

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 206/2025/DS-PT

Ngày 26-3-2025

V/v Tranh chấp thừa kế quyền sử
dụng đất, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng vô
hiệu

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Đinh Tiền Phương

Ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 380/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1934. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Phụng Đức D, sinh năm 1985. Địa chỉ liên hệ: Số B, Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2021).

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị Thanh T1, sinh năm 1967.

2. Ông Nguyễn Phương L, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1993. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Tổ E, ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp V, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị Bích L2, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Ông Phạm Trung T4, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N1 – Trưởng Văn phòng.

8. Ngân hàng N2 (A) - Chi nhánh B. Địa chỉ chi nhánh: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện: Bà Huỳnh Thị Kim K – Giám đốc.

- *Người làm chứng:* Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Thanh T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T do ông Phan Phụng Đức D đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ (chết năm 1970) và bà Nguyễn Thị T (còn sống) chung sống với nhau có 05 người con chung gồm:

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1957;

2. Ông Nguyễn Văn N (anh), sinh năm 1959;

3. Bà Nguyễn Thị Bích L2, sinh năm 1962;

4. Nguyễn Thị T2, sinh năm 1969;

5. Ông Nguyễn Văn N (em), sinh năm 1965, chết năm 2017. Ông N có vợ là bà Trương Thị Thanh T1. Ông N và bà T1 có 02 người con chung là: Nguyễn

Phương L và Nguyễn Ngọc L1. Ngoài ra, ông N và bà T1 không còn người con nuôi, con riêng nào khác.

Ông Đ, bà T cũng không còn người con nuôi, con riêng nào khác.

Trong quá trình chung sống, bà T và ông Đ có tạo lập được khối tài sản chung là các thửa đất số 154, 182, 183, 184, 186, 187, 188, cùng tờ bản đồ số 28, tổng diện tích là 14.560m², đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An,

Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Nguồn gốc đất là do ông Đ, bà T tự khai hoang và mua. Năm 1970, ông Đ chết.

Quá trình sử dụng đất: Sau khi ông Đ chết thì đất do bà T quản lý, sử dụng. Do ông N (em) có khó khăn về kinh tế nên bà T đồng ý để ông N (em) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 154, 182, 183, 184, 186, 187, 188, cùng tờ bản đồ số 28, tổng diện tích là 14.560m² để ông N (em) làm thủ tục vay Ngân hàng (bà T không biết vay Ngân hàng nào và số tiền bao nhiêu vay). Sau khi vay, ông N (em) sử dụng số tiền vay vào mục đích trang trải sinh hoạt cho gia đình ông N (em). Ngày 20/6/2000, ông N (em) được Ủy ban huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số R 568597 đối với các thửa đất trên.

Do ông N (em) vẫn còn gặp khó khăn nên bà T cùng các con là bà P, ông N (anh), bà T2, bà L2 đồng ý để ông N bán 04 thửa đất 182, 183, 184, 188, tờ bản đồ số 28 cho ông Nguyễn Văn T3. Phần này, bà T cùng các con không tranh chấp. Phần còn lại là các thửa 154, 186, 187, tờ bản đồ số 28.

Năm 2017, ông N (em) chết, vào năm 2019 bà T cho vợ, con ông N xây dựng một căn nhà cấp 4 sát vách nhà bà T với diện tích 100m², phần còn lại có 01 căn nhà với diện tích 105m² bà T sử dụng để thờ cúng và sinh sống (trước đó, gia đình ông N (em) ở chung nhà với nhà T).

Ngày 17/9/2018, bà Trương Thị Thanh T1 đưa bà T đến Văn phòng công chứng Võ Văn N1 để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trên để chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà T. Do không đọc được và thiếu hiểu biết nên bà T đã lẫn tay vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 17/9/2018 tại Văn phòng C1 với tổng diện tích 2.780m², thuộc các thửa đất số 154, 186, 187, cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và bà T1 cùng các con đã làm thủ tục để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Nội dung trong văn bản trên không đúng với ý chí, nguyện vọng của bà T.

Hiện nay bà Nguyễn Thị T2, bà Trương Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị T là người trực tiếp, quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên.

Qua tìm hiểu bà T biết được ông L đã chuyển nhượng thửa đất 187 cho ông Nguyễn Văn T3, đất tọa lạc tại ấp A, xã A.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 17/9/2018 tại Văn phòng C1 với tổng diện tích 2.780m², thuộc các thửa đất số 154, 186, 187, cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An xác lập giữa bà Nguyễn Thị T, bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L và bà Nguyễn Ngọc L1.

- Yêu cầu chia thừa kế diện tích 994,2 m² (thuộc khu A, E, C), thuộc các thửa đất số 154, 186 cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà T nhận $\frac{1}{2}$ là 497,1m² ưu tiên lấy đất thuộc khu E (cắt dọc theo ranh giữa nhà số A và số C). Phần $\frac{1}{2}$ diện tích còn lại chia theo pháp luật cho bà T, bà P, ông N, bà L2, bà T2 và hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn N (đã chết) trường hợp không chia được bằng quyền sử dụng đất thì chia theo giá trị.

Ngoài ra nguyên đơn rút lại hai yêu cầu:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phương L và ông Nguyễn Văn T3, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 74 ngày 26/3/2019 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T3 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đối với khu B, D, G và I hiện nay do bà Nguyễn Thị T2 quản lý sử dụng nên đồng ý ghi nhận phần đất trên cho bà T2.

Bị đơn bà Trương Thị Thanh T1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà T về mối quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất. Bà và ông N (em) xác lập quan hệ vợ chồng vào năm 1987, có đăng ký kết hôn. Trong quá trình chung sống ông N (em) và bà có 02 người con chung là Nguyễn Phương L và Nguyễn Ngọc L1. Ngoài ra, ông N (em) và bà không còn người con nuôi, con riêng nào khác.

Bà về làm dâu bên gia đình ông N (em) và chung sống cùng bà T từ năm 1987 đến năm 2020. Sự việc bà T chuyển quyền sử dụng đất cho chồng bà, bà hoàn toàn không biết, ông N được đứng tên thửa đất nào, bà cũng không biết.

Khi chồng bà chết, để thuận tiện trong việc làm giấy tờ đất nên bà có đề nghị mẹ chồng bà ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, lúc này mẹ chồng bà là bà T đồng ý và không có ý kiến phản đối gì.

Vào ngày 17/9/2018, bà cùng các con và bà T ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Văn phòng C1 với tổng diện tích 2.780m², thuộc các thửa đất số 154, 186, 187, cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Nội dung Văn bản thỏa thuận như sau:

- Bà được hưởng thửa đất số 154, 186, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 1.482m².

- Anh Nguyễn Phương L (con bà) được hưởng thừa đất số 187, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 633m².

- Chị Nguyễn Ngọc L1 (con bà) được hưởng thừa đất số 154, 187 (1 phần), tờ bản đồ số 28, diện tích 665m².

Quá trình lập văn bản nêu trên đúng theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký Văn bản thỏa thuận, bà cùng các con đã làm thủ tục để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Vào ngày 26/3/2019, anh Nguyễn Phương L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T3 thửa đất 187, tờ bản đồ số 28, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực. Lý do ký chuyển nhượng là do trước đây, khi chồng bà còn sống đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T3 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Hiện nay, các thửa đất này do bà đang quản lý, sử dụng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà có ý kiến như sau:

Bà không đồng ý yêu cầu Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 17/9/2018 tại Văn phòng C1 với tổng diện tích 2.780m², thuộc các thửa đất số 154, 186, 187, cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An xác lập giữa bà Nguyễn Thị T, bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L và bà Nguyễn Ngọc L1 và yêu cầu chia thừa kế diện tích 994,2 m² (thuộc khu A, E, C), thuộc các thửa đất số 154, 186 cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà T nhận $\frac{1}{2}$ là 497,1m² và $\frac{1}{2}$ diện tích còn lại chia theo pháp luật cho bà T, bà P, ông N, bà L2, bà T2 và hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn N (đã chết).

