

Bản án số 697/2020/DS-PT

Ngày 22 - 12 - 2020

*V/v: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng  
đất, tuyên bố văn bản công chứng vô  
hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt  
là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Ngọc Thu Hương

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thanh Trúc - 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**  
Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 332/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1982/2020/QĐ- PT ngày 20 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 200/2020/QĐ- PT ngày 11 tháng 8 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2297/2020/QĐ- PT ngày 11 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 300/2020/QĐ- PT ngày 23 tháng 9 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3652/2020/QĐ- PT ngày 28 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 314/2020/QĐ- PT ngày 20 tháng 10 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4003/2020/QĐ- PT ngày 20 tháng 10 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 335/2020/QĐ- PT ngày 16 tháng 11 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4728/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn S, sinh năm 1950; Bà Phan Thị H, sinh năm

1954;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Bà Phan Thị H, sinh năm 1954 (theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2017) (có mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Phan Thị Hoàng X– Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai; Luật sư Trần Hải Đ– Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1964;

Địa chỉ thường trú: Số nhà 500/41/14 quốc lộ 1A, khu phố 5, phường B, quận B1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của chị D: Bà Nguyễn Thị Lệ H1, (theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2020)

Địa chỉ liên hệ: 217/4 đường X1, Phường 17, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Văn D1–Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Chị Trần Nguyễn Bình P1, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).

2. Anh Trần Nguyễn Bình P2, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 224/38, ấp 2, xã X2, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Cùng địa chỉ tạm trú: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Anh Trần Nguyễn Bình M, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).

4. Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1989 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh (chị): P1, P2, M, T: Chị Nguyễn Thị D (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2019). (vắng mặt).

5. Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ1;

Địa chỉ: số 520 đường Đ2, phường T1, thành phố B2, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ1: Ông Nguyễn Thành Đ3; Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1- chi nhánh N (văn bản ủy quyền số 1586/STNMT-VP ngày 29/3/2017). (có mặt)

6. Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1B, đường 30/4, phường T2, thành phố B2, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 1769, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà Nguyễn Thị D2(Nguyen Thi D2), sinh năm 1954;

9. Ông Nguyễn Văn M1(Nguyen Van M1), sinh năm 1949;

Cùng chỉ cư trú: W Churchill 19.5623KV , E, Netherland (Hà Lan);

Người đại diện theo ủy quyền của bà D2, ông M1: Bà Phan Thị H, sinh năm 1954 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 23/01/2018).

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị H là nguyên đơn và chị Nguyễn Thị D là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại các đơn khởi kiện ngày 06/4/2016, 27/12/2016, 01/10/2017, các bản tường trình, biên bản đối chất tiếp theo; biên bản hòa giải không thành ngày 22/10/2019, ngày 13/11/2019 nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị H trình bày:*

Nguồn gốc phần đất 26.981m<sup>2</sup> thuộc các thửa 80, 81, 82, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 113, 114, 115, 116, 117, 178, 179, 180, 181, 197, 198, 199 tờ bản đồ số 87 (bản đồ mới); thửa 63 tờ bản đồ số 85 (bản đồ mới) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là do di bà là cụ Nguyễn Thị X3 và cụ Nguyễn Thị H2 khai hoang và canh tác từ trước năm 1975, nằm trong tổng diện tích đất 46.293m<sup>2</sup> mà hai cụ khai hoang. Đến năm 1999 cụ Nguyễn Thị X3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 46.293m<sup>2</sup> thuộc các thửa 102, 104, 144, 145, 146, 188 tờ bản đồ số 26 (cũ) xã P; thửa 101 tờ bản đồ số 17 (cũ) xã P; thửa 36, 37, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 88, 89, 90, 110, 111, 112, 113, 114, 123, 124, 205, 206, 207, 217, 218, 324 tờ bản đồ số 27 (cũ) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Cụ X3 và cụ H2 là hai chị em cùng ở chung và cùng quản lý, sử dụng đất. Đến năm 2003, cụ X3 chết thì cụ H2 được thừa kế toàn bộ phần đất nói trên. Cụ X3 có 01 người con gái là bà Nguyễn Thị D2(sinh năm 1954). Tuy nhiên, bà D2 cùng gia đình đã đi định cư ở Hà Lan nên bà D2 đã đồng ý để cho cụ H2 đứng tên thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất của cụ X3. Ngày 02/4/2010, cụ Nguyễn Thị H2 lập di chúc (di chúc ngày 02/4/2010, công chứng số 1555 quyển số 04 của Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Nai) để lại cho vợ, chồng bà diện tích đất 26.981m<sup>2</sup> tại ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, trong đó có thửa đất số 81, 82 tờ bản đồ số 87 xã P có tổng diện tích 3.947m<sup>2</sup>. Thời điểm lập di chúc cụ H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất nói trên. Di chúc được công chứng, chứng thực theo

đúng quy định tại phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai. Trên cơ sở di chúc trên vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 81, 82 tờ bản đồ số 87 xã P trên vào năm 2014. Từ năm 2005, bà cho chị Nguyễn Thị D ở nhờ trên đất, việc cho ở nhờ chỉ nói miệng không làm giấy tờ gì. Nhiều lần bà yêu cầu chị D trả lại diện tích đất đã mượn nhưng chị D không đồng ý. Nay vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị D dỡ bỏ công trình xây dựng, trả lại cho vợ chồng bà D2 tích đất 1.127m<sup>2</sup>, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 87 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo bản vẽ trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1866/2017 ngày 14/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N, cụ thể:

- Yêu cầu chị Nguyễn Thị D dỡ bỏ công trình xây dựng, trả lại cho ông S, bà H diện tích đất 1.127m<sup>2</sup> thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 87 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà xác định diện tích cây Tràm và Lúa trên phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn C trồng, bà không tranh chấp gì đối với các phần cây Tràm, Lúa này, bà và ông C sẽ tự thỏa thuận giải quyết.

