

Bản án số: 75/2022/DS-PT

Ngày 16 - 02 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho và  
thừa kế tài sản.

**FDVN LAW FIRM**

Tài liệu nghiệp vụ

**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 Hoàng Minh Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Úc Minh Thanh Thủy - 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 Mậu Hưng- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 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: 633/2019/TLPT-DS ngày 11/12/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Tô Vĩ C; sinh ngày 01/03/1972; Cư trú tại: đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: Thôn T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

**Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Trương Ngọc T; sinh năm 1954; Cư trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông. (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 11 năm 2017). (có mặt)

**- Bị đơn:** Bà Tô Thị D; sinh năm 1960; Cư trú tại: đường A, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: đường L1 (nay là đường C), khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

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

1/. Ông Đinh Quốc Kh; chức vụ: Trưởng phòng Công chứng số 1; công tác tại Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ: đường H, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (xin vắng mặt theo văn bản ngày 03/4/2018)

2/. Ông Nguyễn Chí C1; công tác tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (Xin vắng mặt theo văn bản ngày 15/5/2019)

3/. Bà Tô Tú L; sinh năm 1954; cư trú tại: S W A, CA 94531 (USA). (vắng mặt)

4/. Bà Tô L1; sinh năm 1958; cư trú tại: đường B, Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Tô L1:* Bà Tô Thị D; sinh năm 1960; cư trú tại: đường A, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: đường L1 (nay là đường C), khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2018). (có mặt)

5/. Bà Tô Tú Q, sinh năm 1962; cư trú tại: Đường L1 (nay là đường C), khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

6/. Bà Tô Thị V; sinh năm 1963; cư trú tại: đường A, Phường 3, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Tô Thị V:* Ông Trương Ngọc T, sinh năm 1954; cư trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông (văn bản ủy quyền ngày 02/4/2018). (có mặt)

7/. Ông Tô Văn Kh; sinh năm 1965; cư trú tại: đường L1 (nay là đường C), khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện hợp pháp của ông Tô Văn Kh:* Ông Trương Ngọc T; sinh năm 1954; cư trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đăk Nông (Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2018). (có mặt)

8/. Bà Tô Thị Ph; sinh năm 1968; cư trú tại: đường L1 (nay là đường C), khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện hợp pháp của bà Tô Thị Ph:* Bà Tô Thị D; sinh năm 1960; cư trú tại: đường A, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: đường C, khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2018). (có mặt)

9/. Ngân hàng thương mại Cổ phần K; trụ sở: đường Ph, phường V1, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Tuấn A; chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng thương mại Cổ phần K.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Hoàng V, sinh năm 1966; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại Cổ phần K - Chi nhánh Bạc Liêu.

Ông V ủy quyền lại cho: Ông Trần Quốc S, sinh năm 1988; chức vụ: Phó phòng khách hàng cá nhân của Ngân hàng thương mại Cổ phần K chi nhánh Bạc Liêu; trụ sở: đường Tr, Khóm 1, Phường 7, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2018). (vắng mặt)

10/. Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu; trụ sở: đường Ng, phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật Ông Dương Thành Tr; chức vụ: Chủ tịch.  
(xin xét xử vắng mặt)

-*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Tô Vĩ C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 16/01/2018, ngày 09/02/2018 của nguyên đơn ông Tô Vĩ C, quá trình tham gia tại Tòa án, ông Trương Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị V, ông Tô Văn Kh trình bày:*

Ông Tô S và bà Trần Thị D1 là vợ chồng, có 08 người con gồm: bà Tô Tú L, bà Tô L1, bà Tô Tú Q, bà Tô Thị V, ông Tô Văn Kh, bà Tô Thị Ph, ông Tô Vĩ C và bà Tô Thị D. Ngoài ra, ông S và bà D1 không còn người con nào khác. Bà Trần Thị D1 chết ngày 24/3/1982. Ông Tô S đã chết ngày 02/04/2012. Bà D và ông S chết không để lại di chúc. Tài sản ông S, bà D để lại gồm: 01 căn nhà cấp 04 và đất có diện tích 83,25m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 36 đường L (nay là C) khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài ra, ông S và bà D1 không còn tài sản nào khác. Căn nhà nêu trên được các đồng thừa kế quản lý sử dụng. Ngày 09/11/2017, ông Tô Vĩ C phát hiện được bà Tô Thị D tự ý xây dựng căn nhà tại địa chỉ nêu trên.

Nay ông Tô Vĩ C yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở mà ông Tô S tặng cho bà Tô Thị D nhà đất, được ông Đinh Quốc Kh công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bạc Liêu ngày 15/11/2007 là vô hiệu; đồng thời tuyên bố hủy trang pháp lý tại mục IV có nội dung thay đổi tên chủ mới từ ông S qua bà D vào ngày 12/5/2017 của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 27/6/2001 cho ông Tô S đứng tên đối với thửa số 266 tờ bản đồ số 04 diện tích 83,25m<sup>2</sup> (đo đạc thửa tế 94.3m<sup>2</sup>). Đồng thời, công nhận đất tranh chấp trên là tài sản chung của các đồng thừa kế của ông Tô S và bà Trần Thị D1 gồm bà Tô Tú L, bà Tô L1, bà Tô Tú Q, bà Tô Thị V, ông Tô Văn Kh, bà Tô Thị Ph, ông Tô Vĩ C và bà Tô Thị D, không yêu cầu chia giá trị hay nhận hiện vật. Đồng ý cho ông Tô Văn Kh là người quản lý tài sản, nhưng không được chuyển nhượng.

*Bị đơn bà Tô Thị D và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Ph, bà Tô L1 trình bày:*

Bà D thống nhất phần trình bày ông T về cha mẹ và các anh chị em bà. Nguồn gốc tài sản là nhà và đất tại số 36 đường L (nay là C) khóm 1, Phường 2,

thành phố B, tỉnh Bạc Liêu do ông Tô S và bà Trần Thị D1 để lại, phần nhà ở và đất có chiều ngang 3,5m, một cạnh dài 22,175m, một cạnh là 26,875m. Nhưng năm 1995 thì cha bà là ông S đã làm Giấy chứng nhận nhà đất đứng tên một mình cha bà nên nhà đất này không còn là của chung cha mẹ nữa mà là của một mình cha bà. Khi cha bà làm giấy chứng nhận quyền sở hữu năm 1995 thì có làm văn bản ghi nhận ý kiến của các đồng thừa kế là bà và các anh chị em khác về việc đồng ý cho ông S đứng tên đối với phần di sản của bà D để lại.

Ngày 15/11/2007, ông Tô S đã tặng cho bà nhà đất này. Nhà lúc cha bà cho bà là nhà lợp ngói, nền gạch, có tường chung và riêng, có gác gỗ. Nhà hiện nay tại số 36 đường C là do bà mới xây dựng. Vì vậy, khi cha bà chết năm 2012 thì cha bà không còn tài sản nào để lại thừa kế cả. Do đó, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Vĩ C. Tuy nhà đất bà đứng tên nhưng từ trước đến nay các anh em kể cả ông C, ông Kh đều được về ở, bà chưa từng cản trở hay gây khó khăn gì cho bất kỳ người nào.

Bà Tô Thị Ph, bà Tô L1 cũng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Vĩ C. Nếu chia đất tại số 36 đường C thì bà Ph, bà L1 cũng đồng ý tặng cho phần di sản được chia lại cho bà D.

*Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại Cổ phần K chi nhánh Bạc Liêu:* Hiện nay đối với hợp đồng do bà Tô Thị D vay của Ngân hàng thì nợ vốn là 640.000.000 đồng, tiền lãi là 27.511.467 đồng. Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ kiện này nữa. Khi nào có yêu cầu thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Vĩ C về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở mà ông Tô S tặng cho bà Tô Thị D được công chứng ngày 15/11/2007 là vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hủy trang pháp lý tại mục IV có nội dung thay đổi tên chủ mới từ ông S qua bà D vào ngày 12/5/2017 của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 27/6/2001 cho ông Tô S đứng tên đối với thửa số 266 tờ bản đồ số 04 diện tích 83,25m<sup>2</sup> (đo đạc thửa tế 94.3m<sup>2</sup>), yêu cầu công nhận đất tranh chấp là tài sản chung của các đồng thừa kế của ông Tô S và bà Trần Thị D1 gồm bà Tô Tú L, bà Tô L1, bà Tô Tú Q, bà Tô Thị V, ông Tô Văn Kh, bà Tô Thị Ph, ông Tô Vĩ C và bà Tô Thị D.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, ngày 30/5/2019 nguyên đơn ông Tô Vĩ C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/7/2020, ông Tô Vĩ C có đơn yêu cầu giám định đối với chữ ký của cụ Tô S tại đơn xin tổ chức lễ Vía Ông ngày 02/5/2007 và hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất ngày 15/11/2007. Ngày 05/5/2021 Toà án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 05/2021/QĐ-TCGD, trưng cầu phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh giám định chữ viết và chữ ký của cụ Tô S trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/11/2007. Tại Kết luận giám định số 3209/KLGD-TT ngày 24/5/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Không tiến hành giám định chữ ký dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (đã nêu ở mục II.1) do vượt quá khả năng giám định của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Ông Trương Ngọc T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Vĩ C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm xác định hết thời hiệu khởi kiện về thừa kế để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật. Nhà đất là của cụ S và cụ D1 tạo lập, cụ D1 chết năm 1982, như vậy ½ tài sản (nhà, đất) là di sản thừa kế của cụ D1 nhưng các đồng thừa kế không yêu cầu chia thừa kế và để cho cụ S đứng tên nhưng chỉ có 05 người con đồng ý còn 03 người con không đồng ý. Do đó, việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho cụ S đứng tên là không đúng pháp luật, từ đó cụ S lập hợp đồng tặng cho nhà đất bà D cũng không đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S và bà D và xác định nhà đất là di sản thừa kế của cụ D1 để lại chưa chia.

### **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 phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Vĩ C đúng về hình thức, nội dung, trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của ông C là hợp lệ, được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Vĩ C:

[2.1] Về tố tụng:

[2.1.1] Căn cứ vào đơn khởi kiện của ông Tô Vĩ C yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 15/11/2007 của Phòng công chứng số 01 tỉnh Bạc Liêu, công nhận diện tích đất 83,25m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường L1 (nay là

C) nhóm 1, Phường 2, thành phố B là di sản thừa kế của cụ Tô S, Trần Thị D1 để lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và thừa kế tài sản” là đúng theo khoản 3, khoản 5 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về tư cách của các đương sự trong vụ án cũng như xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1.2] Thời hiệu khởi kiện: Vợ chồng cụ Tô S, Trần Thị D1 có tạo lập được tài sản chung là 01 căn nhà cấp 4, xây dựng trên thửa đất diện tích 83,25m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường L1 (nay là C) nhóm 1, Phường 2, thành phố B. Cụ Trần Thị D1 chết ngày 24/3/1982, không để lại di chúc. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh thừa kế ngày 30/8/1990, Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Bộ luật dân sự năm 1995 để xác định thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia thừa kế của cụ D1 đã hết là không đúng pháp luật bởi lẽ: Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực từ ngày 01/01/2017 và theo điểm d khoản 1 Điều 688 quy định “thời hiệu được áp dụng theo quy định của bộ luật này”, căn cứ khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định của Nghị Quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về thi hành bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính thì từ ngày 01/01/2017, Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 về thời hiệu thừa kế để thụ lý, giải quyết vụ án. Theo đó thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm mở thừa kế. Hơn nữa, trong vụ án này có thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài vì vậy thời gian từ ngày 01/7/1996 đến ngày 01/9/2006 không tính vào thời hiệu khởi kiện. Như vậy, ngày 16/01/2018 ông Tô Vĩ C khởi kiện thừa kế đối với di sản thừa kế của cụ D1 là vẫn còn thời hiệu. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia thừa kế của cụ D1 đã hết nhưng lại xử bác yêu cầu khởi kiện của ông C là không đúng pháp luật.

## [2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Năm 1964 cụ Tô S (Tô X) và vợ là cụ Trần Thị D1 có mua của ông Pierre Trần Minh K căn nhà phố số 36 nêu trên với giá 60.000 đồng, năm 1982 cụ D1 chết, đến năm 1995 cụ S lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải căn cứ vào văn bản “*Đồng ý cho cha đứng tên chủ quyền nhà*” của 05 người con cụ S, cụ D1 gồm: Tô Thị D, Tô Thị Q, Tô Thị V, Tô Văn Kh, Tô Thị Ph lập ngày 20/7/1995 để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho cụ S ngày 05/10/1995 là chưa đúng pháp luật bởi lẽ: căn nhà số 36 là tài sản chung của cụ S và cụ D1, năm 1982 cụ D1 chết không để lại di chúc, như vậy 1/2 căn nhà là di sản thừa kế cho cụ S và 08 người con của cụ S, cụ D1 nhưng chỉ có 05 người con kể trên đồng ý cho cụ S đứng tên quyền sở hữu nhà, còn 03 người con gồm Tô L1, Tô Tú L và Tô Vĩ C chưa có ý kiến đồng ý cho cụ S đứng tên sở hữu toàn bộ căn nhà. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định năm 1995 khi cụ S lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà,

do ông Tô Vĩ C không có tên trong sổ hộ khẩu, không trực tiếp ở trong căn nhà này để từ đó cho rằng ông C không có quyền đối với căn nhà này là không đúng pháp luật vì hộ khẩu chỉ là thủ tục hành chính để cơ quan quản lý Nhà nước quản lý con người, còn quyền thừa kế là quyền nhân thân gắn với mỗi cá nhân.

[2.2.2] Xét việc Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho cụ Tô S (Tô X) ngày 05/10/1995 là không đúng pháp luật nên năm 2001 cụ S làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký nhà ở và đất ở để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và UBND tỉnh Bạc Liêu đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho cụ Tô S ngày 27/6/2001 là không đúng pháp luật. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2007 giữa cụ S và bà Tô Thị D là vi phạm pháp luật nên vô hiệu, từ đó việc điều chỉnh sang tên cho bà Tô Thị D tại mục III thay đổi về chủ của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 27/6/2001 là không đúng pháp luật.

[2.2.3] Đối với căn nhà cấp 4, có chiều ngang 3,5m dài 16 m, có gác gỗ, kết cấu mái ngói, cột gạch thì bà Tô Thị D đã dỡ bỏ, nay các bên đương không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét.

[2.2.4] Các bên đương sự đều thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/05/2018 (BL 349, 347) và Trích đo phần đất tranh chấp ngày 21/06/2018 (BL 361) thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 94.3m<sup>2</sup>, tại thửa 11, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Đường L1 (nay là đường C), khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, do bà Tô Thị D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý đất. Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Bắc giáp với phần đất của bà Trần Thị L có số đo 21.13m + 3.95m.

- Hướng Nam giáp với đất của ông Huỳnh Hưng B có số đo 26.75m + 0.5m + 2,65m.

- Hướng Đông đường C có số đo 3.5m.

- Hướng Tây giáp đất ông Quách Văn T có số đo 1.35m + 2.15m.

Tổng diện tích là 94.3m<sup>2</sup>.

Trên đất có căn Nhà cấp III: 01 trệt, 01 lầu do bà Tô Thị D xây dựng. Kết cấu: Móng bê tông cốt thép, tường sơn nước, trét mastic, mái lợp tôn lạnh, mặt tiền ốp đá granic màu đen, trần thạch cao, khung nhôm, sàn lát gạch men màu trắng. Diện tích tầng trệt 76,75m<sup>2</sup>, trong đó 6,75m<sup>2</sup> là diện tích kho. Diện tích tầng một có tổng diện tích 70m<sup>2</sup>. Diện tích tầng 02 70m<sup>2</sup>. Diện tích sân trước là 13m<sup>2</sup>. Tổng diện tích là 229,75m<sup>2</sup>.

Kết quả định giá ngày 31/05/2018 (BL 351): Giá đất tranh chấp: 13.020.000 đồng/m<sup>2</sup> x 94.3m<sup>2</sup> = 1.227.786.000 đồng. Giá nhà tranh chấp: 840.000.000 đồng. Tổng giá trị nhà và đất là 1.227.786.000 đồng + 840.000.000 đồng = 2.067.786.000 đồng.

[2.2.5] Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tô Vĩ C, sửa bản án sơ thẩm; chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận 1/2 quyền sử dụng đất tại thửa 11, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Đường L1 (nay là đường C), khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, (đo đạc thực tế là 94,3m<sup>2</sup>) là di sản thừa kế của cụ Trần Thị D1 để lại chưa chia.

[3] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được tính lại như sau: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Tô Vĩ C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc, thẩm định tài sản. Bà Tô Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 880.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản và đo đạc, do ông C đã nộp khoản tiền này nên bà D có trách nhiệm trả lại cho ông C 880.000 đồng.

[4] Do kháng cáo được chấp nên nguyên đơn ông Tô Vĩ C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 688; khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 121, 126, 136, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Tô Vĩ C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tô Vĩ C.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất là nhà ở) lập ngày 15/11/2007 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Bạc Liêu giữa ông Tô S và bà Tô Thị D là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1604/CN-UB ngày 27/6/2001 của UBND tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Tô S đứng tên.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1129/CN-SH ngày 21/11/1995 của UBND tỉnh Minh Hải cấp cho ông Tô S (Tô X)

- Công nhận 1/2 quyền sử dụng đất tại thửa 11, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Đường L1 (nay là đường C), khóm 1, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, (đo đạc thực tế là 94,3m<sup>2</sup>) là di sản thừa kế của cụ Trần Thị D1 để lại chưa chia.



Theo bản trích đo ngày 21/06/2018. Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Bắc giáp với phần đất của bà Trần Thị L có số đo 21.13m + 3.95m.
- Hướng Nam giáp với đất của ông Huỳnh Hưng B có số đo 26.75m + 0.5m + 2,65m.
- Hướng Đông đường C có số đo 3.5m.
- Hướng Tây giáp đất ông Quách Văn T có số đo 1.35m + 2.15m.

2/. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Ông Tô Vĩ C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc, thẩm định tài sản, Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu hoàn trả cho ông Tô Vĩ C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0009632 ngày 09/3/2018. Bà Tô Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 880.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản và đo đạc, do ông C đã nộp khoản tiền chi phí thẩm định tài sản và đo đạc nên bà Tô Thị D có trách nhiệm trả cho ông Tô Vĩ C 880.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Tô Vĩ C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu; hoàn trả cho ông C 300.000 đồng theo biên lai số 0010093 ngày 04/6/2019.

3/. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Xuân Minh**

**Nguyễn Văn Hùng**

**Hoàng Minh Thịnh**