

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 288/2024/DS-PT

Ngày: 13 - 5 - 2024

V/v Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chia đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chia di sản thừa kế, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế.

**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 Phan Nhựt Bình

*Các Thẩm phán:*

Ông Phan Văn Yên

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 493/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chia đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 643/2024/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Cư trú tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phan Thị Lệ T, sinh năm: 1961 (xin vắng mặt)  
Địa chỉ: số E, đường N, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

Cư trú tại số I, đường Đ, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: P, H, Đ, Lâm Đồng

Địa chỉ liên hệ: Số D, tổ A, thôn T, xã H, huyện Đ, Lâm Đồng

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

1/Cụ Lê Thị L, sinh năm: 1928 (vắng mặt);

Cư trú tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: B T, Phường D, thành phố Đ, Lâm Đồng

2/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1972 (vắng mặt)

Cư trú tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: B T, Phường D, thành phố Đ, Lâm Đồng

3/Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1958 (vắng mặt)

Cư trú tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: B T, Phường D, thành phố Đ, Lâm Đồng

4/ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1955 (vắng mặt)

Cư trú tại số B, đường T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1954 (có mặt)

Địa chỉ số 21/4, đường Trần Phú, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

5/Anh Nguyễn Xuân Hòa, sinh năm: 1994 (vắng mặt)

6/Anh Nguyễn Ngọc H3, sinh năm: 1998 (vắng mặt)

7/Anh Nguyễn Đức H4, sinh năm: 2009 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Đức H4: bà Nguyễn Thị G (vắng mặt)

8/Bà Trần Thị L1, sinh năm: 1955 (vắng mặt)

Cư trú tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1954 (có mặt)

Địa chỉ số B, đường T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

9/Anh Nguyễn Đức T3, sinh năm: 1978 (vắng mặt)

10/Chị Nguyễn Thị Thùy T4, sinh năm: 1983 (vắng mặt)

11/Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm: 1986 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại số S, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.  
12/Văn phòng C2 (vắng mặt);  
Địa chỉ: số A, đường B, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

13/Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.  
Người đại diện hợp pháp:  
- Ông Tôn Thiện S1, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân)  
- Ông Võ Ngọc T5, là người đại diện theo ủy quyền (xin vắng mặt)

14/Bà Đỗ Thị H5, sinh năm: 1992 (xin vắng mặt)  
Địa chỉ: số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;  
Địa chỉ liên lạc: số B, đường D, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.  
15/Vợ chồng ông Nguyễn H6, sinh năm: 1988 (vắng mặt)  
Bà Nguyễn Thị O, sinh năm: 1995 (xin vắng mặt)  
Địa chỉ: số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

16/Ông Nguyễn Đức T6, sinh năm: 1988 (xin vắng mặt)  
17/Ông Nguyễn Đức H4, sinh năm: 1983 (xin vắng mặt)  
Cùng trú tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

18/Ông Thái Viết S2, sinh năm: 1981 (xin vắng mặt)  
Địa chỉ số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.  
19/Vợ chồng ông Nguyễn Duy V, sinh năm: 1954 (xin vắng mặt)  
Bà Văn Thị T7, sinh năm: 1969 (xin vắng mặt)  
Cùng trú tại số B, đường X, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

20/Vợ chồng ông Đỗ Viết C, sinh năm: 1988 (vắng mặt)  
Bà Đỗ Thị Q, sinh năm: 1988 (vắng mặt)  
Cùng trú tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.  
21/Vợ chồng ông Nguyễn Văn T8, sinh năm: 1989 (xin vắng mặt)  
Bà Nguyễn Thị H7, sinh năm: 1988 (xin vắng mặt)  
Cùng trú tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

22/Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1;  
Địa chỉ: tầng A, tòa nhà H, số C đường B, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Martin Wong Siew B, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc) (xin vắng mặt)

23/Quỹ tín dụng nhân dân Liên Phường;  
Địa chỉ: số I, đường P, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Kim T9, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị) (vắng mặt)

24/Ông Lê Ngọc T10, sinh năm: 1984 (vắng mặt)  
Cư trú tại số A, đường Đ, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

25/Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp:  
+ Ông Huỳnh Ngọc H8, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).  
+ Ông Võ Văn H9, là người đại diện theo ủy quyền (xin vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền số 463/GUQ-STNMT-VPĐKĐĐ ngày 02/3/2023)

26/Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lệ M;

Địa chỉ: số A, đường H, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Lệ M, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng) (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Nguyễn Thị G.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/6/2022 của ông Nguyễn Văn N, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của bà Phan Thị Lệ T, người đại diện theo ủy quyền của ông N, thì:*

Nguồn gốc quyền sử dụng đất 936,50m<sup>2</sup> thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 15 (D) và diện tích 1.073m<sup>2</sup>, thuộc thửa 253, 254, tờ bản đồ số 45G, tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ là của ông nội ông N là cụ Nguyễn Văn M1 khai phá năm 1949 đến năm 1950. Năm 1969 cụ M1 chết, trước khi chết cụ M1 để lại toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất nói trên cho cha mẹ ông là cụ N1, cụ L. Năm 1975 cụ N1, cụ L đưa toàn bộ diện tích đất nói trên vào tập đoàn theo chủ trương chung, sau đó cụ N1, cụ L và các anh chị em trong gia đình gồm ông Nguyễn Văn N2 (chết năm 2010), có vợ là bà Trần Thị L1, có con là Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Thị Thùy D; ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn H10 (chết năm 2018), có vợ là bà Nguyễn Thị G, có con tên Nguyễn Xuân H11, Nguyễn Xuân H12, Nguyễn Đức H4; bà Nguyễn Thị H1 cùng sản xuất. Khi tập đoàn giải thể, toàn bộ diện tích đất nói trên tập đoàn trả lại cho gia đình ông, do các anh chị thoát ly làm công việc khác, cụ N1, cụ L già yếu nên do ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay.

Ngày 17/7/1989 cụ N1 chết, cụ L và các anh chị em trong gia đình thống nhất cho ông Nguyễn Văn H10 30m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 238 để làm nhà nhưng ông H10 đã kê khai thành 1.094m<sup>2</sup>, đồng thời ông H10 xuất trình giấy chia đất do cụ L ký, chia cho ông Nguyễn Văn N2 diện tích đất 357m<sup>2</sup>, thuộc thửa 254, ông Nguyễn Văn H10 diện tích đất 1.073m<sup>2</sup>, thuộc thửa 253, 254, cụ L diện tích 606m<sup>2</sup>, thuộc thửa 251, ông N xác định chữ ký không phải do cụ L ký.

Ngày 26/02/1997 ông H10 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ông H10 ghi nguồn gốc đất “*Thừa kế của cha mẹ năm 1994*”, năm 2018 ông H10 chết, ngày 17/9/2018 bà Nguyễn Thị G cùng các con của bà G lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với diện tích 936,5m<sup>2</sup>, thửa 238 và diện tích 1.093m<sup>2</sup> thuộc thửa 253, 254, theo đó bà G và con trai Nguyễn Đức H4 nhận diện tích đất thuộc thửa 238, bà G và cụ L nhận diện tích đất thuộc các thửa 253, 254, cùng ngày 17/9/2018 bà Nguyễn Thị G lập hợp đồng tặng cho cụ L diện tích đất thuộc thửa 253, 254 nói trên tại

Văn phòng C3. Ngày 27/3/2019 cụ L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 253, 254 cho bà Nguyễn Thị G. Toàn bộ giấy tờ từ năm 1993 đến năm 2019 do ông H10 và bà G làm gian dối, toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất nói trên là tài sản chung của cụ N1, cụ L; cụ N1 chết không để lại di chúc vì đây là tài sản chung nên cụ L không thể quyết định cho ông H10 toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất nói trên. Do vậy, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Yêu cầu hủy Giấy chia đất sang tên ghi ngày 12/8/1994; yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do Văn phòng C3 chứng thực số 4659, quyền số 68-TP/CCSCC-HĐGD ngày 17/9/2018; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thị L và bà Nguyễn Thị G do Văn phòng C3 chứng thực số 1157, quyền số 74TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2019; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 chứng thực số 4658 ngày 17/9/2018; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn H10 ngày 17/10/2018, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị G ngày 22/4/2019.

- + Yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn N3 để lại theo quy định của pháp luật gồm lô đất có diện tích 936,50m<sup>2</sup>, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 15 (D) và lô đất có diện tích 1.073m<sup>2</sup>, thuộc thửa 253, 254, tờ bản đồ số 45G; căn nhà tọa lạc trên lô đất có diện tích 335,09m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, 251, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 431498 được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 23/5/2006 cho cụ Nguyễn Thị L2 và cụ Nguyễn Văn N3 (chết).

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) giữa bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Duy V.

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) giữa bà Nguyễn Thị G và bà Đỗ Thị H5.

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) giữa bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn H6, bà Nguyễn Thị O.

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa (giấy viết tay) bà Nguyễn Thị G và ông Thái Viết S2.

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần quyền để đồng sử dụng) giữa bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Đức H4 và ông Lê Ngọc T10 đối với diện tích 268,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 238, tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA006467 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/6/2015.

- + Hủy Văn bản thỏa thuận ngày 10/3/2021 giữa bà Lê Thị L, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Đức H4.

- + Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1581/2019/HĐTCLP ngày 18/12/2019 giữa bà G và Quỹ tín dụng nhân dân L5 được Văn phòng C3 chứng thực số 5774, quyền số 83-TP/CC-SCC/HĐGD đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT307285 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 07/11/2019 mang tên bà Nguyễn Thị G, diện tích đất 771,52m<sup>2</sup>, thuộc thửa 2182 (góc 254, 471), tờ bản đồ số 14 (D), tọa lạc tại phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm

Đồng.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB836194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/7/2021 mang tên bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Đức H4 đối với diện tích 936,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB836195 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/7/2021 mang tên ông Lê Ngọc T10 đối với diện tích 936,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Xác định tài sản chung của cụ N3 và cụ L theo hiện trạng đo đạc do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 11/01/2022, tổng hiện trạng có diện tích là 2.584,8m<sup>2</sup>, tương đương số tiền 29.968.000.000đ (đã trừ công trình xây dựng trên đất). Tổng giá trị tài sản này của cụ N3, cụ L mỗi người  $\frac{1}{2}$  là 1.292,4m<sup>2</sup>, giá trị là 14.734.484.000đ như vậy di sản của cụ N3 được chia đều cho 07 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ N3 thì mỗi người được nhận 2.104.926.290đ, ông N xin nhận bằng hiện vật.

*Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị G và của bà Nguyễn Thị Kim L3, người đại diện theo ủy quyền của bà G, thì:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do cụ M2 là ông nội của ông N khai hoang từ năm 1950, sau đó cụ M2 giao cho vợ chồng cụ N3, cụ L (là bố mẹ ruột của ông N) sử dụng. Năm 1993 gia đình chồng bà gồm có cụ L (mẹ chồng) và 06 anh chị em bàn bạc và thống nhất cho chồng bà là ông Nguyễn Văn H10 (con ruột của cụ L) được quyền đăng ký và được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất để làm nhà ở và canh tác, trong đó có ghi “*Tờ bản đồ số 45G, thửa 238, diện tích đất để trồng*”. Giấy này được tất cả các thành viên trong gia đình ký và có mời tổ dân phố 14 và khu phố H ký xác nhận. Ngày 12/8/1994 chồng bà G là ông Nguyễn Văn Hải đăng k với Ủy ban nhân dân Phường H, thành phố Đ diện tích đất trên, cán bộ địa chính ghi vào phần đất trồng của Giấy hợp gia đình đó là diện tích 1.094m<sup>2</sup> và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 ngày 26/02/1997 cho ông H10. Từ ngày 26/02/1997 cho đến nay, ngày 13/3/2018 lô đất có diện tích 1.073m<sup>2</sup> (trong đó có 573m<sup>2</sup> thuộc thửa 253 và 500m<sup>2</sup> thuộc thửa 254) cùng tờ bản đồ số 45G, tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ thì gia đình sử dụng ổn định, đến ngày 13/3/2018 ông H10 chết, ngày 17/9/2019 bà G và hàng thừa kế thứ nhất của ông H10 gồm cụ Lê Thị L, bà G và các con của bà G gồm anh Nguyễn Ngọc H3, anh Nguyễn Đức H4, anh Nguyễn Xuân H11 có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của ông H10 nên đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông H10, Văn bản phân chia di sản thừa kế được Văn phòng C3 chứng thực ngày 17/3/2018, thủ tục điều chỉnh tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 cấp ngày 26/02/1997 cho ông Nguyễn Văn H10 được thực hiện đúng quy định của pháp luật, chuyển thừa kế cho cụ Lê Thị L ngày 17/10/2018, sau đó vì cần tiền để trang trải công việc nên cụ L đã chuyển nhượng lô đất trên cho bà G với giá là 300.000.000đ, thủ tục chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước xác nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho vợ

chồng bà G, ông H10 ngày 22/4/2019. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 ngày 26/02/1997 cấp cho ông H10, chuyển thừa kế cho cụ L ngày 17/10/2018, sang nhượng cho bà G ngày 22/4/2019 đối với diện tích 1.073m<sup>2</sup>, thuộc thửa 253, 254, cùng tờ bản đồ số 45G, tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 27/5/2019 bà G đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đo đạc lại toàn bộ diện tích đất nói trên, theo đo đạc thực tế là 900,18m<sup>2</sup>, trong đó đất thuộc lộ giới là 128,66m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 771,52m<sup>2</sup>. Do đó, bà G không đồng ý với yêu cầu của ông N, đối với các hợp đồng viết tay bà G đã chuyển nhượng đất cho các hộ gia đình hiện nay đang ở trên đất bà G đề nghị công nhận hợp đồng, thực tế các hộ gia đình đã xây dựng nhà ở trên đất, bà G có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Phân chia di sản thừa kế do cụ Nguyễn Văn N3 để lại đối với diện tích đất 335,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 515 và diện tích 606m<sup>2</sup>, thuộc thửa 251, tờ bản đồ số 15 (D) (tổng diện tích đo đạc thực tế là 690,3m<sup>2</sup>) tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần quyền để đồng sử dụng) giữa bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Đức H4 và ông Lê Ngọc T10 đối với diện tích 268,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 238, tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA006467 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/6/2015. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà G ký toàn bộ thủ tục sang tên cho ông T10, tiền chuyển nhượng thì cụ L nhận.

*Theo lời trình bày ông Nguyễn Thanh V1, người đại diện theo ủy quyền của cụ Lê Thị L, thì:*

Cụ L và cụ N3 có 06 con chung gồm ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1953, chết 2010, có vợ bà Trần Thị L1, có con tên Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Thị Thùy D; ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn H10, sinh năm 1960, chết năm 2018, có vợ bà Nguyễn Thị G, có con tên Nguyễn Xuân H11, Nguyễn Ngọc H3, Nguyễn Đức H4; ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H1. Ngoài ra cụ L và cụ N3 không có người vợ, chồng, không có con riêng, con nuôi, con chung khác, cha mẹ cụ N3, cụ L chết trước cụ N3.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa 253, 254 có diện tích 1.073m<sup>2</sup>; thửa 238 có diện tích 936,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 45G và thửa 251, 515 có tổng diện tích đo đạc thực tế là 690,3m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ là của vợ chồng cụ N3 và cụ L. Năm 1989 cụ N3 chết, trước khi chết cụ N3 không để lại di chúc. Năm 1993 cụ L cùng các thành viên trong gia đình cho ông H10 làm nhà trên một phần diện tích đất. Ngày 23/5/2006 cụ L được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD431498 thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15 với diện tích 335,09m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ L, cụ N3 (chết); diện tích còn lại hiện nay thuộc thửa 251. Ngày 13/3/2018 ông H10 chết, ngày 17/9/2018 bà G và các con gồm anh

Nguyễn Ngọc H3, anh Nguyễn Đức H4, anh Nguyễn Xuân H11 và cụ L đến Văn phòng C3 để lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Ngày 27/3/2019 bà G và cụ L đến Văn phòng C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1157, quyền số 74TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 253, 254, tờ bản đồ số 45G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325. Nay ông N yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ N3 để lại thì cụ L có nguyện vọng được nhận di sản mà cụ N3 để lại bằng giá trị (bằng tiền) đối với quyền sử dụng đất thuộc 515, 251, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Cụ L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu phân chia di sản thừa kế do cụ N3 để lại đối với thửa 515, 251 diện tích 335,9m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 690,3m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Cụ L yêu cầu được nhận tiền, diện tích còn lại cụ L không tranh chấp và không có ý kiến gì.

Đối với việc nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần quyền để đồng sử dụng) giữa bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Đức H4 và ông Lê Ngọc T10 đối với diện tích 268,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 238, tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA006467 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/6/2015 thì cụ không đồng ý. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà G ký toàn bộ thủ tục sang tên cho ông T10, tiền chuyển nhượng thì cụ L nhận, số tiền 500.000.000đ.

*Theo lời trình bày của ông Nguyễn Thanh V1, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H1, thì:*

Thống nhất lời trình bày của cụ L. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Bà H1, bà H2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Bà H2 yêu cầu chia di sản thừa kế do cụ N3 để lại đối với thửa 515, 251 diện tích 335,9m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 690,3m<sup>2</sup>) theo quy định của pháp luật, yêu cầu nhận bằng hiện vật.

+ Bà H1 yêu cầu chia di sản thừa kế do cụ N3 để lại đối với thửa 515, 251 diện tích 335,9m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 690,3m<sup>2</sup>) theo quy định của pháp luật, yêu cầu nhận bằng giá trị.

- Bà Trần Thị L1 thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông N đồng thời có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết: Phân chia di sản thừa kế của cụ N3 để lại theo quy định của pháp luật theo toàn bộ hiện trạng sử dụng đất, bà xin nhận bằng hiện vật.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị S, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2, thì:

Về hàng thừa kế và tài sản tranh chấp thống nhất ý kiến của ông N, ông T2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Phân chia di sản thừa kế của cụ N3 để lại theo quy định theo của pháp luật theo hiện trạng sử dụng đất, ông T2 xin nhận bằng đất. Tại phiên tòa bà S đồng ý ông T2 nhận diện tích đất để đồng sử dụng với ông N.

- Theo lời trình bày của bà Đỗ Thị H5 thì: Bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 01 phần đất và nhà của ông Nguyễn Duy V, việc nhận chuyển nhượng chỉ được lập bằng giấy tay, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000đ, đã trả đủ tiền cho ông V và nhận nhà sử dụng từ năm 2021 đến nay. Nay giữa ông N và bà G tranh chấp thì bà không tranh chấp, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Sau khi có kết quả giải quyết vụ án thì bà sẽ tự giải quyết với ông V về việc nhận chuyển nhượng. Do điều kiện công việc bà xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn H6, bà Nguyễn Thị O thì: Vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của bà G diện tích 90m<sup>2</sup> bằng giấy tay, giá nhận chuyển nhượng là 261.000.000đ, đã trả đủ tiền cho bà G và xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2019 đến nay. Nay giữa ông N và bà G tranh chấp thì vợ chồng ông, bà không tranh chấp gì, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Sau khi có kết quả giải quyết vụ án thì vợ chồng ông, bà sẽ tự giải quyết với bà G. Do điều kiện công việc nên vợ chồng ông, bà xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Đức T6 thì: Ông nhận chuyển nhượng của bà G diện tích 50m<sup>2</sup> vào năm 2017, giá nhận chuyển nhượng 125.000.000đ, đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng, hiện nay làm nhà tiền chế trên đất. Nay giữa ông N và bà G tranh chấp thì ông không tranh chấp gì, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Sau khi có kết quả giải quyết vụ án thì ông sẽ tự giải quyết với bà G. Do điều kiện công việc ông xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm.

- Theo lời trình bày của ông Thái Viết S2 thì: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G vào năm 2019, diện tích 40m<sup>2</sup>, giá nhận chuyển nhượng 100.000.000đ, hai bên chỉ lập giấy tay, ông đã nhận đất, làm nhà tiền chế trên đất và sử dụng cho đến nay. Nay giữa ông N và bà G tranh chấp thì ông không tranh chấp gì, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Sau khi có kết quả giải quyết vụ án thì ông và bà G sẽ tự giải quyết với nhau. Do điều kiện công việc ông xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Duy V, bà Văn Thị T7 thì: Ngày

30/4/2021 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà G diện tích 210m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 1.900.000.000đ, hai bên chỉ lập giấy viết tay, vợ chồng ông, bà đã trả đủ tiền cho bà G, có ông Nguyễn Văn T11 làm chứng, có con bà G là anh Nguyễn Ngọc H3, anh Nguyễn Xuân H11 ký tên vào giấy chuyển nhượng đất, sau khi thực hiện việc chuyển nhượng vợ chồng ông, bà đã nhận đất và xây nhà trên đất đối với toàn bộ diện tích đất nói trên. Tổng diện tích đất nói trên vợ chồng ông, bà đã xây nhà và chuyển nhượng cho bà Đỗ Thu H13 04 căn nhà với tổng số tiền 2.400.000.000đ.

Nay giữa ông N và bà G tranh chấp thì vợ chồng ông, bà không có tranh chấp và yêu cầu gì trong vụ án, sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án thì vợ chồng ông, bà tự giải quyết với bà G. Do điều kiện đi lại khó khăn vợ chồng ông, bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết tại Tòa án.

- Theo Văn bản trình bày của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 thì: Ngày 30/09/2015 ông Nguyễn Thành Đ và các ông bà có tên gồm cụ Lê Thị L, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn N (các con của cụ L) (sau đây gọi tắt là “Bên cho thuê”) đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 3358 đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Lê Thị L và cụ Nguyễn Văn N3 (đã chết) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD431498 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 23/05/2006. Thời hạn thuê đất 11 năm; mục đích thuê đất ông Nguyễn Thành Đ đã bỏ chi phí đầu tư xây dựng và lắp đặt trạm BTS để phục vụ cho hoạt động viễn thông. Ngày 14/07/2020, GII và ông Nguyễn Thành Đ đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản số 52-20/CN-GII, theo đó GII mua của ông Nguyễn Thành Đ trạm BTS nói trên. Để hoàn thiện thủ tục bàn giao tài sản, ngày 01/12/2020, 3 bên gồm: GII, ông Nguyễn Thành Đ và bên cho thuê đã ký kết Phụ lục hợp đồng số 10LDG1008M2020 về việc chuyển giao chủ thể bên thuê hợp đồng số 3358 ký ngày 30/9/2015. Theo đó, bên cho thuê đồng ý để ông Nguyễn Thành Đ chuyển giao quyền thuê quyền sử dụng đối với phần diện tích đất trạm BTS cho GII kể từ ngày 01/12/2020 chuyển giao chủ thể bên thuê hợp đồng số 3558 ngày 30/9/2015, theo đó bên thuê đồng ý cho ông Nguyễn Thành Đ chuyển giao quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trạm BTS cho GII kể từ ngày 01/12/2020.

Theo phụ lục hợp đồng, chi phí thuê mặt bằng cho bên cho thuê đến ngày 25/11/2021 thuộc trách nhiệm của ông Nguyễn Thành Đ. Ngày 30/11/2021 GII thanh toán tiền thuê mặt bằng cho kỳ thuê từ 26/11/2021 đến ngày 25/11/2022 cho bên cho thuê với tổng số tiền là 24.000.000đ, có viết giấy biên nhận số tiền này.

Theo hợp đồng mua bán tài sản số 52-20/CN-GII ký ngày 14/07/2020, tổng giá trị chuyển nhượng trạm BTS từ ông Nguyễn Thành Đ sang GII là 260.000.000đ. Ngoài ra GII cũng phải chi trả các chi phí liên quan đến nhân công, thiết bị trong quá trình vận hành, bảo dưỡng định kỳ trạm BTS để đảm bảo khai thác, vận hành trạm an toàn và hiệu quả. Theo phụ lục hợp đồng số 10LDG1008M2020 ký ngày 01/12/2020, quan hệ thuê giữa GHI và bên cho thuê phát sinh kể từ 01/12/2020, tính đến nay được gần 02 năm. Khoảng thời gian thuê nói trên chưa đủ để GII thu hồi vốn đầu tư đã bỏ ra cho việc mua và vận hành trạm BTS. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, GII đã nghiêm túc thực hiện các nghĩa vụ của bên thuê, trong đó bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng đầy đủ và đúng hạn. Theo khoản 2.1, điều 2, Phụ lục Hợp đồng số 10LDG1008M2020 ký ngày 01/12/2020: “GI có trách nhiệm thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng số 3358 ký ngày 30/09/2015 và các phụ lục liên quan. “Theo khoản 4.1, điều 4, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 3358 ký ngày 30/09/2015, bên cho thuê có nghĩa vụ “Bảo đảm phần diện tích cho thuê là hợp pháp theo luật Việt Nam quy định, không bị tranh chấp với bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào”. Theo khoản 4.2, điều 4, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 3358 ký ngày 30/09/2015, GII có quyền “Được sử dụng đất ổn định theo thời hạn thuê đã thỏa thuận”. Việc bên cho thuê phát sinh tranh chấp với một bên thứ ba, tranh chấp nội bộ đã vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê theo quy định tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 3358, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của GII.

Bên cạnh đó, trạm BTS của GII hiện đang là cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ cho hoạt động viễn thông di động trong khu vực. Để đảm bảo sự ổn định của mạng thông tin di động tại địa phương, đồng thời giảm thiểu tối đa thiệt hại của doanh nghiệp, mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng số 3358 và các phụ lục đính kèm đến hết thời hạn của hợp đồng là ngày 30/11/2030.

Trường hợp bên cho thuê không có quyền tiếp tục cho GII thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 3358 và các phụ lục đính kèm, buộc GII phải di dời/ hủy trạm, GII sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Theo lời trình bày của ông Lê Ngọc T10 thì: khoảng tháng 7/2021, thông qua sự giới thiệu của bà L1 ông được biết cụ L có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng người đứng tên trên giấy tờ là bà G, sau đó ông nhận chuyển nhượng 268,8m<sup>2</sup>, giá trị là 1.344.000.000đ. Vì là chỗ thân quen nên ông có nhờ bà Nguyễn Thị Kim L3 đứng ra giao dịch hết giúp cho ông; từ việc thỏa thuận giá cả đến giao tiền và làm các thủ tục pháp lý như ký kết hợp đồng công chứng và sang tên, khi ông giao số tiền 1.344.000.000đ cho gia đình cụ L thì có cụ L và bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2 ký nhận. Sau khi hoàn tất thủ tục thì ông

đã được đứng tên một phần quyền sử dụng đất có diện tích là 268,8m<sup>2</sup> và 83,6m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới suối trong tổng diện tích 936,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA006467 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/06/2015 trong tổng diện tích đất của bà G. Sau đó bà G đã bàn giao phần diện tích đất này cho ông, nguyên đơn khởi kiện thì ông không có ý kiến gì.

- *Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lệ M có Văn bản trình bày:* Ngày 22/5/2021 các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị G cùng các con là Nguyễn Đức H4 (bên chuyển nhượng) và ông Lê Ngọc T10 (bên nhận chuyển nhượng) có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lệ M yêu cầu công chứng việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA006467). Sau khi kiểm tra hồ sơ theo đúng quy định, công chứng viên soạn thảo hợp đồng, các bên có đọc và ký kết, tại thời điểm công chứng các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung mục đích của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên theo quy định.

- *Quỹ tín dụng nhân dân L5 có văn bản trình bày:* Quỹ tín dụng nhân dân L5 và bà Nguyễn Thị G có ký hợp đồng cho vay từng lần đối với thửa đất số 2182 (góc 254,471), tờ bản đồ số 15 (45g) diện tích 771,52m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT307285 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 07/11/2019. Quỹ tín dụng nhân dân Liên P không yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa Quỹ tín dụng nhân dân L5 và bà Nguyễn Thị G đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT307285 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho bà Nguyễn Thị G ngày 07/11/2019 đang thế chấp vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân L5.

- *Ủy ban nhân dân thành phố Đ có Văn bản trình bày:* Ngày 26/02/1997 Ủy ban nhân dân thành phố Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 cho ông Nguyễn Văn H10 với diện tích là 1.073m<sup>2</sup>, thuộc thửa 253, 254, tờ bản đồ 45G, tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 17/9/2018 cụ Lê Thị L, ông Vũ N4 (người làm chứng), bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Ngọc H3, anh Nguyễn Đức H4 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn H10 để lại đối với các thửa đất số 238, thửa đất số 253, thửa đất số 254, tờ bản đồ số 45G, Phường H, thành phố Đ. Tại Văn bản nêu trên thỏa thuận phân chia tài sản cho từng người như sau: phần tài sản đem chia cho bà Nguyễn

Thị G, anh Nguyễn Đức H4 “Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 45G, Phường H, thành phố Đ, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 006467 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/6/2015”; phần tài sản chia cho cụ Lê Thị L, bà Nguyễn Thị G “Căn cứ văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng C3 công chứng ngày 17/9/2018, số 4658, Quyển 68-TP/CC SCC/HĐGD, ngày 17/10/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ điều chỉnh 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CA006467 sang tên bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Đức H4 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 sang tên cụ Lê Thị L”. Ngày 27/3/2019 cụ Lê Thị L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 253, 254, tờ bản đồ số 45G, Phường H, thành phố Đ cho bà Nguyễn Thị G được Văn phòng C3 chứng thực số công chứng 1157, quyển số 74-TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 22/4/2019 Chi nhánh Văn phòng Đ đã điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 26/02/1997 sang tên bà Nguyễn Thị G. Sau đó ông Phạm Văn L4, bà Trần Thị H14 thiết lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/5/2018 Ủy ban nhân dân thành phố Đ có văn bản số 3126/UBND về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Văn L4, bà Trần Thị H14 với nội dung: “...Qua kết quả kiểm tra dữ liệu lưu trữ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho thấy một phần thửa đất số 252, tờ bản đồ số 15, phường H, thành phố Đ đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 4201080544 cho ông Phạm Văn L4, thửa đất số 253, 254, tờ bản đồ số 15, phường H, thành phố Đ đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số G875325 ngày 26/2/1997 cho ông Nguyễn Văn H10. Vậy phần diện tích đất ông Phạm Văn L4, bà Trần Thị H14 đề nghị xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số G875325 ngày 26/2/1997 cho ông Nguyễn Văn H10. Do đó, đề nghị xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn L4, bà Trần Thị H14 chưa đảm bảo điều kiện xem xét giải quyết...”. Sau đó ông Phạm Văn L4 có đơn đề nghị hướng dẫn các thủ tục liên quan để giải quyết việc cấp chồng diện tích giữa gia đình ông, bà và gia đình bà Nguyễn Thị G. Ngày 23/5/2019 Ủy ban nhân dân thành phố Đ có Văn bản số 3126/UBND về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Văn L4, bà Trần Thị H14 với nội dung: “...Hướng dẫn ông Phạm Văn L4, bà Trần Thị H14, bà Nguyễn Thị G tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất”. Trên cơ sở đó lồng ghép bản đồ xác định vị trí chồng lấn để hướng dẫn bà Nguyễn Thị G thực hiện việc điều chỉnh phần diện tích chồng lấn đồng thời lồng ghép bản đồ xác định vị trí chồng lấn để hướng dẫn

*với việc hướng dẫn bà cấp đổi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất theo quy định; sau khi thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G, hướng dẫn ông Phạm Văn L4, bà Trần Thị H14 cấp Giấy thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành... ”.*

Ngày 11/7/2019 Ủy ban nhân dân Phường H, thành phố Đ có Báo cáo số 126/BCUBND gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đ với nội dung: *“Hai hộ, bà Nguyễn Thị G và ông Phạm Văn L4 thống nhất ranh giới và hiện trạng sử dụng theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ đo vẽ cho hai bên. Bà G thống nhất trừ diện tích thửa 253 tờ bản đồ 15 ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 26/02/1997 lý do là bà không sử dụng thửa đất này mà do ông L4 sử dụng, hai bên không thắc mắc khiếu nại gì về ranh giới đất nói trên nữa... ”.* Ngày 07/11/2019 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT307285 cho bà Nguyễn Thị G với diện tích 771,52m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2182 (thửa gốc 254,471), tờ bản đồ số 15, Phường H, thành phố Đ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 26/02/1997 cho ông Nguyễn Văn H10, hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT307285 ngày 07/11/2019 cho bà Nguyễn Thị G. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT307285 ngày 07/11/2019 cho bà Nguyễn Thị G với lý do bà Nguyễn Thị G thống nhất trừ diện tích thửa 253, tờ bản đồ 15 ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 26/02/1997 do bà G không sử dụng thửa đất này mà do ông L4 sử dụng, hai bên không thắc mắc khiếu nại gì về ranh giới đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT307285 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 07/11/2019 cho bà Nguyễn Thị G với diện tích 771,52m<sup>2</sup>, thuộc thửa 2182 (gốc 254, 471), tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thì ngày 07/11/2019 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT307285 cho bà Nguyễn Thị G với diện tích 771,52m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2182 (thửa gốc 254,471), tờ bản đồ số 15, Phường H, thành phố Đ. Qua hồ sơ hồ sơ cho thấy hiện nay chưa có dữ liệu liên quan đến việc tách đổi hoặc đăng ký biến động sang tên.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD431498 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/5/2006 mang tên cụ Lê Thị L, cụ Nguyễn Văn N3 (chết) đối với diện tích 335,09m<sup>2</sup>, thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng thì qua kiểm tra hồ sơ hiện nay chưa có dữ liệu liên quan đến việc tách đôi hoặc đăng ký biến động sang tên liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD431498 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/5/2006 mang tên cụ L, cụ N3 (chết) đối với diện tích 335,09m<sup>2</sup>, thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại số I, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có Văn bản trình bày: Ngày 25/5/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần quyền để đồng sử dụng) của bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Đức H4 cho ông Nguyễn Ngọc T12 tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 15, Phường H, thành phố Đ, cụ thể: thành phần hồ sơ gồm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, chứng nhận ngày 25/5/2021. Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA006467 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 15/6/2015 sang tên bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Đức H4 ngày 17/10/2018; đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần quyền để đồng sử dụng) được chứng nhận tại Văn phòng C4 ngày 22/5/2021. Văn bản cam kết của bà Nguyễn Thị G được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lệ M chứng nhận ngày 02/4/2021. Văn bản cam kết về tài sản của bà Phan Nguyễn Đức Q1 được Văn phòng C4 chứng nhận ngày 22/5/2021. Về thành phần hồ sơ đã nộp là phù hợp với khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính. Trình tự giải quyết hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã hoàn thiện hồ sơ và trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng trình Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng. Ngày 14/7/2021 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB836194 cho bà G, ông H4 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB836195 cho ông Lê Ngọc T10.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:*

- + Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc: “Yêu cầu chia di sản thừa kế” đối với bà Nguyễn Thị G.
- + Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N “Yêu cầu hủy giấy cho đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.
- + Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và

yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu”.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G về việc: “Yêu cầu chia di sản thừa kế”.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Lê Thị L, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Trần Thị L1 về việc “Yêu cầu chia di sản thừa kế”.

Tuyên xử:

1. Hủy Giấy chia đất sang tên ghi ngày 12/8/1994.
2. Xác định hàng thừa kế:
  - 2.1. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn N3 là cụ Lê Thị L, ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn H10, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn N.
  - 2.2. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn N2 gồm bà Trần Thị L1, anh Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Thùy T4, chị Nguyễn Thị Thùy D.
  - 2.3. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn H10 là bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Xuân H11, anh Nguyễn Xuân H12, anh Nguyễn Đức H4.
3. Xác định lô đất có diện tích đo vẽ thực tế thuộc một phần các thửa 238, 2182 có tổng diện tích là 1.894,5m<sup>2</sup>; diện tích đất đo đạc thực tế thuộc các thửa 251, 515 là 690,3m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15 (45G) tọa lạc tại Phường H, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là tài sản chung của cụ Nguyễn Văn N3, cụ Lê Thị L.
  - 3.1. Xác định di sản thừa kế của cụ N3 để lại của ½ diện tích đất thuộc một phần các thửa 238, 2182 (thửa cũ là 254, 471) có giá trị là 7.088.444.280đ (bảy tỷ không trăm tám mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm tám mươi đồng); giá trị một kỷ phần thừa kế là 1.012.634.897đ (một tỷ không trăm mười hai triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn tám trăm chín mươi bảy đồng).
  - 3.2. Xác định di sản thừa kế của cụ N3 để lại của ½ diện tích đất thuộc một phần các thửa 515 và 251 có giá trị là 6.548.664.200đ (sáu tỷ năm trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn hai trăm đồng).Xác định 10% giá trị của ½ lô đất thuộc thửa 515, 251 này là 654.866.420đ; cụ L, ông N, bà L1, bà H2, mỗi người được nhận 163.716.605đ (một trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm mười sáu nghìn sáu trăm lẻ năm đồng).
- Giá trị còn lại để chia là 5.893.797.780đ/7; giá trị 01 kỷ phần thừa kế là 841.971.111đ (tám trăm bốn mươi một triệu chín trăm bảy mươi một nghìn một trăm mười một đồng) (làm tròn).
4. Giao cho cụ Lê Thị L được giao quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 57,8m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất thuộc lộ giới là 4,7m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 53,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (ký hiệu số 2c trên họa đồ); giá trị là 1.903.431.200đ.
5. Giao cho bà Trần Thị L1 quản lý, sử dụng lô đất có diện tích là 192m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất thuộc lộ giới, chỉ giới hẻm 103,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 88,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 515), tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại Phường H, thành phố

Đ, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu số 2a, 2b trên họa đồ) có giá trị là 3.184.124.800đ (ba tỷ một trăm tám mươi bốn triệu một trăm hai mươi bốn nghìn tám trăm đồng).

Tạm giao cho bà L1 được sử dụng 103,6m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới, khi nhà nước có chính sách thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

6. Giao cho bà Nguyễn Thị H2 được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích là 128,5m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất lộ giới là 7,3m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 121,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu 2d trong họa đồ), giá trị tài sản bà H2 được nhận là 4.344.006.400đ (bốn tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu không trăm lẻ sáu nghìn bốn trăm đồng).

Tạm giao cho bà H2 được sử dụng 7,3m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới, khi nhà nước có chính sách thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Cụ Lê Thị L, bà Nguyễn Thị H2, bà Trần Thị L1 được quyền đồng sử dụng lô đất có diện tích 378,3m<sup>2</sup>; trong đó phần của cụ L là 57,8m<sup>2</sup>, diện tích đất thuộc lộ giới là 4,7m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 53,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g) (ký hiệu 2c trong họa đồ); phần của bà L1 có diện tích là 192m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất thuộc lộ giới, chỉ giới hẻm là 103,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 88,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g) (ký hiệu 2a, 2b trong họa đồ); phần của bà H2 có diện tích là 128,5m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất thuộc lộ giới, chỉ giới hẻm là 7,3m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 121,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g) (ký hiệu 2d trong họa đồ), tọa lạc tại tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Phần tài sản trên đất của ai thì người đó được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng.

7. Giao cho ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T2 được giao quản lý, sử dụng lô đất có diện tích là 312m<sup>2</sup> (trong đó có 60,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 515; diện tích 150,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 251; diện tích 101,1m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới hẻm), tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu số 2e trên họa đồ) có tổng giá trị là 3.665.766.000đ (ba tỷ sáu trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Tạm giao cho ông N, ông T2 được sử dụng 101,1m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới, khi nhà nước có chính sách thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T2 được đồng sử dụng diện tích đất nói trên.

Ông N, ông T2 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 có trách nhiệm ký lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với việc đặt trụ viễn thông trên diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật.

8. Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L1 mỗi người số tiền là 1.012.634.897đ (một tỷ không trăm mười hai

triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn tám trăm chín mươi bảy đồng).

9. Bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T2 số tiền là 1.012.634.897đ (một tỷ không trăm mười hai triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn tám trăm chín mươi bảy đồng).

10. Ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị G số tiền 841.971.111đ (tám trăm bốn mươi một triệu chín trăm bảy mươi một nghìn một trăm mười một đồng);

Sau khi đối trừ phần ông T2 phải thanh toán cho bà G và bà G phải thanh toán cho ông T2 thì bà G còn phải thanh toán lại cho ông T2 số tiền 170.663.786đ (một trăm bảy triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm tám mươi sáu đồng).

11. Ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm thanh toán cho cụ Lê Thị L số tiền 148.940.789đ (một trăm bốn mươi tám triệu chín trăm bốn mươi nghìn bảy trăm tám mươi chín đồng).

12. Bà Nguyễn Thị H2 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 841.971.111đ (tám trăm bốn mươi một triệu chín trăm bảy mươi một nghìn một trăm mười một đồng).

13. Bà Nguyễn Thị H2 có trách nhiệm thanh toán cho cụ Lê Thị L số tiền 2.496.347.573đ (hai tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng).

14. Bà Trần Thị L1 có trách nhiệm thanh toán cho cụ Lê Thị L số tiền 2.178.437.084đ (hai tỷ một trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn không trăm tám mươi bốn đồng).

15. Ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm thanh toán cho cụ Lê Thị L số tiền 827.195.284đ (tám trăm hai mươi bảy triệu một trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm tám mươi bốn đồng).

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị G quản lý kỹ phần thừa kế của cụ L, bà H1, bà H2; tổng cộng là 3.037.904.690đ (ba tỷ không trăm ba mươi bảy triệu chín trăm lẻ bốn nghìn sáu trăm chín mươi đồng) và 754.476.172đ (bảy trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm bảy mươi đồng) là kỹ phần thừa kế mà các anh H11, H12, H4 được nhận của ông H10 đối với các thừa 238 và 2182. Trong trường hợp các bên tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Bà G được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích theo đo vẽ thực tế là 1.894,5m<sup>2</sup> (trong đó có 201,3m<sup>2</sup> thuộc HLBVNN và 1.693,2m<sup>2</sup> đất nông nghiệp), thuộc thửa 886; 01 phần thửa 238, thửa 2182, 01 phần thửa 203; tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản trên đất.

Các tài sản khác bao gồm nhà xây, trụ ăng ten tọa lạc trên phần đất của ai thì người đó sử dụng.

16. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 875325 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Văn H10 ngày 26/02/1997; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 006467 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/6/2015 cho ông Nguyễn Văn H10, bà Nguyễn Thị G.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật tương ứng với phần mình được hưởng. Đối với các đương sự được quyền đồng sử dụng thì được sử dụng tương ứng với diện tích đã được giao.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị G kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn là bà Nguyễn Thị G (có ông ông Phạm Văn T1 đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm không chia thừa kế cho các con của ông H10 (chồng bà G) là các ông H12, H11, H4 với tư cách người thừa kế thế vị của ông H10 và không đưa ông Lê Ngọc T10 là người mua 375m<sup>2</sup> thửa 238 của bà G vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với cụ L đối với diện tích 1073m<sup>2</sup> (GCN 875325) là thiếu sót.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lê Thị L, Nguyễn Thị H2 và Nguyễn Thị H1 (đều do bà Nguyễn Thị Tuyết H đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông Lê Ngọc T10 vào tham gia tố tụng, bà G không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và mà thống nhất để hai bên cụ L với bà G tự giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị L1 (đều do bà Nguyễn Thị S đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng

cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: bà G kháng cáo không đưa các con ông H10 và ông Lê Ngọc T10 vào tham gia tố tụng nhưng những người này đã được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với việc bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa bà G với cụ L, xét thấy các đương sự không đặt ra yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng. Do đó, kháng cáo về tố tụng là không có cơ sở. Đối với kháng cáo về nội dung chia thừa kế, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ, nguyên đơn xin vắng mặt; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Cụ Nguyễn Văn N3, sinh năm 1925, chết ngày 17/7/1989, cụ Lê Thị L, sinh năm 1928; có 06 người con chung gồm:

- Ông Nguyễn Văn N;
- Ông Nguyễn Văn T2;
- Bà Nguyễn Thị H2;
- Bà Nguyễn Thị H1;
- Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm: 1953 (chết ngày 05/10/2010), có vợ là bà Trần Thị L1, con là anh Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Thùy T4, chị Nguyễn Thị Thùy D;
- Ông Nguyễn Văn H10 (chết năm 2018), có vợ là bà Nguyễn Thị G, có các con là ông Nguyễn Xuân H11, ông Nguyễn Xuân H12, ông Nguyễn Đức H4.

Ngoài ra, cụ N3, cụ L không có người vợ, người chồng, không có con riêng, con nuôi, nào khác; cha mẹ của hai cụ đã chết từ trước. Vậy, hàng thừa kế thứ nhất của cụ N3 gồm 07 người là cụ L và các con.

[3] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, di sản của cụ N3 mà các đương sự yêu cầu chia thừa kế gồm:

- Phần diện tích  $936,5\text{m}^2$  thuộc thửa 238 tờ bản đồ số 15 (45G); Và phần diện tích  $1.073\text{m}^2$  thuộc thửa 253, 254 tờ bản đồ số 45G tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 26/02/1997, ông H10 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại đơn xin đăng ký Quyền sử dụng đất ông H10 ghi nguồn gốc đất “Thừa kế của cha mẹ năm 1994”; Năm 2018 ông H10 chết, ngày 17/9/2018 bà Nguyễn Thị G cùng các con của bà G lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với diện tích  $936,5\text{m}^2$ , thuộc thửa 238 và diện tích  $1.093\text{m}^2$  thuộc thửa 253, 254, theo đó bà G và ông Nguyễn Đức H4 nhận diện tích đất thửa 238, bà G và cụ L nhận diện tích thuộc thửa 253, 254, cùng ngày 17/9/2018 bà Nguyễn Thị G lập hợp đồng tặng cho cụ L diện tích đất thuộc thửa 253, 254 tại Văn phòng C3. Ngày 27/3/2019 cụ L lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc thửa 253, 254 cho bà Nguyễn Thị G.

- Phần đất diện tích  $335,9\text{m}^2$  thuộc thửa 515 tờ bản đồ số 15 được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD431498 ngày 23/5/2006 mang tên cụ L, cụ N3 (chết);

- Phần đất diện tích  $356\text{m}^2$ , thuộc thửa 251, tờ bản đồ số 45G được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M628387 ngày 09/9/1998 mang tên hộ cụ Lê Thị L. Ngày 30/6/2010, cụ L đã chuyển nhượng một phần diện tích  $109,22\text{m}^2$  cho vợ chồng ông Trần Văn C1, bà Đinh Thị N5. Đối với phần diện tích đất cụ L đã chuyển nhượng các bên không tranh chấp, chỉ yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ N3 để lại theo hiện trạng thực tế còn lại.

[4] Các đương sự thừa nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do cụ Nguyễn Văn M1 khai phá từ năm 1949 đến năm 1969 cụ M1 chết, trước khi chết cụ M1 để lại cho cụ N3, cụ L quản lý, sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng đất cụ N3, cụ L không đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sau khi cụ N3 mất, cụ L chỉ đăng ký kê khai, và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD431498 ngày 25/5/2006 mang tên cụ Lê Thị L, cụ Nguyễn Văn N3 (chết) đối với diện tích  $335,9\text{m}^2$ , thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M628387 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 09/9/1998 mang tên hộ cụ Lê Thị L đối với diện tích  $356\text{m}^2$ , thuộc thửa 251, tờ bản đồ số 45G, tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ.

Ngoài ra, ngày 30/6/2010, cụ L đã chuyển nhượng một phần diện tích 109,22m<sup>2</sup> thuộc thửa 251 cho vợ chồng ông Trần Văn C1, bà Đinh Thị N5. Phần đất đã chuyển nhượng này thì các bên không tranh chấp và không yêu cầu gì, chỉ yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ N3 để lại theo hiện trạng thực tế còn lại. Năm 1989, cụ N3 chết không để lại di chúc, do đó có cơ sở xác định ½ diện tích đất nói trên là di sản thừa kế chưa chia của cụ N3.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông N, yêu cầu độc lập của bà L1 (hàng thừa kế thứ nhất của ông N2), ông T2 đối với thửa 238, 253, 254:

[5.1] Ngày 12/8/1994, cụ L lập giấy chia đất, thể hiện nội dung: “*Tôi tên là Lê Thị L, ngụ tại I đường Đ, tôi làm giấy này để xin chia đất cho các con tôi trong lô đất số 254 để chia cho các con tôi đứng tên trong sổ diện tích là 857m<sup>2</sup>, vậy chia ra như sau: Nguyễn Văn N2 357m<sup>2</sup>, Nguyễn Văn H10 500m<sup>2</sup> và cộng thêm lô đất số 253, diện tích là 573m<sup>2</sup>, tổng cộng của hai lô đất đứng tên 01 sổ là 1.073m<sup>2</sup> của Nguyễn Văn H10*”; Giấy chia đất có chữ ký của cụ L, ông N2, ông H10.

Sau khi được cụ L cho đất thì ông H10 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 ngày 26/02/1997 đứng tên ông H10 đối với diện tích 1.073m<sup>2</sup>, thuộc thửa 253, 254, tờ bản đồ số 45G, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA006467 ngày 15/6/2015 đứng tên ông H10, bà G đối với diện tích đất 936,50m<sup>2</sup>, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 15 (45G), tọa lạc tại Đ, Phường H, thành phố Đ.

Tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N2 ngày 12/8/1994 (BL 40), ông N2 kê khai nguồn gốc sử dụng đất 357m<sup>2</sup>, thuộc thửa 462, tờ bản đồ số 45G là “*đất có trước năm 1975*”; Tại phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 16/4/2015 (BL 39) thể hiện “*diện tích đất thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 45G, tọa lạc tại tổ H, Phường H, thành phố Đ, nguồn gốc thửa đất “do cha mẹ Nguyễn Thị L2 khai phá năm 1975, sau đó cho con Nguyễn Văn H10 năm 1994, ông H10 sử dụng cho đến nay*”; Tại thông báo số 28/TB-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân Phường H, thành phố Đ về việc công khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (BL 38) thể hiện “*Diện tích 936,50m<sup>2</sup>, thuộc thửa 238, tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, nguồn gốc sử dụng “Theo phiếu lấy ý kiến khu dân cư lập ngày 16/4/2016 nguồn gốc đất do cha mẹ là bà Nguyễn Thị L2 khai phá năm 1975 sau đó cho con là Nguyễn Văn H10 năm 1994*”.

Xét, phần đất thuộc các thửa 238, 253, 254 là tài sản chung của vợ chồng cụ L2 và cụ N3; Cụ L2 lập giấy chia đất sau khi cụ N3 mất, nhưng giấy chia đất chỉ có chữ ký của cụ L2, ông N2, ông H10 mà không có ý kiến của các đồng

thừa kế còn lại của cụ N3 (ông N, ông T2, bà H2, bà H1), nên việc cụ L2 phân chia phần tài sản thuộc quyền sử dụng của cụ N3 là vượt quá phạm vi tài sản mà cụ L2 được quyền định đoạt. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các đương sự về việc hủy giấy chia đất ngày 12/8/1994, và xác định  $\frac{1}{2}$  quyền sử dụng đất thuộc các thửa 238, 253, 254 là di sản thừa kế chưa chia của cụ N3 là có căn cứ.

[5.2] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện thì diện tích đất của thửa 254, 471 (thửa 253) có sự thay đổi thành thửa 2182; Và hiện trạng mà các bên chỉ ranh giới thì phần đất tranh chấp ngoài thửa 2182 còn có một phần thửa 203 thì được các hộ giáp ranh sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất sử dụng số liệu như kết quả đo vẽ theo hiện trạng sử dụng; Đồng thời những hộ giáp ranh xung quanh cũng thống nhất giữ nguyên hiện trạng sử dụng, không có tranh chấp gì. Do vậy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng đo đạc thực tế đất thuộc thửa 238, 2182 (thửa cũ là 254, 471) có tổng diện tích là 1.894,5m<sup>2</sup> (trong đó có 100,56m<sup>2</sup> đất thuộc chỉ giới hẻm, diện tích đất còn lại HNK là 1.592,64m<sup>2</sup>, diện tích đất HNK trong HLBVNN là 201,30m<sup>2</sup>) để giải quyết yêu cầu của các đương sự, và không đưa các hộ giáp ranh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[5.3] Mặc dù, giấy chia đất ngày 12/8/1994 được xác định là không đúng quy định pháp luật (do cụ L2 đã định đoạt luôn phần tài sản của cụ N3), nhưng giấy chia đất trên có chữ ký của cụ L2. Quá trình giải quyết vụ án, ông N cho rằng tại giấy cho đất ngày 12/8/1994 thì chữ ký của cụ L2 không phải do cụ L2 ký, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký của cụ L2 nên không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, lời trình bày của cụ L2 trong hồ sơ vụ án thể hiện: “*Năm 1993 cụ L2 cùng các thành viên trong gia đình cho ông H10 làm nhà trên một phần diện tích đất*”, và cụ L2 không tranh chấp đối với diện tích đất đã chia, không có ý kiến gì đối với phần diện tích đất đã cho, chỉ yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ N3 để lại đối với diện tích đất thuộc thửa 251, 515 (đo đạc thực tế là 690,3m<sup>2</sup>). Do đó, có cơ sở xác định về ý chí thì cụ L2 đã đồng ý giao toàn bộ phần tài sản mà của cụ L2 thuộc các thửa 238, 253, 254 (bao gồm  $\frac{1}{2}$  tài sản của cụ L2 và kỷ phần thừa kế được nhận từ cụ N3) theo nội dung giấy chia đất.

[5.4] Hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi cụ N3 chết, thì ông H10 và sau này là người thừa kế của ông H10 (bà G và các con) là người quản lý, sử dụng các thửa 238, 253, 254. Do đó, áp dụng nội dung Án lệ 05/2016/AL thì hàng thừa kế thứ nhất của ông H10 được tính công sức đóng góp quản lý di sản thừa kế tương đương 01 kỷ phần thừa kế. Vậy,  $\frac{1}{2}$  quyền sử dụng đất tại các thửa 238, 253, 254 của cụ N3 được chia thừa kế thành 08 phần, trong đó hàng thừa kế thứ nhất của ông H10 được nhận 02 kỷ phần.

[5.5] Ông N, ông T2, bà L1, bà H2 có yêu cầu nhận thừa kế bằng hiện vật đối với các thửa đất này. Tuy nhiên, xét quá trình quản lý sử dụng, bà G đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho nhiều hộ gia đình một phần thửa 253, một phần thửa 238, hiện trạng thửa 254 gốc (nay là thửa 2182) đang có một phần là đất trống, phần còn lại bà G xây nhà để ở và một phần đã chuyển nhượng các hộ gia đình đã xây dựng nhà ở trên đất ổn định trên đất. Theo ý chí của cụ L2 thể hiện trong giấy chia đất ngày 12/8/1994 như nhận định ở mục [5.2] thì ông H10 được phân chia phần đất có diện tích nhiều hơn ông N2, và nhận định tại mục [5.3] thì hàng thừa kế thứ nhất của ông H10 được nhận 02 kỷ phần thừa kế của cụ N3. Do vậy, để đảm bảo các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G và các hộ gia đình, trên đất đã xây dựng nhà ở ổn định nên cần tiếp tục giao hiện trạng diện tích đất này cho bà G và các con tiếp tục quản lý, sử dụng, và những người thừa kế của ông H10 có trách nhiệm thanh toán kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế còn lại.

[5.6] Theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty T14 thực hiện ngày 24/01/2022 thì Lô đất thuộc các thửa 238, 2182 (thửa cũ là 254, 471) có tổng diện tích đo đạc thực tế là 1.894,5m<sup>2</sup> (trong đó có 100,56m<sup>2</sup> đất thuộc chỉ giới hẻm, diện tích đất còn lại HNK là 1.592,64m<sup>2</sup>, diện tích đất HNK trong HLBVNN là 201,30m<sup>2</sup>) có giá trị là 14.176.888.560 đồng.

Kết quả phân chia thừa kế như sau:

- Giá trị di sản thừa kế của cụ N3 là: 14.176.888.560 đồng/2 = 7.088.444.280 đồng.

- Giá trị mỗi kỷ phần thừa kế là 7.088.444.280 đồng/8 = 886.055.535 đồng;

- Cụ L2, ông N, ông T2, bà H2, bà H1, người thừa kế của ông N2, mỗi người được nhận 01 kỷ phần tương đương 886.055.535 đồng;

Theo nội dung giấy chia đất ngày 12/8/1994 thì cụ L2 đã phân chia quyền sử dụng đất cho các con là ông N2 và ông H10. Quá trình giải quyết vụ án, người thừa kế của ông N2 là bà L1 chỉ yêu cầu nhận kỷ phần thừa kế của cụ N3 theo quy định pháp luật, các đồng thừa kế còn lại (con ông N2) không có ý kiến. Do đó, người thừa kế của ông H10 được nhận bằng hiện vật, và có trách nhiệm thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho ông N, ông T2, bà H2, bà H1, người thừa kế của ông N2 theo giá trị kỷ phần thừa kế mà họ được hưởng.

[5.7] Căn cứ vào giấy chia đất ngày 12/8/1994, ông Hải đăng k kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 ngày 25/02/1997 đối với diện tích đất 1.073m<sup>2</sup>, thuộc thửa 253, 254; Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA006467 ngày 15/6/2015 cho ông Nguyễn Văn H10, bà Nguyễn Thị G đối với diện tích đất 936,50m<sup>2</sup>, thuộc thửa 238. Sau khi ông H10 chết, hàng thừa kế của ông H10 căn cứ vào các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thực hiện các giao dịch như sau:

\*Đối với thửa 253. 254:

- Ngày 17/9/2018 cụ Lê Thị L, bà G và các con gồm anh Nguyễn Ngọc H3, anh Nguyễn Đức H4, anh Nguyễn Xuân H11 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với các thửa 253, 254 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 cấp ngày 25/02/1997 được Văn phòng C3 chứng nhận, với nội dung thửa 253, 254 được chia cho cụ L và bà G.

- Ngày 17/9/2018 cụ L và bà G lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần đồng sở hữu) đối với các thửa 253, 254 được Văn phòng C3 chứng nhận.

- Ngày 17/10/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 sang tên bà Lê Thị L.

- Ngày 27/3/2019, cụ L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 253, 254 cho bà G. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ L cho bà G, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã cập nhật biên động sang tên bà G ngày 22/4/2019.

- Quá trình xem xét hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L4 và bà Trần Thị H14 đối với thửa 252, thì Ủy ban nhân dân thành phố Đ phát hiện một phần diện tích thửa đất này đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G875325 ngày 25/02/1997 cho ông H10. Sau khi thống nhất ranh giới và hiện trạng sử dụng đất giữa ông L4, bà H14 với bà G, ngày 07/11/2019 Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 307285 cho bà G đối với diện tích đất 771,52m<sup>2</sup>, thuộc thửa 2182 (góc 254, 471), tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Hiện nay, bà G đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 307285 tại Quỹ tín dụng nhân dân L.

\*Đối với thửa 238:

- Ngày 17/9/2018 cụ Lê Thị L, bà G và các con gồm anh Nguyễn Ngọc H3, anh Nguyễn Đức H4, anh Nguyễn Xuân H11 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với thửa 238 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA006467 ngày 15/6/2015 được Văn phòng C3 chứng nhận, với nội dung thửa 238 được chia cho bà G và ông H4. Ngày 17/10/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA006467 sang tên bà G và ông H4.

- Năm 2021 ông Lê Ngọc T10 nhận chuyển nhượng diện tích 268,8m<sup>2</sup>/936,5m<sup>2</sup> thửa 238. Ngày 14/7/2021 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB836194 cho bà G, ông H4 và

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB836195 cho ông Lê Ngọc T10.

Xét, giấy chia đất ngày 12/8/1994 không được công nhận hiệu lực, nên việc ông Hải đăng k kê khai quyền sử dụng đất đối với các thửa 238, 253, 254; và các giao dịch phát sinh tiếp theo do căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1997 và 2015 là không đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện ông N về việc đề nghị hủy các văn bản thỏa thuận, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ các giao dịch trên là có căn cứ.

Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các giao dịch và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không đúng, nhưng không cần thiết phải hủy vì bà G được nhận thừa kế bằng hiện vật. Xét, nhận định này của bản án sơ thẩm là không đảm bảo cho việc thi hành án, vì bà G chỉ được công nhận quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản thuộc thửa 238, 253, 254 sau khi hoàn thành nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho các đồng các thừa kế khác. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử không xem xét nội dung này của bản án sơ thẩm.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bà G, yêu cầu độc lập của cụ L, bà H2, bà H1 đối với thửa 515, 251:

[6.1] Tất cả đương sự đều thống nhất trình bày sau khi cụ N3 chết, thì thửa 515, 251 là do cụ L, ông N, bà H2, bà L1 (thừa kế của ông N2) quản lý sử dụng. Do đó, áp dụng nội dung Án lệ 05/2016/AL thì cụ L, ông N, bà H2, người thừa kế của ông N2 được tính công sức đóng góp quản lý di sản thừa kế tương đương 01 kỷ phần thừa kế. Vậy,  $\frac{1}{2}$  quyền sử dụng đất tại các thửa 515, 251 của cụ N3 được chia thừa kế thành 08 phần, trong đó có 01 kỷ phần thừa kế được chia cho 04 người là cụ L, ông N, bà H2, người thừa kế của ông N2.

[6.2] Ông N, bà L1, bà H2, cụ L đang ở trên diện tích đất thuộc thửa 215, 251; Quá trình giải quyết vụ án ông N, ông T10, bà L1, bà H2 yêu cầu được nhận di sản thừa kế bằng hiện vật. Tuy nhiên tại Văn bản số 414/CCTT-VPĐDDL ngày 15/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thì các căn nhà do bà L1, cụ L, bà H2 đang sử dụng nằm liền kề nhau, diện tích đất không đủ để phân chia theo từng thửa, do đó để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng đất nên cần giao một phần diện tích đất thuộc thửa 515 và 251, tờ bản đồ số 15 cho các đương sự để đứng tên đồng sử dụng, xác định từng phần của mỗi người trong tổng diện tích đất đồng sử dụng. Ngoài ra, ông T10 xin nhận kỷ phần thừa kế bằng hiện vật, đứng đồng sử dụng với ông N, ông N đồng ý nên ghi nhận sự tự nguyện của ông T10 và ông N để phân chia một phần diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là phù hợp; bà H1 xin nhận di sản thừa kế bằng giá trị tài sản. Từ đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm giao một phần diện tích đất còn

lại thuộc một phần thửa 515, 251 cho cụ L, ông N, ông T10, người thừa kế của ông N2, bà H2 sử dụng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6.3] Theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty thẩm định giá V2 thực hiện ngày 24/01/2022 thì:

Giá trị của lô đất thuộc thửa 515 và 251, có tổng diện tích đất đo đạc thực tế là  $690,3\text{m}^2$ .

+ Diện tích đất  $322,8\text{m}^2$  thuộc thửa 515 có giá trị là:  $322,8\text{m}^2 \times 35.832.000\text{đ} = 11.566.569.600$  đồng.

+ Diện tích đất  $150,8\text{m}^2$  thuộc thửa 251, có giá trị là:  $150,8\text{m}^2 \times 9.921.000\text{đ} = 1.496.086.800$  đồng.

+ Diện tích đất thuộc chỉ giới hẻm là  $216,7\text{m}^2 \times 160.000\text{đ} = 34.672.000$  đồng.

Tổng giá trị tài sản thuộc thửa 515 và 251, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ nói trên là 13.097.328.400 đồng.

Như vậy, di sản thừa kế của cụ N3 để lại có giá trị là 6.548.664.200 đồng để phân chia theo quy định của pháp luật; giá trị tài sản của cụ L trong khối tài sản chung này 6.548.664.200 đồng.

Giá trị mỗi kỹ phần thừa kế là  $6.548.664.200 \text{ đồng} / 8 = 818.583.025$  đồng;

Cụ L, ông N, ông T10, người thừa kế của ông N2, bà H2 còn được tính công sức đóng góp, mỗi người được nhận thêm là  $818.583.025 \text{ đồng} / 4 = 204.645.756,25$  đồng (làm tròn là 204.645.757 đồng).

Kết quả phân chia thừa kế đối với thửa 515 và 251 như sau:

- Cụ L, ông N, người thừa kế của ông N2, bà H2, mỗi người được hưởng kỹ phần thừa kế là 1.023.228.782 đồng;

- Người thừa kế của ông H10, bà H1, ông T10, mỗi người được hưởng kỹ phần thừa kế là 818.583.025 đồng.

[6.4] Theo họa đồ đo đạc do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện thì diện tích đất ông N, ông T10 được nhận là vị trí số 2e có tổng diện tích là  $312\text{m}^2$  (trong đó có  $60,1\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 515; diện tích  $251,9\text{m}^2$  trong đó có diện tích  $101,1\text{m}^2$  thuộc chỉ giới hẻm, diện tích còn lại  $150,8\text{m}^2$  thuộc thửa 251), tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, có giá trị là:

+ Diện tích  $60,1\text{m}^2 \times 35.832.000 \text{ đồng} = 2.153.503.200$  đồng.

+ Diện tích  $150,8\text{m}^2 \times 9.921.000 \text{ đồng} = 1.496.086.800$  đồng.

+ Diện tích  $101,1\text{m}^2$  thuộc chỉ giới hẻm là:  $101,1\text{m}^2 \times 160.000 \text{ đồng} = 16.176.000$  đồng.

Tổng giá trị tài sản ông N được nhận là:  $3.665.766.000 \text{ đồng} / 2 = 1.832.883.000$  đồng, như vậy giá trị ông N, ông T10 mỗi người được nhận là **1.832.883.000** đồng.

- Phần diện tích đất còn lại, trên đất có các căn nhà hiện nay cụ L, ông N, bà H2, bà L1 (người thừa kế của ông N2) đang sử dụng có tổng diện tích là  $378,3\text{m}^2$  (trong đó có  $262,7\text{m}^2$  thuộc một phần thửa 515; diện tích  $115,6\text{m}^2$  đất thuộc lộ giới, chỉ giới hẻm); để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng đất thì tiếp tục giao phần đất này cho cụ L, bà H2, bà L1 đồng sử dụng từng phần đối với diện tích đất này.

Như vậy tổng diện tích đất cụ L, bà H2, bà L1 (người thừa kế của ông N2) được nhận có giá trị là:

+ Diện tích đất  $262,7\text{m}^2$ , thuộc một phần thửa 515 có giá trị là:  $262,7\text{m}^2 \times 35.832.000\text{đ} = 9.413.066.400$  đồng.

+ Diện tích đất  $115,6\text{m}^2$  đất thuộc lộ giới có giá trị là:  $115,6\text{m}^2 \times 160.000\text{đ} = 18.496.000$  đồng.

Tổng giá trị diện tích đất cụ L, bà H2, bà L1 được nhận có giá trị là **9.431.562.400** đồng.

Trong đó:

- Giao cho người thừa kế của ông N2 (bà L1 và anh T3, chị T4, chị D) được sử dụng 02 căn nhà “T54,8 và t47,5”, ký hiệu 2a, 2b có diện tích là  $192\text{m}^2$  (trong đó diện tích đất thuộc lộ giới, chỉ giới hẻm thuộc vị trí 2a, 2b là  $103,6\text{m}^2$ , diện tích còn lại là  $88,4\text{m}^2$  thuộc thửa 515). Như vậy giá trị tài sản người thừa kế của ông N2 được nhận tương đương giá trị là:

+ Diện tích  $88,4\text{m}^2 \times 35.832.000\text{đ} = 3.167.548.800$  đồng.

+ Diện tích  $103,6\text{m}^2 \times 160.000\text{đ} = 16.576.000$  đồng.

Tổng giá trị tài sản người thừa kế của ông N2 được nhận là **3.184.124.800** đồng.

- Giao cho cụ L diện tích nhà vị trí 2c có tổng diện tích là  $57,8\text{m}^2$  (trong đó có  $4,7\text{m}^2$  thuộc lộ giới, diện tích đất còn lại là  $53,1\text{m}^2$ ) như vậy giá trị tài sản cụ L được nhận là:

+ Diện tích  $53,1\text{m}^2 \times 35.832.000\text{đ} = 1.902.679.200$  đồng.

+ Diện tích  $4,7\text{m}^2 \times 160.000\text{đ} = 752.000$  đồng.

Tổng giá trị tài sản cụ L được nhận là **1.903.431.200** đồng.

- Giao cho bà H2 sử dụng vị trí 2d có tổng diện tích là  $128,5\text{m}^2$ , trong đó diện tích đất lộ giới là  $7,3\text{m}^2$ , diện tích đất còn lại là  $121,2\text{m}^2$ , như vậy giá trị tài sản bà H2 được nhận là:

+ Diện tích  $121,2\text{m}^2 \times 35.832.000\text{đ} = 4.342.838.400$  đồng.

+ Diện tích  $7,3\text{m}^2 \times 160.000\text{đ} = 1.168.000$  đồng.

Tổng giá trị tài sản bà H2 được nhận là **4.344.006.400** đồng.

[6.5] Vậy, giá trị tài sản mà các đương sự được nhận nêu tại mục [6.4] so với giá trị kỷ phần thừa kế được nhận nêu tại mục [6.3] có chênh lệch như sau:

- Cụ L: Chênh lệch ít hơn 5.668.461.782 đồng (bao gồm cả giá trị  $\frac{1}{2}$  quyền sử dụng đất thừa 515, 251);

- Người thừa kế của ông N2 chênh lệch tăng: 2.160.896.018 đồng;

- Bà H2 chênh lệch tăng: 3.320.777.618 đồng;

- Ông N chênh lệch tăng: 809.654.218 đồng;

- Ông T10 chênh lệch tăng: 1.014.299.075 đồng.

Vậy, người thừa kế của ông N2, bà H2, ông N, ông T10 có trách nhiệm thanh số tiền chênh lệch nói trên cho cụ L, bà H1 và bà G; cụ thể: ông T10 có trách nhiệm thanh toán cho bà G số tiền 818.583.025 đồng; số tiền còn dư là 195.716.950 đồng có trách nhiệm thanh toán lại cho cụ L; bà H2 có trách nhiệm thanh toán cho bà H1 số tiền 818.583.025 đồng; số tiền còn dư là 2.502.194.593 đồng có trách nhiệm thanh toán lại cho cụ L; Người thừa kế của ông N2, ông N có trách nhiệm thanh toán số tiền chênh lệch dư cho cụ L.

[7] Theo nhận định tại mục [5.6] thì người thừa kế của ông H10 có trách nhiệm thanh toán cho ông T10 số tiền 886.055.535 đồng. Đối trừ với số tiền ông T10 phải thanh toán cho người thừa kế của ông H10 tại mục [6.5] là 818.583.025 đồng, thì người thừa kế của ông H10 phải thanh toán tiếp cho ông T10 là 67.472.510 đồng.

[8] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị G:

Theo nội dung nhận định trên thì yêu cầu kháng cáo của bà G về việc xem xét lại việc phân chia di sản thừa kế là có căn cứ được chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo về việc bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hậu quả pháp lý khi tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà G và cụ L; Không cho các con bà G được hưởng thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của cụ N3. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

- Năm 2019 cụ L khởi kiện vụ án dân sự về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019 giữa cụ L và bà G, với bị đơn là bà G, đã được Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng thụ lý. Quá trình giải quyết vụ án, cụ L và bà G đã lập văn bản thỏa thuận ngày 10/3/2021 với nội dung: Bà G trả lại cho cụ L phần đất có diện tích 268,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 238 (đây là phần diện tích bà G đã chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc T10 và trình bày cụ L là người nhận tiền), cụ L sẽ rút đơn khởi kiện và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019. Sau đó, vụ án này đã được Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đình chỉ giải quyết vụ án số 21/2021/QĐST-DS ngày 10/3/2021 (do cụ L rút đơn khởi kiện). Trong vụ án này, cụ L và bà G không có tranh chấp đối với thửa 238 nên bản án

của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng ngày 27/3/2019. Trong trường hợp cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng thì đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

- Tài sản tranh chấp được xác định là di sản thừa kế của cụ N3. Căn cứ quy định pháp luật thì hàng thừa kế thứ nhất của cụ N3 gồm cụ L và 06 người con. Các con của ông H10, bà G là hàng thừa kế thứ 2 của cụ N3 (trong trường hợp không có hàng thừa kế thứ nhất). Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không xác định các con bà G, ông H10 được hưởng thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của cụ N3 là đúng quy định pháp luật.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và chấp nhận yêu cầu của đương sự về việc chia di sản thừa kế của cụ N3 là có căn cứ. Tuy nhiên, việc tính toán cách chia là chưa chính xác, gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định và quyết định cho bà G (người thừa kế của ông H10), bà L1 (người thừa kế ông N2) được nhận từ cụ N3 là không chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế khác của ông H10, ông N2 nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên. Lập luận này cũng là căn cứ để không chấp nhận quan điểm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[10] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về án phí:

[11.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Lê Thị L, sinh năm 1928; Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1958; Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1955; Bà Trần Thị L1, sinh năm: 1955 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí trên giá trị tài sản được nhận là 1.909.284.317 đồng là 69.278.530 đồng;

Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí trên giá trị tài sản được nhận là 1.704.638.560 đồng là 63.139.157 đồng.

Bà Nguyễn Thị G (người thừa kế của ông H10) phải chịu án phí trên giá trị tài sản được nhận là 2.590.694.095 đồng là 83.813.882 đồng.

[11.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị G. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Áp dụng Thông tư 81/TANDTC ngày 24/7/1981 của Tòa án nhân dân tối cao; điểm a khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, 122, 123, 280, 423, 500, 501, 502, 503, điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G; Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Lê Thị L, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Trần Thị L1.

2. Hủy Giấy chia đất sang tên ghi ngày 12/8/1994.

3. Xác định  $\frac{1}{2}$  diện tích phần đất thuộc các thửa 238, 2182 có tổng diện tích là 1.894,5m<sup>2</sup>; Và các thửa 251, 515 là 690,3m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15 (45G) tọa lạc tại Phường H, đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn N3.

4. Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn N3 như sau:

4.1. Giao cho cụ Lê Thị L được giao quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 57,8m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất thuộc lộ giới là 4,7m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 53,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (ký hiệu số 2c trên họa đồ).

4.2. Giao cho người thừa kế của ông Nguyễn Văn N2 (gồm bà Trần Thị L1 bà Trần Thị L1, anh Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Thùy T4, chị Nguyễn Thị Thùy D) quản lý, sử dụng lô đất có diện tích là 192m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất thuộc lộ giới, chỉ giới hẻm 103,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 88,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 515), tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu số 2a, 2b trên họa đồ).

Tạm giao cho người thừa kế của ông Nguyễn Văn N2 (gồm bà Trần Thị L1 bà Trần Thị L1, anh Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Thùy T4, chị Nguyễn Thị Thùy D) được sử dụng 103,6m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới, khi nhà nước có chính sách thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

4.3. Giao cho bà Nguyễn Thị H2 được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích là 128,5m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất lộ giới là 7,3m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 121,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu số 2d trong họa đồ).

Tạm giao cho bà H2 được sử dụng 7,3m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới, khi nhà nước có chính sách thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Cụ Lê Thị L, bà Nguyễn Thị H2, người thừa kế của ông Nguyễn Văn N2 (gồm bà Trần Thị L1 bà Trần Thị L1, anh Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Thùy T4, chị Nguyễn Thị Thùy D) được quyền đồng sử dụng lô đất có diện tích 378,3m<sup>2</sup>; trong đó phần của cụ L là 57,8m<sup>2</sup>, diện tích đất thuộc lộ giới là 4,7m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 53,1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g) (ký hiệu 2c trong họa đồ); phần của bà L1 có diện tích là 192m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất thuộc lộ giới, chỉ giới hẻm là 103,6m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 88,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g) (ký hiệu 2a, 2b trong họa đồ); phần của bà H2 có diện tích là 128,5m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất thuộc lộ giới, chỉ giới hẻm là 7,3m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 121,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 515, tờ bản đồ số 15 (45g) (ký hiệu 2d trong họa đồ), tọa lạc tại tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Phần tài sản trên đất của ai thì người đó được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng.

4.4. Giao cho ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T2 được giao quản lý, sử dụng lô đất có diện tích là 312m<sup>2</sup> (trong đó có 60,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 515; diện tích 150,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 251; diện tích 101,1m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới hẻm), tờ bản đồ số 15 (45g), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (phần ký hiệu số 2e trên họa đồ).

Tạm giao cho ông N, ông T2 được sử dụng 101,1m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới, khi nhà nước có chính sách thu hồi thì phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T2 được đồng sử dụng diện tích đất nói trên.

Ông N, ông T2 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 có trách nhiệm ký lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với việc đặt trụ viễn thông trên diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật.

4.5. Người thừa kế của ông Nguyễn Văn H10 (gồm bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Xuân H11, anh Nguyễn Xuân H12, anh Nguyễn Đức H4) phải thanh toán cho:

- Ông Nguyễn Văn T2 số tiền là 67.472.510 đồng (Sáu mươi bảy triệu, bốn trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm mười đồng);
- Ông Nguyễn Văn N số tiền là 886.055.535 đồng (T13 trăm tám mươi sáu triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng);
- Bà Nguyễn Thị H2 số tiền là 886.055.535 đồng (T13 trăm tám mươi sáu triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng);
- Người thừa kế của ông Nguyễn Văn N2 (gồm bà Trần Thị L1 bà Trần Thị L1, anh Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Thùy T4, chị Nguyễn Thị Thùy D) số tiền là 886.055.535 đồng (T13 trăm tám mươi sáu triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng);
- Bà Nguyễn Thị H1 số tiền là 886.055.535 đồng (T13 trăm tám mươi sáu triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng);

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, Người thừa kế của ông Nguyễn Văn H10 (gồm bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Xuân H11, anh Nguyễn Xuân

H12, anh Nguyễn Đức H4) được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích theo đo vẽ thực tế là 1.894,5m<sup>2</sup> (trong đó có 201,3m<sup>2</sup> thuộc HLBVNN và 1.693,2m<sup>2</sup> đất nông nghiệp), thuộc thửa 886; 01 phần thửa 238, thửa 2182, 01 phần thửa 203; tờ bản đồ số 15 (D), tọa lạc tại Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản trên đất.

Các tài sản khác bao gồm nhà xây, trụ ăng ten tọa lạc trên phần đất của ai thì người đó sử dụng.

4.6. Ông Nguyễn Văn T2 phải thanh toán cho cụ Lê Thị L số tiền 195.716.950 đồng (Một trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, chín trăm năm mươi đồng)

4.7. Bà Nguyễn Thị H2 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 818.583.025 đồng (T13 trăm mười tám triệu, năm trăm tám mươi ba nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng);

Bà Nguyễn Thị H2 phải thanh toán cho cụ Lê Thị L số tiền à 2.502.194.593 đồng (Hai tỷ, năm trăm lẻ hai triệu, một trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm chín mươi ba đồng);

4.8. Người thừa kế của ông Nguyễn Văn N2 (gồm bà Trần Thị L1 bà Trần Thị L1, anh Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Thùy T4, chị Nguyễn Thị Thùy D) phải thanh toán cho cụ Lê Thị L số tiền 2.160.896.018 đồng (Hai tỷ, một trăm sáu mươi triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn, không trăm mười tám đồng);

4.9. Ông Nguyễn Văn N phải thanh toán cho cụ Lê Thị L số tiền 809.654.218 đồng (T13 trăm lẻ chín triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, hai trăm mười tám đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật tương ứng với phần mình được hưởng. Đối với các đương sự được quyền đồng sử dụng thì được sử dụng tương ứng với diện tích đã được giao.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện kèm theo).

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Lê Thị L, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn T2, bà Trần Thị L1 được miễn.

Cụ Lê Thị L được nhận lại số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008788 ngày 06/12/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị H2 được nhận lại số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí

Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008790 ngày 06/12/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 69.278.530 đồng; được trừ vào số tiền 7.950.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001114 ngày 13/10/2021 số 0008770 ngày 08/11/2021; số 0010055 ngày 20/6/2022; tất cả đều của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông N còn phải nộp 61.328.530 đồng.

Bà Nguyễn Thị G phải chịu 83.813.882 đồng; được trừ vào số tiền 37.697.420 đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013106 ngày 09/02/2023 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà G còn phải nộp thêm 46.116.462 đồng.

Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 63.139.157 đồng; được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008789 ngày 06/12/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng, bà H1 còn phải nộp 60.639.157 đồng.

8. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

#### 9. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị G không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014815 ngày 30/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

#### Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Các đương sự (28);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 42b (PPC);

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

(đã ký)

**Phan Nhựt Bình**