Đối với các khu D, B, G và I hiện nay do bà Nguyễn Thị T2 quản lý sử dụng đề nghị ghi nhận phần đất trên cho bà T2 bà đồng ý chuyển trả lại cho bà T2.

Đối với yêu cầu chia thừa kế bà không đồng ý nhưng bà có ý kiến nếu nguyên đơn tranh chấp thì đề nghị nguyên đơn bồi thường hỗ trợ cho bà 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng), bà sẽ giao lại toàn bộ phần diện tích đất các bên tranh chấp cho bên bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Phương L trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà T về mối quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp. Ông là con của ông Nguyễn Văn N (em) và bà Trương Thị Thanh T1. Nguồn gốc các thửa đất số 154, 182, 183, 184, 186, 187, 188, cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông bà nội bà để cho cha ông. Sau khi cha ông chết đến ngày 17/9/2018, bà T, mẹ ông là bà T1, ông và L1 đến Văn phòng C1 để thỏa thuận phân chia di sản của cha bà để lại.

Vào ngày 26/3/2019 bà T và ông Nguyễn Văn T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc

tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 74 cùng ngày. Hiện nay, ông T3 đã được đứng tên.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý. Ông thống nhất ý kiến của mẹ ông bà Trương Thị Thanh T1. Về số tiền bồi thường hỗ trợ cho mẹ ông là 02 tỷ đồng gia đình bà sẽ trả lại toàn bộ diện tích đất.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc L1 trình bày trong Biên bản hòa giải ngày 16/4/2023:

Bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà T về mối quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất. Bà là con của ông Nguyễn Văn N (em) và bà Trương Thị Thanh T1. Nguồn gốc các thửa đất số 154, 182, 183, 184, 186, 187, 188, cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông bà nội bà để cho cha bà. Sau khi cha bà chết đến ngày 17/9/2018, bà nội bà, mẹ bà, bà và ông L đến Văn phòng C1 để thỏa thuận phân chia di sản của cha bà để lại.

Hiện tại bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 154, 187 (phần diện tích 665m²) và đứng tên thửa 331 và một phần thửa 332 (giấy chứng nhận bà đang quản lý sử dụng không thế chấp cầm cố cho ai). Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý. Bà thống nhất ý kiến của mẹ bà bà Trương Thị Thanh T1 và ông Nguyễn Phương L. Riêng phần B, G, I trong mảnh trích đo do bà T2 đang quản lý sử dụng bà đồng ý chuyển trả lại hết diện tích khu B, G, I cho bà T2. Ngoài ra, vì bận công việc nên bà có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Bà là con út của bà T và ông Đ. Khu D, B, G và I theo Mảnh trích đo địa chính hiện nay do bà đang quản lý sử dụng bà ở và sử dụng từ năm 2004 cho đến nay nên bà đề nghị ghi nhận cho bà các khu đất trên. Đối với phần A, E, C bà yêu cầu được chia thừa kế theo pháp luật, sau khi chia thừa kế nếu được bà đề nghị được chia và để cho mẹ bà là Nguyễn Thị T đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích L2 (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Bà là con thứ 4 của bà T và ông Đ. Bà thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của đại diện bà T về mối quan hệ huyết thống, hàng thừa kế và yêu cầu khởi kiện của bà T, không bổ sung gì thêm. Bà đề nghị trả lại nền nhà phần nguyên đơn yêu cầu cho bà T. Bà đề nghị trả lại nền nhà phần nguyên đơn yêu cầu cho bà T. Đối với phần A, E, C sau khi chia thừa kế nếu được bà đề nghị được chia và để cho mẹ bà đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N (anh) (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Ông là con thứ 3 của bà T và ông Đ. Ông thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của đại diện bà T về mối quan hệ huyết thống, hàng thừa kế và yêu cầu khởi kiện của bà T, không bổ sung gì thêm. Ông đề nghị trả lại nền nhà phần

nguyên đơn yêu cầu cho bà T. Đối với phần A, E, C sau khi chia thừa kế nếu được ông đề nghị được chia và để cho mẹ ông đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Bà là con thứ 2 của bà T và ông Đ. Bà thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của đại diện bà T về mối quan hệ huyết thống, hàng thừa kế và yêu cầu khởi kiện của bà T, không bổ sung gì thêm. Bà đề nghị trả lại nền nhà phần nguyên đơn yêu cầu cho bà T. Đối với phần A, E, C sau khi chia thừa kế nếu được bà đề nghị được chia và để cho mẹ bà đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày trong biên bản hòa giải ngày 15/12/2021:

Ngày 26/3/2019 ông và ông Nguyễn Phương L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 74 cùng ngày. Lý do ký chuyển nhượng là do trước đây, khi ông N (em) còn sống đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông thừa đất trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Hiện nay, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên và đang trực tiếp quản lý phân đất này. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý. Ngoài ra, vì bận công việc nên ông có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Ngân hàng N2 (A) - Chi nhánh B trình bày như sau:

Bà Nguyễn Ngọc L1 và ông Phạm Trung T4 có vay tại A Chi nhánh B số tiền là: 70.000.000 đồng. (Bảy mươi triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số: 6619LAV2020005139 ngày 10/6/2020 hạn trả 10/6/2023. Hồ sơ vay vốn được bảo đảm bằng 02 giấy chứng nhận QSDĐ số: CP 282814, CP282815 cấp ngày 17/10/2018 nơi cấp Sở TN và MT tỉnh L, tổng diện tích: 665m², Thửa số: 331, 332, tờ bản đồ số: 28, tọa lạc tại ấp :, A, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện đến ngày 18/5/2022 khách hàng bà Nguyễn Ngọc L1 và ông Phạm Trung T4 đã trả hết nợ vay, Ngân hàng đã trả tài sản lại cho khách hàng.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cung cấp thông tin và có ý kiến như sau:

Ngày 20/6/2000, hộ gia đình ông Nguyễn Văn N được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 568597, với tổng diện tích 14.560,0m², tại các thửa đất số 154, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó, ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T3, với tổng diện tích 11.780,0m², (năm 2006 chuyển quyền 5.466,0m², tại một phần các thửa đất số 154, 182, 185; năm 2017 chuyển quyền 6.294,0m², tại thửa đất số 154 (một phần thửa), trọn các thửa đất số 182, 183, 184, 185, 188), tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Tổng diện tích còn lại trong giấy chứng nhận là 2.780,0m², thửa đất số 154 (1.050,0m²), 186 (562,0m²), 187

(1.168,0m²). Đến ngày 24/11/2017, ông Nguyễn Văn N chết, đề thừa kế quyền sử dụng đất lại cho bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L và bà Nguyễn Ngọc L1, với tổng diện tích 2.780,0m², tại các thửa đất số 154, 186, 187, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Văn phòng C1 công chứng số 7077, quyền số 15TP/CC-SCC/HĐOD. Các cá nhân trên nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất do nhận thừa kế.

Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai và các Văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện Đ thụ lý giải quyết, chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký đất đai trình Sở T ký cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

- Cấp Giấy chứng nhận số CP 282812, CP 282813, số vào sổ cấp GCN: CS02622, CS02623, cấp ngày 17/10/2018 cho bà Trương Thị Thanh T1, tại thửa đất số 154, 186, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 1.482,0m², đất tọa lạc tại: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Cấp Giấy chứng nhận số CP 282811, số vào sổ cấp GCN: CS02619, cấp ngày 17/10/2018 cho ông Nguyễn Phương L, tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, diện tích 633,0m², đất tọa lạc tại: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Cấp Giấy chứng nhận số CP 282814, CP 282815, số vào sổ cấp GCN: CS02620, CS02621, cấp ngày 17/10/2018 cho bà Nguyễn Ngọc L1, tại thửa đất số 154 (một phần thửa), 187 (một phần thửa), thửa mới: 331, 332, tờ bản đồ số 28, tổng diện tích 665,0m², đất tọa lạc tại: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các cá nhân nêu trên là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định. Hiện nay, các thửa đất trên theo Giấy chứng nhận số CP 282812, CP 282813 CP 282814, CP 282815 không có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ và không bị thu hồi đất.

Chi nhánh Văn phòng đăng lý đất đai tại huyện Đ phúc đáp tại Công văn số 1347/CN.VPĐKKĐĐ-HCTH ngày 24/5/2021 như sau:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ phúc đáp như sau: Hiện nay, thửa đất số 154, 186, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Trương Thị Thanh T1, sinh năm 1967, CMND số: 300569825, địa chỉ thường trú: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An đứng tên chủ sử dụng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 282812; CP 282813, số vào sổ cấp GCN: CS02622; CS02623, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2018 (Đính kèm hồ sơ).

Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1960, CMND số: 300182087, địa chỉ thường trú: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An đứng tên chủ sử dụng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 657460, số vào sổ cấp GCN: CS03226, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/4/2019 (Đính kèm hồ sơ).

Căn cứ hồ sơ lưu trữ giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ từ tháng 6 năm 2010 đến nay thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 282812; CP 282813; CR 657460 không có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ.

Văn phòng C1 trình bày tại Văn bản số 53/CV-VPCC ngày 14/6/2021 như sau:

Vào ngày 22/8/2018, gia đình gồm bà Nguyễn Thị T, bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L, bà Nguyễn Ngọc L1 đã đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng Văn bản phân chia di sản thừa kế đối với phân di sản để lại của ông Nguyễn Văn N là: thửa đất số 154, 186, 187, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có gửi kèm hồ sơ lưu trữ) Khi đến công chứng các đương sự trên đã xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết (bản chính), các đương sự đã nghe công chứng viên giải thích rõ về nội dung trong Văn bản và đã đồng ý ký tên, điểm chỉ vào Văn bản trước mặt Công chứng viên, đồng thời, việc lập văn bản phân chia di sản thừa kế này đã được niêm yết công khai tại UBND xã A, huyện Đ, tỉnh Long An từ ngày 23/8/2018 đến ngày 06/9/2018 theo đúng quy định. Vì vậy, Văn bản nói trên đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ý kiến của Văn phòng C1: đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xem xét, giải quyết vụ việc trên theo đúng qui định pháp luật. Do bản giải quyết công việc tại cơ quan nên Văn Phòng C1 đề nghị Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho phép đại diện Văn phòng công chứng được vắng mặt trong các phiên tòa hòa giải, xét xử, giải quyết vụ kiện.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn C trình bày trong bản tự khai như sau:

Ông có làm chứng cho bà Huỳnh Thị T5 làm hồ sơ thừa kế do bà T5 không biết chữ. Công chứng viên có giải thích cho bà T5 nghe và có nhờ ông làm chứng. Vì bận công việc nên ông xin vắng mặt tại các buổi hòa giải xét xử của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu văn bản thỏa thuận phân chia di sản và yêu cầu chia thừa kế, tuy nhiên nguyên đơn ưu tiên được nhận quyền sử dụng đất và tự nguyện hoàn lại giá trị cho bên bị đơn với tổng số tiền là 800.000.000đồng. Đối với những người liên quan ông N, bà P, bà L2, bà T2 yêu cầu chia thừa kế tại các khu A, C, E thì phía bà T5 đồng ý nhận đất, về giá trị tài sản hoàn trả bà T5 và ông N, bà P, bà L2, bà T2

cũng như đối với diện tích các khu I, G, B thuộc quyền sử dụng của bà T2 nhưng tự thỏa thuận bà T5 đứng tên giấy chứng nhận và sẽ tự thỏa thuận với bà T2 sau này không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn bà T1, ông L thống nhất trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn các ông bà không đồng ý chia thừa kế, nếu cho chia hoặc hoàn trả giá trị ba mẹ con sẽ nhận chung tự thỏa thuận sau. Do hiện nay mâu thuẫn giữa bị đơn và phía nguyên đơn nên gia đình đình cũng không thể ở trên diện tích đất này vì các anh em bên chồng; bà T1 hiện đang làm việc tại Tp ., Nguyễn Phương Lâm sinh S thường xuyên bên nhà vợ còn Nguyễn Ngọc L1 sinh sống bên nhà chồng nhưng cuối tuần thường tới lui chăm sóc dọn dẹp nhà cửa. Trước đây phía bị đơn đề nghị bên nguyên đơn phải hoàn trả giá trị thành số tiền 2.000.000.000đồng nhưng tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn chỉ yêu cầu hoàn trả giá trị các khu A, C, E là 1.800.000.000đồng trong đó có công sức đóng góp của vợ chồng bà thì phía bên bị đơn sẽ di dời trả lại đất cho phía bà T5. Đối với các khu B, G, I thuộc quyền sử dụng của bà T2 bị đơn đồng ý còn việc bà T2 thỏa thuận để bà T5 đứng tên bị đơn không có ý kiến gì. Hiện nay các thửa đất tranh chấp GCNQSDĐ bà T1 đang quản lý không cầm cố thế chấp cho ai.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T2 cũng như tại phiên tòa bà T2 thống nhất trình bày: Về yêu cầu công nhận các phần đất thuộc các khu B, G, I là của bà T2. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện của bà T5 cũng như bị đơn và bà T2 đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận thực tế quyền sử dụng đất này là của bà T2 nhưng bà T2 đồng ý để cho bà T5 đứng tên GCNQSDĐ cũng như những tài sản trên đất các khu B, G, I bà không yêu cầu giải quyết, sau này bà với bà T5 sẽ thỏa thuận giải quyết sau, không đề cập giải quyết trong vụ án này. Đối với yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất các khu A, C, E bà T2 đề nghị được chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 380/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” với bị đơn bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L, bà Nguyễn Ngọc L3.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Bích L2 và bà Nguyễn Thị T2.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc đề nghị tuyên bố Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phương L và ông Nguyễn Văn T3, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 74 ngày 26/3/2019 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T3 đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Về hậu quả của đình chỉ: Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

2. Vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 17/9/2018 tại Văn phòng C1 với tổng diện tích 2.780m², thuộc các thửa đất số 154, 186, 187, cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An xác lập giữa bà Nguyễn Thị T, bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L và bà Nguyễn Ngọc L1.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bị đơn bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L, bà Nguyễn Ngọc L3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Bích L2 và bà Nguyễn Thị T2 về việc bà Nguyễn Thị T được đứng tên khu B, G và I thuộc một phần các thửa 154, 331, 332, cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị T được đứng tên quyền sở hữu các khu B, G và I thuộc một phần các thửa 154, 331, 332 tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và tài sản trên đất gồm:

-Nhà chính 5 (nhà riêng lẻ một tầng) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch sơn nước, nền gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ, la phong trần bằng tấm prima, nhà vệ sinh bên trong.

-Hồ nước 6 có kết cấu hồ nước bê tông cốt thép, có gia cố.

4. Phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Đ (chết) và bà Nguyễn Thị T để lại như sau:

4.1 Bà Nguyễn Thị T được thừa hưởng thừa kế quyền sử dụng đất phần đất thuộc các khu A, E và C thuộc một phần các thửa 154, 186, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và tài sản trên đất gồm:

-Nhà chính 1 (nhà riêng lẻ một tầng) có kết cấu: cột bê tông nền đất, vách ván, mái tole thiếc, xà gồ gỗ.

-Nhà vệ sinh 2 (nhà riêng lẻ một tầng) kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, chưa tô, nền gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ.

-Nhà chính 3 (nhà riêng lẻ một tầng) có kết cấu: Móng, cột bê tông, tường xây gạch chưa tô, nền gạch men, mái tole thiếc, xà gồ thép, không có nhà vệ sinh bên trong.

-Nhà tạm: Mái tole thiếc rỉ sét nhiều nơi, tường, nền xi măng bong tróc nhiều chỗ.

Bà Nguyễn Thị T được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai đứng tên quyền sử dụng đất tại các khu A, E, C, B, G và khu I quyền sử dụng đất phần thửa 154, 186 và thửa 332 tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất được đính kèm Mảnh trích đo phân khu 01/2023 và 02/2023 ngày 21/8/2023 và M trích đo địa chính số 172/2022 do Công ty TNHH Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 duyệt ngày 28/6/2022.

4.2 Bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L, bà Nguyễn Ngọc L3 được hưởng thừa kế (thế vị của ông N) là kỷ phần giá trị tài sản tại các khu A, E, C tổng cộng số tiền là 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thanh toán hoàn lại giá trị với số tiền tổng cộng là 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng) cho bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L, bà Nguyễn Ngọc L3 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N3 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4.3 Bà Trương Thị Thanh T1, ông Nguyễn Phương L, bà Nguyễn Ngọc L3 có trách nhiệm giao tài sản thuộc các khu A, E, C cho bà Nguyễn Thị T và tài sản trên đất gồm:

- Nhà vệ sinh 2 (nhà riêng lẻ một tầng) kết cấu: Móng, cột gạch, tường xây gạch, chưa tô, nền gạch men, mái tole thiếc, xà gỗ gỗ.

- Nhà chính 3 (nhà riêng lẻ một tầng) có kết cấu: Móng, cột bê tông, tường xây gạch chưa tô, nền gạch men, mái tole thiếc, xà gỗ thép, không có nhà vệ sinh bên trong.

- Nhà tạm: Mái tole thiếc rỉ sét nhiều nơi, tường, nền xi măng bong tróc nhiều chỗ.

4.4. Chia giá trị thừa kế quyền sử dụng đất cho các ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Bích L2 và bà Nguyễn Thị T2 mỗi người một kỷ phần tài sản thừa kế các khu A, E và C (do bà T có trách nhiệm hoàn trả) thuộc một phần thửa 154, 186 cùng tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An với giá trị mỗi người được nhận giá trị số tiền là 80.138.842đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện định đoạt thỏa thuận của các ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Bích L2 và bà Nguyễn Thị T2 về việc không yêu cầu bà Nguyễn Thị T hoàn trả giá trị mỗi người với số tiền là 80.138.842đồng.

5. Vị trí đất theo Mạnh trích đo phân khu 01/2023 và 02/2023 ngày 21/8/2023 và M trích đo địa chính số 172/2022 do Công ty TNHH Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 duyệt ngày 28/6/2022.

6. Buộc bà Trương Thị Thanh T1 và bà Nguyễn Ngọc L3 phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do bà Trương Thị Thanh T1 đứng tên gồm các thửa 154, 186 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 282812, CP 282813) và bà Nguyễn Ngọc L3 đứng tên thửa đất 331 và 332 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 282815, CP 282814) tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 và bà L1 đứng tên được Sở tài

nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 17/10/2018.

Trường hợp bà bà Trương Thị Thanh T1 và bà Nguyễn Ngọc L3 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T phù hợp với quy định của luật Đất đai và kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 01/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Thanh T1 đề ngày 01/10/2024 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Bị đơn bà Trương Thị Thanh T1 và bà Nguyễn Thị L4 trình bày bổ sung: Bà T1 xác định đất tranh chấp là tài sản của cha mẹ chồng là bà T, ông Đ. Tuy nhiên, bà T1 vẫn yêu cầu phía nguyên đơn giao cho bà và các con 1.800.000.000 đồng là công sức mà vợ chồng bà đã tôn tạo tài sản, san lấp mặt bằng có như ngày hôm nay và công sức vợ chồng bà đã nuôi mẹ chồng 32 năm thì bà và các con mới trả lại nhà đất. Ông L, bà L4 cũng đồng ý giao lại cho bà nếu yêu cầu của bà được chấp nhận. Bà T1 đã chuyển nhượng nhà và đất trên thửa 154, 186 cho ông Phạm Công D1 từ năm 2022, ông D1 cũng đang cho bà thuê lại căn nhà nên bà không còn quyền gì nữa.

Ông Phan Phụng Đức D trình bày: Không đồng ý yêu cầu của bà T1. Bà T1 trình bày chuyển nhượng nhà đất cho ông D1 nhưng bà T1 không trình bày tại cấp sơ thẩm mà trình bày là đất không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng cho ai nên nguyên đơn không biết và cũng không thấy ông D1 có sử dụng tài sản sau khi nhận chuyển nhượng.

Ông Phạm Công D1 trình bày: Ông D1 nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà T1 đối với thửa 154, 186 vào năm 2022 và đã được cập nhật sang tên QSDĐ ngày 16/6/2022. Sau đó, ông D1 đã cho bà T1 thuê lại nhà. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông D1 không đồng ý vì ông D1 nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Các đương sự tranh chấp về thừa kế tài sản đối với QSDĐ thuộc hai thửa đất số 154 và 186. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 trình bày hai thửa đất này bà T1 đã chuyển nhượng cho ông Phạm Công D1 và ông D1 đã cập nhật sang tên vào ngày 16/6/2022. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa ông D1 vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ông D1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Thanh T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Về nguồn gốc đất: Các đương sự thống nhất trình bày bà T và ông Đ có tạo lập được khối tài sản chung là các thửa đất số 154, 182, 183, 184, 186, 187, 188, cùng tờ bản đồ số 28, tổng diện tích là 14.560m², đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

[4] Theo Văn bản số 2216/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/4/2022 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cung cấp thể hiện các thửa đất trên được UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn N (trong đó có bà T, bà T2 theo sổ hộ khẩu gia đình số 08029226 cấp cho chủ hộ bà Nguyễn Thị T) theo GCNQSDĐ số R 568597 ngày 20/6/2000.

[5] Như vậy, các thửa đất số 154, 186, 331 và 332 (trong đó thửa 331, 332 (tách từ một phần thửa 154 và thửa 187) là tài sản được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông Đ (đã chết). Do là tài sản chung của bà T, ông Đ nhưng ông Nguyễn Văn N (em) được cấp GCNQSDĐ các thửa đất trên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ gồm bà T, ông N, bà P, bà L2, bà T2. Năm 2017, ông N (em) chết. Ngày 17/9/2018, bà T1 cùng các con là ông L, bà L4 và bà T ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Văn phòng C1 với tổng diện tích 2.780m², thuộc các thửa đất số 154, 186, 187; trong đó bà T1 được hưởng thửa đất số 154, 186, tổng diện

tích 1.482m² và bà L4 được hưởng thừa 331 và 332 đối với diện tích còn lại. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế di sản của ông Đ là có căn cứ.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử sơ thẩm cũng đã hỏi bà T1 về việc các thửa đất tranh chấp thì bà T1 có thể chấp, cầm cố, chuyển nhượng cho ai khác hay không thì bà T1 trình bày không có. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/3/2025, bà T1 trình bày là đã chuyển nhượng nhà đất thuộc các thửa 154, 186 cho ông Phạm Công D1 năm 2022 và ông D1 cho bà T1 thuê lại căn nhà, bà T1 có nộp tại phiên tòa hợp đồng thuê nhà bằng giấy viết tay. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để triệu tập ông D1 tham gia phiên tòa phúc thẩm nhằm làm rõ nội dung giấy viết tay có việc chuyển nhượng thật hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/3/2025, ông D1 cung cấp cho Hội đồng xét xử HĐCNQSDĐ được công chứng ngày 16/5/2022 giữa bà T1 với ông D1 đối với các thửa đất 154, 186 và GCNQSDĐ cập nhật sang tên hai thửa đất này qua ông D1 ngày 16/6/2022.

[7] Như vậy, đến cấp phúc thẩm đã phát sinh tình tiết mới nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét nên việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà T1 ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D1 và cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 380/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

- Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Thanh T1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Trương Thị Thanh T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005761 ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc