim L diện tích 241,29m², ông Ngọc T diện tích 126m² và đã đăng bộ sang tên ông Tu, ông Q, bà Kim L, ông Ngọc T đồng sử dụng đất diện tích đất 1.462,2m² thuộc thửa số 752 tờ bản đồ số 48 ngày 10/02/2017, trong đó có phần diện tích đất do ông T, bà L đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho một người khác trước khi lập thủ tục tặng cho cho ông Tu nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hiện nay người này đang trực tiếp sử dụng đất, phần diện tích đất này nằm trong diện tích đất 694,27m² của ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T trình bày hiện nay ông Q không còn sử dụng đất vì phần diện tích đất 694,27m² ông Q đứng tên chung với ông Tu có một phần diện tích đất trước đây ông T, bà L đã chuyển nhượng cho một người khác vào khoảng năm 2002 nhưng không biết rõ họ tên, hiện tại người này đã xây dựng nhà ở trên đất, chưa lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; phần đất còn lại ông Q xây dựng nhà trọ. Đến khoảng trước năm 2010 ông Q chuyển nhượng tiếp một phần đất có nhà trọ cho ông Lê Đức N, chưa lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; đến khoảng năm 2018 ông Q tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại trong diện tích đất 694,27m² có nhà trọ cho một bà Lê Thị H, chưa lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Do đó, mặc dù các đương sự không tranh chấp phần đất diện tích 694,27m²

của ông Q nhưng phần đất này và phần đất di sản của ông Tu nằm chung trong 01 giấy chứng nhận và thuộc quyền sử dụng đất chung của bà Kim L, ông Ngọc T, ông Q và ông Tu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB434197 ngày 29/3/2010. Tại Công văn số 1583/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 của Ủy ban nhân dân quận TĐ (Nay là Thành phố TĐ) thể hiện phần đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa đất nông nghiệp theo quy định. Vì vậy, việc giải quyết chia thừa kế di sản của ông Tu sẽ ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất chung của bà Kim L, ông Ngọc T, ông Q và những người đang thực tế sử dụng phần đất trong Giấy chứng nhận. Tuy nhiên cấp sơ thẩm quyết định công nhận cho bà T cùng ông Q, bà Kim L, ông Ngọc T đồng sử dụng đất diện tích đất 1.462,2m² thuộc thửa số 752 tờ bản đồ số 48 trong đó có diện tích đất 694,27m² của ông Q nhưng không làm rõ những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên là ai và không đưa họ tham gia tố tụng theo quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể bỏ sung.

Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông Q, bà Kim L, ông Ngọc T, những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà L, ông Q và đảm bảo hai cấp xét xử, quyết định hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2112/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H giải quyết lại theo thủ tục chung.

Bản án dân sự sơ thẩm bị hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cấp phúc thẩm không xem xét nội dung kháng cáo của bà T. Tuy nhiên khi thụ lý, giải quyết lại, cấp sơ thẩm lưu ý quyền và lợi ích chính đáng của các đương sự trong vụ án có đôi kháng khi quyết định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Xét ý kiến phát biểu đề nghị về quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa, như nhận định nêu trên, xét thấy có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 3 Điều 308, Điều 310, Khoản 2 Điều 312, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trương Ngọc T là đại diện ủy quyền của ông Trương Văn T, bà Trần Thị L.

II. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2112/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

III. Xử lý tiền tạm ứng án phí của các đương sự:

- Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) do bà Dương Thị Thu T nộp theo biên lai thu số 0038531 ngày 03/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H sẽ được xử lý khi Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố H thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Dương Thị Thu T theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024913 ngày 07/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố H.

- Ông Trương Văn T, bà Trần Thị L là người cao tuổi được miễn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.H;
- VKSND Cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- TAND TPTĐ, TP.H (Kèm hs);
- Chi cục THADS TPTĐ, TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Trịnh Minh Đức