TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **56**/2024/DS-ST.
Ngày: 30 - 7 - 2024.
V/v Tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế, công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Văn Lai

2. Ông Lý Tài Thế.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 và 30 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 về "*Tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế, công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21A/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị X, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị S, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có mặt khi tuyên án).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Tấn T – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện L (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Minh H – Chấp hành viên. Địa chỉ: ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

3. Văn Phòng công chứng Trần Văn N. Địa chỉ: Số C, đường N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn T1 (Tư H1), sinh năm 1945. Địa chỉ: số A, ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Ông Trần Phước V, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

6. Bà Lê Thị Ngọc C, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Ông Trần Phú N1, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1951. Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người làm chứng: Bà Võ Thị C1. Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/5/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Trần Thị X trình bày: Mẹ ruột của bà là cụ Trần Thị Đ, sinh năm 1955 (mất năm 2017). Cụ Đ là mẹ đơn thân và có hai người con gái là bà (Trần Thị X) và em gái bà là Trần Thị S, sinh năm 1978. Lúc sinh thời, cụ Đ có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản gồm:

- Phần đất ruộng có diện tích là 04 công (tầm 3m) tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, bà Trần Thị Đ được ông ngoại là ông Trần Văn L chia cho vào khoảng năm 1990. Đến năm 2008, bà Trần Thị Đ nhận chuyển nhượng từ cậu ruột là ông Trần Phú N1 (sinh năm 1974) một phần đất ruộng với diện tích 03 công (tầm 3m), nằm liền kề với 04 công đất được cho với giá 36 chỉ vàng 24k (phần vàng chuyển nhượng, thì do chính bà X giao trả cho ông N1). Vì là chỗ quan hệ cha-con, anh-em, nên việc tặng cho và chuyển nhượng chỉ thể hiện bằng miệng, không có xác lập văn bản. Cụ Trần Thị Đ là người trực tiếp canh tác phần đất ruộng 07 công (tầm 3m), tương đương diện tích 9.643m^2 nêu trên cho đến khi qua đời năm 2017.

- Phần đất thổ cư và LNK với diện tích 362,2m^2 cụ Trần Thị Đ nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn Đ1 (cậu bà X) vào năm 2002, với giá 13 chỉ vàng 24k (phần vàng chuyển nhượng, thì sau này do chính bà X giao trả cho ông Đ1). Vì là chỗ quan hệ anh em ruột, nên việc chuyển nhượng chỉ thể hiện bằng miệng, không có xác lập văn bản. Sau khi chuyển nhượng đất năm 2002 bà gửi tiền về cho cụ Trần Thị Đ cất một căn nhà cấp 4 trên nền đất và căn nhà có diện tích 4,5m x 9,0m; Kết cấu: Cột đúc, vách tường, mái tole, nền lót gạch men và hiện nay căn nhà vẫn giữ nguyên trạng như lúc ban đầu.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, nên bản thân bà phải thoát ly gia đình từ năm 1995, đi thành phố Hồ Chí Minh làm thuê kiếm sống và gởi tiền về phụ giúp mẹ. Còn em gái bà là bà Trần Thị S thì cũng đi thành phố Hồ Chí Minh làm thuê (phụ giúp việc nhà) cho người dì của bà. Đến năm 2015, cụ Trần Thị Đ bị bệnh nặng nên bà S trở về sống chung với cụ Đ. Đến ngày 08/3/2017 thì cụ Trần Thị Đ qua đời và không có để lại di chúc đối với phần tài sản thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của cụ Đ.

Năm 2023, bà mới biết bà Trần Thị S đã tự ý đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất của cụ Đ để lại mà bản thân bà không hề hay biết việc bà S đăng ký giấy, gồ các thửa đấ: Thửa đất ruộng số 549, diện tích 9.643m^2, số CG 716779 cấp ngày 12/4/2017 và thửa đất thổ cư và LNK số thửa 764, diện tích 362,2m^2 số CG 656043, ngày 19/02/2019 cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Đồng thời, trong thời gian sống tại ấp S, xã T bà Trần Thị S có làm đầu thảo nhiều dây hụi, quá trình chơi hụi, bà S bị các tay em trong dây hụi hốt hụi xong và không đóng trả lại. Cho nên bà S bị bể nợ và bị các tay em khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Long Phú. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Long Phú xét xử sơ thẩm với các bản án số 33/2020/DS-ST, ngày 29/6/2020; bản án số 47/2020/DS-ST, ngày 30/9/2020; bản án số 48/2020/DS-ST, ngày 30/9/2020; bản án số 49/2020/DS-ST, ngày 30/9/2020; bản án số 50/2020/DS-ST, ngày 30/9/2020; bản án số 51/2020/DS-ST, ngày 30/9/2020; bản án số 52/2020/DS-ST, ngày 30/9/2020; bản án số 53/2020/DS-ST, ngày 30/9/2020. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú đã ban hành các Quyết định thi hành án số 42/QĐ-CCTHA, ngày 05/10/2020; số 43/QĐ-CCTHA, ngày 06/10/2020; số 218/QĐ-CCTHA, ngày 30/11/2020; 219/QĐ-CCTHA, ngày 30/11/2020; 220/QĐ-CCTHA, ngày 30/11/2020; 221/QĐ-CCTHA, ngày 30/11/2020; 222/QĐ-CCTHA, ngày 30/11/2020; 223/QĐ-CCTHA, ngày 30/11/2020; 224/QĐ-CCTHA, ngày 30/11/2020. Đến năm 2021, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Phú tiếp tục ban hành các quyết định số 12/QĐ-CCTHADS, ngày 08/4/2021 (về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản), đối với các tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của cụ Đ để lại.

