

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 239/2024/DS-GĐT

Ngày: 22/8/2024

V/v: *Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, chia thừa kế quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng.

Ông Võ Văn Khoa.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến - Thẩm tra viên chính 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 Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 22/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, chia thừa kế quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn E1, sinh năm 1939.

Địa chỉ: Số 436B/36, đường 3/2, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ tạm trú: Ấp N, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

1.2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số 4/11, khu phố 4, Phường B, thành phố TA, tỉnh Long An.

1.3. Bà Nguyễn Thị Kim E2, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số 25, đường NĐC, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Hoàng Q1, sinh năm 1959.

2.2. Bà Huỳnh Thị Đ1, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 38, đường NTB, khu phố B, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh Long An: Ông Nguyễn Hoài T1 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CG.

3.2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1936.

Địa chỉ: Ấp N, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

3.4. Bà Nguyễn Thị Y1, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

3.5. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 110, Lô P, Chung cư NGT, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 168/96/18, đường BTĐ, khu phố 7, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Phạm Hoàng D1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp TĐ, xã TT, huyện CG, tỉnh Long An.

3.8. Ông Lê Quang T2, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 320, ấp M, xã NC, huyện BL, tỉnh Long An.

3.9. Bà Nguyễn Thị Bạch Y2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp LT, xã LT, huyện CG, tỉnh Long An.

3.10. Bà Trần Thu T3, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

3.11. Bà Phạm Thị H3, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

3.12. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp LH, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

3.13. Ông Dương Văn A, sinh năm 1949.

3.14. Bà Võ Thị Lê D2, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Số 60/1, đường TTT, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Bà Chung Thị Phương M2, sinh năm 1960.

3.16. Ông Võ Minh X, sinh năm 1988.

3.17. Bà Võ Thị Bảo T4, sinh năm 1999.

3.18. Ông Võ Thành Q2, sinh năm 1973.

3.19. Ông Võ Thành T5, sinh năm 1979.

3.20. Bà Võ Thị P, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp LT, xã ML, huyện CG, tỉnh Long An.

3.21. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG.

Địa chỉ: Số 126, Quốc lộ 50, khu phố M, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

3.22. Ngân hàng TMCP CTVN.

Địa chỉ: Số 108 THĐ, Quận HK, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh Tòa nhà VietettinBank: Số 635B, Đường NT, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Phan Tùng S, sinh năm 1974 - Phó Giám đốc Ngân hàng.

3.23. Ngân hàng Thương mại TNHH Một thành viên XDVN.

Địa chỉ: Số 10, LTT, Phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng:

Ông Lê Đăng B, sinh năm 1976 - Chuyên viên cao cấp.

Địa chỉ: Số 10, Đường LTT, Phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.24. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T:

3.24.1. Bà Lê Thị Nguyệt T6, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 3, xã LA, huyện CG, tỉnh Long An.

3.24.2. Ông Lê Phước Đ2, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp TL, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Cha của các ông tên Nguyễn Văn Th, sinh năm 1917, chết năm 1981; mẹ tên Nguyễn Thị U, sinh năm 1917, chết năm 1994. Cụ Th và cụ U có 08 người con là bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1936, ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1938 chết năm 1966 là liệt sỹ, vợ ông S là bà Châu Thị Ng, sinh năm 1939 chết năm 1992, ông S và bà Ng có 02 người con gái tên Nguyễn Thị Tuyết M1, sinh năm 1960 và Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1963; ông Nguyễn Văn E1, sinh năm 1939, bà Nguyễn Thị Kim E2, sinh năm 1947, ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1949, bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1952 (Thị O), bà Nguyễn Thị Y1, sinh năm 1957 và ông Nguyễn Hoàng Q1, sinh năm 1959.

