TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 45/2025/DS-ST
Ngày: 22-5-2025
V/v tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, chia tài sản chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Vững;

2. Ông Trần Văn Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Tuấn Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thơ– Kiểm sát viên

Trong ngày 22 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2023/TLST-DS ngày: 07/11/2023 về "Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, chia tài sản chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm: 1980, nơi cư trú: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trương Thị B, sinh năm: 1980, nơi cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

2.2. Ông Trương Văn N, sinh năm: 1972, nơi cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Trần Thành N1, sinh năm: 1989, cư trú: Khu phố P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm: 1948; nơi cư trú: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

3.2. Ông Trương Văn N, sinh năm: 1972, nơi cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Trần Thành N1, sinh năm: 1989, cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

3.3. Bà Trương Thị G, sinh năm: 1967; (có mặt)

3.4. Bà Trương Thị S, sinh năm: 1969; (có mặt)

3.5. Bà Trương Thị N2, sinh năm: 1974; (có mặt)

3.6. Ông Trương Văn S1, sinh năm: 1977. (có mặt)

Cùng nơi cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An;

4. Người có quyền lợi, liên quan không có yêu cầu độc lập:

4.1.Văn phòng C2, trụ sở: thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (vắng mặt)

4.2. Văn phòng C3, trụ sở: thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (vắng mặt)

4.3. Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm: 1980, cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (vắng mặt)

4.4. Ông Đặng Thành N3, sinh năm: 1978, cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (vắng mặt)

4.5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1979, cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; (vắng mặt)

4.6. Ông Cao Minh L, sinh năm: 1992, (vắng mặt)

4.7. Bà Dương Thị Bích P, sinh năm: 1992, (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

4.8. Bà Trịnh Thị L1, sinh năm: 1989, (vắng mặt)

4.9. Ông Tống Đức Q, sinh năm: 1980. (vắng mặt)

Cùng cư trú: Xóm A, xã A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Trương Thị H trình bày:

Ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Thị B1 cưới nhau năm 1966, có đăng ký kết hôn, có các người con là bà Trương Thị G; bà Trương Thị S; ông Trương Văn N; bà Trương Thị N2; ông Trương Văn S1, Trương Thị H và ông Trương Thị B. Ông Đ, bà B1 không có con riêng, con nuôi hợp pháp, cha mẹ ông Đ đã chết.

Khi còn sống, ông Đ và bà B1 có đồng sử dụng với bà Trương Thị B thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, tương ứng với vị trí A có diện tích qua đo đạc thực tế là 194.7m^2

theo Mảnh trích đo địa chính. Thời ông Đ còn sống thì ông Đ quản lý phần đất này. Ông Đ cho người khác thuê để kinh doanh vật liệu đổ bê tông; khi già yếu ông Đ giao lại cho ông Trương Văn N và ông Trương Văn N quản lý phần đất vị trí A. Ông Đ chết thì di sản ông để lại là một phần thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Bà Trương Thị H yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Trương Văn Đ chết để lại là quyền sử dụng thửa đất số 490, tờ bản đồ số 61, loại đất lúa, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Bà Trương Thị H yêu cầu chia cho bà H 1/32 giá trị quyền sử dụng thửa đất số 490 nêu trên và yêu cầu chia cho bà H 1/28 giá trị quyền sử dụng thửa đất số 490 theo yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Văn N thì bà H không đồng ý. Bà H yêu cầu tuyên bố vô hiệu di chúc, vô hiệu giấy tay có tiêu đề *"Giấy bán đất cho con"* ngày 30/9/2012 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N đối với một phần thửa đất số 490; vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022 cho ông N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với một phần thửa đất số 490.

Phần vị trí A2 gia đình bà và ông Nguyễn Văn T đã thoả thuận để ông T quản lý, sử dụng từ lâu. Ông T cất nhà cố định trên đất. Phần vị trí D thì bà H không tranh chấp trong vụ án này. Đối với các tài sản trên đất ở các vị trí A1, A thì bà không tranh chấp, bà H chỉ tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất thửa 490.

Bị đơn bà Trương Thị B trình bày:

Bà thống nhất về hàng thừa kế, diện thừa kế, di sản thừa kế như bà Trương Thị H trình bày. Bà B đang quản lý, sử dụng phần diện tích vị trí A 178.5m^2 thuộc một phần thửa đất 490. Ông N đang quản lý sử dụng phần diện tích vị trí A1 194.7m^2 thuộc một phần thửa đất 490.

Bà B là người cho thuê một phần diện tích thửa 490 để ông Cao Minh L và bà Dương Thị Bích P kinh doanh tả, sửa trẻ em. Bà B không tranh chấp hợp đồng thuê với ông L, bà P.

Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế liên quan thửa 490 của bà H, ông S1, bà G, bà S, bà N2, bà B đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N liên quan đến các giao dịch liên quan thửa 490 thì bà B không đồng ý.

Đối với các yêu cầu khởi kiện liên quan vô hiệu di chúc, giấy tay bán đất, hợp đồng ủy quyền liên quan thửa 490 của bà H, bà Trương Thị G, bà Trương Thị S, ông Trương Văn S1, bà Trương Thị N2, bà Nguyễn Thị B1 thì bà đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết

Đối với yêu cầu chia tài sản của bà B1 liên quan thửa 490 thì bà B đề nghị Toà án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết.

Phần vị trí A2 gia đình bà và ông Nguyễn Văn T đã thoả thuận để ông T quản lý, sử dụng từ lâu. Ông T cất nhà cố định trên đất. Phần vị trí D thì bà H

không tranh chấp trong vụ án này. Đối với các tài sản trên đất ở các vị trí A1, A thì bà không tranh chấp, bà B chỉ tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất thửa 490.

Bị đơn ông Trương Văn N trình bày thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thành N1:

Ông N thống nhất về hàng thừa kế, diện thừa kế, di sản thừa kế như bà Nguyễn Thị B1 trình bày. Bà B đang quản lý, sử dụng phần diện tích vị trí A 178.5m^2 thuộc một phần thửa đất 490. Ông N đang quản lý sử dụng phần diện tích vị trí A1 194.7m^2 thuộc một phần thửa đất 490

Ngày 30/9/2012, ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 có chuyển nhượng cho ông Trương Văn N một phần thửa đất số 490, diện tích khoảng 236m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng là của vợ chồng ông N. Ông N đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Đ, bà B1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông N tiến hành san lấp nền, xây dựng nhà ở, vật kiến trúc khác.

Sau đó, ông N cho ông Tống Đức Q, bà Trịnh Thị L1 thuê nhà đất và thu tiền thuê, trích một phần tiền thuê để phụng dưỡng cha mẹ là ông Đ, bà B1. Sau khi ông Đ chết, ông N thu tiền thuê và cũng trích một phần tiền thuê tiếp tục phụng dưỡng bà B1 mỗi tháng là 2.000.000 đồng.

Do cả ông Đ và ông N đều không muốn ông N đứng tên chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Trương Thị B mà lại chưa tách thửa đất được nên chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho ông N được. Ông Đ, bà B1 muốn quyền lợi của ông N được đảm bảo nên ông bà đã lập di chúc cho ông N được hưởng thừa kế đối với quyền sử dụng một phần thửa đất số 490 nêu trên vào ngày 02/10/2020.

Thời gian sau, do vẫn chưa tách thửa đất được nên ông Đ, bà B1 tiếp tục lập hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022 cho ông N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với một phần thửa đất số 490.

Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà H, ông S1, bà G, bà S, bà N2 liên quan đến thửa 490, ông N không đồng ý.

Đối với yêu cầu chia tài sản chung liên quan đến thửa 490 của bà B1, ông N không đồng ý.

Qua yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa 490 vô hiệu thì ông N không đồng ý.

Riêng yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu di chúc liên quan đến thửa 490 thì hiện do ông N đã yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ, bà B1 không còn là chủ sử dụng vị trí A1 nên ông N đồng ý vô hiệu hợp đồng ủy quyền; di chúc liên quan phần diện tích thuộc thửa 490.

Ông Trương Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc:

- Xác định Di chúc số công chứng 009197, quyển số 10TP/CC-SCC/DC ngày

02/10/2012 tại Phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) của ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 là có hiệu lực pháp luật đối với phần quyền sử dụng đất của ông Trương Văn Đ liên quan đến thửa đất số 490, diện tích 377,7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 06 xã T cũ (nay là tờ bản đồ số 61 thị trấn C), tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

- Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng giấy tay có tiêu đề *"Giấy bán đất cho con"* ngày 30/9/2012 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194,7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An là có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc cho ông Trương Văn N được quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194,7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024 hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với bà Trương Thị B đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 373,2m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A, A1 của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024.

Ông N không tranh chấp hợp đồng thuê với ông Q và bà L1.

Phần vị trí A2 gia đình ông N và ông Nguyễn Văn T đã thoả thuận để ông T quản lý, sử dụng từ lâu. Ông T cất nhà cố định trên đất. Phần vị trí D thì ông N không tranh chấp trong vụ án này. Đối với các tài sản trên đất ở các vị trí A1, A thì ông N không tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B1 trình bày:

Ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Thị B1 cưới nhau năm 1966, có đăng ký kết hôn, có các người con là bà Trương Thị G; bà Trương Thị S; ông Trương Văn N; bà Trương Thị N2; ông Trương Văn S1, Trương Thị H và ông Trương Thị B. Ông Đ, bà B1 không có con riêng, con nuôi hợp pháp, cha mẹ ông Đ đã chết.

Khi còn sống, ông Đ và bà B1 có đồng sử dụng với bà Trương Thị B thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, tương ứng với vị trí A có diện tích qua đo đạc thực tế là 194.7m^2 theo Mảnh trích đo địa chính.

Bà Nguyễn Thị B1 và ông Trương Văn Đ khi còn sống, đã chia đất đai cho các con ruột để làm ăn.

Bà Nguyễn Thị B1 xác định chữ ký và chữ viết trong di chúc lập ngày 02/10/2012 được Phòng công chứng số 02 tỉnh Long An công chứng và giấy bán đất cho con ngày 30/9/2012, hợp đồng ủy quyền là chữ ký và chữ viết của bà B1

và ông Trương Văn Đ. Tuy nhiên, vợ chồng bà hoàn toàn không biết nội dung của các văn bản này, con cái kêu gì bà ký cái đó. Ngày ký công chứng, bà được ông N chở đi. Lúc đầu, ông N sống chung với vợ chồng bà. Sau đó, vợ chồng bà cho ông Trương Văn N ở riêng, tại cơ sở làm nghề tiện. Khi ông Đ còn sống, phần đất tranh chấp tại ví trí A1 thuộc thửa 490 ông N cho người thuê, để làm giàn giáo xây dựng công trình. Ông N lấy tiền thuê, đưa lại một phần của ông Đ, chứ không đưa hết. Khi ông Đ có sức khỏe yếu hơn, ông N quản lý chỗ đất có để giàn giáo cho thuê được vài tháng thì ông Đ chết. Hiện tại, hằng tháng, ông N đưa cho bà 2.000.000 đồng tiền thuê. Do vậy, bà muốn đòi lại một phần diện tích vị trí A1 thuộc thửa 490 để bà chuyển nhượng cho người khác, số tiền chuyển nhượng chia cho các người con, để nuôi dưỡng bà.

Bà Nguyễn Thị B1 khởi kiện yêu cầu chia tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 06 xã T cũ (nay là tờ bản đồ số 61 thị trấn C), tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An cho các người con là Trương Thị G, Trương Thị S, Trương Thị N2, Trương Văn S1, Trương Thị B, Trương Thị H, mỗi người một phần, bà B1 giữ lại một phần tương ứng 1/28 giá trị thửa đất 490.

Vô hiệu Di chúc số công chứng 009197, quyển số 10TP/CC-SCC/DC ngày 02/10/2012 tại Phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) của ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1.

Vô hiệu Giấy tay có tiêu đề *"Giấy bán đất cho con"* ngày 30/9/2012 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N đối với một phần thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022, số công chứng 03583, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C5.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N, bà B1 không đồng ý.

Đối với yêu cầu chia thừa kế đối với di sản ông Đ của các người con của bà là Trương Văn S1, Trương Thị H, Trương Thị G, Trương Thị S, Trương Thị N2 thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết.

Phần vị trí A2 gia đình bà và ông Nguyễn Văn T đã thoả thuận để ông T quản lý, sử dụng từ lâu. Ông T cất nhà cố định trên đất. Phần vị trí D thì bà B1 không tranh chấp trong vụ án này. Đối với các tài sản trên đất ở các vị trí A1, A thì bà không tranh chấp, bà B1 chỉ tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất thửa 490.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị G trình bày:

Bà thống nhất về hàng thừa kế, diện thừa kế, di sản thừa kế như bà B1 trình bày.

Bà G yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật, di sản của ông Đ để lại là quyền sử dụng thửa đất 490, diện tích 377,7m^2, loại đất lúa, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất này ông Đ đứng cùng quyền sử dụng với bà Trương Thị B. Bà G yêu cầu được chia kỷ phần 1/32 giá trị quyền sử dụng thửa

đất 490 và 1/28 giá trị quyền sử dụng thửa đất 490 theo yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1. Tổng cộng 15/224 giá trị quyền sử dụng đất thửa 490, giá trị tạm tính là 200.000.000 đồng.

Vô hiệu Di chúc số công chứng 009197, quyển số 10TP/CC-SCC/DC ngày 02/10/2012 tại Phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) của ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1.

Vô hiệu Giấy tay có tiêu đề *"Giấy bán đất cho con"* ngày 30/9/2012 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N đối với một phần thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022, số công chứng 03583, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C5.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông N liên quan thửa 490 thì bà G không đồng ý.

Đối với yêu cầu chia thừa kế đối với di sản ông Đ thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết.

Phần vị trí A2 gia đình bà và ông Nguyễn Văn T đã thoả thuận để ông T quản lý, sử dụng từ lâu. Ông T cất nhà cố định trên đất. Phần vị trí D thì bà G không tranh chấp trong vụ án này. Đối với các tài sản trên đất ở các vị trí A1, A thì bà không tranh chấp, bà G chỉ tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất thửa 490.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị N2:

Bà thống nhất về hàng thừa kế, diện thừa kế, di sản thừa kế như bà B1 trình bày

Bà N2 yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật, di sản của ông Đ để lại là quyền sử dụng thửa đất 490, diện tích 377,7m2, loại đất lúa, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất này ông Đ đứng cùng quyền sử dụng với bà Trương Thị B. Bà N2 yêu cầu được chia kỷ phần 1/32 giá trị quyền sử dụng thửa đất 490 và 1/28 giá trị quyền sử dụng thửa đất 490 theo yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1. Tổng cộng 15/224 giá trị quyền sử dụng đất thửa 490, giá trị tạm tính là 200.000.000 đồng.

Vô hiệu Di chúc số công chứng 009197, quyển số 10TP/CC-SCC/DC ngày 02/10/2012 tại Phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) của ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1.

Vô hiệu Giấy tay có tiêu đề *"Giấy bán đất cho con"* ngày 30/9/2012 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N đối với một phần thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022, số công chứng 03583, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C5.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông N thì bà N2 không đồng ý.

Đối với yêu cầu chia thừa kế đối với di sản ông Đ thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết.

Phần vị trí A2 gia đình bà và ông Nguyễn Văn T đã thoả thuận để ông T quản lý, sử dụng từ lâu. Ông T cất nhà cố định trên đất. Phần vị trí D thì bà N2 không tranh chấp trong vụ án này. Đối với các tài sản trên đất ở các vị trí A1, A thì bà không tranh chấp, bà chỉ tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất thửa 490.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn S1 trình bày:

Ông thống nhất về hàng thừa kế, diện thừa kế, di sản thừa kế như bà B1 trình bày

Ông Trương Văn S1 yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật, di sản của ông Đ để lại là quyền sử dụng thửa đất 490, diện tích 377,7m2, loại đất lúa, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất này ông Đ đứng cùng quyền sử dụng với bà Trương Thị B. Ông S1 yêu cầu được chia kỷ phần 1/32 giá trị quyền sử dụng thửa đất 490 và 1/28 giá trị quyền sử dụng thửa đất 490 theo yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1. Tổng cộng 15/224 giá trị quyền sử dụng đất thửa 490, giá trị tạm tính là 200.000.000 đồng.

Vô hiệu Di chúc số công chứng 009197, quyển số 10TP/CC-SCC/DC ngày 02/10/2012 tại Phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) của ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1.

Vô hiệu Giấy tay có tiêu đề *"Giấy bán đất cho con"* ngày 30/9/2012 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N đối với một phần thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022, số công chứng 03583, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C5.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông N thì ông S1 không đồng ý.

Đối với yêu cầu chia thừa kế đối với di sản ông Đ thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết.

Phần vị trí A2 gia đình bà và ông Nguyễn Văn T đã thoả thuận để ông T quản lý, sử dụng từ lâu. Ông T cất nhà cố định trên đất. Phần vị trí D thì ông S1 không tranh chấp trong vụ án này. Đối với các tài sản trên đất ở các vị trí A1, A thì ông không tranh chấp, ông chỉ tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất thửa 490.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị S:

Bà thống nhất về hàng thừa kế, diện thừa kế, di sản thừa kế như bà B1 trình bày

Bà S yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật, di sản của ông Đ để lại là quyền sử dụng thửa đất 490, diện tích 377,7m^2, loại đất lúa, đất tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất này ông Đ đứng cùng quyền sử dụng với bà Trương Thị B. Bà S yêu cầu được chia kỷ phần 1/32 giá trị quyền sử dụng thửa đất 490 và 1/28 giá trị quyền sử dụng thửa đất 490 theo yêu cầu độc lập của bà

Nguyễn Thị B1. Tổng cộng 15/224 giá trị quyền sử dụng đất thửa 490, giá trị tạm tính là 200.000.000 đồng.

Vô hiệu Di chúc số công chứng 009197, quyển số 10TP/CC-SCC/DC ngày 02/10/2012 tại Phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) của ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1.

Vô hiệu Giấy tay có tiêu đề *"Giấy bán đất cho con"* ngày 30/9/2012 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N đối với một phần thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022, số công chứng 03583, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C5.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông N thì bà S không đồng ý.

Đối với yêu cầu chia thừa kế đối với di sản ông Đ thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết.

Phần vị trí A2 gia đình bà và ông Nguyễn Văn T đã thoả thuận để ông T quản lý, sử dụng từ lâu. Ông T cất nhà cố định trên đất. Phần vị trí D thì bà S không tranh chấp trong vụ án này. Đối với các tài sản trên đất ở các vị trí A1, A thì bà không tranh chấp, bà chỉ tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất thửa 490.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày: Việc công chứng di chúc liên quan đến quyền sử dụng thửa 490 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L2 trình bày: Việc công chứng hợp đồng uỷ quyền liên quan đến quyền sử dụng thửa 490 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa 489, tờ bản đồ số 61, toạ lạc tại khu phố P, huyện C, tỉnh Long An. Giáp ranh với thửa đất 489 là thửa 490 của ông Trương Văn Đ và bà Trương Thị B. Ranh giới đất giữa hai bên là tường rào cố định, các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Đối với phần diện tích A2 thuộc một phần thửa 490 thuộc Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 hiện nay ông T quản lý, sử dụng, xây tường cố định.

Đối với phần diện tích D có tài sản trên đất thì ông T không có tranh chấp.

Gia đình ông Trương Văn Đ thống nhất ông Đ sử dụng phần đất này, gia đình ông Đ không có tranh chấp và không có liên quan đến phần diện tích khu A2. Khi ông T đăng ký làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T sẽ kê khai cấp giấy kể cả đối với phần diện tích A2 để đúng hiện trạng sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C trình bày thống nhất với ý kiến của ông Trương Văn N, xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị L1, ông Tống Đức Q: Bà L1, ông Q có thuê phần đất của ông Trương Văn N để kinh doanh, ông bà đã trả tiền thuê cho ông N đầy đủ. Bà L1, ông Q không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh L, bà Dương Thị Bích P: Bà P, ông L có thuê phần đất của bà Trương Thị B để kinh doanh, ông bà đã trả tiền thuê cho bà B đầy đủ. Ông L, bà P không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Toà án đã hoà giải nhưng không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử

Tại phiên toà, các đương sự giữ nguyên ý kiến của mình.

Phần tranh luận.

Bà Trương Thị H, bà Nguyễn Thị B1, ông Trương Văn S1, bà Trương Thị S, bà Trương Thị G, bà Trương Thị N2 thống nhất với ý kiến và yêu cầu của mình, các ông bà xác định hiện bà Trương Thị B quản lý vị trí A, ông Trương Văn N quản lý vị trí A1 thuộc thửa 490 nên các ông bà khởi kiện bà B và ông N.

Ông Trần Thành N1 đại diện của ông N trình bày: Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà B1 với ông Trương Văn N liên quan phần diện tích thuộc một phần thửa đất 490, cho ông Trương Văn N đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử

Không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của các đương sự là bà Trương Thị H, ông Trương Văn S1, bà Trương Thị S, bà Trương Thị N2, bà Trương Thị G đối với thửa đất số 490, diện tích đo đạc 194,7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị H, yêu cầu độc lập của các đương sự: ông Trương Văn S1, bà Trương Thị S, bà Trương Thị N2, bà Trương Thị G, bà B1;

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022, số công chứng 03583, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C5

Vô hiệu di chúc số công chứng 009197, quyển số 10TP/CC-SCC/DC ngày 02/10/2012 tại Phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) của ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị H, yêu cầu độc lập của các đương sự: ông Trương Văn S1, bà S, bà N2, bà G, bà B1 về vô hiệu giấy tay bán đất cho con ngày 30/9/2012 đối với quyền sử dụng thửa đất số 490, diện

tích đo đạc thực tế là 194.7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1 về việc chia tài sản chung đối với quyền sử dụng thửa đất số 490, diện tích đo đạc 194.7m^2 loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy tay giữa vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N ngày 30/9/2012 đối với thửa đất số 490, diện tích đo đạc 194.7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024.

Ông Trương Văn N được quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194.7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024 chung với bà Trương Thị B đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 178.5m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A, A1 của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024.

Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn; yêu cầu phản tố; yêu cầu độc lập, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, chia tài sản chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", phần đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn C, huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc theo quy định tại khoản 3, 5 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2]Văn phòng C3, Văn phòng C2, ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Thị L1, ông Tống Đức Q, ông Cao Minh L, bà Dương Thị Bích P, bà Nguyễn Thị Hồng C xin vắng mặt. Ông N3 vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Tại phiên toà, bà Trương Thị H, bà Nguyễn Thị B1, ông Trương Văn S1, bà Trương Thị S, bà Trương Thị G, bà Trương Thị N2 xác định tranh chấp không chỉ với bà Trương Thị B mà còn tranh chấp và khởi kiện ông Trương Văn N. Bởi bà B quản lý vị trí A, ông N quản lý vị trí A1 thuộc thửa 490 nên Hội đồng xét xử xác định ông Trương Văn N có tư cách là bị đơn trong vụ án.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà Trương Thị H xác định bà không tiếp tục uỷ quyền cho ông Nguyễn Phú V mà trực tiếp tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này của bà Trương Thị H.

[1.5] Các đương sự đều thống nhất với Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024 và chứng thư thẩm định giá số 020/2024/590-HD/TĐG LA-BĐS ngày 19/12/2024.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Thị B1 cưới nhau năm 1966, có đăng ký kết hôn, có các người con là bà Trương Thị G; Bà Trương Thị S; Ông Trương Văn N; Bà Trương Thị N2; Ông Trương Văn S1, Trương Thị H và Trương Thị B. Ông Đ, bà B1 không có con riêng, con nuôi hợp pháp, cha mẹ ông Đ đã chết. Ông Đ chết ngày 27/8/2022.

[2.2] Ông Đ và bà B1 là hôn nhân hợp pháp. Theo nguyên đơn xác định di sản của ông Đ chết để lại để lại phần quyền sử dụng đứng tên đồng sử dụng với bà Trương Thị B đối với thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, tương ứng với vị trí A có diện tích qua đo đạc thực tế là 194.7m^2 theo Mảnh trích đo địa chính. Thời ông Đ còn sống thì ông Đ quản lý phần đất này. Ông Đ cho người khác thuê để kinh doanh vật liệu đổ bê tông; khi già yếu ông Đ giao lại cho ông Trương Văn N và ông Trương Văn N quản lý phần đất vị trí A cho đến nay.

Ông Trương Văn N cho rằng vị trí A có diện tích qua đo đạc thực tế là 194.7m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 không phải là tài sản chung vợ chồng của ông Đ, bà B1 mà thuộc quyền sử dụng của ông N và vợ là bà C, do vợ chồng ông N đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà B1. Vì vậy, khi ông Đ chết một phần quyền sử dụng của ông Đ tại vị trí A không phải là di sản của ông Đ để lại.

[2.3] Về nguồn gốc thửa đất 490:

Ông Trương Văn Đ đăng ký kê khai cấp giấy lần đầu theo danh sách và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 220/QĐ.UB ngày 13/3/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C

Năm 21/01/2008, ông Đậu T1 cho bà Trương Thị B đối với một phần thửa đất 494 (pcl), tờ bản đồ số 2, diện tích 367m^2, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 21/5/2008.

Năm 21/01/2011, bà B tặng cho quyền sử dụng đất cho bà B và ông Trương Văn Đ (đồng sử dụng) đối với thửa đất 494. Sau đó, ông Đ, bà B1 và bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sử dụng.

Năm 24/4/2012, bà B và ông Đ đăng ký cấp đổi quyền sử dụng đất với số thửa mới là 490, bởi khi kiểm tra thực tế thực địa thì diện tích tăng 10.7m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 22/4/2022, bà B và ông Đ đăng ký cấp đổi quyền sử dụng đất với số

thửa mới là 490 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

[2.4] Hội đồng xét xử thấy rằng việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy tay giữa vợ chồng ông Đ, bà B1 với ông Trương Văn N ngày 30/9/2012 có hợp pháp hay không, chính là cơ sở xác định phần quyền sử dụng đất của ông Đ khi đồng sử dụng với bà Trương Thị B có phải là di sản của ông Đ chết để lại hay không.

[2.4.1] Về hình thức hợp đồng:

Ngày 30/9/2012, ông Trương Văn Đ và bà Nguyễn Thị B1 cùng ông Trương Văn N lập văn bản viết tay có tiêu đề "giấy bán đất cho con" với nội dung, ông Đ, bà B1 chuyển nhượng phần quyền sử dụng phần đất giáp đường Quốc lộ, chiều ngang giáp Quốc lộ E là 13m, cạnh giáp với phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị B là 26.6m, cạnh giáp với phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N4 là 21.5m, cạnh mặt hậu giáp với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông P1 là 9.3m. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Vị trí, tứ cận phần đất nhận chuyển nhượng tương ứng với vị trí A của Mảnh trích đo địa chính.

[2.4.2] Về nội dung hợp đồng: Sau khi hợp đồng được xác lập, thì các bên đương sự đã thực hiện, cụ thể:

Ông Đ và bà B1 đã nhận đủ tiền số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông N tiến hành san lấp nền, xây dựng nhà ở, vật kiến trúc khác.

Sau đó, ông N cho người khác thuê nhà đất và thu tiền thuê, trích một phần tiền thuê để phụng dưỡng cha mẹ là ông Đ, bà B1. Sau khi ông Đ chết năm 2022, ông N thu tiền thuê và cũng trích một phần tiền thuê tiếp tục phụng dưỡng bà B1 mỗi tháng là 2.000.000 đồng. Ông Đ khi còn sống không có ý kiến phản đối với việc sử dụng đất của ông N. Bà B1 cũng thừa nhận hằng tháng đều nhận tiền từ ông N.

Ông Đ, bà B1 đã lập di chúc cho ông N được hưởng thừa kế đối với quyền sử dụng một phần thửa đất số 490 nêu trên vào ngày 02/10/2020.

Thời gian sau, vẫn chưa tách thửa đất được nên ông Đ, bà B1 tiếp tục lập hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022 cho ông N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với một phần thửa đất số 490.

[2.5] Tại phiên toà, bà Nguyễn Thị B1 xác định do ông Trương Văn N không quan tâm bà, lúc ông Đ còn sống thì ông N đưa tiền thuê là 5.000.000 đồng, sau khi ông N chết thì chỉ đưa bà B1 2.000.000 đồng. Nên bà B1 muốn yêu cầu ông N trả lại đất, để bà chuyển nhượng cho người khác, dùng tiền chuyển nhượng chia đều cho các người con gái, để nuôi dưỡng bà B1.

Kết hợp [2.4] và [2.5], Hội đồng xét xử thấy rằng hình thức và nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng giấy tay có tiêu đề *"Giấy bán đất cho con"* ngày 30/9/2012 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194,7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện

C, tỉnh Long An đã thực hiện đúng quy định tại Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 nên có hiệu lực, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trương Văn N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng giấy tay có tiêu đề *"Giấy bán đất cho con"* ngày 30/9/2012 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194,7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông, bà gồm ông S1, bà S, bà N2, bà G, bà B1 về vô hiệu giấy tay bán đất cho con ngày 30/9/2012.

Như vậy quyền sử dụng vị trí A có diện tích qua đo đạc thực tế là 194.7m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 nêu trên không phải là tài sản chung vợ chồng của ông Đ, bà B1 mà thuộc quyền sử dụng của ông N và vợ là Nguyễn Thị Hồng C, do vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà B1 từ ngày 30/9/2012. Vì không phải là tài sản chung hợp nhất của ông N, bà B1 nữa theo quy định tại Điều 210 Bộ luật Dân sự nên yêu cầu khởi kiện của bà B1 về việc chia tài sản chung với ông Đ liên quan một phần quyền sử dụng thửa 490 là không được chấp nhận.

Vì vậy, khi ông Đ chết năm 2022 thì một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194,7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An không phải là di sản của ông Đ để lại. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của các đương sự là bà Trương Thị H, ông Trương Văn S1, bà S, bà N2, bà G.

[2.6] Xét hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022, số công chứng 03583, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C5 và Di chúc lập ngày 02/10/2012, sau khi ký giấy tay bán đất cho con. Di chúc số công chứng 009197, quyển số 10TP/CC-SCC/DC ngày 02/10/2012 tại Phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) của ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1, ông Đ, bà B1 lập văn bản công chứng này để đảm bảo nội dung chuyển nhượng cho ông N. Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2012, ông Đ, bà B1 không còn quyền chủ sử dụng thửa 490 để xác lập các văn bản công chứng gồm di chúc, hợp đồng uỷ quyền nữa. Bà B1, bà H, ông Trương Văn S1, bà S, bà N2, bà G yêu cầu vô hiệu di chúc, vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, ông N đồng ý vô hiệu các văn bản này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.7] Hiện ông Trương Văn N cho vợ chồng ông Trịnh Thị L1, Tống Đức Q thuê quyền sử dụng đất, bà Trương Thị B cũng cho vợ chồng ông Cao Minh L, bà Dương Thị Bích P thuê quyền sử dụng đất, các đương sự không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.8] Tại phiên toà, các đương sự xác định không tranh chấp các tài sản có trên trên vị trí A, A1; không tranh chấp quyền sử dụng đất vị trí D và tài sản trên vị trí D; quyền sử dụng vị trí A2 và tài sản trên vị trí A2, các vị trí theo Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.9] Đối với yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc cho ông Trương Văn N được quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194,7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024 hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với bà Trương Thị B đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 373,2m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A, A1 của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024.

[2.9.1] Hội đồng xét xử xét căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định: Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông T là chủ sử dụng thửa 489, liền kề với thửa 490, ông T sử dụng vị trí A2, có ranh giới cố định, hiện tại ông T đã xây dựng nhà kiên cố trên toàn bộ thửa đất 489 và vị trí A2; ông T và gia đình ông Đ đã thoả thuận về ranh giới đất của hai thửa 489 và thửa 490. Gia đình ông Đ tại phiên tòa cũng xác nhận không sử dụng vị trí A2, Hội đồng xét thấy trường hợp cho ông N đăng ký đứng đồng sử dụng với bà B ở A1 thuộc thửa 490; ông T kê khai diện tích thửa 489 và vị trí A2; sẽ không làm tách thửa đất mới, không ảnh hưởng đến quy hoạch theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh L tỉnh quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Long An nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn N về việc đứng đồng sử dụng; không chấp nhận yêu cầu được kê khai riêng quyền sử dụng diện tích đo đạc thực tế là 194,7m^2 thuộc một phần thửa 490

[2.9.2] Căn cứ Khoản 2 Điều 135, Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, ông Trương Văn N được quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194.7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024 chung với bà Trương Thị B đối với một phần thửa đất số 490, tổng diện tích đo đạc thực tế là 373.2m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A, A1 của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024.

[3]. Chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, tố tụng khác là 42.500.000 đồng. Do yêu cầu không được chấp nhận, nên các đương sự bà H, bà B1, ông S1, bà S, bà N2, bà G phải chịu. Bà H đã nộp tạm ứng chi phí. Bà B1, ông S1, bà S, bà N2, bà Giàu C1 trách nhiệm liên đới trả lại cho bà H, mỗi người phải trả là 7.083.333 đồng.

[4]. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B1 được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi có đơn xin miễn án phí theo quy định.

Bà H, ông S1, bà S, ông N2, bà G không phải chịu án phí đối với yêu cầu chia di sản không được chấp nhận.

Ông Trương Văn N phải chịu án phí 600.000 đồng tuyên vô hiệu văn bản công chứng.

Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bà H, ông S1, bà S, ông N2, bà G phải chịu 300.000 đồng án phí. Mỗi người phải chịu 60.000 đồng.

Như vậy, bà Trương Thị H chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, bà H đã nộp 6.200.000 đồng theo các biên lai thu số 0011897 ngày 29/3/2023; 0014134 ngày 12/3/2025; 0014222 ngày 27/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 6.140.000 đồng.

Ông Trương Văn N chịu án phí là 600.000 đồng. Tạm ứng án phí, ông N đã nộp 900.000 đồng theo biên lai thu số 0013921 ngày 09/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 300.000 đồng.

Ông Trương Văn S1 chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, ông S1 đã nộp 5.900.000 đồng theo các biên lai thu số 0014218 ngày 24/3/2025; 0014136 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho ông S1 số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 5.840.000 đồng.

Bà Trương Thị N2 chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, bà N2 đã nộp 5.900.000 đồng theo các biên lai thu số 0014219 ngày 24/3/2025; 0014135 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho bà N2 số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 5.840.000 đồng.

Bà Trương Thị S chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, bà S đã nộp 5.900.000 đồng theo các biên lai thu số 0014220 ngày 24/3/2025; 0014138 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho bà S số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 5.840.000 đồng.

Bà Trương Thị G chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, bà G đã nộp 5.900.000 đồng theo các biên lai thu số 0014221 ngày 24/3/2025; 0014137 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho bà G số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 5.840.000 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, 5, 11 Điều 26, khoản 2 Điều 28, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 49, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng Khoản 2 Điều 135, Điều 220 Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng Điều 652, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 175; 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của các đương sự là bà Trương Thị H, ông Trương Văn S1, bà Trương Thị S, bà Trương Thị N2, bà Trương Thị G đối với thửa đất số 490, diện tích đo đạc 194.7m^2 loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị H, yêu cầu độc lập của các đương sự: ông Trương Văn S1, bà Trương Thị S, bà Trương Thị N2, bà Trương Thị G, bà Nguyễn Thị B1 về việc tuyên văn bản công chứng vô hiệu.

Vô hiệu di chúc số công chứng 009197, quyển số 10TP/CC-SCC/DC ngày 02/10/2012 tại Phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C3) của ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 và ông Trương Văn N liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61 (trước đây là tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2022, số công chứng 03583, quyển số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C5 giữa ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 và ông Trương Văn N liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 490, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61 (trước đây là tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị H, yêu cầu độc lập của các đương sự: ông Trương Văn S1, bà Trương Thị S, bà Trương Thị N2, bà Trương Thị G, bà Nguyễn Thị B1 về vô hiệu giấy tay bán đất cho con ngày 30/9/2012 đối với quyền sử dụng thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194.7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B1 về việc chia tài sản chung đối với quyền sử dụng thửa đất số 490, diện tích đo đạc 194.7m^2 loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

5. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy tay giữa vợ chồng ông Trương Văn Đ, bà Nguyễn Thị B1 với ông Trương Văn N ngày 30/9/2012 đối với thửa đất số 490, diện tích đo đạc 194.7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty

TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024.

6. Ông Trương Văn N được quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 490, diện tích đo đạc thực tế là 194.7m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024 chung với bà Trương Thị B đối với một phần thửa đất số 490, tổng diện tích đo đạc thực tế là 373.2m^2, loại đất lúa, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A, A1 của Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024.

Vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 694-2024 do Công ty TNHH Đ1 thực hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/11/2024.

Ông Trương Văn N, bà Trương Thị B có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước, Chi nhánh Văn phòng Đ2 có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Toà án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

7. Chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, tố tụng khác là 42.500.000 đồng. Do yêu cầu không được chấp nhận, nên các đương sự bà H, bà B1, ông S1, bà S, bà N2, bà G phải chịu. Bà H đã nộp tạm ứng chi phí. Bà B1, ông S1, bà S, bà N2, bà Giàu C1 trách nhiệm liên đới trả lại cho bà H, mỗi người phải trả là 7.083.333 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B1 được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi có đơn xin miễn án phí theo quy định.

Bà H, ông S1, bà S, ông N2, bà G không phải chịu án phí đối với yêu cầu chia di sản không được chấp nhận.

Ông Trương Văn N phải chịu án phí 600.000 đồng tuyên vô hiệu văn bản công chứng.

Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bà H, ông S1, bà S, ông N2, bà G phải chịu 300.000 đồng án phí. Mỗi người phải chịu 60.000 đồng.

Như vậy, bà Trương Thị H chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, bà H đã nộp 6.200.000 đồng theo các biên lai thu số 0011897 ngày 29/3/2023; 0014134 ngày 12/3/2025; 0014222 ngày 27/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 6.140.000 đồng.

Ông Trương Văn N chịu án phí là 600.000 đồng. Tạm ứng án phí, ông N đã nộp 900.000 đồng theo biên lai thu số 0013921 ngày 09/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 300.000 đồng.

Ông Trương Văn S1 chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, ông S1 đã nộp 5.900.000 đồng theo các biên lai thu số 0014218 ngày 24/3/2025; 0014136 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho ông S1 số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 5.840.000 đồng.

Bà Trương Thị N2 chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, bà N2 đã nộp 5.900.000 đồng theo các biên lai thu số 0014219 ngày 24/3/2025; 0014135 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho bà N2 số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 5.840.000 đồng.

Bà Trương Thị S chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, bà S đã nộp 5.900.000 đồng theo các biên lai thu số 0014220 ngày 24/3/2025; 0014138 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho bà S số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 5.840.000 đồng.

Bà Trương Thị G chịu án phí là 60.000 đồng. Tạm ứng án phí, bà G đã nộp 5.900.000 đồng theo các biên lai thu số 0014221 ngày 24/3/2025; 0014137 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, chuyển sang án phí. Trả lại cho bà G số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 5.840.000 đồng.

9. Về quyền kháng cáo: Bản án sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

10. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 9

Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân