

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HN
TỈNH BÐ**

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

Bản án số: 209/2023/DS-ST
Ngày 20 - 7 - 2023
*V/v tranh chấp Li quan đến yêu
cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu và thừa kế theo
pháp luật.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HN, TỈNH BÐ**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vinh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Tổ và ông Võ Văn Phong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Ba - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã HN, tỉnh BÐ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã HN, tỉnh BÐ xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 91/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp Li quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và thừa kế theo pháp luật*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 593/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị N1, sinh năm 1951; địa chỉ: T16, KV4, phường LL, thành phố QN, tỉnh BÐ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị N1: Bà Tạ Thị Li, sinh năm 1985; địa chỉ: T16, KV4, phường LL, thành phố QN, thành phố QN, tỉnh BÐ. (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021).

- Bị đơn: Ông Cao Văn B, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố TÐ, phường HH, thị xã HN, tỉnh BÐ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ Li quan:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường HT: Ông Trần Văn Th.

Địa chỉ: Khu phố MA2, phường HT, thị xã HN, tỉnh BÐ.

2. Bà Phan Thị N2, sinh năm 1949; địa chỉ: Khu phố NT, thị trấn TN, huyện Hàm TN, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị N2: Bà Phan Thị N1, sinh năm 1951; địa chỉ: T16, KV4, phường LL, thành phố QN, thành phố QN, tỉnh BD. (Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2020).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị N1: Bà Tạ Thị Li, sinh năm 1985; địa chỉ: T16, KV4, phường LL, thành phố QN, thành phố QN, tỉnh BD. (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021).

3. Bà Cao Thị Tr, sinh năm 1940; địa chỉ: Khu phố TĐ, phường HH, thị xã HN, tỉnh BD.

4. Bà Cao Thị Thúy Ph, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn VP, xã VT, huyện TP, tỉnh BT.

5. Ông Cao Văn H, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố TĐ, phường HH, thị xã HN, tỉnh BD.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn H, của bà Cao Thị Thúy Ph, của bà Cao Thị Tr: Ông Cao Văn B, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố TĐ, phường HH, thị xã HN, tỉnh BD. (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2020; 02/12/2020; 09/12/2020).

6. Ông Huỳnh Tr1, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD.

7. Bà Võ Thị Ngh, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố TXĐ, phường HH, thị xã HN, tỉnh BD.

8. Bà Trần Thị Th1, sinh năm 1940; địa chỉ: Ấp 1, xã XQ, huyện CM, tỉnh DN.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Ngh, của bà Trần Thị Th1: Bà Tạ Thị Li, sinh năm 1985; địa chỉ: T16, KV4, phường LL, thành phố QN, thành phố QN, tỉnh BD. (Các văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022; 05/9/2022).

(Bà Li, ông B, ông Tr1 có mặt; bà N1, bà Nên, ông Hoà, bà Phương, bà Tr và ông Th vắng mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị N1 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Tạ Thị Li trình bày:

Hộ bà Cao Thị S có 01 nhân khẩu, được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) HN, giao quyền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01664 QSDĐ/A10 ngày 24/12/1997 đối với thửa đất số 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố MA 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD, nhưng do ghi nhầm nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng ghi là hộ bà Cao Thị S1.

Bà Cao Thị S đã chết năm 1999 không để lại di chúc. Năm 2012 ông Cao Văn B, bà Cao Thị Tr, bà Cao Thị Thúy Ph, ông Cao Văn H, là các con của ông Cao Văn M (ông M là em ruột bà S), không phải là những người thừa kế theo

pháp luật của S, đã lập Văn bản phân chia thừa kế, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT ngày 26/7/2012, giao thửa đất số 315B cho ông B được quyền sử dụng. Sau đó ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT ngày 19/9/2015, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 315B cho ông Huỳnh Tr1 là không đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó bà N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên bố Văn bản phân chia thừa kế ngày 26/7/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2015 nói trên vô hiệu và giao quyền sử dụng thửa đất số 315B cho bà N1 được thừa kế sử dụng.

- *Bị đơn:*

Ông Cao Văn B trình bày: Thửa đất số 315B nói trên đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) HN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01664.QSĐĐ/A10 ngày 14/12/1997 cho hộ bà Dương Thị S1, nhưng do nhầm lẫn nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại ghi là Cao Thị S1, ghi họ của ông Cao Văn M chồng bà Dương Thị S1. Ông Cao Văn M chết năm 1991, bà Dương Thị S1 chết năm 2002 đều không để lại di chúc. Cha, mẹ của ông M đều chết trước ông M. Cha, mẹ của bà S1 đều chết trước bà S1. Ông M và bà S1 có chung 04 người con là bà Tr, bà Ph, ông H, ông B. Năm 2012 bà Tr, bà Ph, ông H, ông B đã lập Văn bản phân chia thừa kế được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT chứng thực ngày 26/7/2012, chuyển toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 315B cho B và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện (nay là thị xã) HN xác nhận đăng ký biến động ngày 16/12/2012. Năm 2015 ông B đã lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 315B, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT ngày 19/9/2015 cho ông Huỳnh Tr1 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện (nay là thị xã) HN xác nhận đăng ký biến động ngày 30/9/2015. Còn mẹ của bà N1 là bà Cao Thị S chứ không phải là Cao Thị S1 (bà S là chị ruột của ông M), bà S không ở tại phường HT, thị xã HN, tỉnh BD nên không được cấp đất. Do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N1.

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

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường HT vắng mặt tại phiên toà, nhưng trong quá trình tố tụng đã khai: Thửa đất số 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD, được cân đối giao quyền cho hộ bà Cao Thị S, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01664-QSĐĐ/A10 ngày 14/12/1997 ghi hộ bà Cao Thị S1 là có sai sót và do bà Cao Thị S không quản lý, sử dụng thửa đất số 315B, cho nên dẫn đến nhầm lẫn ông B được nhận di sản theo Văn bản phân chia thừa kế, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT ngày 26/7/2012, rồi sau đó ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT ngày 19/9/2015, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 315B cho ông Huỳnh Tr1. Nay phát sinh tranh chấp giữa bà N1 và ông B, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của

pháp luật.

+ Bà Tạ Thị Li là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị N2 trình bày: Đồng ý như trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

+ Ông Cao Văn B là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Thúy Phương, bà Cao Thị Tr, ông Cao Văn Hòa trình bày: Ông và bà Phương, bà Tr, ông Hòa là các anh chị em ruột. Nguồn gốc thửa đất số 315B là của ông bà nội chúng tôi, còn bà N1 là cháu ngoại, từ nhỏ đến lớn chúng tôi chỉ biết cha mẹ chúng tôi là người canh tác. Sau khi cha mẹ chúng tôi chết thì các anh chị em chúng tôi thống nhất giao thửa đất trên cho ông Bé được quyền sử dụng. Năm 2015 ông B đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Huỳnh Tr1 với giá 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng). Nay bà N1 khởi kiện yêu cầu được thừa kế theo pháp luật, nhận sử dụng thửa đất số 315B. Bà Phương, bà Tr, ông Hoà yêu cầu Toà án giải quyết ông Bé phải thương lượng giao lại cho bà N1 70.000.000đ (Bảy chục triệu đồng) là xong.

+ Ông Huỳnh Tr1 trình bày: Năm 2015 ông nhận chuyển nhượng của ông B quyền sử dụng thửa đất số 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD với giá 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện (nay là thị xã) HN xác nhận đăng ký biến động ngày 30/9/2015. Hiện tại thửa đất số 315B ông đang quản lý sử dụng, không có chuyển nhượng cho ai. Nay xảy ra tranh chấp ông yêu cầu Tòa án giải quyết quyền sử dụng thửa đất số 315B nói trên là của ông, nếu không thì ông B phải trả lại cho ông giá trị của thửa đất với số tiền là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

+ Bà Trần Thị Th1 vắng mặt tại phiên toà nhưng trong quá trình tố tụng bà Th1 khai: Cha, mẹ của bà là ông Trần O (chết năm 1941 lúc bà 02 tuổi) và bà Cao Thị S (chết năm 1999). Cha mẹ của bà có chung 01 người con là bà Trần Thị Th1. Sau khi ông O chết, bà S có chồng khác là ông Phan B1, có thêm 02 người con là bà Phan Thị N2 và bà Phan Thị N1. Sau khi ông B1 chết, bà S có chồng lần thứ ba là ông Võ S2, có thêm 01 người con là bà Võ Thị Ngh, ông Võ S2 đã chết (chết trước bà S). Quyền sử dụng thửa đất số 315B nói trên là tài sản của bà S chết để lại. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N1 về việc chia thừa kế theo pháp luật. Phần tài sản bà được chia, bà đồng ý tặng cho bà N1 được quyền sử dụng.

Tại phiên toà hôm nay bà Tạ Thị Li là người đại diện theo ủy quyền của bà Th1 trình bày: Đồng ý như lời khai trên của bà Th1.

+ Bà Võ Thị Ngh vắng mặt tại phiên toà nhưng trong quá trình tố tụng bà Ngh khai: Mẹ của bà là bà Cao Thị S (chết năm 1999). Trước đây bà S có chồng là ông Trần O và có 01 người con chung với ông O là bà Trần Thị Th1. Sau ông O chết, bà S có chồng khác là ông Phan B1 và có thêm 02 người con là bà Phan Thị N2 và bà Phan Thị N1. Sau khi ông B1 chết bà S có chồng lần thứ ba là ông Võ S2 và có thêm 01 người con là bà Võ Thị Ngh. Ông Võ S2 là cha ruột của bà, đã chết cách đây khoảng 35 năm trước năm 1993. Quyền sử dụng thửa đất số 315B nói trên là tài sản của bà S chết để lại. Bà đồng ý với yêu cầu

khởi kiện của bà N1 về chia thừa kế theo pháp luật. Đối với phần tài sản được chia, bà đồng ý tặng cho bà N1 được quyền sử dụng.

Tại phiên tòa hôm nay bà Tạ Thị Li là người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngh trình bày: Đồng ý như lời khai trên của bà Ngh.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật, tuy nhiên về thời hạn xét xử còn chậm và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 26/12/2012 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT, chứng thực có số 141, quyền số 01PT/CC-SCT/HĐGD vô hiệu. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2015 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT, chứng thực có số 136, quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu. Áp dụng Điều 137, 138 Bộ luật Dân sự 2005 giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà N1 được nhận di sản là quyền sử dụng thửa đất số 315B. Bà N1 phải bồi giá trị cây trồng trên đất cho ông Tr1 theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/4/2022 và bồi giá trị công sức bảo quản tôn tạo thửa đất số 315B cho ông B. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí định giá: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án: “Tranh chấp Li quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và thừa kế theo pháp luật”, theo quy định tại khoản 5 và 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất số 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BĐ. Do đó Tòa án nhân dân thị xã HN thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Th có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, vì bận công tác. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

Về nội dung:

[1] Sự kiện pháp lý xảy ra ngày 26/12/2012 và ngày 19/9/2015, vì vậy cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Tài sản tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng thửa đất số 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD.

[2.1] Theo đo đạc và định giá ngày 14/4/2022 như sau:

- Về diện tích: Thửa đất 315B có diện tích thực tế 590,8m², so với diện tích giao quyền tăng 46,8m², sự chênh lệch này đã được xác minh là do đo đạc.

- Về giá: Theo giá của Hội đồng định giá thì quyền sử dụng thửa đất số 315B, có giá thị trường là 330.000.000đ (Ba trăm ba chục triệu đồng). Ông Trí không đồng ý với giá 330.000.000đ của Hội đồng định giá đã định và tự đưa ra giá là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Bà Li là người đại theo uỷ quyền của bà N1, bà Nên, bà Th1, bà Ngh; ông B là đại theo uỷ quyền của ông H, bà Ph, bà Tr và là bị đơn trong vụ án, thống nhất toàn bộ thửa đất số 315B có giá 330.000.000đ như Hội đồng định giá đã định và không yêu cầu phải định giá lại.

- Về công sức bảo quản, tôn tạo thửa đất số 315B: Từ trước cho đến khi chuyển nhượng cho ông Tr1, thửa đất 315B do ông B là người quản lý sử dụng, cho N2ông B có công sức đóng góp trong việc quản lý, duy trì và phát triển thửa đất. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay, các bên đương sự không tự thoả thuận giải quyết được và cũng không cung cấp được chứng từ nào cho Toà án để làm chứng cứ, chứng minh về công sức đóng góp của ông B. Do đó Hội đồng xét xử giải quyết phần công sức đóng góp của ông B trong việc quản lý, duy trì và phát triển thửa đất có giá là 1/10 giá trị thửa đất, tương ứng với số tiền là: (330.000.000đ : 10) = 33.000.000đ.

Như vậy: Về giá trị của thửa đất số 315B, trong đó: Phần của ông B có giá 33.000.000đ và phần của bà Cao Thị S có giá 297.000đ.

[2.3] Tài sản của ông Tr1 gắn liền với thửa đất số 315B, gồm có: 03 cây dừa ta cho quả bình thường có giá: (03 cây x 945.000đ) = 2.835.000đ; 06 cây dừa xiêm dưới 1m có giá: (06 x 250.000đ) = 1.500.000đ; 15 cây bơ có đường kính gốc nhỏ hơn 20cm có giá: (15 x 225.000đ) = 3.375.000đ; 02 cây mít có quả lần đầu có giá: (02 x 250.000đ) = 500.000đ; 18 cây mít cao dưới 1m chưa có quả có giá: (18 x 80.000đ) = 1.440.000đ. Tổng cộng có giá: 9.650.000đ.

[3] Về yêu cầu Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 26/7/2012 vô hiệu:

[3.1] Theo Biên bản hòa giải ngày 06/9/2019 và Biên bản làm việc ngày 15/02/2022 tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT và theo Công văn số: 1050/UBND-TNMT ngày 02/7/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã HN thì thửa đất 315B nói trên được cân đối giao quyền và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01664-QSDD/A10 ngày 14/12/1997 cho hộ bà Cao Thị S (hộ có 01 nhân khẩu), nhưng do thiếu sót nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là hộ bà Cao Thị S1. Từ những tình tiết và chứng cứ nêu trên, rõ ràng quyền sử dụng thửa đất số 315B là tài sản hợp pháp của bà Cao Thị S.

[3.2] Các ông bà Cao Thị Tr, Cao Thị Thuý Ph, Cao Văn B, Cao Văn H (là các con của ông M em ruột bà S), không phải là những người được thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà S để lại. Do đó việc họ lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 26/7/2012, chuyển giao quyền sử dụng đối với thửa đất số 315B cho ông B là trái với quy định tại các Điều 195, 245 và điểm a khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.3] Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận chấp yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế giữa bà Cao Thị Tr, bà Cao Thị Thuý Ph, ông Cao Văn B, ông Cao Văn H, chứng thực số 141, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/7/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT, đối với thửa đất 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, là có căn cứ và đúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Về yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2015 vô hiệu:

[4.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2015, ông Cao Văn B đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 315B cho ông Huỳnh Tr1, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện HN (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BD - Chi nhánh thị xã HN) xác nhận đăng ký biến động ngày 30/9/2015, chuyển quyền sử dụng toàn phần diện tích tại thửa đất 315B cho ông Tr1 .

[4.2] Ông Tr1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 315B từ giao dịch với ông B, không phải thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn B và ông Huỳnh Tr1, chứng thực số 136, quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT, đối với thửa đất 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD vô hiệu, là có căn cứ và đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Về thừa kế: Bà Cao Thị S (chết năm 1999) không để lại di chúc. Cha mẹ của bà S đều chết trước bà S. Bà S có 03 đời chồng:

Người chồng đầu tiên là ông Trần O (chết năm 1941), bà S và ông O có chung 01 người con là bà Trần Thị Th1.

Người chồng thứ hai là ông Phan B1 (chết năm 1954), bà S và ông B1 có chung 02 người con là bà Phan Thị N2 và bà Phan Thị N1.

Người chồng thứ ba là ông Võ S2 (chết trước năm 1993), bà S và ông S2 có chung 01 người con là bà Võ Thị Ngh.

Theo qui định tại Điều 674, 675, điểm a khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự 2005 thì bà Th1, bà N2, bà N1, bà Ngh là những người được thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà S để lại và theo các lời khai của bà N, bà Th1, bà Ngh và người đại diện theo uỷ quyền của họ đều thống nhất giao toàn bộ di sản của bà S để lại cho bà N1 được quyền sở hữu, sử dụng. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Giao cho bà N1 được quyền sử dụng thửa đất 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố MA1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD và bà N1 phải bồi trả lại cho ông B là 33.000.000đ. Đồng thời giao cho bà N1 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 315B, gồm: 03 cây dừa ta, 06 cây dừa xiêm, 15 cây bơ, 20 cây mít và bà N1 phải bồi trả lại cho ông Tr1 9.650.000đ.

[6] Về bồi thường thiệt hại:

[6.1] Về giá trị thiệt hại: Là sự chênh lệch giá của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng và hiện tại. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2015, thửa đất có giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, nhưng ông B và ông Tr1 đều thống nhất thực tế giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Như vậy giá trị thiệt hại sẽ là: (330.000.000đ – 45.000.000đ) = 285.000.000đ.

[6.2] Về lỗi:

[6.2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2015 vô hiệu:

Về phía ông Tr1 là người nhận chuyển nhượng ngay tình.

Về phía ông B do trước đây có nhầm lẫn quyền sử dụng thửa đất số 315B là của hộ gia đình ông, nên dẫn đến việc khai nhận di sản không đúng là một phần lỗi do khách quan. Do đó Hội đồng xét xử giải quyết chỉ bồi thường cho ông Tr1 là 2/3 giá trị thiệt hại, tương ứng với số tiền (285.000.000đ x 2/3) = 190.000.000đ, là có căn cứ và đúng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6.2.2] Đối với Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 26/7/2012 vô hiệu:

Về phía ông B: Do nhầm lẫn việc sử dụng đất và bà Dương Thị S1 (mẹ của ông) là người cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên dẫn đến kê khai nhận di sản là không đúng.

Về phía bà S: Do từ trước đến nay bà S không quản lý sử dụng đất và cũng không nhận cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 315B, đây cũng là một phần nguyên nhân dẫn đến ông B có sự nhầm lẫn kê khai nhận di sản.

Như vậy: Ông B và bà S đều có lỗi và xét thấy lỗi của cả hai bên là tương đương với nhau, cho nên mỗi bên phải chịu 50% để bồi thường thiệt hại cho ông Tr1, tương ứng với số tiền (190.000.000đ x 50%) = 95.000.000đ, là có căn cứ và đúng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[7] Về chi phí định giá: Hết 2.000.000đ. Bà N1 và ông B mỗi người phải chịu 1.000.000đ. Bà N1 đã nộp đủ và chi phí xong, do đó ông B phải hoàn trả lại

cho bà N1 1.000.000đ (Một triệu đồng) là đúng với qui định tại khoản 1 Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà N1 là người cao tuổi nên được miễn, là đúng với qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ông B phải chịu 7.000.000đ sung vào công quỹ nhà nước, là đúng với qui định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[9] Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HN tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 và 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, 128, 137, 138, 195, 245, 674, 675, điểm a khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế giữa bà Cao Thị Tr, bà Cao Thị Thuý Ph, ông Cao Văn B, ông Cao Văn H, chứng thực số 141, quyền số 01 PT/CC-SCT/HĐGD ngày 26/7/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT, đối với thửa đất 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn B và ông Huỳnh Tr1, chứng thực số 136, quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) HT, đối với thửa đất 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD vô hiệu.

2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc ông Huỳnh Tr1 phải giao trả lại thửa đất 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD cho bà Phan Thị N1 được quyền sử dụng.

2.2 Giao cho bà Phan Thị N1 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 315B, gồm: 03 cây dừa ta, 06 cây dừa xiêm, 15 cây bơ, 20 cây mít và buộc bà Phan Thị N1 phải bồi thường trả lại cho ông Huỳnh Tr1 9.650.000đ (Chín triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).

2.3. Buộc bà Phan Thị N1 phải trả lại giá trị cho ông Bé 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng).

2.2. Buộc bà Phan Thị N1 phải bồi thường thiệt hại cho ông Huỳnh Tr1 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng).

2.3. Buộc ông Cao Văn Bé phải trả lại cho ông Huỳnh Tr1 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) và phải bồi thường thiệt hại cho ông Huỳnh Tr1 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng). Tổng cộng là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị N1 là người cao tuổi nên được miễn phải chịu.

Ông Cao Văn B phải chịu 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) sung vào công quỹ nhà nước.

4. Về chi phí định giá tài sản: Hết 2.000.000 đồng. Bà Phan Thị N1 và ông Cao Văn B mỗi người phải chịu 1.000.000đ, bà Phan Thị N1 đã nộp đủ và chi phí xong, do đó ông Cao Văn B phải hoàn trả lại cho bà Phan Thị N1 1.000.000đ (Một triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú để Tòa án nhân dân tỉnh BD xét xử theo trình tự phúc thẩm.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1 Kể từ ngày bản án 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.

6.2 Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BĐ;
- VKSND thị xã HN;
- Dương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Vinh

HỘI ĐỒNG XÉT SỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Vinh

[1] Về yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia thừa kế ngày 26/7/2012 vô hiệu.

[1.1] Tài sản được chuyển Văn bản phân chia thừa kế ngày 26/7/2012 là quyền sử dụng thửa đất số 315B, tờ bản đồ số 05, diện tích 544m² đất màu tại khu phố Mỹ An, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD.

[1.2] Theo các lời khai của bên nguyên đơn thì thửa đất 315B được cân đối giao quyền sử dụng cho hộ bà Cao Thị Sô, nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01664 QSDĐ/A10 ngày 24/12/1997 của UBND huyện HN (nay là thị xã HN) cấp ghi nhầm là Cao Thị Sô.

[1.3] Theo các lời khai của bên bị đơn thì thửa đất 315B được cân đối giao quyền sử dụng cho hộ bà Dương Thị Sô, nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01664 QSDĐ/A10 ngày 24/12/1997 của UBND huyện HN (nay là thị xã HN) cấp ghi nhầm là Cao Thị Sô (họ của ông Cao Văn Mẹo chồng bà Sô).

[1.3] Theo Công văn số: 1050/UBND-TNMT ngày 02/7/2021 của UBND thị xã HN thì thửa đất số 315B được cân đối giao quyền cho hộ bà Cao Thị Sô, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01664 QSDĐ/A10 ngày 24/12/1997 ghi hộ bà Cao Thị Sô là có sai sót.

Từ những tình tiết và chứng cứ nêu trên, rõ ràng quyền sử dụng thửa đất 315B được cân đối giao quyền sử dụng cho hộ bà Cao Thị Sô chứ không phải cho hộ bà Dương Thị Sô. Như vậy việc các con của bà Dương Thị Sô là bà Tr, bà Phương, ông Hòa, ông Bé lập Văn bản phân chia thừa kế ngày 26/7/2012 giao cho ông Bé được quyền sử dụng thửa đất số 315B là không đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bên nguyên

đơn về việc: “Yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia thừa kế, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã HT ngày ngày 26/7/2012 vô hiệu” là có căn cứ và đúng với quy định tại Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự.

[2] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bé và ông Trí.

Vì thửa đất số 315B của bà Sở N2việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bé và ông Trí là giao dịch không đúng theo quy định của pháp luật

Căn cứ vào các Điều 501, 502, 503 và khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Thọ, về việc yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trọng với ông Chúc và giữa bà Trọng với vợ chồng ông Quang bà Hoa vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu buộc ông Chúc, vợ chồng ông Quang bà Hoa phải giao toàn bộ diện tích của 02 thửa đất 1206 và 1224 cho ông Thọ sử dụng.

[3] Về thừa kế.

[2] Chồng của bà Dương Thị Sô là ông Cao Văn Mạo đã chết năm 1991, bà Dương Thị Sô chết năm 2002 không để lại di chúc. Sau khi bà Dương Thị Sô chết, các con của bà Dương Thị Sô là bà Tr, bà Phương, ông Hòa, ông Bé làm Văn bản phân chia tài sản thừa kế được UBND xã HT (nay phường HT) chứng thực ngày 26/7/2012 chuyển toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 315B cho ông Cao Văn Bé và đã được đăng ký biến động có xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HN (nay thị xã HN) xác nhận ngày 16/12/2012.

Năm 2015 ông Bé hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 315B cho ông Huỳnh Trí, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu phố Trường An 1, phường HT, thị xã HN, tỉnh BD và đã được đăng ký biến động có xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã huyện HN xác nhận ngày 30/9/2015.

Từ những tình tiết và chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng thửa đất 315B của hộ bà Cao Thị Sô là có căn cứ.

Như vậy thửa đất số 315B không phải là của hộ bà Dương Thị Sô, được chuyển trong Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 26/7/2012 và trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 không phải là của hộ bà Dương Thị Sô và cũng không phải là của ông Cao Văn Bé.

Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn

[2] Về yêu cầu toàn bộ diện tích 02 thửa đất 1206 và 1224 thuộc quyền sử dụng của ông Thọ. Yêu cầu này của ông Thọ không được ông Quang, bà Trọng đồng ý, vì cho rằng trước đây ông Thọ chê ít, từ chối không nhận N2không cho

nữ và yêu cầu giải quyết phần đất chia cho ông Thọ hiện đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Trọng.

Theo các lời khai của các bên đương sự và biên bản họp gia đình ngày 25/02/2007 thì phần đất tranh chấp (nay là diện tích của 02 thửa đất 1206 và 1224) có nguồn gốc là đất của ông bà nội của các đương sự để lại, đã được gia đình và họ tộc trong đó có bà Liễu, ông Quang, bà Trọng sự tham gia đã thống nhất là phân chia cho ông Thọ. Điều này chứng tỏ yêu cầu của ông Thọ là có căn cứ. Còn việc ông Thọ chê ít, từ chối không nhận, việc này không được ông Thọ chấp nhận và các bên đương sự cũng không có chứng cứ nào cung cấp cho Tòa án để chứng minh ông Thọ từ chối không nhận. Do đó Hội đồng xét xử có căn cứ xác định toàn bộ diện tích 02 thửa đất 1206 và 1224 thuộc quyền sử dụng của ông Thọ và chấp nhận yêu cầu của ông Thọ là đúng với quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự.

[3] Về yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trọng với ông Chúc và giữa bà Trọng và vợ chồng ông Quang bà Hoa vô hiệu. Xét thấy về hình thức và nội dung đều đúng theo quy định của pháp luật và việc chuyển nhượng đã có hiệu lực. Về thời điểm xác lập của 02 hợp đồng, lúc này Bản án số 52 /2012/DS-PT ngày 18/5/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh BD chưa bị hủy, N2việc nhận chuyển nhượng của ông Chúc và của vợ chồng ông Quang bà Hoa là ngay tình. Căn cứ vào các Điều 501, 502, 503 và khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Thọ, về việc yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trọng với ông Chúc và giữa bà Trọng với vợ chồng ông Quang bà Hoa vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu buộc ông Chúc, vợ chồng ông Quang bà Hoa phải giao toàn bộ diện tích của 02 thửa đất 1206 và 1224 cho ông Thọ sử dụng.

[4] Theo sơ đồ hiện trạng thì diện tích đất ông Chúc đang quản lý sử dụng có một phần đất của ông Vân và của vợ chồng ông Quang bà Hoa N2có diện tích lớn hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn thửa đất 1224 bà Phúc đang sử dụng 28,7m², vợ chồng ông Minh bà Gấm đang sử dụng 15,3m² và một phần diện tích ông Chúc sử dụng N2diện tích đất vợ chồng ông Quang bà Hoa đang quản lý sử dụng nhỏ hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các vấn đề này giữa ông Vân với vợ chồng ông Quang bà Hoa, ông Chúc và giữa vợ chồng ông Quang bà Hoa với bà Phúc, vợ chồng ông Minh bà Gấm, ông Chúc không có yêu cầu gì N2không được xem xét giải quyết.

[5] Về giá trị đất: Theo Biên bản đo đạc và định giá ngày 02/11/2018 và tại phiên tòa hôm nay ông Thọ đồng ý với giá 1.500.000đ/m² đất vườn. Vì đất tranh chấp là loại đất vườn N2toàn bộ diện tích của 02 thửa đất 1206 và 1224 có giá: (298,7m² + 182,2m²) x 1.500.000đ = 721.350.000 đồng.

[6] Theo bà Trọng, ông Quang, ông Chúc, bà Hoa thì phần đất ông Chúc nhận chuyển nhượng và phần chuyển cho vợ chồng ông Quang bà Hoa là nhận từ ông Quang, bà Trọng chỉ ký tên để làm đầy đủ thủ tục khi sang tên. Điều này rõ ràng, ông Quang là người được hưởng lợi từ việc chuyển nhượng đất, do đó Hội đồng xét xử giải quyết buộc ông Quang phải bồi thường lại toàn bộ giá trị

đất cho ông Thọ 721.350.000 đồng là có căn cứ và đúng với quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự.

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 82/2011-TP/CC-SCT/ HĐGD ngày 31/10/2011 giữa vợ chồng Phạm Văn Lồng bà Nguyễn Thị Sáu và ông Phạm Nhất: Về hình thức và nội dung là đúng quy định của pháp luật. Tài sản được chuyển trong hợp đồng không bị kê biên, cấm chuyển nhượng. Bản án số: 20/2012/DSST ngày 21/3/2012 “ Buộc ông Lồng bà Sáu có nghĩa vụ trả nợ cho ông Minh” có sau thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Điều này chứng tỏ yêu cầu của ông Minh là không có căn cứ theo quy định tại các Điều 689, 693, 694 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 1 Điều 6 Thông tư Li tịch số 14/2010/TTLT- BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26 tháng 7 năm 2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân Tối cao, Viện kiểm sát nhân dân Tối cao, N2không được Hội đồng xét xử chấp nhận.