Ngày 20/11/1996, ông Nguyễn Hoàng Q1 được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ 09 thửa đất có tổng diện tích là 14.301m² trong đó: thửa 857, đất thổ, diện tích 1.042m²; thửa 854, diện tích 1.681m²; thửa đất 1068, diện tích 886m²; thửa 1065, diện tích 281m² đều là đất màu; thửa 851, diện tích 1.200m²; thửa 848, diện tích 1.190m²; thửa đất 1071, diện tích 646m²; thửa 1064, diện tích 4.765m²; thửa 1089, diện tích 2.610m² đều là đất lúa. Nguồn gốc các thửa đất trên là của ông bà nội để lại cho cha mẹ của nguyên đơn. Sau khi Cụ Th chết, cụ U là người trực tiếp quản lý đất, ông Nguyễn Hoàng Q1 là con út ở chung với cụ U nên là người trực tiếp cùng cụ U quản lý sử dụng đất, cụ U đã phân chia đất cho các người con như bà H2, bà O, bà Y1 và đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm này cụ U phân chia đất bằng miệng không phải bằng văn bản. Sau đó một vài năm, cụ U có phân chia đất cho ông E1, ông H1, bà Kim E2 phần đất tiếp giáp với đường 835B. Do ông E1, ông H1, bà Kim E2 là người đi làm việc nên không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Sau khi cụ U chết ông Nguyễn Hoàng Q1 đi kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng luôn phần đất mà ông E1, ông H1, bà Kim E2 được cụ U chia. Thời gian ông Q1 quản lý, sử dụng đất ông Q1 có thể chấp quyền sử dụng đất để làm ăn nhưng do công việc kinh doanh bị thất bại, một số thửa đất mà ông Q1 đứng tên bị cơ quan Thi hành án kê biên để cưỡng chế thi hành án đối với phần nợ mà vợ chồng ông Q1 bà Đ1 có nghĩa vụ phải trả.

Ông Nguyễn Văn E1, ông H1, bà Kim E2, ông Q1, bà H2, bà O, bà Y1 làm đơn xin tương phân ruộng đất đề ngày 01/5/2002 cuối văn bản ký tên đề ngày 20/7/2002 nội dung tương phân ruộng đất là: “Ông Nguyễn Hoàng Q1 là con trai út trong gia đình, người đại diện đứng tên quyền sử dụng đất nói trên được chủ quyền: thửa 1089, 854, 851, 1068, 1071 và một phần thửa 875, tổng cộng là 8.065m² trừ cái ao 12 x 30m và diện tích 5 x 20m, còn lại là 7.605m²; Ông Nguyễn Văn E1: Mặt tiền hương lộ 13: 6 x 30m = 180m² trong thửa đất 857 và 1.682m² trong thửa đất 1064 và 1065, tổng cộng là 1.862m²; Bà Nguyễn Thị Kim E2: Mặt tiền hương lộ 13: 5 x 20m = 100m² trong thửa đất 857 và 1.682m²

trong thửa đất 1064 và 1065, tổng cộng là 1.782m²; Ông Nguyễn Văn H1: Mặt tiền hương lộ 13: 6 x 30m = 180m² trong thửa đất 857 và 1.682m² trong thửa đất 1064 và 1065, tổng cộng là 1.862m²”.

Ngày 02/5/2017, ông Nguyễn Văn E1, ông H1, bà Kim E2, bà Y1, ông Q1 và bà Đ1 lập biên bản họp gia đình, nội dung họp là anh chị em trong gia đình đồng ý cho ông Nguyễn Hoàng Q1 thanh lý phần đất do ông Nguyễn Hoàng Q1 đứng tên để trả nợ theo yêu cầu của Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh Long An phải đảm bảo các điều kiện sau:

Không được bán phần mồ mã của ông bà cha, mẹ; Trả nợ lấy lại tài sản số 25, đường NĐC, thị trấn CG, huyện CG cho bà Nguyễn Thị Kim E2; Trả nợ và lấy lại tài sản tại số 44, Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An của bà Nguyễn Thị Y1 đã thế chấp tại Ngân hàng Đại Tín. Bà Nguyễn Thị Y1 và ông Nguyễn Hoàng Q1 có trách nhiệm giao lại phần đất mặt tiền đường 835B có chiều ngang 6m, dài 50,5m qua khu mộ của cha mẹ ông Nguyễn Văn E1 và ông Nguyễn Văn H1.

Ông Q1 và bà Đ1 có trách nhiệm giao phần đất có diện tích là 4.000m² và làm đường vào phần đất 03m cho ông E1 và ông H1; ông Q1 và bà Đ1 có trách nhiệm tìm và trả lại phần đất ông bà để lại cho bà Nguyễn Thị Kim E2 phần đất có giá trị tương đương, mặt tiền tỉnh Lộ 835B ngang 05m, dài 30m. Ông Q1 và bà Đ1 phải có trách nhiệm thực hiện các điều kiện trên đến khi bán phần đất kể trên.

Ngày 04, 26 tháng 5 năm 2017 thì ông E1, ông H1, bà Kim E2 làm đơn khởi kiện ông Q1, bà Đ1 phải chia phần đất theo nội dung đã tương phân cụ thể: Ông Nguyễn Văn E1 và ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu ông Q1, bà Đ1 chia cho mỗi người 180m² đất thổ thuộc thửa đất 857 và mỗi người 1.682m² đất lúa và đất màu thuộc thửa đất 1064 và 1065. Bà Nguyễn Thị Kim E2 yêu cầu ông Q1 và bà Đ1 chia 100m² đất thổ thuộc thửa 857 và 1.682m² đất lúa và đất màu thuộc thửa 1064 và 1065.

Ngày 19/02/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim E2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 đã thống nhất xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà Nguyễn Thị Kim E2 yêu cầu ông Q1, bà Đ1 chia 200m² đất thổ, trước đây là cái ao hiện tại đã được san lấp thuộc thửa 857, tờ bản đồ số 3, đất tại Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An. Sau đó bà Nguyễn Thị Kim E2 có đơn xin rút đơn yêu cầu chia đất đối với ông Q1 và bà Đ1, bà Kim E2 yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn E1 yêu cầu ông Q1, bà Đ1 chia 560,33m² đất trồng cây lâu năm (màu) thuộc thửa 854 và 1.440m² đất lúa thuộc các thửa 581, 848 và

thửa 1064; các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 3, đất tại Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu ông Q1, bà Đ1 chia 560,33m² đất trồng cây lâu năm (màu) thuộc thửa 854 và 1.440m² đất lúa thuộc các thửa 581, 848 và thửa 1064; các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 3, đất tại Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 yêu cầu ông Q1, bà Đ1 chia 560,33m² đất trồng cây lâu năm (màu) thuộc thửa 854 và 1.440m² đất lúa thuộc các thửa 581, 848 và thửa 1064; các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 3, đất tại Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn E1 và ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng Q1 đứng tên đối với thửa đất 1064, 848 và một phần thửa đất 851. Thửa đất nào ông Q1 đã kê khai đứng tên riêng thì hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 yêu cầu ông Q1 và bà Đ1 chia thừa kế phần của ông Nguyễn Văn S đã chết nếu còn sống thì ông S được hưởng. Bà L1 và bà M1 yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất 854, diện tích 1.568m², loại đất BHK theo trích đo số 05 ngày 07/01/2021, Bà L1 và bà M1 yêu cầu chia mỗi người được ½ diện tích thửa đất 854, mỗi người được chia là 784m². Bà L1 và bà M1 yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q1 đứng tên đối với thửa đất 854.

Ông E1, ông H1, bà Kim L1 và bà Tuyết M1 yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 1064, 848, 851 và 854 mà ông Q1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng Q1 trình bày:

Về nguồn gốc 09 thửa đất mà ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ vào ngày 20/11/1996 có nguồn gốc của ông bà nội ông để lại; về tên năm sinh, năm mất của cha, mẹ, anh ruột của ông các nguyên đơn trình bày ông Q1 xác định là đúng. Đối với 09 thửa đất mà ông Q1 đứng tên khi cha của ông là cụ Nguyễn Văn Th còn sống chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1981 Cụ Th chết, sau năm 1981 cụ Nguyễn Thị U, ông Q1 là con út ở chung nên cùng quản lý và trực tiếp sử dụng đất. Trước khi cụ U chết, cụ U có phân chia đất cho các người con gái như bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Y1, Nguyễn Thị Kim O, các người này đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Cụ U có chia cho ông E1, ông H1, bà Kim E2 mỗi người 2.000m² đất lúa, nhưng do thời điểm này, ông E1, ông H1, bà Kim E2 đều đi làm việc Nhà nước, không phải là người trực tiếp sử dụng đất nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Q1 đứng tên giùm, sau này sẽ chuyển lại. Cụ U

chết năm 1994, ông Q1 đi kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 09 thửa đất vào ngày 20/11/1996. Trước khi cụ U chết, ông Q1 nhớ cụ U có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng.

Đối với yêu cầu của ông E1 và ông H1 là ông Q1 chia và giao lại mỗi người 2.000m² đất lúa ông Q1 có ý kiến thửa đất 1064 diện tích khoảng 6000m² cụ U chia cho 03 người ông E1, ông H1, bà Kim E2, nhưng thời điểm năm 1985 vào tập đoàn chia cho người khác sử dụng, khi trả lại đất bị mất một phần, diện tích đất còn lại hơn 4.000m². Bà Nguyễn Thị Kim E2 đã nhận phần đất lúa và chuyển nhượng cho ông Huỳnh Minh M3 diện tích 1.906m² tách từ thửa đất 1064 do đó diện tích còn lại theo trích đo là 2.288m². Thửa đất 848K diện tích 1.178m² đất lúa giáp thửa đất 1064 là đất của ông E1 và ông H1 mà ông Q1 đứng tên giùm. Ông Q1 đồng ý chia và giao lại cho ông E1 và ông H1 mỗi người 1.144m². Ông Q1 cũng đồng ý chia cho ông E1, ông H1 02 thửa đất này tổng diện tích là 3.466m² ít hơn 4.000m² đất lúa mà ông E1, ông H1 yêu cầu. Ông Q1 không đồng ý chia thửa đất 851 theo yêu cầu của ông E1 và ông H1. Nhưng thửa đất 848 hiện nay đang bị kê biên để thi hành án do vợ chồng ông Q1 và bà Đ1 còn phải thi hành nhiều bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Về phần đường đi vào đất của ông E1, ông H1, trước đây ông Q1 cam kết sẽ dành phần đất làm đường đi qua các thửa đất của ông Q1 đang đứng tên để cho ông E1, ông H1 sử dụng đi vào thửa đất 1064 và 848. Hiện tại do thửa đất 848 đang bị cơ quan Thi hành án dân sự huyện CG kê biên để thi hành án, thửa đất 875 ở ngoài ông Q1 đã thế chấp Ngân hàng và thửa đất 854 cũng bị kê biên nên ông Q1 đồng ý chia đất cho ông E1 và ông H1 bằng hình thức trả giá trị 02 thửa đất 1064 và thửa đất 848.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L1 và Nguyễn Thị Tuyết M1 yêu cầu ông Q1 và bà Đ1 chia thừa kế cho ông Nguyễn Văn S, nếu ông S còn sống thì ông S được hưởng. Ông Q1 không đồng ý yêu cầu chia thừa kế thửa đất 854 ông Q1 đang đứng tên, ông Nguyễn Văn S là anh ruột của ông, hy sinh năm 1966, vợ ông S lúc này là bà Châu Thị Ng, sinh năm 1939, làm Bí thư xã ML, huyện CG, tỉnh Long An. Khoảng năm 1985 khi cụ U còn sống có chia đất cho vợ và con ông S rồi, nên ông Q1 không đồng ý chia thừa kế quyền sử dụng đất cho bà L1, bà M1. Ông Q1 đứng tên thửa đất 854 từ năm 1996, đây là đất của ông Q1 được cụ U cho khi còn sống, không phải di sản của cụ U chết để lại và cụ U cũng không có hứa chia đất cho các người con của ông S. Việc bà M1 và bà L1 khai cụ U khi còn sống có hứa chia đất cho bà L1, bà M1 để làm nhà thờ cúng ông S, ông Q1 không biết, cụ U cũng không nói cho ông Q1 biết. Trong đơn xin tương phân ruộng đất năm 2002, biên bản họp gia đình lập năm 2017 cũng không có thể hiện nội dung này. Do đó, ông Q1 xác định ngoài thửa đất 1064 mà cụ U đã hứa chia cho ông E1, ông H1, bà Kim E2 thì các thửa đất còn

lại là thuộc quyền sử dụng của ông Q1 do ông Q1 là con út ở chung, chăm sóc Cụ Th và cụ U cho đến khi các cụ mất được hưởng phần tài sản là quyền sử dụng đất nhiều hơn. Ông Q1 không đồng ý yêu cầu của bà L1, bà M1 là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 854 của ông Q1 đứng tên.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Đ1 là vợ ông Q1 không đến tham gia phiên tòa, trong quá trình giải quyết bà Đ1 có ý kiến lời trình bày của ông Q1 bà đồng ý, quyết định của ông Q1 cũng là quyết định của bà, bà xin vắng mặt khi Tòa án xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của Cụ Th và cụ U như bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị Y1, bà Nguyễn Thị Kim O đã được chia đất, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai không có yêu cầu chia tài sản chung hay chia thừa kế và đều có ý kiến đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP CTVN, có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Tùng S trình bày:

Ngân hàng có cho ông Q1 và bà Đ1 vay số tiền là 1.500.000.000 đồng, ông Q1 và bà Đ1 có thể chấp quyền sử dụng đất thửa đất 857 hợp pháp, nên Ngân hàng đề nghị phía ông Q1, bà Đ1 phải thực hiện đúng hợp đồng vay nợ và hợp đồng thế chấp. Khi nào ông Q1, bà Đ1 trả dứt nợ gốc và lãi thì Ngân hàng sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Q1 để gia đình tiến hành chia đất theo yêu cầu. Còn hiện tại, do ông Q1 và bà Đ1 chưa trả nợ được nên Ngân hàng đã yêu cầu thi hành án, kê biên, phát mãi thửa đất số 857 để thi hành án. Đại diện cho Ngân hàng cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại TNHH Một thành viên XDVN, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Đăng B trình bày:

Theo bản án có hiệu lực của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì ông Q1, bà Đ1 phải trả cho Ngân hàng một khoản nợ vốn ban đầu là 450.000.000 đồng, tính đến nay vốn và lãi là 1.900.000.000 đồng, khi vay ông Nguyễn Hoàng Q1 có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất 1068 và thửa đất 858, các thửa đất này không có liên quan đến các thửa đất đang tranh chấp. Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc chia tài sản sẽ làm ảnh hưởng đến việc thi hành án của Ngân hàng. Cơ quan Thi hành án dân sự huyện CG thông báo cho Ngân hàng biết thửa đất 848 bị chồng lấn với thửa đất 858 đều do ông Q1 đứng tên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 24/8/2022, Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh Long An quyết định:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim E2 kiện đòi ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia 200m² đất thổ, và 1.682m² thuộc 02 thửa đất 1064 và 1065.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia 180m² đất thổ thuộc thửa đất 857, ông Q1 đứng tên.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia 4.000m², loại đất lúa thuộc các thửa 1064, 848 và một phần thửa đất 851.

Buộc ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 số tiền là 3.200.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn E1 số tiền là 1.600.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn H1 số tiền là 1.600.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Không chấp nhận đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 đòi ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia, giao các thửa 1064, 848 và 534m² đất là một phần thửa đất 851 bằng đất và mở lối đi từ đường 835B ngang 04m đến thửa đất 1064, 848.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng Q1 đứng tên đối với các thửa đất 1064, 848, diện tích 534m² là một phần thửa đất 851.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia thừa kế thửa đất 854, loại đất BHK đất tại Ấp LK, xã PH, huyện CG.

Buộc ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia cho bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 số tiền 1.568.000.000 đồng, Nguyễn Thị Kim L1 được chia số tiền 784.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1 được chia số tiền 784.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia thừa kế bằng đất đối với thửa đất 854.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng Q1 đứng tên thửa đất 854.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 phải trả chi phí tố tụng 14.300.000 đồng cho ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn về quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 06/9/2022 ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1, bà Nguyễn Thị Kim L1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Q1 và bà Đ1 trả bằng đất và yêu cầu mở lối đi để đi vào các thửa đất, các ông bà không đồng ý nhận bằng tiền.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2023/DS-PT ngày 30/3/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh Long An.

Tuyên xử: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim E2 đối với ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 về yêu cầu chia 200m² đất thổ và 1.682m² thuộc 02 thửa đất 1064 và 1065, tọa lạc tại xã PH, huyện CG, tỉnh Long An do ông Nguyễn Hoàng Q1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia 180m² đất thổ thuộc thửa đất 857, tọa lạc tại xã PH, huyện CG, tỉnh Long An do ông Nguyễn Hoàng Q1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia 4.000m², loại đất lúa, thuộc các thửa đất 1064, 848 và một phần thửa đất 851, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã PH, huyện CG, tỉnh Long An (yêu cầu nhận bằng tiền).

Buộc ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 có nghĩa vụ liên đới chia cho ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 mỗi người số tiền là 3.293.018.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 chia thừa kế thừa đất 854, diện tích 1.568m², loại đất BHK, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã PH, huyện CG, tỉnh Long An (yêu cầu nhận bằng tiền).

Buộc ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 phải có nghĩa vụ liên đới chia cho bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Tuyết M1 mỗi người số tiền 2.881.984.000 đồng.

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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí.

Ngày 25/5/2023, ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 172/QĐ-VKS-DS ngày 01/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2023/DS-PT ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2023/DS-PT ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10/01/2023, Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa để Tòa án tiến hành thẩm định giá lại phần đất tranh chấp theo đề nghị của ông Nguyễn Văn E1, bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Nguyễn Thị Tuyết M1, các đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định giá tài sản tranh chấp này có nội dung lựa chọn Công ty Thẩm định giá HD thực hiện việc định giá tài sản đối với các thửa đất số 854, 1064, 848, 851 tọa lạc tại Ấp LK, xã PH, huyện CG, tỉnh Long An.

[2]. Do chỉ có ba đương sự là ông E1, Bà L1 và bà M1 yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp và lựa chọn Công ty Thẩm định giá HD thực hiện việc định giá. Do đó, trong trường hợp này Tòa án cấp phúc thẩm cần phải áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 (viết tắt là Thông tư số 02) Hướng dẫn thi hành Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm

định giá tài sản, để tiến hành thủ tục định giá tài sản. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm không áp dụng Thông tư số 02, không thông báo cho các đương sự khác biết để họ thực hiện quyền lựa chọn hoặc không lựa chọn tổ chức định giá, dẫn đến làm cho đương sự mất đi quyền lựa chọn tổ chức định giá tài sản tranh chấp.

[3]. Mặt khác, Tòa án cấp phúc thẩm tính toán và buộc ông Q1, bà Đ1 phải thanh toán cho ông E1, ông H1 nhiều hơn so với giá trị định giá, cụ thể như sau:

[3.1]. Theo chứng thư thẩm định giá số 51/23/02/2023/TĐG LA-BDS ngày 23/02/2023 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn HĐ, thì giá mỗi 1m^2 của các thửa đất khác nhau, theo đó: giá trị 1m^2 của thửa 1064 là: $3.312.228.000 \text{ đồng} / 2.288 \text{ m}^2 = 1.447.652 \text{ đồng}$; giá trị 1m^2 của thửa 848 là $1.625.085.000 \text{ đồng} / 1.178 \text{ m}^2 = 1.379.523 \text{ đồng}$; giá trị 1m^2 của thửa đất 851 là $2.575.710.000 \text{ đồng} / 1.097 \text{ m}^2 = 2.347.958 \text{ đồng}$.

Tòa án cấp phúc thẩm lấy giá trị trung bình 03 thửa đất 1064, 848, 851 là: $7.513.023.000 \text{ đồng} : 4.563\text{m}^2 = \mathbf{1.646.509 \text{ đồng/m}^2}$ để buộc ông Q1, bà Đ1 thanh toán cho ông E1, ông H1 mỗi người nhận được 2.000m^2 tương ứng với số tiền là $3.293.018.000 \text{ đồng} (2.000 \text{ m}^2 \times 1.646.509 \text{ đồng/m}^2)$ là không đúng.

[3.2]. Trường hợp này cần phải tính toán và lấy giá mỗi 1m^2 của từng thửa nhân với diện tích đất từng thửa mà ông E1, ông H1 được hưởng để buộc ông Q1, bà Đ1 thanh toán thì mới đúng, cụ thể:

Kết quả đúng về số tiền là giá trị của 2.000m^2 mà ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1 mỗi người được nhận là: $(1.144 \text{ m}^2 (\text{thửa } 1064) \times 1.447.652 \text{ đồng}) + (589 \text{ m}^2 (\text{thửa } 848) \times 1.379.523 \text{ đồng}) + (267 \text{ m}^2 (\text{thửa } 851) \times 2.347.958 \text{ đồng}) = 1.656.113.888 \text{ đồng} + 812.539.047 \text{ đồng} + 626.904.786 \text{ đồng} = 3.095.557.721 \text{ đồng}$.

Như vậy, Tòa án cấp phúc thẩm lấy giá bình quân của các thửa đất để buộc ông Q1, bà Đ1 phải thanh toán cho ông E1, ông H1 là không chính xác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4]. Do Tòa án cấp phúc thẩm không áp dụng Thông tư 02/2014, không thông báo cho các đương sự khác biết để họ thực hiện quyền lựa chọn hoặc không lựa chọn tổ chức thẩm định giá, làm cho đương sự mất đi quyền lựa chọn tổ chức định giá tài sản tranh chấp và Tòa án cấp phúc thẩm tính sai số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, do đó Kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 172/QĐ-VKS-DS ngày 01/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2023/DS-PT ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn E1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim E2 với bị đơn là ông Nguyễn Hoàng Q1, bà Huỳnh Thị Đ1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện CG, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường