TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 521/2023/DS-PT
Ngày 28-12-2023
"V/v tranh chấp về thừa kế tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh

Bà Trần Thị Thanh Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ***: ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 26 và 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 379/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về *"tranh chấp về thừa kế tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 505/2023/QĐPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 606/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Biện Thị B**, sinh năm 1950; nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà B: ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1968; nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (văn bản uỷ quyền ngày 10/11/2020).

1.2. Bà **Biện Thị Ú**, sinh năm 1945 (chết ngày 14/9/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ú:

1.2.1. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1968; nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Có mặt

1.2.2. ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1966; nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Biện Thị B, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn V: ông Phạm Duy Huy P, là Luật sư, thành viên Văn phòng L4, thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

2. *Bị đơn*: Ông **Biện Thanh T**, sinh năm 1973; nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP .. (Có mặt)

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị H**, nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà **Biện Ngọc Đ**, sinh năm 1972.

3.3. Bà **Biện Thị Tuyết V1**, sinh năm 1959

Cùng nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP ..

3.4. Bà **Biện Thị Kim E**, sinh năm 1961.

3.5. Bà **Biện Thị T1**

Cùng nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.6. Bà **Biện Thị L**, sinh năm 1967; nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.7. Ông **Võ Văn Út T2**, sinh năm 1967.

3.8. Ông **Võ Văn Út S**, sinh năm 1967.

3.9. Ông **Võ Văn Út E1**, sinh năm 1965.

3.10. Bà **Võ Thị B1**, sinh năm 1956.

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, TP ..

3.11. Bà **Võ Thị Đ1**, sinh năm 1952.

3.12. Bà **Võ Thị T3**, sinh năm 1954.

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3.13. Ông **Biện Ngọc C1**, sinh năm 1957; nơi cư trú: số C, Đặng Đức T4, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.14. Bà **Biện Thị Kim T5**, sinh năm 1958; nơi cư trú: tổ I, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.15. Ông **Biện Lê Tiến D**, sinh năm 1965.

3.16. Ông **Biện Lê Tiến S1**, sinh năm 1970.

Cùng nơi cư trú: D2, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.17. Bà **Biện Thị Kim O**, sinh năm 1960.

3.18. Bà **Biện Thị Kim T6**, sinh năm 1969.

Cùng nơi cư trú: D81, tổ E, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.19. Ông **Biện Ngọc S2**, sinh năm 1972; nơi cư trú: số B, tổ B, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp cho ông C1, bà T5, bà O, ông D, bà T6, ông S1, ông S2: Bà Phan Thị Thanh T7, sinh năm 1998; địa chỉ: số A, Lê Hồng P1, khu V, phường T, quận B, TP . và ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP . (theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2023). (Có mặt)

3.20. Ông **Biện Văn H1**, sinh năm 1962.

3.21. Ông **Biện Văn C2**, sinh năm 1964.

3.22. Bà **Biện Thị L1**, sinh năm 1966.

Người đại diện hợp pháp cho bà L1: ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968.

Nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP . (theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2023).

3.23. Bà **Biện Thị O1**, sinh năm 1969.

3.24. Bà **Biện Thị L2**, sinh năm 1972.

Cùng nơi cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP ..

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Biện Thị B; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Biện Thị Ú: ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo Đơn khởi kiện ngày 05/01/2021; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/3/2021 và lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:

Cha, mẹ của bà Biện Thị B, bà Biện Thị Ú là ông Biện Văn Đ2, sinh năm 1892 (mất năm 1951) và bà Phan Thị C3, sinh năm 1908 (mất năm 2006) không lập di chúc để định đoạt cho ai thừa hưởng tài sản sau khi mất. Di sản của ông Đ2 và bà C3 để lại là diện tích đất 5.200m^2, thửa số 408, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ và hiện do ông Biện Thanh T quản lý sử dụng. Các đồng thừa kế khác thì không có yêu cầu chia thừa kế về phần đất do cha mẹ để lại, vì đã có tài sản riêng ở nơi khác. Ông T sang nhượng 5.200m^2 đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H, địa chỉ ấp Đ, xã Đ khi chưa được sự đồng ý của các thừa kế là bà Biện Thị B, bà Biện Thị Ú (con ruột của bà Phan Thị C3) dẫn đến phát sinh tranh chấp thừa kế. Nay các nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu ông T phải có trách nhiệm phân chia tài sản thừa kế là quyền sử dụng đất cho bà B, bà Ú mỗi người được người thừa hưởng 1.300m^2 trong số diện tích đất 5.200m^2 thuộc thửa số 408 nêu trên. Giá trị đất tạm tính là 50.000.000 đồng mà mỗi nguyên đơn được phân chia, sở hữu. Phần diện tích đất còn lại 2.600m^2 thuộc quyền sử dụng của ông T.

Ngoài ra, các nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được xác lập giữa bà Biện Thị Ú, bà Biện Thị B với các con của ông Biện Văn C4 là bà Biện Ngọc Đ3, bà Biện Thị Tuyết V1, ông Biện Thanh T, được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực vào ngày 09/6/2020, với lý do: trước đây khi ký văn bản thỏa thuận, ông T đồng ý sẽ tách thửa đất khác ra cho các nguyên đơn để cất nhà ở nhưng ông T không thực hiện như cam kết. Hơn nữa, văn bản thỏa thuận này được lập tại nhà, sau đó ông T tự mang tờ thỏa thuận này ra Ủy ban nhân dân xã chứng thực nên không hợp pháp.

- *Bị đơn ông Biện Thanh T trình bày:*

Bà Phan Thị C3 là bà nội của ông, khi mất, bà C3 có để lại diện tích đất 5.200m^2 thuộc thửa số 408, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T. Phần đất này, hiện do hai người cô của ông sử dụng là bà Biện Thị B, bà Biện Thị Ú (lúc còn sống) mỗi người khoảng 2.400m^2, nên hiện tại ông sử dụng diện tích còn khoảng 400m^2, sau khi đã trừ đi phần diện tích đất của bà B, bà Ú, sử dụng. Trong quá trình sử dụng, ông được thừa kế quyền sử dụng đất của cha ông là Biện Văn C4 nên phần diện tích đất của ông gộp lại khoảng 5.787,5m^2 vào thửa đất 408 nêu trên.

Ngày 09/6/2020, bà Biện Thị B, Biện Thị Ú, ông và những người con khác của ông Biện Văn C4 (gồm bà Biện Ngọc Đ3, bà Biện Thị Tuyết V1) lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, tất cả những người thừa kế này đều thống nhất thuận phân chia di sản là giao hết thửa đất số 408 nêu trên cho ông được toàn quyền sử dụng, diện tích 5.787,5m^2. Ông đã chuyển nhượng một phần đất này cho bà Nguyễn Thị H với diện tích khoảng 3.600m^2, hiện tại bà H đang canh tác. Ông có nhận tiền đặt cọc của bà H 800.000.000 đồng và làm giấy viết tay với bà H, chưa sang tên chuyển quyền được do nguyên đơn đang tranh chấp. Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất 408 và yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập vào ngày 09/6/2020, do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực thì ông không đồng ý.

- Lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Biện Ngọc Đ3, bà Biện Thị Tuyết V1 thống nhất với lời trình bày của ông Biện Thanh T về nguồn gốc đất do ông, bà nội là ông Biện Văn Đ2 và bà Phan Thị C3 để lại. Nay bà Đ3, bà V1 đồng ý để phần đất được thừa kế lại cho ông T thừa hưởng, các bà không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của nguyên đơn và đòi hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập vào ngày 09/6/2020, do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực.

+ Ông Nguyễn Văn V có ý kiến tại Bản tự khai (bút lục 220); Biên bản ghi nhận ý kiến (bút lục 218): ông là con của bà Biện Thị Ú, ông không có ý kiến và yêu cầu gì đối với phần đất các bên tranh chấp.

+ Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Biện Thanh T với giá 500.000đồng/m^2, diện tích đất bao nhiêu bà không biết rõ, chỉ nhớ khoảng 03 công rưỡi tầm lớn. Hai bên chỉ làm hợp đồng đặt cọc với nhau, do phần đất bà nhận chuyển nhượng không có giấy tờ đất nên bà và ông T thống nhất làm hợp đồng đặt cọc ghi thửa đất số 413, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.203,9m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, nhưng trên thực tế, phần đất bà đặt cọc để nhận chuyển nhượng nằm ở thửa số 408, tờ bản đồ số 4, vị trí đất hiện gia đình ông T đang có tranh chấp. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, khi vụ án được giải quyết xong, trường hợp ông T được công nhận phần đất đã sang nhượng cho bà, thì bà yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận.

Do các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023, tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Biện Thị B, bà Biện Thị Ú về việc yêu cầu chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 04, đất toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (đính kèm bản Trích đo địa chính số 87/TTKTTNMT ngày 14/10/2022).

Dành quyền khởi kiện thành vụ án khác cho những người thuộc hàng thừa kế thế vị của ông Biện Văn G, Biện Văn O2, Biện Thị L3 khi đương sự có yêu cầu

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 01/8/2023, nguyên đơn bà Biện Thị B, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Biện Thị Ú là các ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn V kháng cáo, cùng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng, sửa án sơ thẩm, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 09/6/2020; chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của các nguyên đơn, buộc ông T giao lại diện tích đất 2.600m^2, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông Nguyễn Văn C (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có kháng cáo bà Biện Thị B) đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, do cấp sơ thẩm khi giải quyết có nhiều sai sót, không tuyên xử hết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn bị đơn ông Biện Thanh T không đồng ý, thống nhất như bản án sơ thẩm quyết định.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Biện Thị B và các thừa kế của nguyên đơn bà Biện Thị Ú phát biểu ý kiến tranh luận:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phân chia di sản thừa kế và hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 09/6/2020. Tuy nhiên, án sơ thẩm chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế, còn yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản không được đề cập đến (là có chấp nhận hay không).

Bà Phan Thị C3 và ông Biện Văn Đinh c sống với nhau có 06 người con gồm: ông Biện Văn C4, ông Biện Văn G, ông Biện Văn T8 (tên thường gọi là Biện Văn O2), bà Biện Thị B, bà Biện Thị L3, bà Biện Thị Út . Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của những người thừa kế của bà Biện Thị L3, thừa kế thế vị của ông G, ông O2; những người thừa kế còn lại của ông C4 là bà Biện Thị Tuyết M, bà Biện Thị Kim E, bà Biện Thị T1, bà Biện Thị L dẫn đến việc xét xử thiếu khách quan, triệt để vụ án.

Thửa đất 408 là di sản thừa kế của bà Phan Thị C3, ông T ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản cùng với bà Biện Thị B, Biện Thị Ú, đồng nghĩa việc ông T thừa nhận thửa đất 408 không phải của ông Biện Văn C4 (cha của ông T) mà là di sản của bà C3 và bà C3 không để lại di chúc nên sẽ được chia thừa kế theo pháp luật, mỗi kỷ phần tương đương 875,8m^2.

Các đương sự không đến Ủy ban nhân dân xã Đ ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản, mà văn bản này do ông T soạn sẵn, lợi dụng lúc con bà Biện Thị Ú đi vắng, ông T kêu bà Ú và bà Biện Thị B ký vào. Khi chứng thực giao dịch, Ủy ban nhân dân xã Đ không xác minh nên bỏ sót hàng thừa kế. Điều này tước đi quyền hưởng di sản của những người thừa kế thế vị của ông G, ông T8 (O2); người thừa kế chuyển tiếp của bà L3; những người thừa kế khác của ông C4 (ông C4 có 07 người con nhưng chỉ có 03 người tham gia ký tên văn bản thỏa thuận phân chia di sản). Do vi phạm về hình thức và nội dung nên văn bản thỏa thuận phân chia di sản bị vô hiệu.

