

Bản án số: 607/2022/DS-PT
Ngày: 06-9-2022
V/v tranh chấp tài sản chung và
đòi tài sản.

**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 Võ Văn Khoa

Các thẩm phán:

Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Vi Dũng, Kiểm sát viên.

Từ ngày 26 tháng 8 năm 2022 đến ngày 06 tháng 9 năm 2022, 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 402/2020/DSPT ngày 28/7/2020, về việc “Tranh chấp tài sản chung và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1319/2022/QĐPT-DS ngày 21/7/2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1951; Địa chỉ cư trú: 30910, Warner, Mi 48092, Hoa Kỳ; Tạm trú tại: 22 Võ Thị Sáu, khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Chí T, sinh năm 1954; Địa chỉ cư trú: Tổ 9, Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2018, có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Tấn K, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Số 300, tổ 15 (tổ cũ 7), ấp Trường, xã Hảo Đức, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Tấn K: Ông Trương Hoàng Đạt, là Luật sư của Công ty Luật Hợp Danh Nam Trí Việt (có mặt).

2. Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: 22 Võ Thị Sáu, Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt lúc tuyên án).

3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: 30910 Warner, Warner, Mi 48092, Hoa Kỳ (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị Ngọc V, sinh năm 1970; Địa chỉ cư: 31795 Harlo, Dr Apt A.Madison Hts, Mi 48011, Hoa Kỳ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T và Bà Lê Thị Ngọc V: Ông Lê Tấn K (có căn cước nêu trên, theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nông Phương H, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ cư trú với Bà Lê Thị Ngọc T (vắng mặt lúc tuyên án).

2. Bà Đặng Thị X, sinh năm 1945; Địa chỉ cư trú: Số 39, hẻm 4, đường Nguyễn Văn Tốt, Khu phố 3, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt lúc tuyên án).

3. Anh Lê Quang L, sinh năm 1982; Cùng địa chỉ cư trú với Bà Đặng Thị X (vắng mặt lúc tuyên án).

4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1961; Địa chỉ cư trú: Số 334, ấp Thành Tây, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Chị Lê Hoàng P, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ cư trú với Bà Nguyễn Thị P (vắng mặt).

6. Bà Võ Thị T, sinh năm 1956; Cùng địa chỉ cư trú với ông Lê Tấn K (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Viết C, sinh năm 1963; Địa chỉ cư: Ấp Bình Hòa, xã Thái Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

8. Anh Lê Thanh K, sinh năm 1990

9. Chị Thái Thị Ngọc T, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ cư trú với ông Lê Tấn K (cùng có mặt).

10. Chị Lê Thị Kim T, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ cư trú với Bà Đặng Thị X (vắng mặt lúc tuyên án).

- Người kháng cáo:

Bà Lê Thị M là nguyên đơn.

Các ông bà Lê Tấn K, Lê Thị Ngọc T, Lê Thị T, Lê Thị Ngọc V là bị đơn.

Ông Lê Quang L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - Bà Lê Thị M và người đại diện theo ủy quyền của Bà Lê Thị M trình bày:

Cụ Lê Văn C (chết năm 1986) và cụ Trần Thị C (chết tháng 11/2007) không để lại di chúc. Hai cụ có 07 người con chung, không có con riêng, con nuôi gồm:

1. Ông Lê Quang L (ông Lê Quang L chết tháng 10/2007, có vợ là Bà Đặng Thị X và 01 người con là anh Lê Quang L, ông Lê Quang L không có con riêng, con nuôi.

2. Bà Lê Thị M,

3. Bà Lê Thị T,

4. Ông Lê Tấn K,

5. Bà Lê Thị Ngọc T,

6. Ông Lê Công P (ông Lê Công P chết năm 2016, có vợ là Bà Nguyễn Thị P và 02 người con là anh Lê Công Hoàng chết ngày 15/11/2017, không có vợ con và Chị Lê Hoàng P),

7. Bà Lê Thị Ngọc V.

Di sản để mà cụ Cao và cụ Cúc để lại là 3.164,8m² đất thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này, sau khi cụ Cao chết, cụ Cúc giao cho ông Lê Quang L đại diện gia đình đi kê khai đăng ký. Sau khi ông Lê Quang L chết, vợ ông Lê Quang L là Bà Đặng Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ). Năm 2009, bà Lê Thị T, ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị Ngọc T, ông Lê Công P, Bà Lê Thị Ngọc V và anh Liêm (con ông Lê Quang L) thỏa thuận chia di sản của cụ Cao, cụ Cúc, có lập thành văn bản, trong đó chia phần đất trên làm 07 phần cho mỗi người thừa kế phần đất chiều ngang 5,1 m dài hết đất, ông Lê Tấn K quản lý phần đất của bà được chia và căn nhà của bà trên đất. Những người có tên trong văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đều đã được cấp GCNQSDĐ, cụ thể:

Phần thứ nhất (giáp đường Hoàng Lê Kha) được chia làm 06 phần:

- Ông Lê Tấn K, bà Tráng được cấp GCNQSDĐ CH00673/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012 thửa 276 diện tích 454,6m², trên đất có căn nhà của Bà Lê Thị M.

- Ông Lê Công P được cấp GCNQSDĐ số CH00674/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012 thửa 277 diện tích 218,3m².

- Anh Liêm được cấp GCNQSDĐ số CH00675/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012 thửa 278 diện tích 222,3m².

- Bà Lê Thị T được cấp GCNQSDĐ CH00672/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012 thửa 279 diện tích 226,4m².

- Bà Lê Thị Ngọc V được cấp GCNQSDĐ CH00671/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012 thửa 280 diện tích 230,4m².

- Bà Lê Thị Ngọc T, ông Hồng được cấp GCNQSDĐ số CH00670/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012 thửa 281 diện tích 243,6m².

Phần thứ hai (giáp lộ 4m) chia thành 03 phần:

- Ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị Ngọc T được cấp GCNQSDĐ số CH00668/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012 thửa 283 diện tích 509,5m².

- Anh Liêm, ông Lê Công P được cấp GCNQSDĐ số CH00667/05114/H/CN.VP ngày 17/01/2012 thửa 284 diện tích 514m².

- Bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị T được cấp GCNQSDĐ số CH00669/05114/H/CN.VP ngày 17/01/2012 thửa 282 diện tích 509m².

Khi còn sống, cụ Cúc và các anh em đồng ý chia đất cho bà nên bà có gửi tiền về để xây nhà, mục đích đầu tiên là để cho cụ Cúc, Bà Lê Thị Ngọc V ở, sau đó là có nơi sinh hoạt cho gia đình Bà Lê Thị M mỗi khi về Việt Nam. Ông Lê Quang L là người trực tiếp đứng ra thuê thợ xây nhà. Sau khi ông Lê Quang L và cụ Cúc chết, các đồng thừa kế thỏa thuận phân chia di sản, có chia cho bà 01 phần đất có căn nhà của bà và giao cho ông Lê Tấn K quản lý nhà, đất của bà, do bà đang ở nước ngoài. Tuy nhiên, khi bà về Việt Nam thì ông Lê Tấn K không cho bà sử dụng căn nhà mà ông Lê Tấn K cho các con là anh Khá, chị Thảo sử dụng.

Vì vậy Bà Lê Thị M khởi kiện yêu cầu được chia di sản thừa kế cha mẹ để lại, cụ thể:

- Phần thứ nhất là đất giáp đường Hoàng Lê Kha, bà yêu cầu nhận đất 5,1m x 42,8m; do căn nhà của bà nằm trên phần đất ngang 6m nên yêu cầu ông Lê Tấn K và các con là chị Kim Thảo và vợ chồng anh Khá, chị Ngọc Thảo trả lại căn nhà cho bà, bà đồng ý thanh toán cho ông Lê Tấn K giá trị đất phần vượt quá 5,1m nằm trên đất chia cho ông Lê Tấn K theo giá đã định.

Bà Không đồng ý thanh toán cho ông Lê Tấn K tiền công sức quản lý gìn giữ tài sản vì phần công sức này ông Lê Tấn K đã được hưởng từ việc kinh doanh trên mặt tiền phần đất của bà.

- Phần thứ hai là đất phía sau phần thứ nhất giáp lộ 4m, bà yêu cầu được chia diện tích 218,9m².

Việc cắt phần đất lớn làm 2 phần và chia như hiện nay bà cũng đồng ý. Hiện nay bà đã nghỉ hưu, có nhu cầu sinh sống mỗi năm 06 tháng tại Việt Nam nên yêu cầu nhận di sản là hiện vật đối với phần đất và nhà gắn liền; còn phần phía sau bà đồng ý nhận bằng giá trị. Tại phiên tòa, bà yêu cầu được nhận tất cả tài sản bằng hiện vật.

Tại bản tự khai ngày 09/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, ông Lê Tấn K trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp, quan hệ huyết thống và thời gian cha mẹ chết.

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông nội ông khai phá trước năm 1945, để lại cho cha ông là cụ Cao và đến nay là thế hệ anh em ông. Cụ Cao mất năm 1986, cụ Cúc mất năm 2007, ở chung với gia đình gồm có: Mẹ ông là cụ Cúc, ông Lê Quang L, bà Lê Thị T, Bà Lê Thị Ngọc V và 01 người cháu. Sau khi cụ Cao chết

thì cụ Cúc và tất cả anh em đồng ý để ông Lê Quang L kê khai, đăng ký toàn bộ giấy tờ đất (con trai trưởng), nên trong lần phân chia tài sản lần 1 (lúc ông Lê Quang L và cụ Cúc còn sống), chia đều 07 phần, trong đó chia cho ông Lê Quang L 01 phần và 01 phần đất thờ cúng (là toàn bộ phần đất ông đang quản lý hiện nay). Còn phần Bà Lê Thị M đã định cư nước ngoài và Bà Lê Thị M đã có ý kiến không cần đến tài sản này. Chưa kịp phân chia thì ông Lê Quang L chết nên giao toàn bộ giấy tờ đất đai của ông Lê Quang L sang tên cho bà Xuân giữ và đứng tên, mục đích để thực hiện việc phân chia như đã thỏa thuận, giấy tờ phân chia đất lần 1 do Bà Lê Thị Ngọc T giữ. Sau khi bà Xuân đứng tên thừa kế QSDĐ và chia đất lại cho anh chị em ông thì các anh chị em thỏa thuận giao cho ông Lê Công P (con út trong gia đình) quản lý phần đất thờ cúng nhưng ông Lê Công P từ chối với lý do bị bệnh nên thống nhất giao lại cho ông quản lý, có lập Biên bản lập Tờ cam kết chia đất và cam kết không khiếu nại. Về căn nhà trên đất, nguồn tiền là của Bà Lê Thị M gửi về cho ông Lê Quang L trực tiếp đứng ra xây dựng, các anh em đều mặc định căn nhà Bà Lê Thị M cho mẹ và dùng vào việc thờ cúng, không của riêng ai. Do đó, ông không công nhận căn nhà là của Bà Lê Thị M, không phân chia thừa kế cho ai mà giữ để làm nơi thờ cúng tổ tiên cho các đời con cháu sau này.

Nếu Bà Lê Thị M yêu cầu chia đất thì ông yêu cầu các anh chị em mỗi người trích lại 01 phần cho Bà Lê Thị M; nếu các chị em không đồng ý giao nhà thờ cho ông quản lý nữa thì tất cả các anh chị em phải có giấy hủy bỏ; Bà Lê Thị M yêu cầu lấy căn nhà thì tất cả các anh chị em phải cùng có trách nhiệm trả tiền cho Bà Lê Thị M để giữ căn nhà làm nơi thờ cúng chứ không phải mình ông trả tiền cho Bà Lê Thị M. Trường hợp các anh chị em không chịu trả tiền cho Bà Lê Thị M thì ông yêu cầu được thanh toán giá trị căn nhà cho Bà Lê Thị M để ông được sở hữu căn nhà này. Theo ông, không thể giao đất thờ cúng tổ tiên cho con gái quản lý được.

Sau khi ông Lê Quang L chết, việc sang tên đất từ ông Lê Quang L cho bà Xuân vợ ông Lê Quang L và thỏa thuận lập bản cam kết ông hoàn toàn không biết mà do Bà Lê Thị Ngọc T thực hiện, ông chỉ ký tên vào bản kết chia đất lập ngày 25/7/2009 và là người ký sau cùng, không có mặt lúc thỏa thuận.

Trường hợp phải chia di sản thì ông yêu cầu được hưởng đúng phần đất ông được thừa kế là 5,1m ngang đường Hoàng Lê Kha bằng hiện vật (đất), không đồng ý nhận bằng tiền; nhà của Bà Lê Thị M xây dựng lấn qua đất của ông thì Bà Lê Thị M tự di dời. Căn nhà đang tranh chấp ông cho các con ông là chị Kim Thảo và vợ chồng anh Khá, chị Ngọc Thảo sử dụng. Ông có xây dựng 01 căn ki ốt giáp mặt tiền để vợ chồng anh Khá, chị Ngọc Thảo kinh doanh từ năm 2017, ông sẽ tự tháo dỡ căn ki ốt và một số công trình ông làm thêm trong căn nhà của Bà Lê Thị M như nhà bếp, nhà vệ sinh, mái che, không yêu cầu Bà Lê Thị M bồi thường. Ngoài ra, ông yêu cầu Bà Lê Thị M thanh toán tiền công sức quản lý, gìn giữ ngôi nhà từ năm 2012 cho đến nay theo quy định của pháp luật. Ông không cản trở Bà Lê Thị M sử dụng căn nhà như Bà Lê Thị M trình bày.

Bị đơn, Bà Lê Thị Ngọc T trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp, quan hệ huyết thống và thời gian cha mẹ chết.

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất do cha mẹ để lại. Khi cha mẹ còn sống thì cha mẹ chưa được cấp GCNQSDĐ; sau khi cha chết, ông Lê Quang L đứng ra chia đất làm 07 phần cho 07 anh chị em nên Bà Lê Thị M mới gửi tiền về xây nhà, nhưng chưa thực hiện xong việc phân chia thì ông Lê Quang L chết. Năm 2009, anh chị em mới thống nhất chia di sản thừa kế thì phát hiện ra ông Lê Quang L đã kê khai phần đất của cha mẹ. Lúc này anh chị em mới lập Tờ cam kết chia đất ngày 25/7/2009, trong đó, lúc đầu ghi đầy đủ họ tên 07 anh chị em nhưng cán bộ địa chính nói người nước ngoài không được đứng tên chia đất nên anh chị em thống nhất bỏ tên Bà Lê Thị M ra nhưng vẫn thỏa thuận chia đất làm 07 phần bằng nhau và giao cho ông Lê Tấn K đại diện đứng tên phần đất của Bà Lê Thị M. Theo hướng dẫn của cán bộ địa chính thì phải sang sang tên đất từ ông Lê Quang L sang cho vợ ông Lê Quang L là Bà Đặng Thị X, sau đó bà Xuân làm thủ tục sang tên cho các anh chị em bà dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận phân chia đất ngày 25/7/2009 tất cả các anh chị em ở Việt Nam đều biết còn Bà Lê Thị M hoàn toàn không biết.

Bà và Bà Lê Thị Ngọc V là người trực tiếp làm các thủ tục cấp GCNQSDĐ cho các anh chị em, tuy nhiên, việc phân chia có khác so với bản thỏa thuận và thực hiện phân chia trên giấy tờ, không đo đạc thực tế; bà đã giao giấy tờ đất đã được cấp cho anh Liêm và ông Lê Công P để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Chánh. Hiện do tranh chấp nên các giấy tờ của những người còn lại bà đang giữ, không thể chấp cho ai.

Các anh chị em thỏa thuận chia đất nhưng chưa chia cho Bà Lê Thị M, nay Bà Lê Thị M yêu cầu được hưởng thì bà đồng ý. Đối với căn nhà Bà Lê Thị M đã xây dựng, bà không đồng ý thanh toán lại tiền như yêu cầu của ông Lê Tấn K vì căn nhà này do tiền của Bà Lê Thị M bỏ ra xây dựng, không phải là nhà thờ chung.

Bà Võ Thị T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Tấn K, ý kiến của ông Lê Tấn K cũng là ý kiến của bà, bà yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Nông Phương H trình bày: Ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần đất vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, không có yêu cầu gì khác.

Bà Đặng Thị X và anh Lê Quang L trình bày: Bà Xuân và anh Liêm thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp, quan hệ huyết thống và thời gian cụ Cao, cụ Cúc chết.

Phần đất Bà Lê Thị M đang tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế là của cụ Cao, cụ Cúc tạo lập; khi còn sống 02 cụ chưa chia cho ai, đất do ông Lê Quang L kê khai, đăng ký (không nhớ năm nào). Vợ chồng bà không sống chung với cha mẹ nhưng ông Lê Quang L vẫn thường xuyên về chăm sóc cụ Cúc. Năm 2009, do Bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị T chuẩn bị đi Mỹ nên Bà Lê Thị Ngọc T có nói các anh chị em ra Ủy ban nhân dân thị Trấn Châu Thành chia

lại đất để tránh tranh chấp sau này. Bà Xuân đồng ý và các anh chị em thống nhất thỏa thuận chia đất diện tích 3.164,8m² làm 07 phần, mỗi phần 5,1m x 89 m. Lúc đó, cán bộ địa chính nói Bà Lê Thị M là người nước ngoài không được đứng tên quyền sử dụng đất nên các anh em thống nhất riêng phần đất có căn nhà Bà Lê Thị M tạm giao cho ông Lê Tấn K đại diện đứng tên, khi nào Bà Lê Thị M về nước thì giao lại cho Bà Lê Thị M; phần ông Lê Tấn K được chia giáp căn nhà Bà Lê Thị M. Lúc phân chia Bà Lê Thị M không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị M thì bà Xuân và anh Liêm đồng ý vì ông Lê Tấn K chỉ đứng tên dùm Bà Lê Thị M. Phần đất anh Liêm được chia đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Viết C năm 2016, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất đã chuyển nhượng cho ông Chánh. Đối với việc các thửa đất trên thực tế bị lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì yêu cầu Tòa án xét xử và điều chỉnh lại cho đúng. Trường hợp không thể điều chỉnh được trên thực tế thì yêu cầu điều chỉnh bằng giá trị. Phần đất mặt hậu yêu cầu chia lại làm 07 phần cho mỗi người 01 phần.

Anh Lê Thanh K, Chị Thái Thị Ngọc T trình bày: Anh chị hiện đang ở tại căn nhà Bà Lê Thị M đang tranh chấp, anh chị không có yêu cầu gì trong vụ án này. Yêu cầu tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chị Lê Thị Kim T trình bày: Chị đang sinh sống tại căn nhà Bà Lê Thị M đang tranh chấp, chị không yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị P, Chị Lê Hoàng P không đến Tòa và không nộp văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Viết C trình bày: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Công P và anh Lê Quang L phần đất thuộc thửa số 329, tờ bản đồ số 14, năm 2016. Đất ông nhận chuyển nhượng có thiếu so với GCNQSDĐ nhưng ông không tranh chấp, yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng đất đã chuyển nhượng, không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Tại Công văn số 14/UTTP-ĐSQ/2018 ngày 01/6/2018 của Đại sứ quán Việt Nam tại Hoa Kỳ trả lời kết quả ủy thác tư pháp của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho Bà Lê Thị T, Bà Lê Thị Ngọc V: Cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện việc thông báo, niêm yết hồ sơ ủy thác tổng đạt cho đương sự nhưng các đương sự không đến nhận và không có phản hồi.

Tại Chứng thư thẩm định giá số 0636N/2018/CT-MHD ngày 19/7/2018 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD, Biên bản ngày 14/11/2018 (bút lục 394) và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 15/5/2018 của Công ty TNHH Trắc địa và bản đồ miền Nam thể hiện:

Diện tích đất tranh chấp là 3.164,8m² thuộc thửa số 82, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Hiện nay, thuộc các thửa đất:

- Thửa 276 diện tích 454,6m² (diện tích thực tế 498,2m² gồm thửa 276 và 01 phần thửa 277) trong đó, đất ở đô thị (ký hiệu ODT) là 100m², vợ chồng

ông Lê Tấn K, bà Trảng được cấp GCNQSDĐ CH00673/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012.

- Thửa 277 diện tích 218,3m² (diện tích thực tế 173,4m²) trong đó, đất ODT là 20m² ông Lê Công P được cấp GCNQSDĐ số CH00674/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012.

- Thửa 278 diện tích 222,3m² (diện tích thực tế 241,6m² gồm thửa 278 và 01 phần thửa 279) trong đó, đất ODT là 20m² anh Liêm được cấp GCNQSDĐ số CH00675/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012.

- Thửa 279 diện tích 226,4m² (diện tích thực tế 207m²) trong đó, đất ODT là 20m² bà Lê Thị T được cấp GCNQSDĐ CH00672/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012.

- Thửa 280 diện tích 230,4m² trong đó, đất ODT là 20m² Bà Lê Thị Ngọc V được cấp GCNQSDĐ CH00671/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012.

- Thửa 281 diện tích 243,6m² (diện tích thực tế 249,6m²) vợ chồng Bà Lê Thị Ngọc T, ông Hồng được cấp GCNQSDĐ số CH00670/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012.

- Thửa 283 diện tích 509,5m² (diện tích thực tế 506,4m²) loại đất trồng cây lâu năm (ký hiệu CLN) ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị Ngọc T được cấp GCNQSDĐ số CH00668/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012.

- Thửa 284 diện tích 514m² (diện tích thực tế 506,2m²) (CLN) anh Liêm, ông Lê Công P được cấp GCNQSDĐ số CH00667/05114/H/CN.VP ngày 17/01/2012.

- Thửa 282 diện tích 509m² (diện tích thực tế 510,6 m²) (CLN) Bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị T được cấp GCNQSDĐ số CH00669/05114/H/CN.VP ngày 17/01/2012.

Giá trị đất: Đất (ODT) giá 7.778.775 đồng/m²; đất (CLN) giáp đường Hoàng Lê Kha giá 6.728.775 đồng/m², đất (CLN) giáp hẻm 4 m (hẻm 69 đường Hoàng Lê Kha) giá 942.789 đồng/m².

Tổng diện tích đất tranh chấp là 3.123,4m², trong đó đất (ODT) 200m² trị giá 1.555.755.000 đồng; đất (CLN) giáp đường Hoàng Lê Kha trị giá 9.421.630.775 đồng; đất (CLN) giáp hẻm 4 m (hẻm 69 đường Hoàng Lê Kha) giá 1.436.056.205 đồng. Tổng giá trị đất tranh chấp là 12.413.441.980 đồng.

Trên thửa 276, 277 có căn nhà cấp 3 diện tích 142,7m² (01 trệt + 01 lầu) trị giá 163.293.632 đồng; nhà cấp 4 chữ L diện tích 17m² trị giá 12.695.238 đồng; Kiốt diện tích 30m² trị giá 51.625.736 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 169 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 8, Điều 177 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 652, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ tiêu mục 2.4 mục 2 phần I của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 2 Điều 153, khoản 2 Điều 161, khoản 2 Điều 165, điểm c khoản 5 Điều 477 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bà Lê Thị M về việc “Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung và đòi tài sản”.

[1.1] Buộc các ông bà Lê Tấn K, Nguyễn Thị Trắng, Lê Thị Kim Thảo, Lê Thanh Khá, Thái Thị Ngọc Thảo giao cho Bà Lê Thị M phần đất có diện tích 315m² (trong đó có 63m² đất ODT), thuộc một phần thửa số 276, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCNQSDĐ CH00673/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Tấn K, bà Trắng và căn nhà cấp 3 (01 trệt, 01 lầu) có diện tích 142,7m² gắn liền với quyền sử dụng đất.

Ghi nhận ông Lê Tấn K tự tháo dỡ, di dời căn ki ốt trên đất diện tích 20m² và phần làm thêm trong căn nhà cấp 3 gồm, nhà bếp + nhà vệ sinh (phía sau nhà ở chính), để giao lại quyền sử dụng đất cho Bà Lê Thị M.

[1.2] Ông Lê Tấn K, Bà Võ Thị T được quyền sử dụng phần đất diện tích 182,3m² (trong đó có 37m² đất ODT) thuộc một phần thửa số 276, một phần thửa 277, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ghi nhận Bà Lê Thị M tự tháo dỡ, di dời căn nhà cấp 4 (nhà chữ L) trên đất để giao quyền sử dụng đất lại cho ông Lê Tấn K.

[1.3] Ông Lê Công P được chia phần đất diện tích đất 173,4m² (trong đó có 20m² đất ODT) thuộc một phần thửa 277, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh (phần đất này đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Viết C).

[1.4] Anh Lê Quang L được chia phần đất diện tích 241,6m² (trong đó có 20m² đất ODT) thuộc thửa 278 và một phần thửa 279, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh (phần đất này đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Viết C).

[1.5] Bà Lê Thị T được chia phần đất diện tích 207m² (trong đó có 20m² đất ODT) thuộc một phần thửa 279, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[1.6] Bà Lê Thị Ngọc V được chia phần đất diện tích 230,4m² (trong đó có 20m² đất ODT) thuộc thửa 280, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[1.6] Bà Lê Thị Ngọc T được chia phần đất diện tích 249,6m² thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[1.7] Bà Lê Thị Ngọc V và Bà Lê Thị T được chia diện tích đất diện tích 509,5m² thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh, đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp GCNQSDĐ số CH00668/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012.

[1.8] Ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị Ngọc T được chia diện tích đất 509m² thuộc thửa số 283, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh, đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp GCNQSDĐ số CH00669/05114/H/CN.VP ngày 17/01/2012.

[1.9] Anh Lê Quang L và người thừa kế của ông Lê Công P (Bà Nguyễn Thị P và Chị Lê Hoàng P) được chia diện tích đất diện tích 514m² thuộc thửa 284, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh, đã được cấp Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành GCNQSDĐ số CH00667/05114/H/CN.VP ngày 17/01/2012.

* Các phần đất nêu trên được xác định bởi Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 35/TĐMN-2018 của Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ miền Nam.

[2] Buộc Bà Lê Thị M thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho ông Lê Tấn K số tiền 269.128.995 (hai trăm sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi tám nghìn chín trăm chín mươi lăm) đồng; thanh toán cho những người thừa kế của ông Lê Công P (gồm Bà Nguyễn Thị P và Chị Lê Hoàng P) số tiền 287.410.765 (hai trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm mười nghìn bảy trăm sáu mươi lăm) đồng.

[3] Buộc Bà Lê Thị Ngọc T thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho Bà Lê Thị T số tiền 132.304.275 (một trăm ba mươi hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn hai trăm bảy mươi lăm) đồng.

[4] Buộc Bà Lê Thị Ngọc V thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho bà Lê Thị T số tiền 3.111.795 (ba triệu một trăm mười một nghìn bảy trăm chín mươi lăm) đồng.

[5] Buộc anh Lê Quang L thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho người thừa kế của ông Lê Công P (gồm Bà Nguyễn Thị P và Chị Lê Hoàng P) số tiền 59.548.606 (năm mươi chín triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm lẻ sáu đồng); thanh toán cho Bà Lê Thị T số tiền 18.925.469 (mười tám triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi chín) đồng.

[6] Giao cho ông Lê Tấn K tạm quản lý số tiền 154.341.540 (một trăm năm mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi một nghìn năm trăm bốn mươi) đồng của Bà Lê Thị T và có nghĩa vụ giao lại cho bà Lê Thị T khi bà Lê Thị T có yêu cầu.

[7] Buộc Bà Lê Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Lê Thị M số tiền 33.563.288 đồng; Bà Lê Thị Ngọc V, Bà Lê Thị T mỗi người có nghĩa vụ

thanh toán cho Bà Lê Thị M số tiền 35.543.484 (ba mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm tám mươi bốn) đồng; anh Lê Quang L có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Lê Thị M số tiền 33.563.288 (ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám) đồng.

[8] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự phù hợp với quyết định của bản án này.

[9] Chị Lê Thị Kim T, Anh Lê Thanh K, Chị Thái Thị Ngọc T được lưu cư trong căn nhà của Bà Lê Thị M trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/6/2019, ông Lê Tấn K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/6/2019, Bà Lê Thị Ngọc T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 13/6/2019, Bà Lê Thị M, Ông Lê Quang L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 28/10/2019, Bà Lê Thị Ngọc V và Bà Lê Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Chí T là người đại diện hợp pháp của Bà Lê Thị M không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Ông Lê Chí T và các ông bà Lê Tấn K (đồng thời là người đại diện hợp pháp của Bà Lê Thị Ngọc V, Bà Lê Thị T) Lê Thị Ngọc T, Lê Quang L không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Lê Chí T là người đại diện hợp pháp của Bà Lê Thị M:

Tại Biên bản họp gia đình ngày 25/7/2009, tất cả các anh chị em đều thống nhất chia cho Bà Lê Thị M 200m² đất ODT, Bà Lê Thị M đã gửi tiền về để chuyển mục đích sử dụng 200m² đất này và tại phiên tòa bà Lê Thị Tú, anh Lê Quang L đồng ý trích phần đất của mình cho Bà Lê Thị M. Nhưng bản án sơ thẩm chỉ chia cho Bà Lê Thị M 63m² đất ODT là không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chia thêm cho Bà Lê Thị M 137m² đất ODT cho đủ 200m² như đã thỏa thuận.

Bản án sơ thẩm quy giá trị 218,9m² đất màu thành tiền là không đúng. Bà Lê Thị M yêu cầu được nhận đất.

Lúc còn sống ông Lê Công P đã nhận đủ diện tích đất và đã bán cho Ông Nguyễn Viết C. Bà Nguyễn Thị P và Chị Lê Hoàng P không tham dự phiên tòa, không thắc mắc gì nhưng bản án sơ thẩm buộc Bà Lê Thị M thanh toán giá trị

chênh lệch cho họ là không đúng. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không tuyên buộc Bà Lê Thị M phải thanh toán số tiền này.

Về giá trị đất ở phía trước và phía sau có sự chênh lệch lớn. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại vấn đề này.

2. Bà Lê Thị Ngọc T: Đồng ý cắt phần đất phía sau của bà chiều ngang 01m giao cho Bà Lê Thị M. Đề nghị ông Lê Tấn K phải cắt chiều ngang 5,1m chiều dài hết đất để giao cho Bà Lê Thị M.

3. Ông Lê Tấn K: Phần đất mà Bà Lê Thị M tranh chấp không phải là di sản thừa kế, vì ông đã được Bà Đặng Thị X chuyển nhượng hợp lệ. Ông yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

4. Luật sư Trương Hoàng Đạt bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Tấn K:

- Về thủ tục tố tụng: Tại giấy uỷ quyền ngày 11/5/2018, Bà Lê Thị M uỷ quyền cho Ông Lê Chí T tham gia giải quyết vụ án tranh chấp thừa kế, nhưng thực tế bản án sơ thẩm giải quyết quan hệ tranh chấp chia tài sản chung, đòi tài sản là vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Tại Đơn xin xây dựng ngày 04/10/1994 của ông Lê Quang L thể hiện năm 1993 ông Lê Quang L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Sau khi ông Lê Quang L chết, bà Xuân được cấp giấy chứng nhận và đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Lê Tấn K, điều này thể hiện bà Xuân là chủ sử dụng đất hợp pháp mới có quyền chuyển nhượng.

Bà Lê Thị M định cư tại Hoa Kỳ nhưng bản án sơ thẩm cho Bà Lê Thị M đứng tên nhà đất tại Việt Nam là vi phạm khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai 2013, Điều 8 Luật Nhà ở 2014. Căn nhà mà bản án sơ thẩm giao cho Bà Lê Thị M chưa được cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa hội đủ điều kiện để được gọi là nhà.

Bà Lê Thị M có chuyển về 50.000 USD nhưng không có chứng cứ nào chứng minh số tiền này dùng vào việc xây dựng nhà.

Do đó đề nghị cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

5. Ông Lê Tấn K đồng ý với đề nghị của Luật sư.

6. Ông Khá: Đồng ý với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Lê Tấn K.

7. Ông Lê Quang L: Không đồng ý trả tiền cho ông Lê Công P, vì lúc được chia đất thì diện tích của ông và ông Lê Công P bằng nhau. Trước đây ông được chia 222,3m² ở phía trước, giờ bản án sơ thẩm chia 241m² là nhiều hơn nên dẫn đến việc ông phải bù tiền trong khi đất ông đã bán; đồng thời ông không đồng ý buộc ông phải chịu án phí. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử lại cho đúng.

8. Bà Xuân xác định không bán đất cho ông Lê Tấn K.

9. Ông Lê Chí T là người đại diện hợp pháp của Bà Lê Thị M: Tại Biên bản hoà giải ngày 10/11/2017 tại Toà án tỉnh Tây Ninh phía bị đơn thừa nhận Bà Lê Thị M gửi tiền về để xây dựng nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông bà Lê Tấn K, Lê Thị Mầu, Lê Thị T, Lê Thị Ngọc V, Lê Thị Ngọc T, Lê Quang L làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Cao, cụ Cúc; thừa nhận các hàng thừa kế và thừa nhận biên bản phân chia ngày 25/7/2009; bị đơn thừa nhận Bà Lê Thị M gửi tiền về để xây nhà. Do đó bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, giao căn nhà cho Bà Lê Thị M là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự có kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông bà Lê Tấn K, Lê Thị Mầu, Lê Thị T, Lê Thị Ngọc V, Lê Thị Ngọc T, Lê Quang L làm trong hạn luật định. Bà Lê Thị Ngọc V, anh Liêm, Bà Lê Thị Ngọc T đã đóng tiền tạm ứng án phí, ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị M, bà Lê Thị T là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Bà Lê Thị M yêu cầu chia di sản của cụ Cao, cụ Cúc để lại là diện tích đất 3.164,8 m² thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh, yêu cầu ông Lê Tấn K là người đang quản lý tài sản của bà được chia trả lại đất và căn nhà trên đất. Quá trình thu thập chứng cứ, các đương sự xác định diện tích đất trên có nguồn gốc của cụ Cao, cụ Cúc tạo lập nhưng khi còn sống hai cụ không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, trên đất không có nhà của cụ Cao, cụ Cúc, mà do con trai là ông Lê Quang L kê khai, đăng ký. Sau khi cụ Cao, cụ Cúc và ông Lê Quang L chết, các đồng thừa kế của cụ Cao, cụ Cúc, ông Lê Quang L lập văn bản thỏa thuận phân chia phần đất nêu trên. Như vậy, các đồng thừa kế đã thống nhất tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 3.164,8 m² là tài sản chung. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung” và “Đòi tài

sản”, theo quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; tiểu mục 2.4 mục 2 phần I của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Lê Thị M, nhận thấy:

[3.1] Về kháng cáo yêu cầu được giao phần đất thổ cư diện tích 200m²:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Lê Chí T là đại diện ủy quyền của Bà Lê Thị M cho rằng căn cứ vào biên bản họp gia đình ngày 25/7/2009 có nội dung là các đồng thừa kế đã xác định phần đất thổ cư diện tích 200m² là tài sản của riêng Bà Lê Thị M. Trước đây khi ông Lê Quang L làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư thì chính Bà Lê Thị M là người gửi tiền về để làm thủ tục. Tuy nhiên, Ông Lê Chí T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ về việc Bà Lê Thị M gửi tiền để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Tại biên bản họp gia đình ngày 25/7/2009 (bút lục 60-61) chỉ có nội dung là các anh em thống nhất giao cho ông Lê Tấn K đại diện đứng tên 200m² đất thổ cư và nhà thờ cúng ông bà, không có nội dung nào xác định diện tích đất trên là của cá nhân Bà Lê Thị M.

[3.2] Về kháng cáo yêu cầu chia diện tích 1.523,2m² đất nông nghiệp thuộc các thửa 282, 283, 284 làm 7 phần và nhận bằng hiện vật, không đồng ý nhận giá trị:

Xét thấy, Bà Lê Thị M là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có địa chỉ thường trú là 30910, Warner, Mi 48092, Hoa Kỳ. Phần đất diện tích 1.523,2m² được xác định là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm thuộc các thửa 282, 283, 284, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 06 người là ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị Ngọc T, Bà Lê Thị Ngọc V, bà Lê Thị T, anh Liêm, ông Lê Công P. Do đó theo quy định tại khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 thì Bà Lê Thị M không thuộc trường hợp được nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc các đồng thừa kế thanh toán lại bằng tiền cho Bà Lê Thị M là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3.3] Về kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không buộc Bà Lê Thị M giao số tiền 287.410.765 đồng cho những người thừa kế của ông Lê Công P (bà Phụng, chị Phương):

Xét thấy, sau khi có biên bản họp gia đình ngày 25/7/2009, các anh em Bà Lê Thị M đã tiến hành phân chia và đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chia đất trên thực tế không giống như nội dung bản thỏa thuận do các đương sự xác định khi thực hiện thủ tục tách sổ sang tên không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ chia trên bản đồ, nên có phần đất được cấp GCNQSDĐ không đúng với diện tích trong GCNQSDĐ, không đúng vị trí đất theo hiện trạng sử dụng nhà, đất. Vì vậy cần phân chia lại theo hướng người nào đang quản lý, sử dụng đất có diện tích, giá trị lớn hơn thì có nghĩa vụ thanh toán lại phần chênh lệch bằng giá trị cho người quản lý đất có diện tích, giá trị thấp hơn. Diện tích đất Bà Lê Thị M được quyền sử dụng nhiều so với diện tích đất được chia. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc Bà Lê Thị M phải thanh toán bằng giá trị chênh lệch cho những người thừa kế khác là phù hợp.

[3.4] Về kháng cáo yêu cầu xem xét lại phần tính giá trị đất:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá các phần đất, tài sản các bên đương sự có tranh chấp theo đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, Bà Lê Thị M và các đương sự khác không yêu cầu xem xét, thẩm định, định giá lại đối với các phần đất tranh chấp. Do đó không có căn cứ để xem xét lại giá trị phần đất tranh chấp theo yêu cầu của Bà Lê Thị M.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Tấn K, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị Ngọc V, Bà Lê Thị T, nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Tấn K là bị đơn, đồng thời cũng là người đại diện ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Lê Thị Ngọc V và Bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị M. Trường hợp không thể sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại. Ông Lê Tấn K cho rằng toàn bộ các phần đất tranh chấp không phải là di sản thừa kế, mà là đất của ông Lê Quang L. Sau khi ông Lê Quang L chết, vợ ông Lê Quang L là Bà Đặng Thị X quản lý rồi sang nhượng lại cho ông. Do đó ông không đồng ý chia đất cho Bà Lê Thị M.

Xét lời trình bày của ông Lê Tấn K là không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ tại bản tự khai ngày 09/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Tấn K đã có nhiều lời khai thừa nhận với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ cụ Lê Văn C và cụ Trần Thị C để lại. Điều này cũng đã được tất cả các đương sự khác là anh chị em ruột của ông Lê Tấn K thừa nhận. Cụ Cao và cụ Cúc chết không để lại di chúc, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Cao, cụ Cúc gồm anh Liêm (con ông Lê Quang L - do ông Lê Quang L chết trước cụ Cúc, anh Liêm là người thừa kế thế vị), Bà Lê Thị M, bà Lê Thị T, ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị Ngọc T, ông Lê Công P, Bà Lê Thị Ngọc V và phân chia tài sản do hai cụ để lại là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Mặt khác,

- Tại khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam*”;

- Tại Điều 159 Luật Nhà ở năm 2020 (có hiệu lực pháp luật ngày 01/01/2021) quy định:

“1. *Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:*

...

c) *Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.*

- Tại khoản 3 Điều 160 Luật Nhà ở năm 2020 quy định: “Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật”;

- Tại khoản 1 Điều 74 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014 (hiện vẫn có hiệu lực đối với Luật Nhà ở năm 2020) quy định “Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam”;

- Tại khoản 1 Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định “Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam”.

Theo các điều luật vừa viện dẫn trên đây thì Bà Lê Thị M được quyền sở hữu nhà ở, đất ở tại Việt Nam. Do đó ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Tấn K cho rằng Bà Lê Thị M là người mang quốc tịch nước ngoài nên không được phép nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị Ngọc T, anh Lê Quang L, nhận thấy:

Bà Lê Thị Ngọc T, anh Liêm kháng cáo cùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không tuyên buộc Bà Lê Thị Ngọc T, anh Liêm phải trả số tiền chênh lệch cho các đồng thừa kế khác trong vụ án và không phải chịu án phí. Lý do Bà Lê Thị Ngọc T, anh Liêm đưa ra là phần đất Bà Lê Thị Ngọc T, anh Liêm nhận được là tương đương với những người khác. Đồng thời không có ai có yêu cầu tranh chấp gì với Bà Lê Thị Ngọc T, anh Liêm nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Bà Lê Thị Ngọc T, anh Liêm phải trả tiền và chịu án phí là vô lý.

Xét thấy, như đã phân tích tại mục [3.3], do việc chia đất của các đương sự trên thực tế là không bằng nhau, có đương sự được chia phần nhiều hơn những người khác và tất cả các phần đất đã được cấp GCNQSDĐ. Để đảm bảo quyền lợi cho tất cả các đương sự cần thiết phải phân chia lại theo hướng người nào đang quản lý, sử dụng đất có diện tích, giá trị lớn hơn thì có nghĩa vụ thanh toán lại phần chênh lệch bằng giá trị cho người quản lý đất có diện tích, giá trị thấp hơn. Diện tích đất Bà Lê Thị Ngọc T, anh Liêm được quyền sử dụng nhiều so với diện tích đất được chia. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc Bà Lê Thị Ngọc T, anh Liêm phải thanh toán bằng giá trị chênh lệch cho những người thừa kế khác và nộp án phí theo quy định là phù hợp.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông bà Lê Tấn K, Lê Thị Mầu, Lê Thị T, Lê Thị Ngọc V, Lê Thị Ngọc T, Lê Quang L kháng cáo nhưng

không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới, do đó kháng cáo của các ông bà có tên nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc V, anh Liêm, Bà Lê Thị Ngọc T phải chịu; ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị M, bà Lê Thị T là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017,

Không chấp nhận kháng cáo của các ông bà Lê Tấn K, Lê Thị Mầu, Lê Thị T, Lê Thị Ngọc V, Lê Thị Ngọc T, Lê Quang L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ khoản 2 Điều 153, khoản 2 Điều 161, khoản 2 Điều 165, điểm c khoản 5 Điều 477 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 652, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 169 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 8, Điều 177 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ tiêu mục 2.4 mục 2 phần I của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bà Lê Thị M về việc “Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung và đòi tài sản”.

[1.1] Buộc ông Lê Tấn K, bà Nguyễn Thị Trắng, Chị Lê Thị Kim T, Anh Lê Thanh K, Chị Thái Thị Ngọc T giao cho Bà Lê Thị M được quyền sở hữu, sử dụng phần đất diện tích 315m² (trong đó có 63m² đất ODT), thuộc một phần thửa số 276, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00673/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Lê Tấn K, bà Trắng, đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh và căn nhà gắn liền với đất: Nhà cấp 3 (01 trệt, 01 lầu) diện tích 142,7m².

[1.2] Ghi nhận ông Lê Tấn K tự tháo dỡ, di dời căn Ki ốt trên đất diện tích 20m² và phần làm thêm trong căn nhà cấp 3 gồm, nhà bếp + nhà vệ sinh (phía sau nhà ở chính), giao lại quyền sử dụng đất cho Bà Lê Thị M.

[1.3] Ông Lê Tấn K, bà Trắng được quyền sử dụng phần đất diện tích 182,3m² (trong đó có 37m² đất ODT) thuộc 01 phần thửa số 276, 01 phần thửa 277 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận Bà Lê Thị M tự tháo dỡ, di dời căn nhà cấp 4 (nhà chữ L) trên đất để giao quyền sử dụng đất lại cho ông Lê Tấn K.

[1.4] Ông Lê Công P được chia phần đất diện tích đất 173,4m² (một phần thửa 277, loại đất ODT 20m²) (đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Viết C).

[1.5] Anh Lê Quang L được chia phần đất diện tích 241,6m² (thửa 278 và 01 phần thửa 279, loại đất ODT 20m²) (đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Viết C).

[1.6] Bà Lê Thị T được chia phần đất diện tích 207m² (một phần thửa 279 loại đất ODT 20m²).

[1.7] Bà Lê Thị Ngọc V được chia phần đất diện tích 230,4m² (thửa 280, loại đất ODT 20m²).

[1.8] Bà Lê Thị Ngọc T được chia phần đất diện tích 249,6m² (thửa 281 loại đất ODT 20m²).

[1.9] Bà Lê Thị Ngọc V, Bà Lê Thị T được chia diện tích đất diện tích 509,5m² thửa 282 đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00668/05114/11/CN.VP ngày 17/01/2012.

[1.10] Ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị Ngọc T được chia diện tích đất 509m² thuộc thửa số 283 đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00669/05114/H/CN.VP ngày 17/01/2012.

[1.11] Anh Lê Quang L và người thừa kế của ông Lê Công P (Bà Nguyễn Thị P và Chị Lê Hoàng P) được chia diện tích đất diện tích 514m² thuộc thửa 284 đã được cấp Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00667/05114/H/CN.VP ngày 17/01/2012.

* Các phần đất nêu trên thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 35/TĐMN-2018 của Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ miền Nam.

[2] Buộc Bà Lê Thị M thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho ông Lê Tấn K số tiền 269.128.995 (hai trăm sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi tám nghìn chín trăm chín mươi lăm) đồng; thanh toán cho những người thừa kế của ông Lê Công P (bà Phụng, chị Phương) số tiền 287.410.765 (hai trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm mười nghìn bảy trăm sáu mươi lăm) đồng.

[3] Buộc Bà Lê Thị Ngọc T thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho bà Lê Thị T số tiền 132.304.275 (một trăm ba mươi hai triệu ba trăm lẻ bốn nghìn hai trăm bảy mươi lăm) đồng.

[3] Bà Lê Thị Ngọc V thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho bà Lê Thị T số tiền 3.111.795 (ba triệu một trăm mười một nghìn bảy trăm chín mươi lăm) đồng.

[4] Anh Lê Quang L thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho người thừa kế của ông Lê Công P (Bà Nguyễn Thị P, Chị Lê Hoàng P) số tiền 59.548.606 (năm mươi chín triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm lẻ sáu) đồng; thanh toán cho bà Lê Thị T số tiền 18.925.469 (mười tám triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi chín) đồng.

[5] Giao cho ông Lê Tấn K tạm quản lý số tiền 154.341.540 (một trăm năm mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi một nghìn năm trăm bốn mươi) đồng của bà Lê Thị T và có nghĩa vụ giao lại cho bà Lê Thị T khi bà Lê Thị T có yêu cầu.

[6] Buộc Bà Lê Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Lê Thị M số tiền 33.563.288 (ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm tám mươi tám) đồng; Bà Lê Thị Ngọc V, Bà Lê Thị T mỗi người có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Lê Thị M số tiền 35.543.484 (ba mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm tám mươi bốn) đồng; anh Lê Quang L có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Lê Thị M số tiền 33.563.288 (ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám) đồng.

[7] Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015

[8] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự phù hợp với quyết định của bản án này.

[9] Chị Lê Thị Kim T, Anh Lê Thanh K, Chị Thái Thị Ngọc T được lưu cư trong căn nhà của Bà Lê Thị M trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Tấn K, Bà Lê Thị M, Bà Lê Thị T là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định.

Bà Lê Thị Ngọc V, anh Lê Quang L, Bà Lê Thị Ngọc T phải chịu, mỗi người được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 953 ngày 12/6/2019, số 955 ngày 13/6/2019, số 1169 ngày 16/12/2019. Bà Lê Thị Ngọc V, anh Lê Quang L, Bà Lê Thị Ngọc T đã nộp xong án phí hành chính phúc thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[12] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu (3), 27b (HQ).

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Võ Văn Khoa