Bà đã được sao chụp, tiếp cận công khai, đầy đủ toàn bộ các tài liệu do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp và Tòa án thu thập. Bà không có ý kiến gì đối với các tài liệu chứng cứ đã được công khai.

Đối với chứng thư thẩm định giá số 140/TĐG-CT ngày 30/09/2019 bà đồng ý với giá trị tài sản trong chứng thư thẩm định giá, đồng ý với bản vẽ trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1866/2017 ngày 14/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N

- *Tại đơn phản tố ngày 06/3/2017, 08/6/2017, 25/9/2017, các bản tường trình và các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải không thành ngày 22/10/2019, ngày 13/11/2019 bị đơn chị Nguyễn Thị D trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp 26.981m<sup>2</sup> thuộc các thửa 198, 94, 95, 80, 199, 197, 181, 180, 179, 178, 82, 117, 81, 98, 101, 96, 99, 97, 100, 113, 114, 115, 116 tờ bản đồ số 87 (bản đồ mới); thửa 63 tờ bản đồ số 85 (bản đồ mới) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai nằm trong tổng diện tích đất 46.293m<sup>2</sup> thuộc các thửa 102, 104, 144, 145, 146, 188 tờ bản đồ số 26 (cũ) xã P; thửa 101 tờ bản đồ số 17 (cũ) xã P; thửa 36, 37, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 88, 89, 90, 110, 111, 112, 113, 114, 123, 124, 205, 206, 207, 217, 218, 324 tờ bản đồ số 27 (cũ) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là do ông cố, bà cố chị (ông L1, bà T3) để lại ông nội chị (ông Nguyễn Văn Đ4) và hai bà cô chị (bà Nguyễn Thị X3, bà Nguyễn Thị H2) từ ngày trước giải phóng. Sau khi ông nội chị chết thì cha chị cùng với cụ X3, cụ H2 ở trên đất và quản lý, sử dụng đất. Sau đó cha chị lấy vợ và sinh ra chị. Đến năm 1966 thì cha chị chết, mẹ chị tái giá đi nơi khác, hai bà cô X3, bà cô H2 nuôi chị và tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Khi chị lớn thì chị cùng hai bà cô cùng quản lý, sử dụng đất. Năm 1999, bà cô Nguyễn Thị X3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất 46.293m<sup>2</sup> nói trên, chị biết và không có ý kiến gì. Năm 2003, bà cô X3

chết, bà cô H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo diện thừa kế, nhưng bà cô H2 làm thủ tục nhận thừa kế chị không hề biết. Đến năm 2008, khi bà D2 (con bà cô X3) về nước, chia đất và đuổi đánh chị đi, phát sinh tranh chấp ra UBND xã thì chị mới biết bà cô H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất của bà cô X3. Đến năm 2008 thì bà cô H2 khởi kiện chị tại Tòa án nhân dân huyện N, vụ án sau đó bị đình chỉ; năm 2012, chị khởi kiện bà cô H2 tại Tòa án nhân dân huyện N nhưng đến năm 2014 thì bà cô H2 chết nên vụ án bị đình chỉ.

Chị không biết việc bà cô H2 lập di chúc cho ông S, bà H thừa kế quyền sử dụng đất vào năm 2010. Đến năm 2016, khi ông S bà H khởi kiện chị tại Tòa án nhân dân huyện N trong vụ án này thì chị mới biết về di chúc nói trên của bà cô H2.

Về nguồn gốc đất thửa 82, tờ bản đồ số 87 xã P trước đây là của ông cô, bà cô chị tên ông Nguyễn Văn L1, bà Huỳnh Thị T3 chết để lại cho ông nội chị là ông Nguyễn Văn Đ4, khi ông Đ4 chết để lại phần đất trên cho cha chị ông Nguyễn Văn D3 canh tác sử dụng từ năm 1966, khi cha chị chết thì bà cô X3 và bà cô H2 tiếp tục canh tác phần đất này và nuôi chị từ nhỏ cho đến nay. Năm 1980, chị lập gia đình, cất nhà ở trên đất và canh tác cho đến nay. Việc bà H, ông S khởi kiện đòi lại tài sản là diện tích đất 1.127 m<sup>2</sup> đất thửa 82, tờ bản đồ số 87 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là tài sản chị được thừa hưởng lại của ông bà tổ tiên để lại.

Chị phản tố yêu cầu:

- Buộc ông S, bà H trả lại cho tôi diện tích đất 26.981m<sup>2</sup> thuộc các thửa 198, 94, 95, 80, 199, 197, 181, 180, 179, 178, 82, 117, 81, 98, 101, 96, 99, 97, 100, 113, 114, 115, 116 tờ bản đồ số 87 (bản đồ mới); thửa 63 tờ bản đồ số 85 (bản đồ mới) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ1 cấp cho ông Lê Văn S và bà Phan Thị H ngày 17/10/2014, gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 153943, BV 153944, BV 153945, BV 153946, BV 153947, BV 153949, BV 153948, BV 153950, BV 153951, BV 153952, BV 153942, BV 153953, BV 153969, BV 153963, BV 153962, BV 153961, BV 153960, BV 153959, BV 153958, BV 153957, BV 153956, BV 153955, BV 153954, BV 153964.

- Yêu cầu hủy bản Di chúc của cụ Nguyễn Thị H2 được công chứng số 1555 quyền số 04/TP/C-SCC/HĐGD ngày 02/4/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, lý do thời điểm ký di chúc cụ H2 không còn minh mẫn, bị ép buộc ký di chúc.

Đối với tài sản trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 85 xã P chị cũng yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả lại nhà, đất và giao cho chị quản lý, sử dụng.

Chị xác định diện tích cây Tràm, Lúa trên phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn C trồng, chị không tranh chấp gì đối với các phần cây Tràm, Lúa này, sẽ tự thỏa thuận giải quyết.

Đối với chứng thư thẩm định giá số 140/TĐG-CT ngày 30/09/2019 chị đồng ý với giá trị tài sản trong chứng thư thẩm định giá; đồng ý với bản vẽ trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1866/2017 ngày 14/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh N.

Chị đã được sao chụp, tiếp cận công khai, đầy đủ toàn bộ các tài liệu do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp và Tòa án thu thập. Chị không có ý kiến gì đối với các tài liệu chứng cứ đã được công khai.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2017 và ngày 10/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Nguyễn Bình P1, anh Trần Nguyễn Bình P2, anh Trần Nguyễn Bình M, chị Huỳnh Thị T trình bày và chị Nguyễn Thị D làm đại diện trình bày tại phiên tòa:*

Các anh chị là con chị D, có hộ khẩu thường trú tại xã X2, huyện L, tỉnh Đồng Nai, nhưng đăng ký tạm trú tại ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai tại thửa 82, tờ 87 xã P. Nhà, đất tranh chấp đều là của chị D tạo lập, các anh chị không đóng góp công sức gì và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt các anh chị.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/10/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Ông là cháu ruột, gọi cụ Nguyễn Thị X3 và cụ Nguyễn Thị H2 là cô ruột, hiện tại trên phần đất các đương sự đang tranh chấp có một số thửa đất (không có thửa 82) ông đang trồng tràm khoảng 02 năm tuổi. Khi còn sống, cụ H2 không canh tác trên các thửa đất này nên đã cho ông canh tác, có năm thì ông trồng tràm, có năm thì trồng khoai mỳ, đã thu hoạch nhiều lần trước đó. Sau khi cụ H2 chết ông vẫn tiếp tục canh tác được phép của bà Nguyễn Thị D2, con cụ X3. Việc ông canh tác không có hợp đồng thuê đất, không phải trả tiền thuê đất chủ yếu là để quản lý đất giúp cho các cụ và bà D2, việc ông canh tác trên đất phía chị D, ông S, bà H đều biết và không ai có ý kiến gì. Trong vụ án này ông không có tranh chấp, không có yêu cầu gì, việc ông canh tác trên đất ông sẽ tự thỏa thuận với các đương sự sau khi Tòa án giải quyết vụ án này, ông không có yêu cầu và ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/01/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D2 (Nguyễn Thị D2), ông Nguyễn Văn M1 (Nguyễn Văn M1) do bà Phan Thị H và ông Lê Văn S làm đại diện trình bày:*

Bà Nguyễn Thị D2 là con ruột của cụ Nguyễn Thị X3 và là cháu ruột gọi cụ Nguyễn Thị H2 là dì. Bà D2, ông M1 đang cư trú tại Hà Lan. Nay xảy ra tranh chấp giữa ông S, bà H với chị D ông bà thống nhất ý kiến với ông S, bà H

đã trình bày cho Tòa án và ông bà không có yêu cầu gì và ủy quyền cho bà H, ông S được thay mặt bà để tham gia tố tụng tại Tòa án khi giải quyết vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sở Tài Nguyên và Môi Trường do ông Nguyễn Thành Đ3 - Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1- Chi nhánh N làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 07/8/2014 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ1- Chi nhánh N, có tiếp nhận hồ sơ thừa kế quyền sử dụng (viết tắt là QSD) đất của ông Lê Văn S và bà Phan Thị H, biên nhận số 6457 từ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện N. Căn cứ theo di chúc của cụ Nguyễn Thị H2 lập ngày 02/4/2010 được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Đ1, công chứng cùng ngày và văn bản khai nhận di sản thừa kế của ông Lê Văn S và bà Phan Thị H (nhận di sản thừa kế từ bà Nguyễn Thị H2) được Văn phòng công chứng K, địa chỉ Trung tâm hành chính huyện N đường Tôn Đức Thắng ấp Bình Phú, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, công chứng văn bản ngày 24/6/2014 theo số công chứng 2331, quyền số 01/2014/SCC/VBTK và theo Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai. Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh N thẩm tra hồ sơ, lập thủ tục chuyển Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, tham mưu Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ1 cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số giấy BV 153943, BV 153944, BV 153945, BV 153946, BV 153947, BV 153949, BV 153948, BV 153950, BV 153951, BV 153952, BV 153942, BV 153953, BV 153969, BV 153963, BV 153962, BV 153961, BV 153960, BV 153959, BV 153958, BV 153957, BV 153956, BV 153955, BV 153954, BV 153964, cùng cấp ngày 17/10/2014 cho bà Phan Thị H và ông Lê Văn S, thuộc thửa đất số: 198, 94, 95, 80, 199, 197, 181, 180, 179, 178, 82, 117, 81, 98, 101, 96, 99, 97, 100, 113, 114, 115, 116 tờ bản đồ số 87 (bản đồ mới); thửa 63 tờ bản đồ số 85 (bản đồ mới) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là đúng quy định pháp luật.

Nay ông S, bà H khởi kiện ông không có ý kiến gì, đối với yêu cầu phản tố của chị D ông không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*- Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ1 do bà Phạm Thị Minh T4 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Qua xem xét hồ sơ lưu trữ hồ sơ ngày 02/5/2010, Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ1 có chứng nhận Di chúc của bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1928, số công chứng 1555, quyền số số 04/TP/CC-SCC/HĐGD và do công chứng viên Bùi Ngọc Hiếu chứng nhận. Đối với việc thông báo việc sửa đổi, bổ sung thay thế, hủy bỏ di chúc, Luật công chứng quy định: Trong trường hợp di chúc trước đó đang được lưu giữ tại một tổ chức hành nghề công chứng thì người lập di chúc phải thông báo cho tổ chức hành nghề công chứng đó biết việc sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ di chúc.

Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu Tòa án” Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hủy bản di chúc”, Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ1 không có ý kiến gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:***

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn S và bà Phan Thị H.

Công nhận chị Nguyễn Thị D được quyền sử dụng đất 1.127m<sup>2</sup> trọn thửa 82 tờ số 87 bản đồ địa chính xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo Bản trích lục và đo vẽ khu đất số 1866/2017 ngày 14/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh N đính kèm.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07974 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ1 cấp cho ông Lê Văn S, bà Phan Thị H ngày 17/10/2014.

Chị D có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82 tờ số 87 bản đồ địa chính xã P, huyện N tỉnh Đồng Nai.

Buộc chị Nguyễn Thị D thanh toán cho ông Lê Văn S và bà Phan Thị H số tiền 5.166.800.000 (năm tỷ một trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

**2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị D đòi nguyên đơn bà Phan Thị H, ông Lê Văn S trả lại tài sản là quyền sử dụng đất các thửa 80, 81, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 113, 114, 115, 116, 117, 178, 179, 180, 181, 197, 198, 199 tờ số 87 bản đồ địa chính xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và thửa 63 tờ số 85 bản đồ địa chính xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 153943, BV 153944, BV 153945, BV 153946, BV 153947, BV 153949, BV 153948, BV 153950, BV 153951, BV 153952, BV 153942, BV 153953, BV 153969, BV 153963, BV 153962, BV 153961, BV 153960, BV 153959, BV 153958, BV 153957, BV 153956, BV 153955, BV 153954, BV 153964 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ1 cấp cho ông Lê Văn S và bà Phan Thị H ngày 17/10/2014,

Không chấp nhận yêu cầu phản tố hủy Bản Di chúc của cụ Nguyễn Thị H2 được công chứng số 1555 quyền số 04/TP/C-SCC/HĐGD ngày 02/4/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đ1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng như giám định chữ ký, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/01/2020, bà Phan Thị H là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 11/2/2020, chị Nguyễn Thị D là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Thị H rút lại đơn kháng cáo, đồng ý chị D trả lại cho bà 50% giá trị QSD đất theo giá các bên đã thỏa thuận. Bà H đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Về nguồn gốc đất: Đất có nguồn gốc do ông bà của cụ X3 để lại, không phải đất khai hoang

Cụ X3, cụ H2 không có công khai phá mà là người sử dụng đất từ trước. Đơn đăng ký quyền sử dụng đất của cụ H2, tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ H2, tờ trình của xã P, văn bản số 06 của UBND xã P đều xác định đất do ông bà chết để lại.

Văn bản 2100 ngày 03/4/2017, UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ X3. Chị D có thời gian trực tiếp canh tác đất đai. Năm 1980, chị D lấy chồng, được cụ X3 giao đất canh tác ruộng vườn. Sau đó, năm 1999 chị D chuyển đi nhưng vẫn được giao đất canh tác. Biên bản ngày 19/9/2008, bà D2 (con cụ X3) thừa nhận cụ X3 có cho chị D đất để cất nhà và cho đất ruộng để canh tác. Biên bản lấy lời khai của ông C thì ông C có trình bày là cụ X3 có cho mượn đất để cất nhà và đất ruộng khoảng 4 héc-ta và ông C có làm công cho chị D. Biên bản làm việc ngày 14/04/2010, năm 1980 chị D có chồng và có cho diện tích ở.

Như vậy, với những chứng cứ trên, chị D có được cho đất ở.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ X3 thì đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận nhưng cấp không đúng đối tượng, có nhiều sai sót, hồ sơ hiện nay không còn. Diện tích trong hồ sơ có nhiều số liệu 26.981m<sup>2</sup>. Năm 2008, cụ H2 khởi kiện đòi 14.000m<sup>2</sup>, không đòi đất có nhà, đòi đất canh tác. Sau đó vụ án bị đình chỉ, chị D tiếp tục khiếu nại đòi 14.000m<sup>2</sup> theo đơn khởi kiện của cụ H2 ban đầu. Như vậy, có cơ sở chị D có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào thời điểm cụ X3 được cấp giấy. Di chúc của cụ X3 cho cụ H2 vô hiệu vì cụ X3 không có quyền sử dụng đất. Việc cấp sổ, cấp giấy sai cho cụ H2 và cụ H2 làm di chúc cho ông S, bà H cũng bị vô hiệu về mặt nội dung. Di chúc cho ông S, bà H vô hiệu vì thời điểm lập di chúc, chị D đang

tranh chấp. Chị D có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ H2. Tháng 5/2010, sau thời gian đó, UBND mới ban hành văn bản trả lời cho chị D. Thời điểm lập di chúc, đất đang có tranh chấp nên di chúc trái pháp luật.

Di chúc có dấu hiệu giả cách vì bà D2 ở nước ngoài nên ông S, bà H đứng tên. Tại mục 4 của di chúc có nêu, sau khi cụ H2 qua đời, ông S, bà H có sự thay đổi, phải xin ý kiến của bà D2, ông M1. Như vậy, ông S, bà H chỉ được giao quyền quản lý sử dụng, người thực tế định đoạt không phải ông S, bà H.

Ngày 27/3/2018, bà H cho rằng bà D2, ông M1 ủy quyền cho bà, bà khởi kiện có hỏi ý kiến của bà D2. Cụ H2 không có con, cụ H2 lập di chúc có hỏi ý kiến của bà D2. Vợ chồng bà D2 chọn mặt gửi vàng và lập di chúc cho bà H. Di chúc có đúng ý chí của cụ H2 không vì hạn chế quyền định đoạt là trái pháp luật.

Năm 2003, cụ H2 có lập di chúc cho ông C, sau đó chuyển sang ông S, bà H. Chị D là con cháu lại không được thừa hưởng, cấp sơ thẩm tuyên xử là không đúng. Vì chị D đã được chuyển giao đất từ năm 1980. Đề nghị sửa án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất cho chị D 26.981m<sup>2</sup> hoặc tối thiểu là 14.000m<sup>2</sup>. Nếu Hội đồng xét xử thấy chưa đủ cơ sở thì hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

*Bà H3 trình bày:*

Cụ X3 chết không có di chúc, cụ H2 kê khai nhận thừa kế của cụ X3, quyền thừa kế phải có thủ tục sang tên cho cụ H2. Như vậy, trình tự thủ tục không đúng, có sự can thiệp của bà D2 trong phần đất này. Bút lục 860 – 861, biên bản làm việc của thanh tra huyện N, bà H có nói quyền sử dụng đất của cụ X3 chết, cụ H2 đứng tên, bà D2 đang điều khiển phần đất này. Người nước ngoài không được thừa kế đất nông nghiệp. Bà D2 không có quyền. Chị D được giao công khai đất sử dụng nhiều năm liền, nên bà D2 không được can thiệp. Di chúc năm 2010 vô hiệu vì tranh chấp đang diễn ra, các cơ quan đang giải quyết. Ngày 19/5/2010, UBND huyện N thông qua biên bản làm việc của UBND xã, thanh tra, UBND huyện N mới ra văn bản trả lời.

Tại thời điểm cụ H2 lập di chúc, đất đang có tranh chấp, cụ H2 không được để thừa kế cho người khác. Cụ H2 lập di chúc cho ông S, bà H trong thời gian có tranh chấp nên di chúc vô hiệu. Năm 2014, cụ H2 chết nên tranh chấp giữa chị D với cụ H2 có ông S, bà H đại diện. Bà H, ông S sang tên quyền sử dụng đất cho chính mình là vi phạm pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các tình tiết của vụ án, công sức của chị D trong vụ án này. Chị D là người thừa kế trên mảnh đất này để tuyên di chúc vô hiệu, hủy bỏ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S, bà H đứng tên.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông S, bà H trình bày:*

Quyền sử dụng đất của cụ H2 được nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn là đúng, bị đơn cho rằng trái pháp luật là không có chứng cứ. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi soạn thảo Luật đất đai, đã cấp đất cho người trực tiếp sử dụng đất. Quá trình cấp công khai, thủ tục lập theo

đúng quy định, được niêm yết công khai. Bị đơn không có cản trở, ngăn cản việc cấp giấy. Quá trình cấp giấy, cấp phần đất bị đơn đang quản lý sử dụng vì nguồn gốc là của cụ H2. Biên bản xác minh tại địa phương, thì bị đơn xin được cho ở mảnh đất này. Bị đơn không có đăng ký quyền sử dụng đất, không thực hiện quyền của người sử dụng đất. Hiện nay chưa có cơ quan nào tuyên di chúc vô hiệu vì vi phạm điều cấm. Bị đơn cho rằng di chúc vô hiệu là không đúng. Ý muốn của cụ H2 không có ai ngăn cản. Quyền thừa kế của cá nhân, thời điểm mở thừa kế, ông S, bà H đủ năng lực hành vi. Di chúc có công chứng, chứng thực phù hợp về nội dung và hình thức. Khi tiến hành lập di chúc, có giấy chứng nhận sức khỏe của bệnh viện tỉnh Đồng Nai. Cụ H2 đủ sáng suốt, minh mẫn để lập di chúc. Tòa án cấp sơ thẩm cũng giám định dấu vân tay của cụ H2 theo yêu cầu của bị đơn. Di chúc hợp pháp. Đại diện bị đơn và người bảo vệ không có chứng cứ chứng minh cụ H2 lập di chúc không sáng suốt. Ông S, bà H đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, có đăng ký và niêm yết công khai theo quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm đã khẳng định tài liệu được xem xét thận trọng, giải quyết đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, căn cứ biên bản làm việc thống nhất giá trị tài sản tranh chấp, giữ nguyên các phần còn lại. Bác yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

*Bà H trình bày:* Thống nhất với ý kiến của người bảo vệ.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Chị D có yêu cầu phản tố, Tòa án có thẩm quyền xem xét việc cấp giấy cho bà Hiếu, cụ X3 trước đó. UBND phải xuất trình chứng cứ để xác định việc cấp giấy là đúng nhưng Ủy ban trả lời hiện nay không còn hồ sơ, việc cấp giấy không có hồ sơ là trái pháp luật. Chị D có thời gian, quá trình sử dụng canh tác đất. Đến năm 1999, cụ X3 được cấp sổ, đã cấp luôn phần chị D đang canh tác. Việc cấp đất cho người trực tiếp canh tác, thời điểm cấp sổ cho cụ X3. Ngày 16/7/1999, chị D mới cấp sổ hộ khẩu. Tháng 4/1999, cụ X3 mới được cấp sổ. Cụ X3 đã kê khai để được cấp giấy vào năm 1998. Cụ X3, cụ H2 trên 70 tuổi có còn đủ sức lao động để canh tác không. Việc cấp đất cho cụ X3, bị đơn không khiếu nại, quy trình công khai, bị đơn không biết nên không khiếu nại. Chị D không đăng ký đất, không có nghĩa là chị D không có quyền sử dụng đất.

*Bà Hằng trình bày:*

Phần đất tranh chấp chị D mới là người trực canh, cấp cho cụ X3 là sai, trái pháp luật. TAND huyện Nhơn Trạch đang giải quyết tranh chấp ông S, bà H mà không báo cho Tòa biết.

Biên bản làm việc giữa Tòa án và UBND huyện N, xã P thừa nhận có sai sót khi xác định đất có tranh chấp để sang tên cho ông S, bà H. Hồ sơ có đầy đủ chứng cứ chứng minh trong quá trình lập di chúc của cụ H2 đất đang có tranh chấp.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ. Tại phiên tòa, trước khi diễn ra phiên tòa, các đương sự có thỏa thuận về giá trị QSD đất. Sự tự nguyện có căn cứ, đúng quy định pháp luật, chi D trả 1.044.000 000 đồng làm tròn 1.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông S, bà H. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn do nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo. Sửa bản án sơ thẩm về giá trị hoàn lại. Các phần khác của án sơ thẩm giữ nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Phan Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Thị H đã đồng ý rút lại đơn kháng cáo. Việc rút đơn kháng cáo của bà H là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật do đó Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của bà H, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H.

[3] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguồn gốc diện tích đất 26.891m<sup>2</sup> tại ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là của cha mẹ cụ Nguyễn Văn Đ4 khai phá để lại. Năm 1952 khi cụ Đ4 chết để lại cho con ông Nguyễn Văn D3(cha chị D) và cụ Nguyễn Thị X3, cụ Nguyễn Thị H2(cô của chị D) quản lý canh tác. Năm 1966 ông D3 chết cụ X3, cụ H2 tiếp tục quản lý sử dụng và nuôi dưỡng chị Nguyễn Thị D.

Theo hồ sơ đăng ký, kê khai sau năm 1975 do các cơ quan quản lý đất đai gồm: Ủy ban nhân dân xã P, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp thì thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp là do cụ X3 và cụ H2 khai phá trước năm 1975.

[3.2] Năm 1999, cụ Nguyễn Thị X3 đã đăng ký, kê khai, nộp thuế và xác lập chủ quyền, trong năm 1999 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ X3 tất cả mọi người trong đó có chị D đều biết và không ai phản đối, ngăn cản hay tranh chấp gì.

Cụ X3 là người trực canh từ trước và sau 1975 cho đến khi qua đời năm 2003 do đó cấp quyền sử dụng đất cho cụ X3 đúng quy định.

Theo biên bản làm việc ngày 02/8/2008, thanh tra huyện UBND huyện N, chị D trình bày vào ở trên phần đất này năm 1995 về L ở một thời gian. Năm 2005 về cất nhà ở cho đến nay. Như vậy năm 1999, khi cấp đất cho cụ X3, không có chị D ở.

Hơn nữa, theo quyết định thuận tình ly hôn thì chị D chỉ sở hữu căn nhà lá 20 gia lúa, 4 con bò. Biên bản hòa giải năm 1992 (Bút lục 802), chị D khai tài sản đã bán không còn. Căn nhà lá đã hư, hoàn toàn không có đề cập đến đất được cho trong khi vợ chồng đã về ở trên đất này từ năm 1980.

(Bút lục 123) Biên bản hòa giải gây rối trật tự ngày 19/9/2008, chị D trình bày nguyện vọng nhận một phần đất để có nơi thờ cha, số còn lại muốn chia cho ai thì chia.

Năm 2003 cụ X3 chết, cụ H2 tiếp tục quản lý canh tác diện tích đất trên.

Năm 2003 cụ Nguyễn Thị H2 đăng ký kê khai đối với diện tích 26.891m<sup>2</sup> tại ấp V, xã P, huyện N và đã được cấp GCNQSDĐ (bút lục số: 42).

Năm 2010 cụ H2 đi đăng ký kê khai lại, tách ra thành các thửa 198, 94, 95, 80, 199, 197, 181, 180, 179, 178, 82, 117, 81, 98, 101, 96, 99, 97, 100, 113, 114, 115, 116 tờ bản đồ 87(bản đồ mới) xã P huyện N, tỉnh Đồng Nai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(bút lục số: 599, 564, 569, 574, 579, 584, 589, 594, 599, 604, 609, 614, 619, 624, 629, 634, 639, 644, 649).

[2.3] Chị D không phải hàng thừa kế thứ nhất của cô Nguyễn Văn L1, cô Huỳnh Thị T3, không thuộc diện thừa kế thế vị của các cô, cũng không phải hàng thừa kế thứ nhất của cụ X3 và cụ H2 nên không có quyền gì tranh chấp các tài sản nói trên. Cụ X3 và cụ H2 đã xác lập hợp pháp quyền sử dụng đất, chị D cho rằng bà là con, cháu của cụ Nguyễn Văn Đ4 và ông Nguyễn Văn D3 thì cũng không có quyền gì tranh chấp vì cụ X3, cụ H2 đã xác lập hợp pháp quyền sử dụng đất của mình theo Luật đất đai năm 1993, cấp cho người trực tiếp sử dụng đất.

Do ông nội chị D mất sớm nên cụ X3 và cụ H2 nuôi cha của chị D, sau đó cha chị D mất sớm, khi chị mới khoảng 4 tuổi, nên chị D được cụ H2, cụ X3 là bà cô (em ông nội) tiếp tục nuôi dưỡng, chăm sóc từ nhỏ, lớn lên lấy chồng được hai cụ cho ở riêng trên hai thửa đất 36, 53 tờ số 27 Bản đồ địa chính năm 1996 hiện nay là thửa đất số 82 tờ 87 bản đồ địa chính năm 2008. Chị D cho rằng hai cụ đã cho chị nhưng không có giấy tờ tặng cho và chứng cứ khác để chứng minh; trong suốt quá trình ở trên đất Chị D không thực hiện việc đăng ký, kê khai để thể hiện chủ quyền của mình mà chính cụ X3, cụ H2 thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước nên các cụ đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Khi còn sống, trước đây, giữa cụ H2 và chị D cũng đã phát sinh tranh chấp càng thể hiện rằng cụ H2 không cho chị D đất. Tại đơn phản tố, chị D thừa nhận cụ H2, cụ X3 là người nuôi mình khôn lớn, nhưng sau khi lớn thì chị cùng hai cụ quản lý, canh tác đất nên cho rằng toàn bộ những thửa đất của cụ X3 và cụ H2 là tài sản chung của chị và hai cụ và tranh chấp đòi chia tài sản chung là không có căn cứ pháp lý. Chị D chỉ là người được các cụ nuôi, chăm sóc như người cháu trong gia đình vì tình ruột thịt. Lớn lên, chị có cùng canh tác cũng chỉ là phụ giúp các cụ cùng sinh sống, không thể vì thế mà đòi chia đất của các cụ.

[2.4] Ngày 02/4/2010 cụ Nguyễn Thị H2 lập “Di Chúc” cho bà Phan Thị H, ông Lê Văn S toàn bộ diện tích đất (bút lục số: 10, 11, 12). Cụ H2 lập di chúc

cho quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà H, ông S không trái pháp luật và việc ông S, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp với qui định của pháp luật. Lời khai của bà H và bà D2 cho rằng cụ X3, cụ H2 nuôi dưỡng và cho chị Diện ở nhờ là có căn cứ.

[2.5] Các đương sự thống nhất phần diện tích đất tranh chấp của các thửa đất theo được xác định theo ranh bản đồ địa chính năm 2008 theo bản trích lục và đo vẽ số 1866/2017 ngày 14/4/2017 để làm căn cứ giải quyết tranh chấp, thống nhất với giá trị theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến.

[2.6] Chị D đã từng sinh sống, quản lý, sử dụng thửa đất số 82 từ năm 1980, sau đó về xã X2, huyện L, tỉnh Đồng Nai sinh sống đến năm 2005 thì quay về ở lại trên đất và xây dựng nhà cửa ổn định nên phải tính công sức bảo quản, giữ gìn đất cho chị D. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đến tình cảm của cố X3, cố H2 là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng cha con chị D từ bé đến khi trưởng thành và tính công sức cho chị D được hưởng 50% giá trị đất là có căn cứ. Do chị D đã xây nhà và cho các con sử dụng ổn định trên đất, nhu cầu về nhà ở là có thật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn nhưng buộc chị D trả lại bằng giá trị đất sau khi tính công sức cho chị theo chứng thư thẩm định giá, buộc chị D thanh toán 50% giá trị đất cho nguyên đơn là 5.166.800.000 đồng.

Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa ngày 20/10/2020 và hoãn phiên tòa vì đại diện theo ủy quyền của chị D và chị D yêu cầu định giá lại vì Tòa án cấp sơ thẩm định giá ngày 30/9/2019, sau đó có văn bản ngày 04/11/2019 giá trị tài sản có khác, có việc nâng giá trị tài sản tranh chấp lên.

Tại biên bản làm việc ngày 03/12/2020, các đương sự thống nhất thỏa thuận giá trị tài sản đang tranh chấp thửa đất số 82, tờ bản đồ số 87 như sau:

Phần đất thuộc lộ giới giao thông diện tích 190 m<sup>2</sup> có giá 140.000 đồng/m<sup>2</sup> thành tiền là 26.600.000 đồng.

Phần đất còn lại diện tích 937 m<sup>2</sup> có giá 2.200.000 đồng/m<sup>2</sup> thành tiền là 2.061.400.000 đồng.

Tổng cộng là 2.088.000.000 đồng. các đương sự thống nhất lấy giá này để làm căn cứ giải quyết vụ án và không ai yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Do vậy, chị Nguyễn Thị D thanh toán cho ông Lê Văn S và bà Phan Thị H số tiền 1.044.000.000 đồng.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Nhưng tại cấp phúc thẩm, các đương sự thống nhất lại giá trị tài sản tranh chấp. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần án sơ thẩm theo giá trị tranh chấp mới, điều chỉnh biên lai án phí và số tiền cho chính xác, tính lại án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Vụ án được thụ lý tại Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai từ tháng 5/2016 do đó tính án phí theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Chị Nguyễn Thị D chịu án phí dân sự sơ thẩm là 43.320.000 đồng.

Chi phí định giá tài sản tranh chấp lần thứ nhất 8.257.276 đồng, lần thứ hai 187.000.000 đồng, tổng cộng là 195.257.276 đồng; Chi phí này mỗi bên chịu 1/2 là 97.628.638 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên bị đơn là chị Nguyễn Thị D phải hoàn trả cho nguyên đơn là ông Lê Văn S, bà Phan Thị H số tiền 97.628.638 đồng.

Ý kiến của người bảo vệ cho nguyên đơn và ý kiến của người bảo vệ cho bị đơn phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 688, 689, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2, 6, 20 của Luật đất đai năm 1993; Điều 33, 34, 50 của Luật đất đai năm 2003; Điều 3 của Nghị định số 84/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003; Điều 106, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của bà Phan Thị H. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị H.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị D; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn S và bà Phan Thị H.

Công nhận chị Nguyễn Thị D được quyền sử dụng đất 1.127m<sup>2</sup> thửa 82 tờ số 87 bản đồ địa chính xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo Bản trích lục và đo vẽ khu đất số 1866/2017 ngày 14/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh N đính kèm.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07974 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ1 cấp cho ông Lê Văn S, bà Phan Thị H ngày 17/10/2014.

Chị D có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 82 tờ số 87 bản đồ địa chính xã P, huyện N tỉnh Đồng Nai.

Buộc chị Nguyễn Thị D thanh toán cho ông Lê Văn S và bà Phan Thị H số tiền 1.044.000.000 đồng.

**2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị D đòi nguyên đơn bà Phan Thị H, ông Lê Văn S trả lại tài sản là quyền sử dụng đất các thửa 80, 81, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 113, 114, 115, 116, 117, 178, 179, 180, 181, 197, 198, 199 tờ số 87 bản đồ địa chính xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và thửa 63 tờ số 85 bản đồ địa chính xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.**

Không chấp nhận yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 153943, BV 153944, BV 153945, BV 153946, BV 153947, BV 153949, BV 153948, BV 153950, BV 153951, BV 153952, BV 153942, BV 153953, BV 153969, BV 153963, BV 153962, BV 153961, BV 153960, BV 153959, BV 153958, BV 153957, BV 153956, BV 153955, BV 153954, BV 153964 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ1 cấp cho ông Lê Văn S và bà Phan Thị H ngày 17/10/2014,

Không chấp nhận yêu cầu phản tố hủy Bản Di chúc của cụ Nguyễn Thị H2 được công chứng số 1555 quyền số 04/TP/C-SCC/HĐGD ngày 02/4/2010 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai.

**3. Chi phí tố tụng : Chị Nguyễn Thị D phải chịu toàn bộ gồm:**

Chị Nguyễn Thị D phải chịu: Chi phí giám định chữ ký 2.700.000 đồng (chị D đã nộp xong), chi phí đo vẽ các thửa đất tranh chấp 7.379.000 đồng đã nộp xong, chi phí định giá tài sản bằng việc thành lập hội đồng định giá 1.100.000 đồng đã nộp xong;

Chi phí định giá tài sản tranh chấp lần thứ nhất 8.257.276 đồng, lần thứ hai 187.000.000 đồng, tổng cộng là 195.257.276 đồng; Chi phí này mỗi bên chịu 1/2 là 97.628.638 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên bị đơn

là chị Nguyễn Thị D phải hoàn trả cho nguyên đơn là ông Lê Văn S, bà Phan Thị H số tiền 97.628.638 đồng.

#### **4. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Nguyên đơn ông Lê Văn S, bà Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho hai ông bà tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp; hoàn trả lại cho ông S, bà H 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002228 ngày 23/5/2016, 8.598.500 đồng theo biên lai thu tiền số 001920 ngày 29/12/2016, 1.921.500 đồng theo biên lai thu tiền số 1782 ngày 03/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 43.320.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002589 ngày 08/3/2017 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 001743 ngày 25/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, chị D còn phải nộp tiếp 22.020.000 đồng.

**5. Án phí dân sự phúc thẩm:** Chị Nguyễn Thị D không phải chịu, hoàn lại cho chị D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003720 ngày 12/02/2020.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Văn S, bà Phan Thị H cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng chị Nguyễn Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Dương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký tên và đóng dấu)**

- Lưu – (Ấn - TrúC).

**Đinh Ngọc Thu Hương**

-