Thời điểm ông T ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H để chuyển nhượng đất là ngày 11/10/2021 thì nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu chia thừa kế và Tòa án đang thụ lý vụ án giải quyết nên giao dịch này không phù hợp và cấp sơ thẩm cũng chưa giải quyết, nếu chia thừa kế thì cũng gặp khó khăn trong quá trình thi hành án.

Từ những vấn đề nêu trên, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về hình thức kháng cáo: Ngày 01/08/2023 bà Biện Thị B, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn V kháng cáo trong thời hạn luật định và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem là hợp lệ.

Về nội dung kháng cáo:

Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không tiến hành triệu tập, tống đạt cho các đương sự là những người thừa kế của ông Biện Văn G, bà Biện Thị B, bà Biện Thị L3, ông Biện Văn O2 ... để lấy lời khai hoặc yêu cầu cung cấp lời khai của các đương sự; khi tiến hành xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thực hiện việc tống đạt đầy đủ cho đương sự nên có nhiều người không biết để tham gia. Căn cứ vào các Điều 95, 96, 97, 98 Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Văn bản phân chia di sản thừa kế được UBND xã Đ khi tiến hành chứng thực không đúng theo trình tự, thủ tục quy định; đương sự không ký tên tại cơ quan và trước mặt người thực hiện chứng thực; không có người chứng kiến khi có đương sự không biết đọc chữ và người thực hiện chứng thực cũng không ký tên vào từng trang theo quy định nên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 09/06/2020 đã vi phạm về trình tự, thủ tục chứng thực tại Điều 36 của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về chứng thực hợp đồng, giao dịch nên không đảm bảo tính khách quan.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013: *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực từ thời điểm đăng ý vào sổ địa chính".* Xét Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 06/9/2020 chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên chưa phát sinh hiệu lực. Cấp sơ thẩm căn cứ theo văn bản trên để giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng theo quy định.

Mặt khác, khi lập Văn bản phân chia di sản thừa kế, chỉ có các thành viên là bà Biện Thị B, bà Biện Thị Ú và 03 người con của ông Biện Văn C4: Biện Thanh T, Biện Thị Tuyết V1, Biện Thị Đ4 ký tên trong Văn bản, còn các thành viên khác cùng hàng thừa kế không có "văn bản từ chối nhận di sản thừa kế" nhưng cấp sơ thẩm cũng không làm rõ những người thừa kế của ông Biện Văn G, ông Biện Văn O2, bà Biện Thị L3 không ký tên vào văn bản thỏa thuận. Cấp sơ thẩm không tiến hành thu

thập lời khai của những người kế thừa kế khác là chưa đảm bảo cho việc giải quyết vụ án.

Đối với việc định giá tài sản: theo lời khai thừa nhận của bà Nguyễn Thị H và ông Biện Thanh T: hai bên thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất với giá 500.000 đồng/m^2. Ngày 21/4/2023, khi thành lập Hội đồng định giá quyền sử dụng đất và tiến hành định giá, cấp sơ thẩm định giá đất trên cùng thửa nhưng lại định giá với mức giá là 77.000 đồng/m^2 (đối với đất nằm trong thâm hậu 50m) và giá 70.000 đồng/m^2 (đối với đất nằm ngoài thâm hậu 50m) nhưng không xác định là giá nhà nước hay giá thị trường nên không có căn cứ để giải quyết vụ án.

Từ những phân tích như trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng cả về thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 24/07/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự "*tranh chấp về thừa kế tài sản"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 5 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Thửa đất 408, diện tích 5.200m^2 (loại BHK), đo đạc thực tế có diện tích 5.254,9m^2, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP . chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự trình bày thống nhất: đất này có nguồn gốc do bà Phan Thị C3 (chết năm 2006) là mẹ của các nguyên đơn (bà nội của bị đơn) để lại, kê khai đứng tên Sổ mục kê đất đai. Chồng bà C3 là ông Biện Văn Đ2 (mất năm 1951), bà C3 và ông Đ2 có 06 người con gồm: bà Biện Thị B**,** bà Biện Thị Ú (chết ngày 14/9/2022, có 02 người con: ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn V), ông Biện Văn C4 (chết năm 2011, có các người con: ông Biện Thanh T, bà Biện Thị Ngọc Đ5, bà Biện Thị Tuyết V1, bà Biện Thị Kim E, bà Biện Thị T1, bà Biện Thị L3), bà Biện Thị L3 (chết năm 2008, có các người con: ông Võ Văn Ú1 Trước, ông Võ Văn Ú1 Sau, ông Võ Văn Út E1, bà Võ Thị B1, bà Võ Thị Đ1, bà Võ Thị T3), ông Biện Văn G (chết năm 1985, có các người con: Biện Ngọc C1, bà Biện Thị Kim T5, bà Biện Thị Kim O, ông Biện Lê Tiến D, bà Biện Thị Kim T6, ông Biện Lê Tiến S1, ông Biện Ngọc S2), ông Biện Văn O2 (chết năm 1973, có các người con: ông Biện Văn H1, ông Biện Văn C2, bà Biện Thị L1, bà Biện Thị O1, bà Biện Thị L2).

Bà C3 mất không để lại di chúc, năm 2020, bà Biện Thị Ú, bà Biện Thị B và 03 người con của ông Biện Văn C4 gồm: ông Biện Thanh T, bà Biện Ngọc Đ5, bà Biện Thị Tuyết V1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T chứng thực ngày 09/6/2020. Theo đó, bà Ú, bà B, bà Đ5,

bà V1 tặng cho tất cả phần di sản thừa kế mà mỗi người được nhận cho ông Biện Thanh T, diện tích đất 5.787,5m^2 (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T tại thời điểm lập văn bản thỏa thuận). Nguyên đơn trình bày, do bị đơn có hứa là sẽ tách thửa phần đất khác cho nguyên đơn nên nguyên đơn mới đồng ý ký tên vào văn bản thuận phân chia di sản thừa kế, nhưng sau đó bị đơn không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận này và phân chia di sản thừa kế của bà C3, Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có những sai sót:

[3] *Thứ nhất*, các đương sự nguyên đơn, bị đơn cùng lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là thửa đất 408, thống nhất là di sản của bà C3 để lại. Bà C3 mất không để lại di chúc thì các thừa kế của bà là những người được chung hưởng (kể cả những người thừa kế thế vị hoặc chuyển tiếp). Tuy nhiên, chỉ có 02 người con của bà C3 là bà B, bà Ú và 03 người con của ông C4 (thừa kế chuyển tiếp) là ông T, bà Đ5 và bà V1 tham gia và cùng thống nhất định đoạt toàn bộ thửa đất 408 cho ông T thừa hưởng, trong khi các thừa kế khác của bà C3 (như nêu trên) chưa có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế là ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, không bảo đảm đầy đủ về chủ thể tham gia giao dịch thuận phân chia di sản.

[4] *Thứ hai*, tại phiên tòa phúc thẩm và trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự nguyên đơn, bị đơn trình bày thống nhất: ông T chuẩn bị sẵn nội dung Văn bản thuận phân chia di sản thừa kế rồi mang đến nhà của ông Nguyễn Văn C (con bà Biện Thị Ú) để cho bà B và bà Ú ký tên, điểm chỉ mà ông T cho rằng, làm theo sự chỉ dẫn của cán bộ xã Đ, còn ông T, bà Đ5 và bà V1 ký tên ở địa điểm nào không rõ. Như vậy, người yêu cầu chứng thực giao dịch thuận phân chia di sản thừa kế, trong đó có các nguyên đơn bà B, bà Ú không ký tên, điểm chỉ trước mặt người thực hiện chứng thực. Bà B không biết đọc chữ, không biết ký tên thì phải có 02 người làm chứng đọc lại nội dung văn bản, giải thích hậu quả pháp lý giao dịch và người làm chứng cùng ký tên vào văn bản, tuy nhiên, người thực hiện chứng thực nội dung giao dịch lại bỏ qua thủ tục này. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 09/6/2020 (Bút lục 9 – 11) có nhiều trang nhưng không được đánh số thứ tự từng trang, người thực hiện chứng thực là ông Nguyễn Thanh B2 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ cũng không ký tên vào từng trang của văn bản giao dịch. Những thiếu sót này là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 3, 4 Điều 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về chứng thực hợp đồng, giao dịch. Vì Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế chưa đầy đủ về chủ thể tham gia ký kết, có sai sót về trình tự, thủ tục chứng thực giao dịch không có giá trị chứng cứ, bị vô hiệu. Do đánh giá chứng cứ không đúng nên khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan thực hiện chứng thực giao dịch bị vô hiệu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[4] *Thứ ba*, do Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế không phát sinh hiệu lực, quyền về tài sản của bên được tặng cho di sản thừa kế của ông T chưa được xác lập nên phải xem xét phân chia thửa đất 408 là di sản của bà C3 để lại theo quy định pháp luật về thừa kế. Ngoài lời khai của bà Võ Thị Đ1 tại phiên tòa sơ thẩm, bà không tranh chấp đối với thửa đất 408 và lời khai của nguyên đơn, bị đơn và 02 người con của ông C4 là bà Đ5 và bà V1 thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập được ý kiến của rất nhiều người cùng hàng thừa kế khác là các con của ông Biện Văn G, ông Biện Văn T8 (O2), bà Biện Thị L3 và 03 người con khác của ông C4 (bà E1, bà T1, bà L), nhưng lại nhận định: *"...bà Võ Thị Đ1 là người thừa kế thế vị của bà Biện Thị L3, bà đồng ý để ông T tiếp tục sử dụng phần đất trên, lời trình bày này cũng phù hợp với lời khai của phía nguyên đơn là các hàng thừa kế khác không có ý kiến, không có tranh chấp và yêu cầu chia di sản thừa kế tại thửa đất số 408 do bà Phan Thị C3 đứng tên. Nên văn bản thỏa thuận lập ngày 09 tháng 6 năm 2020 vẫn có hiệu lực pháp luật..."* là chủ quan, thiếu căn cứ. Bởi lẽ, trong quá trình thụ lý giải quyết cho đến khi xét xử vụ án, không có tài liệu nào trong hồ sơ thể hiện cấp sơ thẩm có triệu tập hợp lệ những người thừa kế *(ngoài việc tống đạt, niêm yết thủ tục công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử và đã lấy lời khai đối với những người thừa kế có trong hồ sơ; Quyết định ủy thác thu thập lời khai đối với các con ông G ở B, tỉnh Đồng Nai nhưng Tòa án được ủy thác cũng không thu thập được gì, không có kết quả)* để lấy lời khai hoặc yêu cầu họ nộp bản khai cho Tòa án, để xác định ý chí của những người này về việc tranh chấp thừa kế trong vụ án. Trường hợp những người cùng hàng thừa kế có yêu cầu chia di sản thừa kế hoặc nhường quyền hưởng di sản cho người khác (như trường hợp 07 người con của ông Biện Văn G và bà Biện Thị L1 là con của ông T8 gửi văn bản cho Tòa án cấp phúc thẩm) thì phải được xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ nhưng lại nhận định tách thành vụ án khác cho những người thừa kế thế vị của ông Biện Văn G, Biện Văn O2, Biện Thị L3 khi họ có yêu cầu là vi phạm nghiệm trọng tố tụng, không giải quyết được vụ án một cách toàn diện, triệt để.

[5] *Thứ tư*, bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Biện Thanh T có lời khai thống nhất: Tháng 10/2021, bà H đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng cho ông T để nhận chuyển nhượng thửa đất 408 (di sản của bà C3 để lại), giá chuyển nhượng 500.000 đồng/m^2, nhưng vì ông T chưa được cấp giấy đất nên hợp đồng đặt cọc ghi: đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất 413, diện tích 1.203,9m^2, ấp Đ, xã Đ, huyện C cũ, nay là huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 900721 do Ủy ban nhân dân huyện C cũ, nay là huyện T cấp ngày 03/7/2006 (chỉnh lý trang 4 ngày 27/6/2008), nhưng đối tượng các bên giao dịch là thửa đất 408 đang có tranh chấp. Thực tế, ông T cũng thừa nhận: ông đã giao một phần thửa đất 408, diện tích qua đo đạc là 3.777m^2 (tại vị trí A và B theo Bản trích đo địa chính) cho bà H canh tác, sử dụng. Như vậy, thời điểm ông T, bà H giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng đất

là đối với phần đất đang có tranh chấp và được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án (từ tháng 3/2021) nên không đúng quy định của Luật Đất đai về điều kiện chuyển nhượng đất (đất chuyển nhượng phải không có tranh chấp) và như vậy, giao dịch sẽ bị vô hiệu.

[6] *Thứ năm*, như nhận định ở phần trên, lẽ ra cấp sơ thẩm phải tuyên bố "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" được xác lập giữa các đương sự bị vô hiệu và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế. Nhưng vì xác định không đúng về đường lối giải quyết nên cũng không xem xét quan hệ giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất có liên quan giữa bà H với ông T. Do bà H là người đang chiếm hữu, sử dụng đất nên trường hợp có chia di sản thừa kế cho các thừa kế thì cũng không thi hành án được nếu không giải quyết quan hệ chuyển nhượng đất, buộc người đang chiếm hữu, sử dụng phải giao trả lại tài sản tranh chấp. Sai sót này, cấp phúc thẩm cũng không thể khắc phục, bởi vì: nếu cấp phúc thẩm giải quyết luôn quan hệ đặt cọc, chuyển nhượng đất thì đương sự sẽ không còn quyền kháng cáo nên phải được giải quyết từ giai đoạn sơ thẩm.

[7] *Thứ sáu*, về định giá tài sản tranh chấp: Tại Biên bản định giá tài sản ngày 21/4/2023 (Bút lục 209 – 210): thửa đất 408 (đang có tranh chấp) có 02 mức giá: 77.000 đồng/m^2 (trong phạm vi thâm hậu 50m) và 70.000 đồng/m^2 (ngoài phạm vi thâm hậu 50m) nhưng không nêu rõ là giá Nhà nước hay giá thị trường (nếu định mức giá do Nhà nước quy định thì căn cứ vào văn bản cụ thể nào), trong khi bà H và ông T thỏa thuận chuyển nhượng giá 500.000 đồng/m^2. Trường hợp chia di sản thừa kế cho người không được nhận bằng hiện vật, nhận giá trị thì cũng không đảm bảo quyền lợi, vì không có giá thị trường nên Biên bản định giá này không thể sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[8] Từ những vấn đề phân tích nêu trên, do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đưa ra quyết định giải quyết không phù hợp và có vi phạm nghiêm trọng tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự và cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung tại phiên tòa được nên phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại như quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Được quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Biện Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Biện Thị Ú là các ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn V.

1/. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Được xem xét quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
-.Chi Cục THADS H. Thới Lai;
- TAND H. Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh