

Bản án số: 367/2020/DS-PT

Ngày 27 tháng 8 năm 2020

“V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử  
dụng đất, bồi thường thiệt hại 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 Phạm Văn Công

*Các thẩm phán:*

Ông Đặng Văn Ý

Ông Đỗ Đình Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Văn Đức - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 8 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 504/2018/TLPT-DS ngày  
27 tháng 12 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thừa  
kế quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án  
nhân dân tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1939/2020/QĐ-PT ngày 22  
tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp 2, xã Mỹ Hòa, huyện T, tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1957 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ Hòa, huyện T, tỉnh Đ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Lê Minh Nhựt và  
Luật sư Nguyễn Tuyết Ngọc – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Tâm Quang thuộc  
Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (hai luật sư đều có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu D<sup>1</sup>, sinh năm 1958 – Vắng mặt;

3.2. Chị Nguyễn Thị Mai T<sup>1</sup>, sinh năm 1987 – Vắng mặt;

3.3. Chị Nguyễn Thị Mai T<sup>2</sup>, sinh năm 1989 – Vắng mặt;

3.4. Chị Nguyễn Ngọc T<sup>3</sup>, sinh năm 1993 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Mỹ Hòa, huyện T, tỉnh Đồng T.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu D<sup>1</sup> và các chị Nguyễn Thị  
Mai T<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Mai T<sup>2</sup> và Nguyễn Ngọc T<sup>3</sup>:* Ông Nguyễn Việt T (Văn bản ủy  
quyền ngày 08/5/2019) – Có mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1947 – Vắng mặt;  
Địa chỉ: Ấp 5, xã Đốc Bình Kiều, huyện T, tỉnh Đồng T;  
3.6. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1949 – Vắng mặt;  
3.7. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1954 – Vắng mặt;  
Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã Mỹ Hòa, huyện T, tỉnh Đ.  
3.8. Văn phòng công chứng Đ – Có văn bản xin vắng mặt;  
Địa chỉ: Số 32 Nguyễn Trãi, Khóm Mỹ Thuận, thị trấn Mỹ Thọ, huyện C, tỉnh Đ.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đ – Có văn bản xin vắng mặt;  
Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đ.

4. *Người kháng cáo, kháng nghị:*

4.1. Nguyên đơn ông Nguyễn Việt T.

4.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

4.3. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Việt T trình bày:*

Nguồn gốc đất của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Ngọc H (chết ngày 09/11/2014), cụ Nguyễn Thị D (chết ngày 11/01/2015) để lại. Năm 1994, cụ H và cụ D sống cùng với gia đình ông. Cụ H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C827202 diện tích 48.159 m<sup>2</sup>. Khi cụ H và cụ D già yếu thì ông trực tiếp canh tác đất này.

Khoảng tháng 11 năm 2011, bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu và được các anh chị em cho bà C rước cụ H và cụ D về ở cùng bà C để thuận tiện cho việc phụng dưỡng và khám chữa bệnh cho hai cụ. Tuy nhiên, lợi dụng lúc hai cụ tuổi già, tinh thần kém minh mẫn nên bà C đã tư vấn, xúi giục cụ H và cụ D lập Hợp đồng tặng cho bà C quyền sử dụng đất, được Phòng Công chứng Đ chứng thực số 442/SCC ngày 18/4/2013. Sau đó bà C làm thủ tục sang tên diện tích 35.773 m<sup>2</sup> từ cụ H qua cho bà C. Hiện đất này ông đang quản lý sử dụng 35.773 m<sup>2</sup> (đo thực tế 36.850 m<sup>2</sup>).

Ngoài phần đất tranh chấp kể trên thì cụ H và cụ D đã chia đất cho các con. Cụ thể ông Nguyễn Ngọc S được 25 công đất; ông Nguyễn Việt T 25 công đất; bà Nguyễn Thị G 30 công đất; bà Nguyễn Thị Đ 20 công đất và bà Nguyễn Thị Kim C 20 công đất. Tất cả đã nhận đất xong.

Ông Nguyễn Việt T yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng số 442/SCC, Quyết số 01/VPCC/HĐ-GD/2013 ngày 18/4/2013 là vô hiệu; Yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C đứng tên ngày 14/5/2013 gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 208759, BO 208760, BO 208761 và BO 208762; Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 827202 do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho cụ Nguyễn Ngọc H ngày 20/01/1994. Giữ nguyên hiện trạng tất cả các phần đất 48.159 m<sup>2</sup> cho hộ gia đình ông Nguyễn Việt T tiếp tục sử dụng.

Ông T không đồng ý yêu cầu phản tố của bà C vì cả hai tờ Di chúc (một làm tại nhà, một làm tại Phòng công chứng) đều không hợp pháp; cụ D không biết chữ nhưng Di chúc không có người làm chứng, cụ D đã trên 80 tuổi nhưng không có giám định sức khỏe, cùng một tài sản cha mẹ lại cho hai lần (Di chúc ngày 01/3/2013 và Hợp đồng tặng cho ngày 18/4/2013); Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất dựa trên Hợp đồng tặng cho chứ không phải Di chúc; Hiện cả hai phần đất tranh chấp đều do ông quản lý sử dụng nên yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cho ông sử dụng vì đất cấp năm 1994 cho hộ gia đình.

Đối với yêu cầu phản tố của bà C là yêu cầu chia thừa kế theo Di chúc, phần tài sản của ai thì người đó hưởng; Do đất cấp cho hộ gia đình nên có phần chung của các thành viên, còn phần của cụ H, cụ D mới là di sản.

Ông T không đồng ý bồi thường thiệt hại tài sản 240.000.000 đồng vì ông không có mướn đất và ông cũng không đồng ý với yêu cầu của bà C đòi đồng đứng tên quyền sử dụng đất với ông.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:* Nguồn gốc đất của cha mẹ bà là cụ Nguyễn Ngọc H (chết năm 2014), cụ Nguyễn Thị D (chết năm 2014, sau cụ H chết 02 tháng) để lại. Hai cụ có 05 người con gồm: Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị G, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Thị Kim C và Nguyễn Việt T. Hiện nay trong giấy thì cụ H đứng tên phần đất Thổ, còn đất ruộng do bà C đứng tên năm 2013 nhưng ông T đang quản lý sử dụng cả hai phần đất.

Ngoài phần đất tranh chấp kể trên thì cụ H và cụ D đã chia đất cho các con. Cụ thể ông Nguyễn Ngọc S được 25 công đất; ông Nguyễn Việt T 25 công đất; bà Nguyễn Thị G 30 công đất; bà Nguyễn Thị Đ 20 công đất và bà Nguyễn Thị Kim C 20 công đất. Tất cả đã nhận đất xong.

Bà C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Khi lập di chúc tại nhà thì các anh chị em không đồng ý nên cụ H mới đến Văn phòng công chứng Đ lập lại di chúc những phần mà cụ H muốn hợp pháp. Khi lập di chúc thì Văn phòng công chứng có cử người đến nhà lấy lời khai thể hiện cụ D đồng ý việc cho đất nên cụ D mới lần tay.

Bà C có đơn phản tố yêu cầu chia thừa kế theo di chúc cho bà C được hưởng diện tích 36.850 m<sup>2</sup> gồm các thửa 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147 và 1524 cùng tờ bản đồ số 04 tọa lạc xã Mỹ Hòa, huyện T, tỉnh Đ; Yêu cầu được đồng đứng tên với ông T, ông S quyền sử dụng đất diện tích 5.636 m<sup>2</sup> thuộc thửa 1156; đồng sở hữu căn nhà và vật kiến trúc cha mẹ để lại trên thửa đất này và lời đi chung theo di chúc ngày 01/3/2013, chiều ngang 3 mét từ bờ sông đến phần đất ruộng; Bà nuôi cụ H, cụ D năm 2013 – 2014 và đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không được canh tác nên bà yêu cầu ông T phải bồi thường hoa lợi trên đất với số tiền 420.000.000 đồng;

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Bà thống nhất lời khai của ông T. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì anh em bà không đồng ý; Di chúc lập tại nhà mà bà C cung cấp là không có. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H với bà C; hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc S trình bày:* Ông thống nhất lời khai của ông T. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì anh em ông không đồng ý; ông không đồng ý với di chúc do bà C cung cấp. Đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của di chúc, yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C và phục hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:* Bà thống nhất lời khai của bà C và không đồng ý với ý kiến của ông T. Bà yêu cầu thực hiện theo Di chúc ngày 01/3/2013 lập tại Văn phòng công chứng Đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản ghi ý kiến:* Tùỳ Tòa án quyết định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ không có văn bản ý kiến.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DSST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã quyết định:*

Căn cứ vào các điều 612, 613, 624, 628, 722, 723 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc Đ.

Tuyên bố văn bản công chứng số 442/SCC, Quyền số 01/VPCC/HĐ-GD/2013 do công chứng viên Huỳnh Việt Trung ký ngày 18/4/2013 vô hiệu.

Hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 208759; số BO 208760; số BO 208761 và số BO 208762 cùng ngày 14/5/2013 của Ủy ban nhân dân huyện T, do bà Nguyễn Thị Kim C đứng tên.

3. Đình chỉ xét xử 01 phần đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu ông Nguyễn Việt T bồi thường 420.000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu chia thừa kế theo di chúc ngày 01/3/2013.

- Tuyên bố di chúc ngày 01/3/2013 có công chứng viên chứng thực số 03/SCC ngày 07/3/2013 vô hiệu phân nửa, có hiệu lực phân nửa.

- Bà Nguyễn Thị Kim C được hưởng phân nửa tài sản theo di chúc ngày 01/3/2013 với diện tích đất 18.425 m<sup>2</sup>, trong đó gồm có: 17.001,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa 1147, diện tích 727,8 m<sup>2</sup> (ô số 1) thuộc một phần thửa số 1145 và diện tích 696 m<sup>2</sup> (ô số 2) thuộc một phần thửa 1146, tờ bản đồ số 04, loại đất lúa tủa lạc tại xã Mỹ Hòa, huyện T, tỉnh Đ. Số đo và vị trí được xác định như sau:

- + Cạnh giáp kênh thủy lợi là 90,91 mét;
- + Cạnh giáp với đất ông Nguyễn Minh Hoàng là 151,15 mét;
- + Cạnh giáp với đất bà Nguyễn Thị Loan là 168,9 mét;
- + Cạnh giáp với một phần thửa 1145, 1146 là 110,43 mét.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Bản đồ trích đo, sơ đồ mốc ngày 14/4/2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đ).

Bà Nguyễn Thị Kim C được quyền đi đăng ký, làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu được cùng ông Nguyễn Việt T, ông Nguyễn Ngọc S đồng đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 5.636 m<sup>2</sup>, loại đất Thổ, thuộc thửa 1156, tờ bản đồ số 4 trên đất có 01 căn nhà do cha mẹ để lại và lối đi chung theo di chúc ngày 01/3/2013 (kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân

tỉnh Đ và Bản đồ trích đo, sơ đồ mốc ngày 12/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí thẩm định tại chỗ; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/11/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Việt T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét Di chúc ngày 01/3/2013 của cụ H, cụ D có công chứng số 03/SCC ngày 07/3/2013 là không hợp pháp. Lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.827202 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Nguyễn Ngọc H ngày 20/01/1994 là cấp cho hộ gia đình theo văn bản số 363/UBND-NC ngày 03/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện T nên theo quy định tại khoản 2 Điều 76 Luật đất đai năm 1993 và khoản 2 Điều 22 Nghị định số 17/1999 của Chính phủ thì hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản nếu trong hộ có thành viên chết thì thành viên đó không được để thừa kế quyền sử dụng đất mà các thành viên khác trong hộ gia đình được tiếp tục sử dụng phần diện tích của thành viên chết.

Ngày 02/12/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chia thừa kế theo Di chúc ngày 01/3/2013 và cho bà được đứng tên đồng sở hữu thửa 1156 và nhà, vật kiến trúc trên đất; được sử dụng lối đi. Lý do Di chúc ngày 01/3/2013 là hợp pháp.

Tại Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/12/2018 Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ kháng nghị phúc thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim C.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

Ông Nguyễn Việt T giữ nguyên kháng cáo, vì bà C không kháng cáo phần hợp đồng tặng cho nên ông không tranh luận về hợp đồng tặng cho; Cụ D không biết chữ nhưng Di chúc không có người làm chứng là không hợp pháp; Luật sư nói xác nhận của Ủy ban nhân dân không có giá trị là không đúng, vì Ủy ban nhân dân là cơ quan có thẩm quyền xác nhận những công việc của họ; Theo quy định của luật đất đai năm 1993 thì thành viên hộ gia đình chết thì các thành viên còn lại tiếp tục được sử dụng đất chứ thành viên chết không được để thừa kế, nên di chúc của cha mẹ ông là không hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị Kim C giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C đề nghị xem xét Bản án sơ thẩm có các mâu thuẫn: Ở trang 8 mục [3] cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ H, cụ D nhưng lại cho rằng cụ H lập hợp đồng tặng cho không có ý kiến các thành viên hộ gia đình nên bị vô hiệu là mâu thuẫn; Công văn số 363 của Ủy ban nhân dân huyện không xác định rõ đất là cấp cho hộ gia đình và hộ gia đình gồm những ai có quyền sử dụng đất nên xác nhận này không có giá trị làm chứng cứ; Ở trang 8, 9 mục [5.1] xác định 7 thửa đất là của hai cụ nhưng lại xác định vô hiệu ½ di chúc đối với phần của cụ D là mâu thuẫn; Xác định di chúc có hiệu lực nhưng lại bác yêu cầu của bà C đồng đứng tên thửa đất số 1156 cũng là mâu thuẫn. Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là của cụ H, Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất năm 1993 (bút lục 23) thể hiện cụ H khai rõ các thửa đất này là của cụ, Thông tư của Tổng cục ruộng đất hướng dẫn rõ cách ghi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cá nhân

hoặc hộ gia đình, trong trường hợp này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên cá nhân cụ H chứ không ghi hộ gia đình cụ H. Như vậy, có căn cứ xác định đất là của cá nhân cụ H nên việc ông T cho rằng đất của hộ gia đình mà cụ H định đoạt khi không có ý kiến của các thành viên khác trong hộ gia đình để từ đó ông T yêu cầu hủy di chúc là không đúng pháp luật. Như trên đã phân tích, đất là của cụ H, cụ D nên hai cụ có quyền định đoạt, hình thức hợp đồng tặng cho có công chứng phù hợp quy định của pháp luật, di chúc thể hiện đúng ý chí của hai cụ nên Ủy ban nhân dân căn cứ vào các văn bản này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là đúng quy định của pháp luật. Di chúc có hiệu lực nên bà C yêu cầu đồng đứng tên thửa 1156 là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo, bác khởi kiện của ông T; bác yêu cầu độc lập của ông S, bà Đ; chấp nhận kháng cáo của bà C và chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị đều hợp lệ. Về nội dung đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Việt T, đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Kim C và kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không rõ lý do. Theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Các bên đương sự đều thống nhất cụ Nguyễn Ngọc H và cụ Nguyễn Thị D có 05 người con gồm: Nguyễn Việt T, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị G và Nguyễn Ngọc S.

Sinh thời, hai cụ đã cho đất các con: Ông T 25 công, bà C 20 công, bà Đ 20 công, bà G 30 công và ông S 25 công. Các con đều đã nhận đất canh tác, phần còn lại cụ Nguyễn Ngọc H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/01/1994 có 09 thửa đất gồm: Thửa số 1148, diện tích 6.750 m<sup>2</sup>; thửa số 1156, diện tích 5.636 m<sup>2</sup> (trên thửa 1156 có căn nhà) và 07 thửa đất (số 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147 và 1524) với tổng diện tích 35.773 m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại xã Mỹ Hòa, huyện T, tỉnh Đ.

[3] Văn bản số 378/UBND-NC ngày 21/02/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00451QSĐĐ/A6 ngày 20/01/1994 thì hộ cụ Nguyễn Ngọc H gồm có: Cụ Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1926 (chủ hộ), Nguyễn Thị D, sinh năm 1926 (vợ), Nguyễn Thị Thu D<sup>1</sup>, sinh năm 1959 (con), Nguyễn Thị Mai T<sup>1</sup>, sinh năm 1987 (cháu), Nguyễn Thị Mai T<sup>2</sup>, sinh năm 1989 (cháu). Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ H thì chị T<sup>1</sup> và chị T<sup>2</sup> đều dưới 8 tuổi, chưa đủ điều kiện để được giao đất sản xuất nông nghiệp; thửa 156 là đất thổ cư, thửa 1148 là đất trồng cây lâu năm đều có nguồn gốc của vợ chồng cụ H. Tại Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “*Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ*” nên 07 thửa đất nông

nghiệp trồng cây hàng năm còn lại được coi là tài sản chung của hộ gia đình cụ H gồm có 03 người là cụ H, cụ D và bà D<sup>1</sup> theo phần bằng nhau.

Như vậy, trong 07 thửa đất số 1524, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146 và 1147 có diện tích chung đo đạc thực tế 36.850 m<sup>2</sup> (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 35.773 m<sup>2</sup>) thì bà D<sup>1</sup> có 1/3 diện tích = 12.283,3 m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại là của cụ H với cụ D.

Căn cứ vào Sơ đồ mốc do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ lập ngày 06/7/2017 (bút lục 196) thì thửa đất số 1524 có diện tích 3.603,8 m<sup>2</sup>, thửa 1142 diện tích 807,4 m<sup>2</sup>, thửa 1143 diện tích 4.400,7 m<sup>2</sup>, thửa 1144 diện tích 3.490,3 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 4 thửa (1524, 1142, 1143 và 1144) là 12.302,2 m<sup>2</sup> có vị trí liền nhau và liền ranh với thửa đất số 1148 hiện do ông T đang quản lý sử dụng, nên công nhận cho vợ chồng bà D<sup>1</sup> ông T 4 thửa đất này, phần chênh lệch 18,9 m<sup>2</sup> (12.302,2 m<sup>2</sup> – 12.283,3 m<sup>2</sup>) thì vợ chồng bà D<sup>1</sup> ông T phải hoàn lại cho bà C bằng giá trị theo biên bản định giá ngày 23/8/2017 là 50.000 đồng/m<sup>2</sup> với số tiền là 945.000 đồng.

[4] Pháp luật đất đai có hiệu lực vào thời điểm cụ H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Luật đất đai năm 1993, nhưng vào thời điểm cụ H và cụ D lập di chúc, lập hợp đồng tặng cho lại là Luật đất đai năm 2013, nên theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì hai cụ đều có quyền lập di chúc hoặc tặng cho quyền sử dụng đất. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Việt T yêu cầu căn cứ khoản 2 Điều 76 Luật đất đai năm 1993 và khoản 2 Điều 22 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ công nhận cho các thành viên khác trong hộ gia đình được tiếp tục sử dụng phần diện tích của cụ H, cụ D đã chết và không chấp nhận kháng cáo cho rằng cụ H và cụ D không được tặng cho hoặc để thừa kế quyền sử dụng đất.

[5] Ngày 01/3/2013, cụ Nguyễn Ngọc H và cụ Nguyễn Thị D lập bản Di chúc viết tay và bản Di chúc đánh vi tính được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 03/SCC, quyển số 01 VPCC/HĐ-GD/2013 với cùng nội dung giao cho bà Nguyễn Thị Kim C 07 thửa đất (số 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147 và 1524) với tổng diện tích 35.773 m<sup>2</sup>; giao cho ông Nguyễn Việt T thửa đất số 1148, diện tích 6.750 m<sup>2</sup>; còn thửa đất số 1156 (có nhà trên đất), diện tích 5.636 m<sup>2</sup> làm từ đường thờ cúng ông bà tổ tiên, giao cho Nguyễn Việt T, Nguyễn Thị Kim C và Nguyễn Ngọc S đứng tên đồng quyền sử dụng.

Xét thấy Bản Di chúc đánh vi tính được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 03/SCC, quyển số 01 VPCC/HĐ-GD/2013 do cụ H trực tiếp ký tên, nội dung phù hợp với nội dung bản di chúc viết tay do chính tay cụ H viết ra, cụ D cũng lần tay vào di chúc, Tòa án nhân dân huyện T làm việc với cụ D (ngày 05/3/2014) cho thấy cụ D vẫn minh mẫn và thể hiện ý chí của cụ như nội dung của bản di chúc. Do đó, bản Di chúc này phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm lập di chúc (khoản 1 Điều 658 Bộ luật dân sự năm 2005). Tuy nhiên, tài sản của hai cụ chỉ là thửa đất số 1148, thửa số 1156 (có nhà trên đất) và 2/3 diện tích 7 thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tương ứng với các thửa 1145, 1146, 1147 nên theo quy định tại khoản 3 Điều 667 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Di chúc có hiệu lực đối với các thửa đất này; còn lại 1/3 diện tích 7 thửa đất nêu trên, tương ứng các thửa đất số 1142, 1143, 1144, và 1524 là của vợ chồng bà D<sup>1</sup> nên di chúc không có hiệu lực đối với các thửa đất

1142, 1143, 1144, và 1524. Do đó, một phần di chúc là hợp pháp và một phần di chúc không hợp pháp.

[6] Ngày 18/4/2013, cụ Nguyễn Ngọc H và cụ Nguyễn Thị D lập Hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Kim C 07 thửa đất (số 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147 và 1524) với tổng diện tích 35.773 m<sup>2</sup> được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 442/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2013. Cụ H trực tiếp ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và cụ D cũng có lời khai xác nhận là cụ cũng đồng ý tặng cho nên cụ mới lần tay vào Hợp đồng (*Biên bản ghi lời khai của Tòa án nhân dân huyện T ngày 05/3/2014 – Bút lục số 172*), nhưng như đã nêu ở mục [3], cụ H và cụ D chỉ có 2/3 tổng diện tích của 7 thửa đất nên Hợp đồng tặng cho chỉ hợp pháp đối với 3 thửa đất số 1145, 1146, 1147 và không hợp pháp đối với 4 thửa gồm 1524, 1142, 1143 và 1144. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực một phần và có một phần bị coi là vô hiệu. Việc vô hiệu không gây thiệt hại nên không đặt ra để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ủy ban nhân dân huyện T căn cứ vào Hợp đồng của cụ H, cụ D tặng cho bà C quyền sử dụng đất để cấp cho bà C các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 1145, 1146 và 1147 là có căn cứ, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 1142, 1143, 1144 và 1524 là không đúng.

[7] Cụ Nguyễn Ngọc H chết ngày 09/11/2014, cụ Nguyễn Thị D chết ngày 11/01/2015. Vào thời điểm mở thừa kế thì di sản của hai cụ chỉ còn thửa 1148 và thửa 1156 (các thửa 1145, 1146 và 1147 đã tặng cho bà C và bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các thửa 1142, 1143, 1144 và 1524 là của vợ chồng ông T bà D<sup>1</sup>).

Các đương sự không tranh chấp đối với thửa đất số thửa đất số 1148, diện tích 6.750 m<sup>2</sup> (hiện do ông T quản lý sử dụng) nên không có cơ sở để giải quyết; Đối với thửa đất số 1156 (có nhà trên đất), diện tích 5.636 m<sup>2</sup> được thực hiện theo Di chúc làm từ đường thờ cúng ông bà tổ tiên, giao cho Nguyễn Việt T, Nguyễn Thị Kim C và Nguyễn Ngọc S đứng tên đồng quyền sử dụng, nên sửa Bản án sơ thẩm phần này.

[8] Từ các căn cứ trên, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Việt T; Sửa Bản án sơ thẩm như đã nhận định trên.

[9] Về chi phí thẩm định tại chỗ tổng cộng 19.109.582 đồng phân bổ như sau:

Ông Nguyễn Việt T phải chịu tương ứng trên phần bị bác yêu cầu bằng 2/3 chi phí là 12.739.721 đồng và được khấu trừ tạm ứng đã nộp 7.525.158 đồng nên ông T phải nộp thêm 5.214.563 đồng để hoàn trả cho bà C.

Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 1/3 chi phí bằng 6.369.861 đồng và được khấu trừ tạm ứng đã nộp 11.584.424 đồng. Bà C được nhận lại 5.214.563 đồng (do ông T nộp trả).

[10] Các ông bà Nguyễn Việt T, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị Đ đều là người cao tuổi nên được miễn phí toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Quyết định của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết đối với phần tố của bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu ông Nguyễn Việt T bồi thường 420.000.000 đồng



không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 27 và 29 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;

2. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ; chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Việt T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DSST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Đ và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim C.

2.1. Tuyên bố Di chúc lập ngày 01/3/2013 của cụ Nguyễn Ngọc H và cụ Nguyễn Thị D là hợp pháp đối với các thửa đất 1145, 1146, 1147, 1148 và 1156 (có nhà trên đất) và không hợp pháp đối với các thửa đất số 1142, 1143, 1144 và 1524.

2.2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/4/2013 của cụ Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị Kim C được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 442/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2013 có hiệu lực đối với các thửa đất 1145, 1146, 1147, 1148 và 1156 (có nhà trên đất) và bị coi là vô hiệu đối với các thửa đất số 1142, 1143, 1144 và 1524.

2.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Đ.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 208762 (thửa 1144) và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 208759 đối với thửa 1142, 1143 và 1524, đều do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C cùng ngày 14/5/2013.

2.4. Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Việt T, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Đ về việc hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 208760 (thửa 1147), BO 208761 (thửa 1146), một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 208759 đối với thửa 1145, đều do Ủy ban nhân dân huyện Tháp M, tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C cùng ngày 14/5/2013.

2.5. Công nhận ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Thu D<sup>1</sup> được quyền sử dụng các thửa đất số 1142, diện tích 807 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 807,4 m<sup>2</sup>); thửa 1143, diện tích 4.400 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 4.400,7 m<sup>2</sup>); thửa 1144, diện tích 3.485 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 3.490,3 m<sup>2</sup>) và thửa 1524, diện tích 3.600 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 3.603,8 m<sup>2</sup>) đều tọa lạc tại xã Mỹ Hòa, huyện T, tỉnh Đ. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định theo Sơ đồ mốc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ lập ngày 06/7/2017 (bút lục 196).

Ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Thu D<sup>1</sup> có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất được công nhận cho mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Thu D<sup>1</sup> phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim C giá trị 18,9 m<sup>2</sup> với số tiền 945.000 đồng (*Chín trăm bốn mươi lăm ngàn đồng*).

2.6. Công nhận bà Nguyễn Thị Kim C được quyền sử dụng các thửa đất số 1145, diện tích 5.125 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 5.128,6 m<sup>2</sup>); thửa 1146, diện tích 2.415 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 2.417,9 m<sup>2</sup>) và thửa 1147, diện tích 15.941 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 17.001,3 m<sup>2</sup>) tọa lạc tại xã Mỹ Hòa, huyện T, tỉnh Đ do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 208760, BO 208761 và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 208759 (đối với thửa 1145) cùng ngày 14/5/2013. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định theo Sơ đồ mốc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ lập ngày 06/7/2017 (bút lục 196).

2.7. Công nhận bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Việt T và ông Nguyễn Ngọc S đồng quyền sử dụng thửa đất số 1156, diện tích 5.636 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 5.312,3 m<sup>2</sup> + 222,2 m<sup>2</sup>), trên đất có căn nhà do cụ H, cụ D để lại và lối đi chung.

Kích thước, hình thể, giáp giới, diện tích được xác định theo Bản đồ trích đo số TĐ93-2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp lập ngày 12/10/2018 (bút lục 253).

Bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Việt T và ông Nguyễn Ngọc S có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 1156 theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

2.8.1. Ông Nguyễn Việt T phải chịu 12.739.721 đồng và được khấu trừ tạm ứng đã nộp 7.525.158 đồng nên ông T phải nộp thêm 5.214.563 đồng, làm tròn 5.214.500 đồng (*Năm triệu hai trăm mười bốn ngàn năm trăm đồng*) để hoàn trả cho bà C.

2.8.2. Bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 1/3 chi phí bằng 6.369.861 đồng và được khấu trừ tạm ứng đã nộp 11.584.424 đồng. Bà C được nhận số tiền do ông T nộp trả 5.214.563 đồng, làm tròn 5.214.500 đồng (*Năm triệu hai trăm mười bốn ngàn năm trăm đồng*).

2.9. Án phí:

Các ông bà Nguyễn Việt T, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị Đ đều là người cao tuổi nên được miễn phí toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả tạm ứng án phí như sau:

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Việt T 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 039208 ngày 20/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đ và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000456 ngày 05/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim C 43.830.000 đồng (*bốn mươi ba triệu tám trăm ba mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu số 17413 ngày 25/12/2017 và số 0000454 ngày 05/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000293 ngày 11/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc S 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000292 ngày 11/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ.

3. Quyết định của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết đối với phản tố của bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu ông Nguyễn Việt T bồi thường 420.000.000 đồng không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đ;
- VKSND tỉnh Đồng T;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu

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

**Phạm Văn Công**