Nhận thấy, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất bà Trần Thị S được đứng tên trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là di sản của cụ Trần Thị Đ để lại, chứ không phải là tài sản riêng của bà Trần Thị S. Việc bà Trần Thị S tự ý kê khai đăng ký xin cấp quyền sử dụng cho riêng mình là không phù hợp với pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà do cụ Đ chết không để lại di chúc. Di sản do cụ Trần Thị Đ để lại phải được chia thừa kế theo quy định của pháp luật mà bà X là người trong hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản. Từ đó giữa bà X và bà S phát sinh tranh chấp về di sản thừa kế, đến ngày 28/5/2022, bà X đã nộp đơn yêu cầu hòa giải đến tổ hòa giải ấp S đề nghị tiến hành việc hòa giải tranh chấp. Ngày 02/6/2022, tổ hòa giải ấp S có mời hai bên đến tiến hành việc hòa giải. Tại cuộc hòa giải, hai bên đều thống nhất rằng bà X xin nhận bằng hiện vật đối với phần đất vườn và căn nhà (để thờ cúng) trên đất vườn cụ Trần Thị Đ để lại, thuộc thửa 764, diện tích

362,2m^2, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần di sản còn lại là phần đất ruộng thuộc thửa 549, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.643m^2 tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thì bà đồng ý giao cho bà S để trả nợ. Thỏa thuận có nội dung như trên giữa bà X và bà S cũng được ghi nhận tại biên bản ghi nhận kết quả hòa giải của Tòa án nhân dân huyện Long Phú ngày 27/4/2023. Tuy nhiên, việc thỏa thuận phân chia di sản của bà X và bà S không được chấp hành viên chấp nhận, vì cho rằng không phù hợp với pháp luật. Vì vậy, bà Trần Thị X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 716779 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S, ngày 12/4/2017 và ngày 19/02/2019.

- Yêu cầu công nhận các phần đất: Thửa đất ruộng số 549, diện tích 9.643m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nằm trong giấy chứng nhận quyến Sử dụng đất số CG 716779 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 12/4/2017 và phần đất và căn nhà gắn liền trên thửa đất thổ cư và LNK thuộc thửa 764, diện tích 362,2m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 19/2/2019 là di sản thừa kế do mẹ bà X là cụ Trần Thị Đ để lại.

- Yêu cầu chia di sản thừa kế do cụ Trần Thị Đ để lại theo pháp luật đối với toàn bộ phần di sản tranh chấp nêu trên. Bà Trần Thị X xin nhận bằng hiện vật đối với phần đất vườn và căn nhà (để thờ cúng) trên đất tại thửa số 764, diện tích 362,2m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng; Phần di sản còn lại là toàn bộ thửa đất ruộng thuộc thửa 549, diện tích 9.643,0m^2 thì bà X đồng ý giao lại cho bà Trần Thị S. Không yêu cầu thối lại giá trị chênh lệch.

Các lời khai của bị đơn bà Trần Thị S trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày: Bà thống nhất mẹ bà là cụ Trần Thị Đ có hai người con là bà và bà Trần Thị X. Ngoài ra thì cụ Đ không có con riêng hay con nuôi nào khác, cụ Đ là mẹ đơn thân vì khi bà sinh ra thì cha mẹ bà đã không còn chung sống với nhau và bà cũng không biết cha bà là ai. Về nguồn gốc các thửa đất bà Trần Thị X yêu cầu chia thừa kế là các thửa đất số 549 và 764, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp S, xã T là của cụ Trần Thị Đ để lại. Theo bà biết thì thửa đất 594 vào năm 1990 ông ngoại bà cho cụ Đ 04 công tầm 03 mét và năm 2008 thì cụ Đ chuyển nhượng thêm phần đất giáp ranh từ cậu ruột là Trần Phú N1 thêm 03 công tầm 03 mét với giá 36 chỉ vàng 24K. Việc tặng cho và chuyển nhượng đất nêu trên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có lập biên bản hay giấy tờ gì và 07 công đất trên cụ Đ là người trực tiếp canh tác. Khi cụ Đ qua đời vào năm 2017 thì bà kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 9.643m^2; đối với thửa 764 cũng của mẹ bà chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ1 vào năm 2002 với giá 13 chỉ vàng 24K do chỗ anh em với nhau nên mẹ bà và ông Đ1 cũng không lập giấy tờ gì. Phần đất này bà cũng đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 362,2m^2. Do các thửa đất này của mẹ bà để lại nhưng do bà thiếu nợ nhiều người nên

muốn làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng lấy tiền trả nợ nhưng chưa thế chấp thì Chi cục Thi hành án kê biên để phát mãi Thi hành án nên trong thời gian này bà và chị bà là bà X ra văn phòng công Trần Văn N để lập hợp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng hai thửa đất trên cho bà Trần Thị X vì nghĩ là đất của mẹ nên trả lại cho chị. Đồng thời, đối với thửa đất ruộng hiện nay đã cố cho ông Nguyễn Văn T1 với giá 07 cây vàng 24K, thời gian cố là 03 năm nhưng hiện nay bà chưa có vàng để chuộc lại đất nên phần đất này do ông Thanh quản l và canh tác, phần đất do mẹ bà là cụ Đ cố cho ông T1 vào năm 2016 là 05 công với giá 05 cây vàng 24K, đến năm 2019 mẹ bà mất, bà không có tiền chuộc đất và ruộng còn ít nên bà cố luôn cho ông T1 02 công còn lại với giá 02 cây vàng 24K, tổng cộng là 07 cây vàng 24K, còn phần đất thổ cư và căn nhà trên đất thì chị, em bà là người đang quản lý. Nay Chi cục Thi hành án yêu cầu hủy hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà cũng thống nhất và bà cũng thống nhất theo ý kiến của bà Trần Thị X chia thừa kế các tài sản trên theo quy định pháp luật

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Long Phú và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án trình bày: Chi cục Thi hành án huyện Long Phú đang thi hành 17 Quyết định thi hành án đối với người phải Thi hành án là bà Trần Thị S, trong đó thi hành 08 quyết định theo đơn yêu cầu với tổng số tiền 921.650.000 đồng, 09 quyết định thi hành án chủ động với số tiền 46.637.250 đồng. Tổng cộng các khoản tiền bà Trần Thị S phải Thi hành án là 968.287.250 đồng. Sau khi Chi cục thi hánh án thụ lý giải quyết do bà Trần Thị S không tự nguyện Thi hành án nên Chi cục Thi hành án đã tiến hành xác minh điều kiện Thi hành án của bà Trần Thị S, qua kết quả xác minh thì thấy bà Trần Thị S có đứng tên các thửa đất sau:

Quyền sử dụng thửa số 549, diện tích 9.643m^2, loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyến Sử dụng đất số CG 716779 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 12/4/2017

Quyền sử dụng đất thửa 764, diện tích 362,2m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng 300m^2 đất ở nông thôn và 62,3m^2 đất cây lâu năm, tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 19/2/2019.

Ngày 09/4/2021 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú đã ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên xử lý số 12/QĐ-CCTHADS với nội dung kê biên, xử lý đối với hai thửa đất trên của bà Trần Thị S để đảm bảo cho việc Thi hành án và chấp hành viên đã thực hiện việc kê biên ngày 20/4/2021. Tuy nhiên, trong quá trình kê biên bà Trần Thị X là chị ruột bà Trần Thị S cùng gia đình ngăn cản quyết liệt không cho Hội đồng cưỡng chế kê biên thửa đất 764 (trên đất có căn nhà) và chỉ đồng ý cho kê biên thửa đất 549 với lý do đất này là di sản thừa kế chưa phân chia nên Hội đồng cưỡng chế chỉ lập biên bản kê biên thửa đất 549 và thống nhất tạm dừng kê biên thửa đất 764. Sau khi tạm dừng cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản đến ngày 23/3/2022 bà Trần Thị X có đơn gửi Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng để "khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất" giữa nguyên đơn Trần Thị X với người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng và Tòa án đã thụ lý số 08/2022/TLST-HC ngày 04/5/2022. Từ cơ sở trên Chi cục Thi hành án dân sự đã ra quyết định hoãn thi hành án vào ngày 20/6/2022 để chờ Tòa án xem xét giải quyết.

Ngày 01/11/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có văn bản số 533/CV-TA phúc đáp Công văn số 457/CCTHADS ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú đối với vụ kiện trên và ngày 07/7/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 06/2022/QĐST-HC với lý do: yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật". Trong quá trình Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết vụ án thì ngày 11/7/2022 bà Trần Thị X và bà Trần Thị S có lập 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với nội dung bà Trần Thị S tặng cho hai quyền sử dụng đất thửa 764 và thửa 549 cho bà Trần Thị X nhằm trốn tránh nghĩa vụ Thi hành án. Hợp đồng được lập tại văn phòng C2 chứng thực, việc lập hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị X và bà Trần Thị S tại thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự đã có Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là vi phạm Khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự và khoản 1 Điều 24 của Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ, sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự. Vì các lý do trên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S và bà Trần Thị X đã được Văn phòng C2 chứng nhận, có số công chứng 5775, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.643,0 m^2 mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 716779 do bà Trần Thị S đứng tên quyền sử dụng.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S và bà Trần Thị X đã được Văn phòng C2 chứng nhận, có số công chứng 5776, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 01, diện tích 362,2 m^2 mục đích sử dụng: đất nông thôn 300m^2 và trồng cây lâu năm 62,2m^2 và nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 656043 do bà Trần Thị S đứng tên quyền sử dụng.

Theo đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2 trình bày: Trước đây bà Trần Thị S có cố cho ông phần đất ruộng có diện tích 9.643m^2 (07 công tầm 3m) với giá 70 chỉ vàng 24K, thuộc thửa đất 549, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Thỏa thuận thời gian cố là 03 năm, sau 03 năm bà S sẽ trả 70 chỉ vàng 24K và ông sẽ trả đất lại cho bà S. Khi cố đất hai bên có lập tờ thỏa thuận ngày 12/3/2016 (nhằm ngày 04/2/2016 âm lịch) và tờ cố đất ngày 15/8/2019 (nhằm ngày 13/9/2019 dương lịch). Đối với tờ cố đất ngày 12/6/2016 là ông cố đất của bà Trần Thị

Đ 05 công vớ giá 05 cây vàng 24K. còn tờ cố đất năm 2019 là cố 02 công đất còn lại của cụ Đ do bà Trần Thị S đứng ra cố với giá 02 cây vàng 24K do lúc này cụ Đ đã mất, tổng cộng 02 lần cố đất là 70 chỉ vàng 24K. Sau khi nhận cố đất, ông đã đưa đủ 70 chỉ vàng 24k cho cụ Đ và bà S (cụ Đ 50 chỉ, bà S 20 chỉ) và nhận đất canh tác đến nay. Nay bà X khởi kiện yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất thửa đất số 549, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.643,0 m^2 mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thì ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/3/2016 (nhằm ngày 04/2/2016 âm lịch) và ngày 15/8/2019 (nhằm ngày 13/9/2019 dương lịch) đối với phần đất 9.643m^2, thuộc thửa đất 9.643m^2, thuộc thửa đất 549, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và buộc bà Trần Thị S hay ai là người nhận đất phải giao trả cho ông 70 chỉ vàng 24K ông đồng ý giao lại phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phước V và Lê Thị Ngọc C trình bày: Vào năm 2016 chị ruột của ông bà là cụ Trần Thị Đ đang mang bệnh hiểm nghèo, nên kêu gọi người đầu trên xóm dưới cố đất để trị bệnh nhưng không ai chịu cố. Nhưng sau đó có ông Nguyễn Văn T1 (Tư Hớn) cùng quê đứng ra cố vì đất của cụ Đ nằm kề với đất ông T1 nên ông T1 có ra điều kiện phải có vợ chồng ông đứng ra bảo lãnh thì ông mới đồng ý cố đất, vì lúc đó có hai lý do: cụ Đ đang mang bệnh hiểm nghèo và 02 đứa con của cụ Đ không có ở nhà, bà X thì đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh, còn bà S thì đi làm ở nước ngoài. Trong hoàn cảnh đó vợ chồng ông mới đứng ra bảo lãnh cho cụ Đ cố đất cho ông T1 05 công tầm 03 mét với giá là 50 chỉ vàng 24K và hai bên thỏa thuận cố đất ngày 12/3/2016 nhằm ngày 04/2/2016 âl. Đến năm 2019 thì bà Trần Thị S trở về Việt Nam, ông T1 có kêu bà S chuộc lại đất nhưng bà S nói không có vàng chuộc và kêu ông T1 cứ tiếp tục làm. Đến ngày 15/8/2019 âl, bà S cố tiếp cho ông T1 02 công đất còn lại với giá 20 chỉ vàng 24K và cũng nhờ ông viết tờ thỏa thuận cố đất. Bà S cũng đồng ý với ông T1 là tổng hai lần cố đất à 07 cây vàng 24K và đồng ý ký tên vào tờ thỏa thuận. Ông, bà cũng có làm tờ thỏa thuận mượn người cố đất có nghĩa là cụ Đ mượn ông, bà cố đất cho ông T1 chứ không phải ông, bà cố. Vì ông, bà sợ sau ngày hai cháu là X và S về nói ngược nên lập giấy tờ cùng ngày với tờ cố đất với ông T1 và có bà Võ Thị C1 ký tên làm chứng. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét lại cho ông, bà theo quy định pháp luật và ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu của bà X.

Tại bản công văn số 79/PTNMT ngày 04/12/2023 Phòng tài nguyên Môi trường huyện L đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CG 716779 và CQ 656043 tại thửa 549 và 764 thuộc tờ bản dồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho bà Trần Thị S được thực hiện theo đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị S kê khai được Ủy ban nhân dân xã T kiểm tra, xác nhận và cơ quan chuyên môn có thực hiện đo đạc hiện trạng các thửa đất theo quy định. Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận thì bà Trần Thị S là người đang trực tiếp sử dụng các thửa đất trên. Trong quá trình đăng ký cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân xã T có niêm yết danh sách công khai trong thời hạn 15 ngày nhưng không ai

tranh chấp, khiếu nại; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Đối với yêu cầu của bà Trần Thị X đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với đơn vị có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Trần Văn N đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án nhưng không có văn bản ý kiến và có cung cấp bản sao hồ sơ công chứng hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S với bà Trần Thị X. Có đơn đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt văn phòng công chứng Trần Văn N.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phú N1, Trần Thị H2 cũng đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án nhưng không có văn bản ý kiến và được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Trần Phú N1 và bà Trần Thị H2.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/10/2023, kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ3 ngày 15/11/2023 thì phần đất có số đo thực tế và giá trị như sau:

- Thửa 549, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 9.610,9m^2, loại đất trồng lúa nước, giảm diện tích sai xót trong quá trình đo đạc và tính diện tích trước đây. Giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá: 730.428.400 đồng, phần đất có số đo và tứ cận:

+ Hướng Đông giáp đất ông Tô Vĩnh T3 có số đo: 49,4m + 76,8m;

+ Hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn T1 có số đo: 4,2m + 33,1m+ 42,2m + 49,4m.

+ Hướng Nam giáp đất bà Triệu Thị K có số đo 34,1m + 23,9m + 18,2m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Trần Phước V có số đo 74,7m.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Thửa 764, tờ bản đố số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích 334,4m^2 (trong đó đất ONT: 300m^2, đất LNK: 34,4m^2), giảm diện tích là do mở rộng lộ, không có quyết định thu hồi. Trên phần đất có căn nhà kiên cố, cũ thể: Nhà chính kết cấu khung cột bê tông cố thép, móng bê tông cốt thép; trần thạch cao, đỡ máy một phần bê tông cốt thép, một phần bằng gỗ, máy lợp tol, cửa sắt + kính, diện tích 50.485m^2; máy che trước cột thép, đở máy bằng thép và lợp tol, diện tích 41,015m^2. Giá trị quyền sử dụng đất: 367.911.800 đồng và giá trị công trình xây dựng trên đất: 121.630.684 đồng. Tổng giá trị: 489.542.484 đồng, phần đất có số đo và tứ cận:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lâm Văn K1 có số đo: 13,53m;

+ Hướng Tây giáp huyện lộ 25 (lộ nhựa 3,5m) có số đo: 13,75m;

+ Hướng nam giáp đất bà Võ Thị C1 có số đo: 13,56m + 12,82m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Đ1 có số đo: 13,57m + 09,68m.

(có sơ đồ kèm theo)

Tổng giá trị tài sản tranh chấp: 1.219.970.884 đồng làm tròn 1.220.000.000 đồng. Các đương sự thống nhất với kết quả thẩm định và định giá tài sản. không yêu cầu thẩm định và định giá lại.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, người có quyền lợi liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm: nguyên đơn không biết giá vàng bao nhiêu chỉ phỏng đoán giá khoảng 7.500.000 đồng/01chỉ vàng 24K. Bị đơn vắng mặt và các đương sự có liên quan cũng không xác định được giá vàng là bao nhiêu chỉ biết khi giao vàng là giao vàng nhẫn 24K của tiệm V2 ở thành phố S. Qua xác minh giá vàng tại tiệm V2 ngày 23/7/2024 đối với vàng nhẫn 24K, 97% có giá mua vào là 7.200.000 đồng/01 chỉ và giá bán ra là 7.380.000 đồng/01 chỉ.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa trình bày và nêu quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án sau khi trình bày và đánh giá chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3,5,9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 609, 612, 613 và Điều 649, 650, 651, Khoản 2 Điều 615, Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015 và 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X về việc: Công nhận các phần đất: Thửa đất ruộng số 549, diện tích 9.643m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nằm trong giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất số CG 716779 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 12/4/2017 và phần đất và căn nhà gắn liền trên thửa đất thổ cư và LNK thuộc thửa 764, diện tích 362,2m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 19/2/2019 là di sản thừa kế do mẹ bà X là cụ Trần Thị Đ để lại và nguyên đơn Trần Thị X cùng với bị đơn Trần Thị S thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ do người chết để lại đối với ông Nguyễn Văn T1 xong, thì chia di sản thừa kế do cụ Trần Thị Đ để lại theo pháp luật, theo thỏa thuận phân chia di sản giữa nguyên đơn và bị đơn, thì bà Trần Thị X nhận hiện vật đối với căn nhà gắn liền với phần đất tại thửa 764 diện tích 362,2m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, đối với thửa 549 cho bị đơn Sao nhận, để bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Khi

bản án có hiệu lực pháp luật, sau khi nguyên đơn X và bị đơn Sao thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ do người chết để lại đối với ông T1, thì được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 (Tư Hớn) về việc: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/3/2016 (nhằm ngày 04/2/2016 âm lịch) và ngày 15/8/2019 (nhằm ngày 13/9/2019 dương lịch) đối với phần đất 9.643m^2, thuộc thửa đất 549, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Trần Thị S và bà Trần Thị X cùng có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T1 50 chỉ vàng 24K giá trị được quy đổi thành tiền (tương đương số tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm) trong phạm vi di sản của cụ Đ để lại. Buộc bà Trần Thị S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T1 20 chỉ vàng 24K giá trị được quy đổi thành tiền (tương đương số tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm). Sau khi nguyên đơn X và bị đơn Sao thực hiện xong nghĩa vụ do người chết để lại với ông T1 thì buộc ông Nguyễn Văn T1 giao trả lại cho nguyên đơn bà Trần Thị X và bị đơn bà Trần Thị S thửa đất 549, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, để bà X và bà S thực hiện việc phân chia di sản; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi Cục thi hành án dân sự huyện Long Phú về việc: Tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S và bà Trần Thị X đã được Văn phòng công chứng Trần Văn N chứng nhận, gồm hợp đồng công chứng số 5775, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.643,0 m^2 mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 716779 do bà Trần Thị S đứng tên quyền sử dụng và hợp đồng công chứng số 5776, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 01, diện tích 362,2 m^2 mục đích sử dụng: đất nông thôn 300m^2 và trồng cây lâu năm 62,2m^2 và nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 656043 do bà Trần Thị S đứng tên quyền sử dụng và tuyên án phí, chi phí thẩm định, định giá, lãi chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người có quyền lợi liên quan yêu cầu giải quyết hợp đồng cố đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho tài sản vô hiệu nên tranh chấp được xác định là quan hệ tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được qui định tại khoản 3, 5 và 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do nguyên đơn có đơn yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L, Văn phòng công chứng Trần Văn N, ông Trần Phú N1, bà Trần Thị H2, bà Lê Thị Ngọc C và người làm chứng Võ Thị C1. Xét thấy, những người có quyền có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L và Văn phòng C2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Trần Thị H2, ông Trần Phú N1, bà Võ Thị C1 vắng mặt không lý do và nhưng người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Vì vậy, Hội đồng xét xử hội ý tại chổ và căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà Trần Thị X yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 716779 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S, ngày 12/4/2017 và ngày 19/02/2019; công nhận các thửa đất ruộng số 549, diện tích 9.643m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nằm trong giấy chứng nhận quyến Sử dụng đất số CG 716779 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 12/4/2017; Phần đất và căn nhà gắn liền trên thửa đất, thuộc thửa 764, diện tích 362,2m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S, ngày 19/2/2019 là di sản thừa kế do mẹ bà X là cụ Trần Thị Đ để lại và chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với toàn bộ phần di sản tranh chấp nêu trên, bà Trần Thị X xin nhận bằng hiện vật đối với phần đất vườn và căn nhà (để thờ cúng) gắn liền trên đất thuộc thửa số 764, diện tích theo đo đạc thực tế 334,4m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần di sản còn lại là toàn bộ thửa đất ruộng thuộc thửa 549, diện tích 9.643,0m^2 thì bà X đồng ý giao lại cho bà Trần Thị S hưởng, không yêu cầu bà S thối lại giá trị chênh lệch. Bà Trần Thị S thống nhất với yêu cầu của bà Trần Thị X là các thửa đất nêu trên là di sản do cụ Trần Thị Đ là mẹ bà để lại không phải tài sản của cá nhân bà nhưng do nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, nay bà cũng đồng ý hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia thừa kế đối với đất của cụ Đ để lại; Chi cục Thi hành án huyện Long Phú yêu cầu Tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S và bà Trần Thị X đã được Văn phòng công chứng Trần Văn N chứng nhận, gồm hợp đồng công chứng số 5775, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.643,0 m^2 mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 716779 do bà Trần Thị S đứng tên quyền sử dụng và hợp đồng công chứng số 5776, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 01, diện tích 362,2 m^2 mục đích sử dụng: đất nông thôn 300m^2 và trồng cây lâu năm 62,2m^2 và nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 656043 do bà Trần Thị S đứng tên quyền sử dụng; Ông Trần Văn T2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố hợp đồng cầm cố quyền

sử dụng đất vô hiệu và buộc người nào nhận quyền sử dụng đất phải trả ông 7 chỉ vàng 24K, không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[2.1] Xét về nguồn gốc các thửa đất 764, diện tích 362,2m^2 và thửa đất số 549, diện tích 9.643m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, theo hồ sơ cấp giấy của bà Trần Thị S (BL170 -186), đơn đăng ký ngày 05/11/2018 của bà Trần Thị S đối với thửa 549 kê khai "*nguồn gốc sử dụng là đất gốc của ông ngoại ruột tên là ông Trần Văn L khai phá sử dụng ổn định từ trước năm 1975 đến năm 2000 thì cho lại riêng cá nhân bà S sử dụng ổn định cho đến nay. Lúc cho không có làm giấy tờ, đây là tài sản riêng của cá nhân bà S do nhận tặng cho*" (BL179). Đối với thửa 764 thì kê khai nguồn gốc sử dụng "*Đất gốc của ông ngoại ruột tên là ông Trần Văn L khai phá sử dụng ổn định từ trước năm 1975 đến năm 1986 thì cho lại mẹ ruột là bà Trần Thị Đ sử dụng và cất nhà ở ổn định cho đến năm 2000 thì cho lại riêng cá nhân bà S sử dụng ổn định cho đến nay. Lúc cho không có làm giấy tờ, đây là tài sản riêng của cá nhân bà S do nhận tặng cho*". Tuy nhiên, theo sổ mục kê ruộng đất (BL195, 196) thì phần đất thửa 764 do ông Trương Văn R đứng tên, thửa đất 549 do bà Trần Thị H2 đứng tên và đã thay thể tên Trần Thị S. Tại bản công văn số 79/PTNMT, ngày 04/12/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đã xác định "việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất 549, 764 cho bà Trần Thị S là thực hiện theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị S kê khai được Ủy ban nhân dân xã T kiểm tra xác nhận, cơ quan chuyên môn thực hiện đo đạc hiện tranh thửa đất theo quy định. Theo hồ sơ đăng ký tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trần Thị S là người đang trực tiếp sử dụng đất …". Tại bản công văn số 172/CV-CNLP, ngày 06/5/2024 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã trả lời "*..sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 mới là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đối vơi sổ mục kê ruộng đất hiện tai Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L quản lý, cụ thể là sổ mục kê ruộng đất ấp S, xã T được lập năm 1997 không phải là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn thì nguồn gốc phần đất trên là của cụ Trần Thị Đ để lại chứ chưa làm thủ tục tặng cho hay di chúc lại cho ai. Qua kết quả lấy lời khai những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và xác minh tại địa phương đã xác định hai thửa đất trên là của cụ Trần Thị Đ được cha mẹ tặng cho và chuyển nhượng một phần của người khác, sử dụng ổn định đến khi mất, không phải của bị đơn Trần Thị S và cụ Đ cũng không để lại di chúc hay hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bị đơn Trần Thị S. Từ đó có cơ sở xác định các thửa đất số 764, diện tích 362,2m^2 (theo đo đạc thực tế 334,4m^2) và thửa đất số 549, diện tích 9.643m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là di sản do cụ Trần Thị Đ để lại và tài sản có tổng giá trị 1.220.000.000 đồng.

[2.2] Xét về người thừa kế tài sản của cụ Đ: Theo tờ khai quan hệ thừa kế (BL63) thì cụ Đ có hai người con là bà Trần Thị S và bà Trần Thị X, cha mẹ cụ Đ đã quan đời từ lâu, không nhớ rõ thời gian. Theo lời trình bày của các đương sự và kết quả xác minh thì cụ Đ là mẹ đơn thân sống một mình nuôi con từ năm 1978, chồng cụ Đ là ông Huỳnh S1 và cụ đã thôi nhau từ trước khi bà Trần Thị S được sinh ra nên

giấy khai sinh của bà S không thể hiện tên cha và từ đó đến nay cũng không có liên lạc với nhau, hiện nguyên đơn, bị đơn cũng không biết rõ ông Huỳnh S1 ở đâu và còn sống hay chết. Cụ Đ cũng không có con riêng hay con nuôi nào khác. Vì vậy, theo điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự thì những người thừa kế theo pháp luật của cụ Trần Thị Đ gồm có bà Trần Thị X và bà Trần Thị S.

[2.3] Xét về nghĩa vụ tài sản của người chết để lại: Theo lời trình bày của các đương sự, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ngày 12/3/2016 khi cụ Trần Thị Đ còn sống, có lập tờ thỏa thuận mượn người cố đất (BL: 215) nội dung "*cụ Đ có nhờ vợ chồng em Trần Phước V (em ruột) cố đất cho anh Nguyễn Văn T1 (tư Hớn) tọa lạc cùng quê hương S, T, L, 5 công tầm 3m, 1 công 10 chỉ vàng 24k (5 công - 50 chỉ vàng 24k), miếng đất tọa lạc như em V đã nêu trong bản thỏa thuận cố đất cho anh tư H1, đã nhận vàng và giao đất .... có nhân chứng Võ Thị C1 ký*", cùng thời điểm đó ông Trần Phước V và vợ là Lê Thị Ngọc C lập tờ thỏa thuận cố đất đối với ông Nguyễn Văn T1, ngày 12/3/2016 (BL 144). Vợ chồng ông V trình bày thời điểm cố đất cụ Đ đang mang bệnh hiểm nghèo và 02 đứa con của cụ Đ không có ở nhà X thì đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh, còn Sao thì đi làm ở nước ngoài. Trong hoàn cảnh đó vợ chồng ông mới đứng ra bảo lãnh cho cụ Đ cố đất cho ông T1 05 công tầm 03 mét với giá là 50 chỉ vàng 24K. Người làm chứng bà Võ Thị C1 cũng trình bày ông V có kêu bà C1 ký chứng kiến là ông V đứng ra cố đất dùm cho bà Đ. Đồng thời, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa ngày 03/4/2024 nguyên đơn X và bị đơn Sao thừa nhận đúng là vào năm 2016 cụ Đ có cố đất cho ông Nguyễn Văn T1 theo như lời ông T1 và ông V trình bày, nguyên đơn X và bị đơn S đồng ý trả cho ông T1 50 chỉ vàng nhưng hiện nay chưa có vàng để chuộc lại đất. Đối với tờ thỏa thuận cố đất lập ngày 15/8/2019 âl (BL 145) lập tại nhà ông V, cũng thể hiện nội dung bà Trần Thị S đồng ý cố đất cho cậu Nguyễn Văn T1 02 công tầm 3m mỗi công là 10 chỉ vàng, 2 công =20 chỉ vàng 24k thời hạn là 03 năm, phần đất nằm kề với đất của ông V1 và nói liền với 05 công đất mà mẹ bà đã cố cho cậu Tư H1,…". Từ đó, có cơ sở xác định khi còn sống cụ Trần Thị Đ có cố đất cho ông Trần Văn T2 05 công đất với số vàng 50 chỉ vàng 24K, hiện nay cụ Đ vẫn còn nợ ông T2 50 chỉ vàng 24K vì chưa chuộc lại đất. Vì vậy, bà Trần Thị X và bà Trần Thị S có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại khi chia thừa kế tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại theo khoản 2 Điều 615 của Bộ luật dân sự năm 2015 và nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại là 50 chỉ vàng 24K, tương đương số tiền 369.000.000 đồng.

[2.4] Xét yêu cầu của bà Trần Thị X yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 716779 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S đối với thửa đất ruộng số 549, diện tích 9.643m^2 và giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất số CG 716779 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 12/4/2017 đối với thửa đất 764, diện tích 362,2m^2, các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, như đã phân tích ở phần [2.1] thì phần đất trên thuộc di sản thừa kế của cụ Trần Thị Đ để lại, bà Trần Thị S tự đăng ký và kê khai đất đã được tặng cho nhưng không cung cấp đươc tài liệu chứng cứ, cụ Trần Thị Đ mất cũng không để lại di chúc, không để lại hợp đồng tặng cho ai. Cụ Đ có hai người con là bà Trần Thị X và bà Trần Thị S nhưng bà Trần Thị S tự ý kê khai, không làm thủ

