

Bản án số: 606/2022/DS-PT

Ngày: 05/9/2022

*V/v “Tranh chấp QSDĐ và tài sản gắn
liền với đất là di sản thừa kế”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 128/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là di sản thừa kế”.

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương Trang, sinh năm 1973.(vắng mặt)

Địa chỉ: số D4, tổ 4, khu 99, khu phố Long Đức, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Mỹ Bành, sinh năm 1985.(có mặt)

Địa chỉ: số 35 đường 23, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Quốc Cường, Công ty Luật TNHH Thuận Cường, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

Địa chỉ: số 35 đường 23, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/ Ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1959 (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Diệu, sinh năm 1968 (có mặt)

Ông Phan Văn Dũng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Diệu, tham gia tố tụng.

Cùng địa chỉ: số 240/28, tổ 1, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Cẩm Dung, sinh năm 1978 (vắng mặt)
2/ Ông Nguyễn Thanh Liêm, sinh năm 1971(vắng mặt)
Cùng địa chỉ: số 240/22/2/1, tổ 1, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dung, ông Liêm: ông Trần Mỹ Bành, sinh năm 1985. (có mặt)

3/ Bà Lê Thị Xu, sinh năm 1949(vắng mặt)
Địa chỉ thường trú: Tổ 1, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ cư trú: Ben Pham 716 Scurfield BLVD Winnipeg MB R3Y 1T4 Canada.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Xu: Ông Lê Xuân Thanh, sinh năm 1973.
(có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: D4, khu 99, khu phố Long Đức 1, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4/ Ông Phan Thúc Danh, sinh năm 1988(vắng mặt)
5/ Bà Nguyễn Thị Mai Quỳnh, sinh năm 1989(vắng mặt)
6/ Trẻ Phan Nguyễn Gia Yên, sinh năm 2017(vắng mặt)
7/ Trẻ Phan Nguyễn Gia Hân, sinh năm 2019(vắng mặt)
Người đại diện theo pháp luật của trẻ Yên và trẻ Hân: Ông Phan Thúc Danh, sinh năm 1988 (vắng mặt)và bà Nguyễn Thị Mai Quỳnh, sinh năm 1989. (vắng mặt)

8/ Chị Phan Thanh Kiều Diễm, sinh năm 2002(vắng mặt)
9/ Bà Phan Ngọc Duyên, sinh năm 1989(vắng mặt)
10/ Ông Huỳnh Nhật Thanh, sinh năm 1990(vắng mặt)
11/ Trẻ Huỳnh Ngọc Song Thư, sinh năm 2019(vắng mặt)
12/ Trẻ Huỳnh Nhật Tâm, sinh năm 2017(vắng mặt)
Người đại diện theo pháp luật của trẻ Thư và trẻ Tâm: Bà Phan Ngọc Duyên, sinh năm 1989 (vắng mặt)và ông Huỳnh Nhật Thanh, sinh năm 1990(vắng mặt)

13/ Ông Nguyễn Văn Sơn, sinh năm 1963 (chết năm 2021)
14/ Ông Nguyễn Văn Đỏ, sinh năm 1964(vắng mặt)
15/ Trẻ Lương Thị Kim Điền, sinh năm 2006(vắng mặt)
Người đại diện theo pháp luật của trẻ Điền: Ông Nguyễn Văn Đỏ, sinh năm 1964.
(vắng mặt)

16/ Bà Nguyễn Thị Sót, sinh năm 1964(vắng mặt)
17/ Bà Nguyễn Thị Đại, sinh năm 1952 (chết ngày 23/7/2021)
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Đại: bà Nguyễn Thị Lệ, sinh năm 1980(vắng mặt); ông Nguyễn Văn Mỹ, sinh năm 1986(vắng mặt); bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, sinh năm 1991(vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
18/ Ông Nguyễn Văn Vàng, sinh năm 1973(vắng mặt)
19/ Trẻ Lê Văn Giàu(vắng mặt)
Người đại diện theo pháp luật của trẻ Giàu: Ông Nguyễn Văn Vàng, sinh năm 1973(vắng mặt)

20/ Bà Lê Thị Kim Xuyến, sinh năm 1974(vắng mặt)
21/ Anh Lương Tấn Đạt, sinh năm 2003(vắng mặt)
22/ Ông Nguyễn Tấn Ngà, sinh năm 1986(vắng mặt)
23/ Trẻ Nguyễn Thành Thái, sinh năm 2010(vắng mặt)
Người đại diện theo pháp luật của trẻ Thái: Ông Nguyễn Tấn Ngà, sinh năm 1986(vắng mặt)

24/ Bà Trần Thị Tuy, sinh năm 1988(vắng mặt)

25/ Ông Nguyễn Văn Mỹ, sinh năm 1986(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

26/ Ông Nguyễn Văn Hoàng, sinh năm 1967(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5, xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Danh, bà Diễm, bà Duyên, ông Thanh, ông Đò, bà Sót, ông Vàng, bà Xuyên, ông Đạt, ông Ngà, bà Tuy, ông Mỹ, ông Hoàng: Bà Nguyễn Thị Diệu, sinh năm 1968(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương Trang do người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Vào năm 1987, cha của bà Trang là ông Nguyễn Văn Kế có nhận chuyển nhượng của bà Tư Khương (tên thường gọi) khu đất có tổng diện tích là 898m² thuộc thửa 163, tờ bản đồ 69 (tờ bản đồ địa chính cũ số 12, thửa 294) và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 tọa lạc tại tổ 1, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (bằng giấy tay).

Năm 2008, ông Kế có nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất nêu trên nhưng chưa có thông tin hồi báo từ UBND huyện Long Thành cũng như UBND xã An Phước về hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn Kế tại thửa đất này.

Ngày 12/9/2015, ông Kế qua đời (theo Giấy chứng tử số 63/2015 quyền số 02/2014 do UBND xã An Phước cấp ngày 14/9/2015). Bà Trang là con của ông Kế đã liên hệ UBND xã An Phước để hỏi thông tin về hồ sơ thửa đất mà ông Kế đã nộp thì UBND xã An Phước thông báo và xác nhận hồ sơ đã thất lạc. Trong quá trình bà Trang tiếp quản tài sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Kế thì ông Phan Văn Dũng và gia đình của ông Dũng đã ngăn cản, uy hiếp. Cho rằng ông Phan Văn Dũng xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của mình, bà Trang đã làm đơn khiếu nại lên UBND xã An Phước. Vào ngày 21/10/2015, UBND mời các bên đến hòa giải, tuy nhiên ông Dũng không đồng ý trả lại đất và tài sản gắn liền trên đất cho các anh chị em bà Trang.

Các anh chị em bà Trang là hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn Kế nhưng lại bị chiếm đoạt tài sản do cha bà để lại. Vì vậy, bà Trang khởi kiện ông Phan Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu, đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và các người thừa kế của ông Nguyễn Văn Kế. Đối với nội dung phần tố của bà Diệu là không có căn cứ nên bà Trang, bà Dung, ông Liêm không chấp nhận đối với yêu cầu phần tố của bị đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương Trang như sau:

- Tuyên quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 624,6m² trên thực tế được ghi nhận tọa độ ranh mốc 3; 4; 5; 6 (thuộc thửa 163b tờ bản đồ số 69) thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 11799/2018 cùng tài sản gắn liền trên đất là di sản của ông Nguyễn Văn Kế để lại và giao quyền sử dụng cho bà Trang cùng các đồng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn Kế.

- Đề nghị tòa tuyên buộc bà Nguyễn Thị Diệu và ông Phan Văn Dũng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng các cá nhân, tổ chức khác (nếu có) đang cư trú trên phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất giao trả lại quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 624,6m² trên thực tế được ghi nhận tọa độ ranh mốc 3; 4; 5;

6 (thuộc thửa 163b tờ bản đồ số 69) thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 11799/2018 cho bà Trang và các đồng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn Kế.

Bị đơn Nguyễn Thị Diệu và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Phan Văn Dũng và các người có quyền nghĩa vụ liên quan anh Danh, chị Diễm, chị Duyên, ông Sơn, anh Thanh, ông Đỗ, bà Sót, ông Vàng, bà Xuyên, anh Đạt, anh Ngà, bà Tuy, anh Mỹ, ông Hoàng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Bà Nguyễn Thị Liên là chị ruột của bà. Toàn bộ phần đất hiện đang bị tranh chấp nay là do bà Nguyễn Thị Liên sinh năm 1959 chết ngày 27/4/2015 theo giấy chứng tử số 24/2015 do UBND xã An Phước cấp ngày 27/4/2015 mua của vợ chồng bà Lê Thị Xu sinh năm 1949, Địa chỉ thường trú: Tô 1, ấp 3, xã An Phước, Long Thành, Đồng Nai. Chỗ ở hiện nay: Ben Pham 716 Scarfiel BLVD Winnipeg MB R3Y 1T4 Canada vào năm 1985. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà vách đất và một số cây điều, giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng. Sau khi mua đất của bà Xu, bà Liên đập bỏ căn nhà tranh, xây dựng căn nhà cấp 4 với tường gạch, mái tôn. Ngoài ra, bà Liên cùng bà xây thêm 03 căn nhà cấp 4 liền kề nhau và 04 phòng trọ. Lúc này, bà Liên cho vợ chồng bà về chung sống, bà Liên mở quán hủ tiếu chay còn bà thì làm nghề may.

Ông Nguyễn Văn Kế là người ở trong xóm thường đến quán hủ tiếu chay của bà Liên ăn và tâm sự về việc bị bệnh tật rồi việc ông bị vợ con ruồng bỏ. Bà Liên thương cảm cho ông Kế đến ở chung và chăm sóc chữa bệnh cho ông. Do bà Liên không biết chữ nên tất cả những công việc liên quan đến đơn từ kinh doanh phòng trọ, điện nước bà Liên đều nhờ ông Kế đứng tên làm giùm. Trước năm 2000, vợ chồng bà cũng được chính quyền cấp sổ hộ khẩu đến năm 2000 là được cấp sổ mới, giấy phép kinh doanh nghề may và kinh doanh phòng trọ. Khoảng năm 2008, bà Liên nhờ ông Kế đi hỏi về việc kê khai đất đai để xin cấp GCN quyền sử dụng đất, ông Kế đã ra xã kê khai đất đai. Tuy nhiên, sau khi phát hiện ra việc ông Kế kê khai khu đất của bà Liên là đất do Xí nghiệp ô tô cấp cho ông Kế nên bà Liên đã phản đối và việc cấp GCN quyền sử dụng đất cho ông Kế bị dừng lại. Do kém hiểu biết pháp luật và phát hiện mình bị bệnh nên bà Liên tập trung chữa bệnh chứ không quan tâm đến việc đăng ký đất đai. Kể từ đó đến năm 2015 không có bất kỳ ai tranh chấp đối với khu đất của bà Liên cho đến khi nguyên đơn có đơn khởi kiện. Bà yêu cầu tòa xem xét yêu cầu phản tố của bà với các nội dung sau đây:

1/ Yêu cầu tòa án công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 163 tờ bản đồ số 69 (thửa cũ là 294 tờ bản đồ số 12) tọa lạc tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của bà Nguyễn Thị Liên sinh năm 1959 chết ngày 27/4/2015 theo giấy chứng tử số 24/2015 do UBND xã An Phước cấp ngày 27/4/2015.

2/ Do thửa đất số 323b (DT là 111,6 m²) được tách từ thửa số 163 tờ bản đồ số 69 theo bản vẽ hiện trạng thửa đất số 11799/2018 trước đây bà đã chuyển nhượng cho người khác và hiện nay bên nhận chuyển nhượng đã chuyển nhượng cho người khác và đã được cấp GCN quyền sử dụng đất nên bà không tranh chấp đối với thửa đất này.

3/ Do tài sản trên phần đất đang bị tranh chấp là tài sản hợp pháp của gia đình gắn liền với quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của các đồng thừa kế chưa chia nên bà yêu cầu tòa án xem xét tạm giao toàn bộ phần đất thửa đất số 163 tờ bản đồ số 69 (thửa cũ là 294 tờ bản đồ số 12) trừ thửa đất số 323b cho bà tạm quản lý. Việc chia di sản thừa kế do gia đình bà tự quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xu trình bày:

Trước đây, vào khoảng năm 1982 bà có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Nguyễn Thanh Bình hoa màu cùng diện tích 898m² thuộc thửa đất số: 163, tờ bản đồ số: 69 (thửa cũ số: 12, tờ bản đồ số: 294), tại địa chỉ: tổ 1, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, (địa chỉ hiện nay là: 240/28 tổ 1, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai). Diện tích thửa đất này gia đình ông Bình được xí nghiệp vận tải cấp cho. Giá chuyển nhượng hoa màu cùng diện tích đất nêu trên là 15.000 đồng (Mười lăm nghìn đồng). Hai bên đã thanh toán đủ tiền, bàn giao đủ diện tích đất cùng hoa màu trên đất và không có bất kỳ tranh chấp gì.

Đến năm 1987, bà đã chuyển nhượng hoa màu (gồm 2 căn nhà lá, 36 cây điều và nhiều cây tràm) cùng diện tích đất 898m² thuộc thửa đất số: 163, tờ bản đồ số: 69, (địa chỉ hiện nay là: 240/28 tổ 1, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai) nêu trên cho ông Nguyễn Văn Kế, với giá chuyển nhượng là 50.000 đồng (Năm mươi nghìn đồng). Việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên có 03 người con của ông Nguyễn Văn Kế chứng kiến. Bà đã nhận đủ số tiền và đã bàn giao hoa màu, các tài sản khác gắn liền với diện tích đất 898m² nêu trên cho ông Nguyễn Văn Kế. Ông Nguyễn Văn Kế đã chết ngày 12/9/2015 theo Giấy chứng tử số: 63/2015, quyền số: 02/2014 đăng ký tại UBND xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai ngày 14/9/2015.

Về việc gia đình ông Phan Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Diệu chiếm đất thì bà không có bất kỳ liên quan gì, bà xác nhận là chỉ chuyển nhượng hoa màu cùng diện tích đất nêu trên cho một mình ông Nguyễn Văn Kế mà không liên quan đến bất kỳ ai khác, số tiền 50.000 đồng (Năm mươi nghìn đồng) là do ông Nguyễn Văn Kế trả tiền mua hoa màu cùng đất nêu trên. Bà có biết ông Nguyễn Văn Kế thuê mướn một người giúp việc thường gọi là Dung (còn tên trên giấy tờ thì bà được biết là Nguyễn Thị Liên, hiện đã chết). Sau này ông Nguyễn Văn Kế có tự xây dựng và tạo lập nhà ở để kinh doanh phòng trọ.

- Năm 2018, bà có được biết các con của ông Nguyễn Văn Kế khởi kiện đòi lại nhà đất bị ông Dũng và bà Diệu chiếm giữ trái pháp luật, bà thấy như vậy là đúng sự thật. Gia đình bà trước đây ở gần nhà ông Nguyễn Văn Kế nên có biết được bà Diệu là em gái bà Liên (người giúp việc cho ông Nguyễn Văn Kế), ông Kế cùng công tác tại Hợp tác xã vận tải với chồng bà nên bà biết. Vợ chồng bà Diệu đã nhiều lần gọi điện yêu cầu bà xác nhận nội dung bán đất cho bà Diệu ông Dũng và bà Nguyễn Thị Liên (chị bà Diệu) nhưng bà không đồng ý vì như thế là trái pháp luật, bà Diệu làm thêm các chứng cứ cho một số người làm chứng việc mua bán (Trần Tú Anh, Nguyễn Văn Ngọc, Phạm Thị Thiệu). Như vậy là sai sự thật bà không biết những người này vì bà không bán cho bà Liên hay ai khác. Bà Diệu còn mua chuộc con trai bà là Võ Tuấn Khanh làm chứng việc mua bán thì càng vi phạm pháp luật hơn, vì tại thời điểm bà chuyển nhượng hoa màu cùng đất và các tài sản gắn liền cho ông Nguyễn Văn Kế con bà chưa được 6 tuổi (anh Võ Tuấn Khanh sinh năm 1987). Đất và hoa màu trên đất do bà nhận chuyển nhượng và bà cũng không bán cho ai ngoài ông Nguyễn Văn Kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Thúc Danh, chị Nguyễn Thị Mai Quỳnh đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Phan Nguyễn Gia Yên, Phan Nguyễn Gia Hân trình bày:

Anh chị là con trai và con dâu của bà Nguyễn Thị Diệu và ông Phan Văn Dũng. Anh chị kết hôn vào năm 2016 có hai con là Phan Nguyễn Gia Yên và Phan Nguyễn Gia Hân. Hiện tại, anh chị đang sống tại địa chỉ tổ 1, ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai trên thửa đất số 163 tờ số 69 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Anh chị có nghe bà Nguyễn Thị Diệu nói rằng đất này là của bà

Nguyễn Thị Liên (chị gái bà Nguyễn Thị Diệu) mua của bà Tư Khương, sau đó cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Diệu và anh chị em trong nhà đến ở trên phần đất này. Bà Nguyễn Thị Liên đã chết năm 2015, bà Nguyễn Thị Diệu tiếp tục quản lý và sử dụng đất này cho đến nay. Anh chị thống nhất với lời khai và các yêu cầu của bị đơn là bà Nguyễn Thị Diệu và đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương Trang anh chị không đồng ý và yêu cầu tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do công việc nên anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật và cho phép anh chị vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Anh chị xin cam kết sẽ không khiếu nại hay tranh chấp gì liên quan đến việc xét xử vắng mặt anh chị.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đại là chị Nguyễn Thị Lệ, anh Nguyễn Văn Mỹ, chị Nguyễn Thị Tuyết Nhung trình bày:

Mẹ của anh chị là bà Nguyễn Thị Đại, sinh năm 1952, đã chết ngày 23/7/2021. Cha của anh chị là ông Nguyễn Văn Lôi, đã chết cách nay khoảng 15 năm. Cha mẹ của anh chị có 03 người con ruột là Nguyễn Thị Lệ sinh năm 1980, Nguyễn Văn Mỹ sinh năm 1986 và Nguyễn Thị Tuyết Nhung sinh năm 1991. Ngoài ra cha mẹ của anh chị không còn người con nào khác. Mẹ của anh chị là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là di sản thừa kế do bà Nguyễn Thị Phương Trang kiện ông Phan Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Diệu do Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đang thụ lý giải quyết. Đối với quyền lợi của mẹ anh chị trong vụ án thì anh chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Anh chị không có ý kiến gì đối với các thủ tục tố tụng mà Tòa án đã thực hiện từ trước đến nay, anh chị cũng không yêu cầu Tòa án quay lại các thủ tục hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ, nay anh chị đề nghị Tòa án tiếp tục mở phiên tòa xét xử vụ án.

Do anh chị bận công việc, không có thời gian tham gia tố tụng nên anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; các Điều 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 167, 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 166, 609, 649 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương Trang về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là di sản thừa kế*”.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 624,6m² (theo ranh mốc 3, 4, 5, 6 thuộc thửa 163, tờ bản đồ số 69 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 11799/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Long Thành) là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Kế.

Buộc ông Nguyễn Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu trả lại diện tích đất 624,6m² theo ranh mốc 3, 4, 5, 6 thuộc thửa 163, tờ bản đồ số 69 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 11799/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Long Thành) cho bà Nguyễn Thị Phương Trang,

bà Nguyễn Thị Cẩm Dung và ông Nguyễn Thanh Liêm là những đồng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn Kế.

Buộc ông Nguyễn Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu cùng những người đang sống trên đất trả lại tài sản trên đất là 7 căn nhà trên thửa đất 163 tờ bản đồ số 69 xã An Phước cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Kế là bà Trang, bà Dung và ông Liêm đồng quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương Trang có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn và người liên quan đang ở trên đất số tiền là 700.000.000 đồng.

2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương Trang đối với tranh chấp phần đất diện tích 188,7m² theo các mốc 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10 thuộc thửa Ab (77,1m²) và thửa 323b (111,6m²) theo bản vẽ hiện trạng thửa đất số 11799/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Long Thành.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Diệu và ông Phan Văn Dũng đối với bà Nguyễn Thị Phương Trang về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là di sản thừa kế*”.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 163, tờ bản đồ số 69 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Liên;

Không chấp nhận yêu cầu công nhận 07 căn nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Dũng, bà Diệu và giao thửa đất 163, tờ bản đồ số 69 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho bà Diệu quản lý;

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cắm mốc và đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

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

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Diệu (là một trong hai bị đơn) kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận diện tích đất 624,6m² tại thửa 163b tờ bản đồ số 69 (thửa cũ 294 tờ bản đồ số 12), tại ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, cũng như căn nhà cấp 4 tường gạch của bà Nguyễn Thị Liên chết để lại. Bà Diệu là người thừa kế tài sản của bà Liên, yêu cầu công nhận tài sản trên cho bà Diệu, ông Dũng. Còn 03 căn nhà cấp 4 liền kề và 04 phòng trọ do bà Liên cùng bà Diệu bỏ tiền ra xây dựng, bà Diệu yêu cầu công nhận tài sản trên bà Diệu được hưởng. Bà Diệu còn nêu ra 07 lý do để chứng minh cho yêu cầu trên như: một là ông Nguyễn Văn Kế kê khai đất của Xí nghiệp vận tải mâu thuẫn với lời khai của bà Trang cho rằng ông Kế mua của bà Xu năm 1982 với giá 50.000 đồng; Hai là thửa số 163 tờ bản đồ số 69 tại xã An Phước (trước đây là thửa 294 tờ bản đồ số 12), UBND xác nhận trước thửa số 72 tờ bản đồ số 12 là mâu thuẫn (BL 336); Ba là chi bộ ấp giải quyết bồi thường thiệt hại khi mở đường liên thôn cho hộ ông Kế, nhưng UBND xã thì giải quyết bồi thường cho gia đình bà Diệu là không phù hợp; Bốn là không xem xét lời khai của các con ông Kế như: anh Dũng, anh Liêm, chị Dung để xác định sự thật; năm là cho rằng ông Kế thuê bà Liên giúp việc thì vì sao ông Kế không đứng tên chủ hộ khẩu mà để cho bà Liên đứng tên chủ hộ khẩu từ năm 1986.; Sáu là nguyên đơn cho rằng tài sản trên là của ông Kế trong khi đó bị đơn xuất trình được giấy tờ xây dựng nhà và các phòng trọ; Bảy là dựa vào lời khai của những người làm việc tại ấp, xã để bảo vệ cho phía nguyên đơn để xử như trên là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Diệu vẫn giữ nguyên kháng cáo như trên.

- Người đại diện cho nguyên đơn thì cho rằng nhà-đất nêu trên là của ông Nguyễn Văn Kế (Cha của nguyên đơn) chết để lại. Yêu cầu công nhận tài sản trên là di sản của ông Kế và yêu cầu đòi lại tài sản thừa kế, án sơ thẩm xử như trên là đúng, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn thì đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng bà Nguyễn Thị Liên có cùng với ông Nguyễn Văn Kế bỏ tiền ra xây dựng nhà, phòng trọ, Bản án sơ thẩm chưa xem xét đến quyền lợi của bà Liên, không xem xét đến công sức chăm sóc của bà Liên đối với ông Kế, xử xác định tài sản trên đất là 07 căn nhà hay 05 căn nhà và 04 phòng trọ cũng chưa rõ. Buộc những người đang ở tại 07 căn nhà là người nào phải giao lại tài sản; Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền 700.000.000 đồng nhưng chỉ tuyên chung chung, không thể thi hành án được; Không giải quyết chỗ ở cho bị đơn, nên đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương Trang, cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh Liêm, bà Nguyễn Thị Cẩm Dung cho rằng diện tích đất 898m² tại thửa số 163 tờ bản đồ số 69 (thửa cũ 294 tờ bản đồ số 12), tại ấp 3, xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất là của ông Nguyễn Văn Kế mua của bà Lê Thị Xu (Tài sản của ông Kế để lại), yêu cầu công nhận tài sản trên là của ông Kế và đòi lại di sản. Di sản trên hiện nay do bà Nguyễn Thị Diệu, ông Phan Văn Dũng và anh em của bà Diệu, ông Dũng đang quản lý, yêu cầu buộc những người đang quản lý tài sản trên giao trả lại tài sản cho các thừa kế của ông Nguyễn Văn Kế. Sau đó thì bà Trang rút lại một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu buộc những người nêu trên phải giao trả diện tích 624,6m² tại các ranh mốc 3, 4, 5, 6 thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 69 xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai – Theo bản vẽ hiện trạng số 11799/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Long Thành và tài sản trên đất thuộc diện tích đất nêu trên. Không tranh chấp phần đất còn lại ở các thửa Ab (diện tích 77,1m²), 323b (diện tích 111,6m²), 163b theo như bản vẽ nêu trên.

- Đối với bị đơn ông Phan Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Diệu phản tố cho rằng chị của bà Diệu là bà Nguyễn Thị Liên đã mua của bà Lê Thị Xu nhà và đất, sau khi mua thì bà Liên xây lại nhà cấp 4, xây thêm 03 căn nhà cấp 4 liền kề và 04 phòng trọ. Bà Liên cho lại vợ chồng ông Dũng bà Diệu nhà đất nêu trên. Khi bà Liên còn sống thì bà Liên thấy ông Kế khó khăn, không có chỗ ở nên bà Liên cư mang, cho ông Kế về sống chung trong nhà, do bà Liên không biết chữ nên để cho ông Kế đứng tên kê khai đăng ký QSDĐ, đăng ký kinh doanh phòng trọ, đứng tên trên hợp đồng sử dụng điện, nước...Nên cho rằng đây là tài sản của bà Liên chết để lại. Bà Liên không có chồng, con nên bà Diệu là em ruột của bà Liên được hưởng thừa kế di sản của bà Liên, yêu cầu công nhận được hưởng di sản nêu trên.

- Theo lời khai của bà Lê Thị Xu tại Tòa án (có lời khai được thừa phát lại ghi nhận). Bà Lê Thị Xu khai nguồn gốc phần đất tranh chấp trên bà Xu được Xí nghiệp Vận tải cấp, bà có mua thêm của ông Nguyễn Thanh Bình chuyển nhượng lại hoa màu

mới có diện tích 898m² đất nêu trên. Đến năm 1987 thì bà chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Kế (bằng giấy viết tay) với giá 50.000 đồng; sau khi mua thì ông Kế có xây dựng, kinh doanh nhà trọ, bà không có bán đất trên cho bà Nguyễn Thị Liên.

- Theo xác nhận của UBND xã An Phước thì phần đất trên lúc đầu do bà Lê Thị Xu đăng ký thửa 163 tờ bản đồ số 69 (BL 331), kể từ ngày 22/4/2008 thì do ông Nguyễn Văn Kế đứng tên đăng ký (BL328).

- Theo ông Phan Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu cho rằng bà Nguyễn Thị Liên mua nhà-đất của bà Lê Thị Xu giá 02 chỉ vàng nhưng không có giấy tờ chứng minh bà Liên mua nhà của bà Xu. Bà Xu thì không thừa nhận có bán nhà-đất nêu trên cho bà Liên.

- Dựa vào lời khai của bà Lê Thị Xu, tài liệu đăng ký đứng tên QSDĐ, lời khai của những người công tác tại địa phương như: ông Nguyễn Văn Hồng nguyên Trưởng ban nhân dân ấp 3; ông Nghiêm Xuân Vương nguyên Trưởng Công an ấp 3; ông Phạm Trọng Đại nguyên Bí thư chi bộ ấp 3; ông Phạm Văn Miên nguyên Công an huyện Long Thành; bà Phạm Thị Oanh là người sinh sống lâu năm gần đất tranh chấp thì có cơ sở xác định bà Lê Thị Xu có bán phần đất 898m² nêu trên (trên đất có 02 căn nhà lá) cho ông Nguyễn Văn Kế. Sau khi mua nhà-đất thì ông Kế có xây dựng lại nhà và xây phòng trọ. Ông Kế có kê khai đăng ký QSDĐ, có đăng ký kinh doanh phòng trọ, án sơ thẩm xác định tài sản trên là di sản của ông Kế để lại là đúng.

- Về hàng thừa kế: ông Kế có vợ là bà Nguyễn Thị Ba sinh năm 1937, chết ngày 15/4/2004; có 03 người con là Nguyễn Thị Phương Trang (nguyên đơn), Nguyễn Thanh Liêm và Nguyễn Thị Cẩm Dung. Cấp sơ thẩm đưa những người này tham gia tố tụng là đúng và đầy đủ.

- Về di sản thừa kế:

- + Phần đất 624,6m² (ban đầu là 898m² nhưng do các bên thống nhất chỉ tranh chấp 624,6m² vì phần còn lại đã bán cho người khác) giấy tay mua bán, đăng ký QSDĐ (do ông Kế mua và đăng ký QSDĐ).

- + Phần nhà (tài sản gắn liền với đất): theo nguyên đơn cho rằng 05 căn nhà và 04 phòng trọ do ông Kế bỏ tiền ra xây dựng vào các năm 1987, 1988, 1993. Còn phía bà Diệu, ông Dũng cho rằng do bà Liên bỏ tiền ra xây dựng vào các năm 1986, 1987, 1988 và 1993 nhưng cũng không có giấy tờ gì chứng minh bà Liên bỏ tiền ra xây dựng. Nhưng trong thời gian trên thì bà Liên có chung sống cùng ông Kế tại nhà-đất này, nên cũng cần xem xét công sức tôn tạo, gìn giữ, bảo quản của bà Liên mà cấp sơ thẩm chưa xem xét.

- Theo chứng thư thẩm định giá ngày 26/3/2019 thì xác định có 05 căn nhà và dãy phòng trọ có giá như sau:

- + Nhà 1: còn 75% giá trị = 363.690.000 đồng

- + Nhà 2: còn 75% giá trị = 244.206.900 đồng

- + Nhà 3: còn 75% giá trị = 156.000.000 đồng

- + Nhà 4: còn 60% giá trị = 42.000.000 đồng

- + Nhà 5: còn 60% giá trị = 36.000.000 đồng

- + Dãy nhà trọ: còn 60% giá trị = 85.000.000 đồng

- Tổng cộng tài sản trên đất (nhà) có giá trị = 927.456.900 đồng

- Thẩm định giá trên ngày 26/3/2019, đến ngày 13/4/2019 ông Dũng, bà Diệu phá bỏ căn nhà số 2, xây dựng lại căn nhà mới, theo ông Dũng, bà Diệu cho rằng xây dựng lại căn nhà số 2 nêu trên với số tiền khoảng hơn 300.000.000 đồng (UBND xã An Phước có lập biên bản không cho xây dựng vào ngày 13/4/2019).

- Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020 thì trên phần đất tranh chấp 624,6m² có 07 căn nhà, nên án sơ thẩm xác định là 07 căn nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm thì các đương sự xác định là 05 căn nhà và 04 phòng trọ chứ không phải 07 căn nhà.

- Do án sơ thẩm chưa xem xét công sức đóng góp của bà Liên vào tài sản trên như: Công nuôi dưỡng ông Kế; Công sức gìn giữ, bảo quản tài sản; Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm có thiếu sót như: Xác định không đúng về tài sản trên đất (là 05 căn nhà với 04 phòng trọ; hay 07 căn nhà); Phần quyết định của án sơ thẩm tuyên buộc những người đang ở tại 07 căn nhà phải giao trả lại tài sản cho các thừa kế của ông Kế, nhưng không tuyên cụ thể là những ai); Tuyên nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất số tiền 700.000.000 đồng nhưng không xác định cụ thể người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất gồm những ai, mỗi người được hưởng số tiền là bao nhiêu và bị đơn được nhận số tiền là bao nhiêu, vì vậy không thể thi hành án được.

- Do cần phải xem xét lại những vấn đề nêu trên, đồng thời cũng cần xem xét thêm về chỗ ở của bị đơn, nếu bị đơn không còn chỗ ở nào khác thì nên giải quyết cho bị đơn được ở lại 01 căn nhà trên phần đất tranh chấp và buộc bị đơn phải trả lại giá trị nhà đất được ở cho nguyên đơn. Những vấn đề trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể giải quyết ngay ở cấp phúc thẩm, nên chấp nhận theo kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diệu, cũng như theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diệu.
- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử giữa các đương sự như đã nêu trên.
- Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử lại theo quy định của pháp luật.
- Bà Nguyễn Thị Diệu không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Diệu số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0000162 ngày 15/02/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/9/2022.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu, (NĐT).

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

Tô Chánh Trung