

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2022/DS-PT

Ngày: 24/01/2022

V/v: tranh chấp về chia tài sản chung  
là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố  
văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu  
hủy hợp đồng ủy quyền và yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Xuân Đào

Bà Phan Thị Thu Hương

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và 24 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 84/2021/TLPT-DS ngày 04/5/2021 về việc “*Tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/HNGĐ-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2021, Thông báo thay đổi ngày xét xử số 198/TB-TA ngày 01/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 354/2021/QĐ-PT ngày 27/12/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Trung T, xã Xuân T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H:* Ông Lê Bá Đ, sinh năm 1988; Địa chỉ: tỉnh lộ 766, ấp Trung H, xã Xuân T, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 6 năm 2017) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1938 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Trung T, xã Xuân T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N:* Bà Vũ Thùy Diệp - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đồng Nai (có mặt).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

3.1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc X**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Trung T, xã Xuân T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Nơi ở hiện nay: Ấp 2, xã H, huyện P, tỉnh Bình Phước.

3.2. Bà **Phan Thị Thúy H**, sinh năm 1938 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Trung T, xã Xuân T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị Thúy H:* Bà Nguyễn Thị Lan - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đồng Nai (có mặt).

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

4.1. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1961 (vắng mặt).

4.2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc D**, sinh năm 1965 (vắng mặt).

4.3. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1969 (vắng mặt).

4.4. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

4.5. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Trung T, xã Xuân T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4.6. Bà **Nguyễn Thị Ngọc N**, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4.7. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Trung T, xã Xuân T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

4.8. **Văn phòng công chứng Vũ Thụy V** (vắng mặt).

Địa chỉ: đường Trần Phú, khu phố 6, thị trấn R, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Do bà Vũ Thụy V-Trưởng Văn phòng làm đại diện.

### **NỘI D VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 10/5/1994, ông Nguyễn Văn N đại diện hộ gia đình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18/02/1997, hộ ông N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 30.111m<sup>2</sup> thuộc các thửa: số 127 tờ bản đồ số 19 và số 41, 42, 43, 45, 68, 69, 70, 71, 72, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 187, 188 tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đất có nguồn gốc do gia đình khai phá từ sau năm 1975. Vào thời điểm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông N có 10 thành viên gồm: ông N, bà Phan Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc X, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Ngọc N. Quá trình sử dụng đất, hộ gia đình ông N đã đồng ý chia tách một phần diện tích cho ông D và ông H là thành viên hộ gia đình. Hiện tại hộ gia đình ông N còn sử dụng phần đất diện tích

20.790,2m<sup>2</sup> nay thuộc thửa số 169 tờ bản đồ số 25 mới xã T, huyện L .

Đất khai phá là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng vào ngày 20/5/2017, ông N cùng bà H, ông T và ông K đã tự ý lập văn bản thỏa thuận về tặng cho quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung của hộ gia đình cho ông K. Ngày 18/7/2017, ông K đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 15.144,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 25 xã T, huyện L. Ông N lập văn bản cho ông K quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của ông H, trong khi ông H là người có công sức khai phá và chưa được chia quyền sử dụng đất. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu được chia 3.000m<sup>2</sup> trong tổng số diện tích quyền sử dụng đất gia đình khai phá và yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận giữa các thành viên trong hộ gia đình đã được Văn phòng công chứng Vũ Thụy V chứng nhận ngày 20/5/2017 là vô hiệu.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn N là bị đơn trình bày:* Tháng 02/1976, gia đình ông được Nhà nước cấp đất rừng để tự khai phá tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Năm 1997, ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 30.111m<sup>2</sup>. Sau đó, ông cho con trai là ông Nguyễn Văn D phần đất diện tích khoảng 10.000m<sup>2</sup>. Đến năm 2017 thì làm thủ tục tặng cho con trai ông là ông Nguyễn Văn K toàn bộ phần diện tích đất còn lại là khoảng 20.000m<sup>2</sup>. Tuy nhiên ông K chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 15.144,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 25 xã T, huyện L. Phần diện tích đất còn lại cấp nhầm cho con trai ông là ông Nguyễn Văn H, nhưng trên thực tế ông K sử dụng toàn bộ phần đất diện tích khoảng 20.000m<sup>2</sup> của hộ gia đình ông. Trước khi ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã lần lượt cho đất các con, trong đó ông cho ông H phần đất khoảng 6.000m<sup>2</sup> nhưng do ông H không có tiền đóng thuế nên đã trả lại đất, đất này đã được ông cho con trai là ông H sử dụng. Bà Nguyễn Thị Ngọc X cũng đã được ông cho khoảng 3.000m<sup>2</sup> đất nhưng bà X cũng chỉ canh tác một vài năm thì theo chồng sống tại Bình Phước nên trả lại đất và đất này đã được ông cho lại con gái là bà D.

Ông H và bà X không có công sức đóng góp gì nhưng đều đã được cho đất, nên ông không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của ông H và bà X, cũng như không chấp nhận đối với yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận giữa các thành viên trong hộ gia đình về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông K đã được Văn phòng công chứng Vũ Thụy V chứng nhận ngày 20/5/2017 là vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Ngọc X* thống nhất lời trình bày của nguyên đơn. Bà X cho rằng bà là thành viên hộ gia đình ông N và cũng có công sức đóng góp, nên thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H và cũng yêu cầu được chia 3.000m<sup>2</sup> trong tổng số trong tổng số diện tích quyền sử dụng đất gia đình khai phá.

Theo đơn khởi kiện thì ông H và bà X yêu cầu Tòa án buộc ông N chia cho mỗi người 3.000m<sup>2</sup> đất, tuy nhiên qua đo đạc thực tế thửa đất và căn cứ theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số TLHD 41/2020 ngày 31/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L, thì ông H và bà X đề nghị Tòa án buộc ông N chia cho ông H và bà X chung một phần đất có tổng diện tích là 5.505,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 25 xã x T, huyện L, được giới hạn bởi các mốc 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 - 9.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phan Thị Thúy H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Năm 1976, bà cùng chồng là ông Nguyễn Văn N khai phá phần đất rừng được khoảng 5-7 ha đất, ông N là người trực tiếp khai phá, bà lo lắng tiền bạc gạo muối để hỗ trợ ông N khai phá rừng. Thời điểm này các con còn nhỏ, còn phải đi học văn hóa. Đất khai phá toàn bộ là đất ruộng, một phần ở khu vực Suối Khi thuộc ấp T, xã T, huyện L, một phần ở ngay khu vực đất bà đang sống hiện nay.

Do số lượng đất khai phá khá nhiều, các con còn nhỏ và phải đi học, bà thì không trực tiếp canh tác đất cùng ông N nên làm được vài vụ thì chuyển nhượng lại một phần đất cho người khác. Số đất còn lại thì chỉ mình ông N canh tác vì các con khi lớn lên đều có vợ, có chồng và ra sống riêng. Thời điểm trước khi đất được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà có cho đất để các con có đất canh tác, đầu tiên là cho vợ chồng ông D khoảng 01ha đất ở khu vực bà đang sống (phần đất này hiện nay ông D đã sang nhượng lại cho con gái là chị Nguyễn Thị Thanh T đất này hiện nay là đất rẫy); tiếp đến cho vợ chồng ông H 06 sào đất ở khu vực Suối Khi, ông H làm được vài vụ thì trả lại cho vợ chồng bà; Vợ chồng bà cho vợ chồng bà X 03 sào đất ruộng và cho vợ chồng bà D 03 sào đất ruộng ở khu vực Suối Khi, 03 sào ruộng của bà X cũng chỉ làm được 01 vài vụ thì trả lại và theo chồng chuyển đến tỉnh Bình Phước sinh sống. 03 sào đất của bà X trả lại được vợ chồng bà cho luôn bà D, toàn bộ 06 sào đất này đã được bà D bán lại cho con trai bà là ông H; trước đó thì vợ chồng bà cũng cho vợ chồng ông H 07 sào đất ở khu vực bà đang sống; Vợ chồng bà cho đất ông T 05 sào đất trồng điều nhưng ông T không làm mà để đó cho vợ chồng bà, khi nào ông T quay về sống thì mới lấy đất; gia đình chồng bà N có đất nên vợ chồng bà không cho.

Đến năm 1994 thì mới bắt đầu làm thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1997, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó hộ gia đình có vợ chồng bà, ông K, ông T, bà N, những người con khác thì đã có gia đình riêng và hộ khẩu riêng. Phần đất vợ chồng bà được cấp có diện tích là 30.111m<sup>2</sup>, nhưng sau đó cho vợ chồng ông D 01 ha đất ruộng trong Suối Khi nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Phần đất còn lại khoảng 02 ha đất, tuy nhiên do cấp nhầm thửa nên khi sang tên cho ông K thì chỉ còn lại phần đất diện tích 15.144,9m<sup>2</sup>, phần đất còn lại ông K vẫn canh tác nhưng do ông H con trai bà đứng tên. Các con không có công sức đóng góp gì nhưng vẫn được vợ chồng bà cho đất khi ra riêng, đất cấp cho vợ

chồng bà không phải cấp cho hộ gia đình vì đất này do vợ chồng bà khai phá canh tác để nuôi con và đã cho các con đất canh tác. Gia đình bà được cấp đất năm 1997, thời điểm đó hộ khẩu gia đình không có ông H và bà X nên bà không đồng ý chia đất theo yêu cầu khởi kiện của ông H và bà X.

Quá trình giải quyết vụ án, bà có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng Thuận Tâm công chứng ngày 14/3/2014 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông K. Do bà cùng ông N và ông K đã thống nhất giải quyết mâu thuẫn, nay các bên không còn tranh chấp với nhau nên bà rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

- *Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Năm 1976, Nhà nước cấp đất rừng cho gia đình ông để làm ăn kinh tế. Đất hiện nay có diện tích 20.079m<sup>2</sup> thuộc thửa số 169 tờ bản đồ số 25 xã T, huyện L là tài sản chung của gia đình ông. Nay ông N giao tài sản cho em trai là ông K được trọn quyền sử dụng thì ông không đồng ý vì ông K không có công khai phá đất rừng. Tạm thời ông để cho ông K được quyền sử dụng để nuôi cha mẹ, không được quyền sang nhượng. Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Ngọc D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* bà là con của ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Thúy H. Khi xưa cha mẹ cưới vợ cho con và gả con gái đi lấy chồng ít nhiều đều được cho đất. Nên bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết cho ông N và bà H, bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* trong vụ kiện này ông không có ý kiến và không có tranh chấp gì. Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* ông là con ruột của ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Thúy H. Thửa đất số 169 tờ bản đồ số 25 xã T, huyện L có nguồn gốc do gia đình khai phá từ năm 1976. Cha mẹ đã cho các anh em, hiện tại còn lại diện tích 20.790,2m<sup>2</sup> cha mẹ đã giao cho em là ông K quản lý sử dụng để nuôi cha mẹ. Nay ông H và bà X yêu cầu chia tài sản chung thì ông không đồng ý vì các anh chị đã được cha mẹ cho đất từ trước. Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị T và đang sống cùng cha mẹ là ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Thúy H. Ngày 14/3/2014, cả hộ gia đình đồng ý ủy quyền cho ông được sử dụng diện tích đất 30.111m<sup>2</sup>

đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để ông thế chấp vay vốn ngân hàng. Ngày 20/5/2017, cả hộ gia đình lại lập văn bản thỏa thuận chuyển tên người sử dụng đất từ hộ gia đình sang ông với điều kiện ông phải chăm lo đời sống cho cha mẹ khi tuổi già.

Diện tích đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 15.144,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 25 xã T, huyện L. Khoảng 4.000m<sup>2</sup> thì bị cấp nhầm cho anh trai là ông Nguyễn Văn H. Phần diện tích đất còn lại thì đã được ông N và bà H chuyển nhượng cho người khác trước đó. Ông được giao quản lý và sử dụng đất để có thu nhập chăm lo cho ông N và bà H, do đó ông không chấp nhận theo yêu cầu chia đất của ông H và bà X. Ông không có yêu cầu khởi kiện độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Ngọc N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Năm 1976, nhà nước cấp đất cho gia đình bà khoảng 02 ha đất. Hiện nay ông K là người đang sử dụng. Nay các anh chị và bà muốn được chia tài sản chung khi ba mẹ còn sống. Tuy nhiên bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Văn K. Do ông N và bà H tuổi cao sức yếu nên các anh em trong gia đình thỏa thuận giao lại đất cho vợ chồng bà quản lý để tiện việc làm ăn lo cho cha mẹ chồng. Bà đề nghị Tòa án xem xét cho hoàn toàn cảnh gia đình bà, bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bà Vũ Thụy V là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Vũ Thụy V trình bày:* Ngày 20/5/2017, Văn phòng công chứng Vũ Thụy V có tiếp nhận yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận giữa các thành viên trong hộ gia đình chủ hộ là ông Nguyễn Văn N. Sau khi kiểm tra giấy tờ các bên cung cấp, căn cứ sự thỏa thuận của các bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đã soạn thảo văn bản, giải thích rõ hậu quả pháp lý của việc ký văn bản cho các bên nghe, đồng thời hướng dẫn các bên ký tên vào văn bản. Sau đó, thực hiện việc xác nhận nội D công chứng cho hộ gia đình và trả kết quả. Văn phòng thực hiện công chứng văn bản nêu trên là đúng quy định pháp luật, Việc công chứng đảm bảo các nguyên tắc pháp luật, xác định đúng năng lực chủ thể, tính hợp pháp của nội D trong hợp đồng, các thành viên hộ gia đình hoàn toàn tự nguyện khi ký tên, lấn tay vào văn bản trước mặt công chứng viên, đương sự đã xác nhận chữ ký của mình là đúng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/HNGĐ-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc quyết định :

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 111, Điều 112, Điều 121 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 212, Điều 218, Điều 219, Điều 688 của Bộ luật Dân sự N 2015;

- Căn cứ Điều 166, Điều 167 và Điều 168 của Luật Đất đai N 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử:***

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị Thúy H về việc yêu cầu hủy bỏ văn bản ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phan Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn T với vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T đã được Văn phòng Công chứng Thuận Tâm công chứng ngày 14/3/2014 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 837501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/7/2017 cho ông Nguyễn Văn K.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc X đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N chia tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 5.505,8m<sup>2</sup> trong khối tài sản chung có diện tích 30.111m<sup>2</sup> thuộc các thửa: số 127 tờ bản đồ số 19 và số 41, 42, 43, 45, 68, 69, 70, 71, 72, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 187, 188 tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn N vào ngày 18/02/1997.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận giữa các thành viên trong hộ gia đình được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phan Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn K đã được Văn phòng công chứng Vũ Thụy V chứng nhận ngày 20/5/2007 là vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/02/2021, ông Nguyễn Văn N làm đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do thiếu tư cách tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, có sai lầm nghiêm trọng về nội dung làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông và những người khác.

Ngày 17/02/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc có Quyết định kháng nghị số 59/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/HNGĐ-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định

của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm để đưa bà Phan Thị Kim L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời để đo vẽ, thẩm định lại giá trị tài sản tranh chấp cho phù hợp với giá thị trường.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của ông H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn K có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và cũng không có đơn kháng cáo nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông H và bà X đề nghị Tòa án chia tài sản chung của hộ gia đình là quyền sử dụng diện tích 30.111m<sup>2</sup> thuộc các thửa: số 127 tờ bản đồ số 19 và số 41, 42, 43, 45, 68, 69, 70, 71, 72, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 187, 188 tờ bản đồ số 20 xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể ông H và bà X yêu cầu được chia chung phần đất có diện tích là 5.505,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 25 xã X Trường, được giới hạn bởi các mốc 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 – 9 Bản đồ hiện trạng thửa đất số TL 41/2020 ngày 31/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L và yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận giữa các thành viên trong hộ gia đình gồm ông N, bà H, ông T và ông K đã được Văn phòng công chứng Vũ Thụy V chứng nhận ngày 20/5/2007 là vô hiệu. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn yêu cầu của ông H và bà X thì chỉ có ông H kháng cáo.

[2.2] Xét thấy, diện tích đất trên được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn N vào ngày 18/2/1997. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/01/2022, ông N bà H trình bày tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp, hộ gia đình ngoài vợ chồng ông N bà H, ông T và ông K thì còn có bà Hồ Thị L là mẹ ruột của bà H. Bà L đã mất năm 2005, ngoài bà H thì bà L còn có một người con ruột là bà Phan Thị Kim L, sinh năm 1936 (là chị ruột của bà H) hiện đang ở Long Khánh. Như vậy, yêu cầu chia tài sản chung của ông H ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà L nên cần đưa bà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.



[2.3] Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, các đương sự đều xác nhận giá trị đất tranh chấp thực tế cao hơn rất nhiều giá trị mà Hội đồng định giá đã thẩm định tại cấp sơ thẩm: theo ông K giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thẩm định là khoảng 300.000.000đ/sào (gấp 10 lần giá trị hội đồng định giá), giá thị trường hiện nay còn cao hơn. Nguyên đơn ông H đề nghị Tòa án cho đo vẽ, thẩm định giá lại tài sản tranh chấp, ông đồng ý chịu mọi chi phí tố tụng.

Đây là những tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, do đó cần hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự. Kháng cáo của ông H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện X Lộc sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Quyết định của bản án sơ thẩm về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị Thúy H về việc yêu cầu hủy bỏ văn bản ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phan Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn T với vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T đã được Văn phòng Công chứng Thuận Tâm công chứng ngày 14/3/2014 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 837501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/7/2017 cho ông Nguyễn Văn K các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí: do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy một phần bản án sơ thẩm số 05/2021/HNGĐ-ST ngày 2/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đối với yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” của ông Nguyễn Văn H, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện X Lộc giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc
- Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc
- Đường sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Lệ Trang**