tục thừa kế theo quy định và được cấp gấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên là chưa đúng quy định pháp luật, cấp sai đối tượng. Vì vậy, bà Trần Thị X yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu của bà Trần Thị X yêu cầu chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất là phần đất thửa số 549, có diện tích 9.643m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyến Sử dụng đất số CG 716779 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S, ngày 12/4/2017 có giá trị Tổng giá trị: 730.428.400 đồng và phần đất thửa 764, diện tích đo đạc thực tế 334,4m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 19/2/2019 có giá trị 489.542.484 đồng. Bà Trần Thị X yêu cầu được nhận phần đất là thửa đất 764 và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà có tổng giá trị 489.542.484 đồng, bà đồng ý giao cho bà S phần đất thuộc thửa 549 có giá trị 730.428.400 đồng. Bà X không yêu cầu bà S trả lại giá trị chênh lệch. Bà Trần Thị S thống nhất với yêu cầu của bà Trần Thị X. Xét thấy, như đã phân tích ở phần [2.3] thì cụ Trần Thị Đ còn có nghĩa vụ tài sản đối với ông Trần Văn T2 là 369.000.000 đồng, giá trị di sản cụ Đ để lại có tổng giá trị 1.220.000.000 đồng cao hơn nghĩa vụ cụ Đ để lại. Hiện nay, các di sản chưa chia và thửa đất 764 do những người thừa kế quản lý, thửa 549 do người liên quan quản lý do nhận cố. Vì vậy, để chia các di sản theo sự thỏa thuận của bà Trần Thị X và bà Trần Thị S thì bà Trần Thị X và bà Trần Thị S phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T2 số tiền 369.000.000 đồng. Cụ thể, bà Trần Thị X nhận di sản có giá trị 489.542.484 đồng tương đương 40,13% giá trị di sản, bà Trần Thị S nhận di sản có giá trị tương đương 59,87% giá trị di sản nên có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T1 giá trị tương đương, bà X trả 369.000.000 đồng x 40,13% = 148.079.700 đồng; bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả 369.000.000 đồng x 59,87% = 220.920.300 đồng trước khi nhận di sản thừa kế.

[2.6] Xét yêu cầu độc lập của Chi cục Thi hành án huyện Long Phú về việc tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hợp đồng số 5775, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.643,0 m^2 mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa và hợp đồng công chứng số 5776, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 01, diện tích 362,2 m^2 mục đích sử dụng: đất nông thôn 300m^2 và trồng cây lâu năm 62,2m^2 và nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, cùng tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do Văn phòng công chứng Trần Văn N là vô hiệu. Xét thấy, như đã phân tích trên thì quyền sử dụng đất là của cụ Trần Thị Đ, không phải của bà Trần Thị S. Trong thời gian đất bị kê biên Thi hành án và bà Trần Thị X khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trần Thị S và bà Trần Thị X cố tình lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên vô hiệu từ khi được xác lập. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Chi cục Thi hành án huyện Long Phú tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

[2.7] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 về việc tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/3/2016 (nhằm ngày 04/2/2016 âm lịch) và ngày

15/8/2019 (nhằm ngày 13/9/2019 dương lịch) đối với phần đất 9.643m^2, thuộc thửa đất 549, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Buộc người nhận quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ trả cho ông 70 chỉ vàng 24K. Xét thấy, như đã phân tích trên thì ông Nguyễn Văn T1 có nhận cố đất của cụ Trần Thị Đ 05 công đất tầm 03 mét với giá 50 chỉ vàng 24k vào ngày 12/3/2016 và nhận cố của bà Trần Thị S 02 công đất tầm 03 mét với giá 20 chỉ vàng 24K vào ngày 15/8/2019 âl. Cụ Đ và bà S đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho ông Nguyễn Văn T1 trực tiếp quản lý canh tác đến nay vẫn chưa chuộc đất. Theo quy định tại các Điều 166, 167 Luật đất đai 2013 và quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch giữa cụ Đ, bà S là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015 xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Đối với giao dịch ngày 13/3/2016 thì cụ Đ nhận của ông Nguyễn Văn T1 50 chỉ vàng 24k và giao cho ông T1 05 công đất tầm 03 mét. Nay cụ Đ mất thì các đồng thừa kế của cụ Đ là bà X và bà S có nghĩa vụ trả cho ông T1 50 chỉ vàng 34K và ông T1 có nghĩa vụ giao trả phần đất đã cố cho bà Trần Thị X và Trần Thị S để chia thừa kế theo thỏa thuận. Đối với giao dịch ngày 13/9/1919 do bà Trần Thị S đứng ra cố và nhận của ông T1 20 chỉ vàng 24K thì bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả cho ông T1 20 chỉ vàng 24K và ông Trần Văn T2 có nghĩa vụ giao trả lại 02 công đất tầm 03 mét cho các đồng thừa kế của cụ Trần Thị Đ. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 19 của Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng thì sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán là hành vi vi phạm nên Hội đồng xét xử quy đổi vàng thành tiền Việt Nam đồng như đã nêu trên để trả cho ông T2 là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.8] Từ phân tích trên có cơ sở xác định các giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất trên là vô hiệu. Bà Trần Thị X và bà Trần Thị S có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài sản do cụ Trần Thị Đ để lại là trả cho ông T2 50 chỉ vàng 24K tương đương số tiền 369.000.000 đồng trước khi nhận thừa kế tài sản do cụ Trần Thị Đ để lại. Cụ thể, bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T1 148.079.700 đồng; bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả 220.920.300 đồng trước khi nhận di sản theo thỏa thuận trên. Ngoài ra, bà Trần Thị S còn có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T1 20 chỉ vàng 24K đương đương số tiền 147.600.000 đồng. Như vậy, bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 tổng cộng 368.520.300 đồng. Ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích đối với phần đất 9.643m^2, thuộc thửa đất 549, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho bà Trần Thị S nhận thừa kế.

[3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị S, công nhận các quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 549 và 764 tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là di sản thừa kế; chấp nhận yêu cầu của Chi cục Thi hành án huyện Long Phú hủy hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do bà Trần Thị S tặng cho bà Trần Thị X có công chứng của văn phòng Công

chứng Trần Văn N. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 buộc các thừa kế của bà Đ trả cho ông 5 chỉ vàng 24k tương đương 369.000.000 đồng và buộc bà S trả cho ông 20 chỉ vàng 24k tương đương 147.600.000 đồng.

[4] Đối với quyết định kê biên tài sản của Chi cục Thi hành án đối với thửa đất 549, diện tích 9.643m^2, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Do các đương sự không yêu cầu xem xét nên Hội đồng xét xử không đặc ra xem xét. Chi cục Thi hành án căn cứ quyết định của Hội đồng xét xử có hiệu lực pháp luật để xem xét theo quy định.

[5] Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: 33.305.267 đồng (ba mươi ba triệu, ba trăm lẻ năm nghìn, hai trăm sáu mươi bảy đồng), bà Trần Thị X và bà Trần Thị S mỗi người phải chịu ½. Do bà Trần Thị X đã nộp tạm ứng nên bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị X số tiền 16.652.633 đồng.

[7] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 bà Trần Thị X và Trần Thị S mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần di sản được nhân sau khi trừ đi giá trị tài sản thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba và các đương sự phải chịu một phần án phí ngang nhau đối với phần tài sản thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba theo quyết định của Tòa án.

Bà Trần Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 341.462.784 đồng x 5% = 17.073.139 đồng và án phí thực hiện nghĩa vụ tài sản với với người thứ ba là 148.079.700 đồng x 5% = 7.403.985 đồng. Tổng cộng 24.477.124 đồng.

Bà Trần Thị S phải chịu án phí đối với phần tài sản được chia sau khi trừ nghĩa vụ tài sản đối với người tứ ba 730.428.400 đồng - 220.920.300 đồng = 509.508.100 đồng là 20.000.000 đồng + 4.380.324 đồng = 24.380.324 đồng; án phí thực hiện nghĩa vụ tài sản với người thứ ba 11.045.015 đồng và án phí yêu cầu độc lập được chấp nhận là 7.380.000 đồng. Tổng cộng 42.805.339 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú và ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu độc lập được chấp nhận và thuộc diện được miễn án phí theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 5 và 9 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Điều 166; Điều 167; 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 122, 123, 131; 609, 612,

613 và Điều 649, 650, 651, Khoản 2 Điều 615, Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 và điểm b khoản 1 Điều 11; điểm đ Khoản 1, Điều 12 và điểm b khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S và Công nhận các phần đất 549, diện tích 9.643m^2, loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nằm trong giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất số CG 716779 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 12/4/2017; thửa 764, diện tích 362,2m^2 (theo đo đạc thực tế 334,4m^2) và căn nhà gắn liền với đất (lại đất T 300m^2 và đất CLN 33.4m^2) thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 19/2/2019 là di sản thừa kế của cụ Trần Thị Đ để lại.

1.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 716779 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S, ngày 12/4/2017 và ngày 19/02/2019.

1.2. Công nhận các phần đất: Thửa đất ruộng số 549, diện tích 9.643m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nằm trong giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất số CG 716779 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 12/4/2017 và phần đất và căn nhà gắn liền trên thửa đất thổ cư và LNK thuộc thửa 764, diện tích 362,2m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 656043 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Trần Thị S ngày 19/2/2019 là di sản thừa kế do mẹ bà X là cụ Trần Thị Đ để lại.

1.3. Nguyên đơn Trần Thị X được chia thừa kế phần đất thửa 764, diện tích theo đo đạc thực tế 334,4m^2 (lại đất T 300m^2 và đất CLN 34.4m^2) và căn nhà gắn liền với đất: Nhà chính kết cấu khung cột bê tông cố thép, móng bê tông cốt thép; trần thạch cao, đỡ máy một phần bê tông cốt thép, một phần bằng gỗ, máy lợp tol, cửa sắt + kính, diện tích 50.485m^2; máy che trước cột thép, đở máy bằng thép và lợp tol, diện tích 41,015m^2, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài sản do cụ Trần Thị Đ để lại đối với ông Nguyễn Văn T1 trong phạm vi di sản được nhận, phần đất có số đo và tứ cận:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lâm Văn K1 có số đo: 13,53m;

+ Hướng Tây giáp huyện lộ 25 (lộ nhựa 3,5m) có số đo: 13,75m;

+ Hướng nam giáp đất bà Võ Thị C1 có số đo: 13,56m + 12,82m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Đ1 có số đo: 13,57m + 09,68m.

(có sơ đồ kèm theo)

1.4. Bị đơn được chia thừa kế phần đất phần đất thửa 549, diện tích 9.643m^2, loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi thực hiện nghĩa vụ do cụ Trần Thị Đ2 để lại đối với ông Nguyễn Văn T1 trong phạm vi di sản cụ Đ để lại, phần đất có số đo tứ cận:

+ Hướng Đông giáp đất ông Tô Vĩnh T3 có số đo: 49,4m + 76,8m;

+ Hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn T1 có số đo: 4,2m + 33,1m+ 42,2m + 49,4m.

+ Hướng Nam giáp đất bà Triệu Thị K có số đo 34,1m + 23,9m + 18,2m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Trần Phước V có số đo 74,7m.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.5. Bị đơn Trần Thị S không phải trả lại giá trị tài sản chênh lệch do nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận chia và không yêu cầu thối lại giá trị chênh lệch.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 (Tư Hớn) về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/3/2016 (nhằm ngày 04/2/2016 âm lịch) và ngày 15/8/2019 (nhằm ngày 13/9/2019 dương lịch) đối với phần đất 9.643m^2, thuộc thửa đất 549, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2.1. Buộc bà Trần Thị X có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản của cụ Trần Thị Đ là trả cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 148.079.700 đồng trong phạm vi di sản của cụ Đ để lại.

2.2. Buộc bà Trần Thị S có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản của cụ Trần Thị Đ là trả cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 220.920.300 đồng trong phạm vi di sản của cụ Đ để lại và buộc bà Trần Thị S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 147.600.000 đồng. Tổng cộng: 368.520.300 đồng.

2.3. Ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ giao lại cho bà Trần Thị S phần đất thửa thửa 549, diện tích 9.643m^2, loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2.4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi Cục thi hành án dân sự huyện Long Phú về việc tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S và bà Trần Thị X đã được Văn phòng C2 chứng nhận, có số công chứng 5775, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 549, tờ bản đồ số 01, diện tích 9643,0 m^2 mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 716779

do bà Trần Thị S đứng tên quyền sử dụng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S và bà Trần Thị X đã được Văn phòng C2 chứng nhận, có số công chứng 5776, ngày 11/7/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 01, diện tích 362,2 m^2 mục đích sử dụng: đất nông thôn 300m^2 và trồng cây lâu năm 62,2m^2 và nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 656043 do bà Trần Thị S đứng tên quyền sử dụng. Tuyên bố hai hợp đồng trên vô hiệu.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu là 16.652.633 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn Trần Thị S phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Trần Thị X số tiền 16.652.633 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Trần Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng 24.477.124 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.850.000 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009377 ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Cục T4 hánh án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Bà Trần Thị X còn phải nộp 17.627.124 đồng.

5.2. Bà Trần Thị S phải chịu án phí sơ thẩm tổng cộng 42.805.339 đồng.

5.3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú và ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu độc lập được chấp nhận và thuộc diện được miễn án phí theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

6. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với đương sự vắng mặt thì quyền kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

7. 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu TDS, HSVA.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy