TÒA ÁN NH DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – H2 phúc**

Bản án số: 20/2023/DS-PT
Ngày: 03/02/2023
Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tranh chấp liên quan để yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế vô hiệu".

NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NH DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Hưng

Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

Ông Cao Minh Lễ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh, Thư ký Tòa án nH dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nH dân tỉnh An Giang: Ông Đỗ Phước Thành, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 03 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nH dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tranh chấp liên quan để yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế vô hiệu".*

Do Bản án số 171/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2022/QĐ-PT ngày 23/11/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Thiều Thanh L, sinh năm 1949 (vắng mặt)

1.2 Bà Lê Thị N, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: tổ 7, ấp Vĩnh Thành, thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà N: Bà Trịnh Kim C, sinh năm 1965; nơi cư trú: số 82/9 đường Bùi Văn Danh, khóm Tây Khánh 2, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (có mặt)

2. Bị đơn: bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1948; nơi cư trú: số 222/7 khóm Phó Quế, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1984; cư trú: số 96/6I khóm Đông Thịnh 2, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (có mặt)

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

3.1 Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1974; nơi cư trú: số 76 đường Lê Thị Nhiên, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.2 Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1987 (vắng mặt)

3.3 Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H, bà P: ông Phan Minh M1 (L), sinh năm 1978; nơi cư trú: số 72 Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (vắng mặt khi tuyên án)

3.4 Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

3.5 Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: số 222/7A khóm Phó Quế, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.6 Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1968 (vắng mặt)

3.7 Bà Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 1972 (có mặt)

3.8 Bà Nguyễn Huỳnh Ngọc T3, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3.9 Em Nguyễn Minh T4, sinh năm 2007 (con ông T2 và bà N1, do ông T2 và bà N1 đại diện theo pháp luật).

3.10 Ông Nguyễn Minh T5, sinh năm 1969 (vắng mặt khi tuyên án)

Cùng nơi cư trú: số 222/8C khóm Phó Quế, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3.11 Ông Hồ Quốc C1, sinh năm 1984; nơi cư trú: nhà số 707 khóm Vĩnh Tây, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1: Bà Trịnh Kim C, sinh năm 1965; nơi cư trú: số 82/9 đường Bùi Văn Danh, khóm Tây Khánh 2, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.12 Bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1985; nơi cư trú: nhà số 707 khóm Vĩnh Tây, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.13 Văn phòng công chứng Nhựt Q; (nay là Văn phòng công chứng Huỳnh Minh Hoàng); Địa chỉ: số 68B đường Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.14 Văn phòng công chứng Long Xuyên; Địa chỉ: số 306 đường Lý Thái Tổ, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.15 Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang; Địa chỉ: số 837 đường QL91, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.16 Ông Nguyễn Văn Q1 (vắng mặt)

3.17 Bà Trần Ngọc H2 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: số 216/6B khóm Phó Quế, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: bà Huỳnh Thị M là bị đơn và ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 11/04/2019, các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Thiều Thanh L, bà Lê Thị N do bà Trịnh Kim C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/07/2018 (thực tế ngày 03/07/2018), tại Văn phòng công chứng Long Xuyên vợ chồng ông Thiều Thanh L và Lê Thị N lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03752 do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp mang tên ông L và bà N. Vị trí khu đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 16, diện tích 195,9m^2 đất tọa lạc tại khóm Phó Quế, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên. Thời gian thuê 6 tháng, từ ngày ký hợp đồng 03/07/2018 đến ngày 03/02/2019, giá thuê được hai bên thỏa thuận 2.000.000 đồng/01 tháng, bên cho thuê sẽ nhận tiền vào đầu mỗi tháng, từ ngày ký hợp đồng cho thuê đến nay bà M không trả cho ông L, bà N tiền thuê đất như đã thỏa thuận; ông L, bà N đã nhiều lần tìm bà M để yêu cầu trả tiền thuê nhưng bà M tìm cách tránh né nên ông L, bà N khởi kiện yêu cầu bà M trả tiền thuê quyền sử dụng đất từ ngày ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 14.000.000 đồng và yêu cầu bà M phải trả lại phần diện tích 195,9 m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L và bà N quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của các đương sự khác có liên quan: Ông L và bà N do bà C đại diện không đồng ý. Lý do, phần diện tích đất bà M chuyển nhượng cho ông L và bà N là hợp pháp.

* Bị đơn bà Huỳnh Thị M do ông Nguyễn Lưu Q đại diện trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: chúng tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do, không có quan hệ xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà M, ông L và bà N. Bà M chỉ ký tên trong hợp đồng thuê vào ngày 03/07/2018 do Văn phòng công chứng Long Xuyên chứng nhận hoàn toàn không xem nội dung, đọc văn bản hợp đồng khi ký kết mặt dù theo hợp đồng chúng tôi xác nhận đúng chữ ký của bà M là sự thật, phía bà M đều thừa nhận có ký tên là đúng nhưng trái với ý C1 nguyện vọng của bà M về nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bà M không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà M trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là do hai bên không xác lập hợp đồng.

Về chứng cứ chứng minh cho ý kiến trình bày về hợp đồng xác lập trái với ý C1 nguyện vọng của bà M là không có, bà M chỉ đưa ra ý kiến trình bày phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về vấn đề có liên quan đến nội dung, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà M có căn cứ đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cụ thể phía bà M có yêu cầu Tòa án hỗ trợ liên hệ Cơ quan điều tra Công an thành phố Long Xuyên thu thập chứng cứ là biên bản làm việc từ năm 2018 đến năm 2019, xác định có thể hiện nội dung làm việc tranh chấp giữa các bên để làm rõ tranh chấp liên quan đến phần diện tích đất ông L và bà N đứng tên là trái ý C1 của bà M. Nội dung của các biên bản làm việc tại Cơ quan điều tra mặc dù không liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng thuê đất nhưng liên quan đến nội dung của bà M, ông L, bà N và bà O về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng không hợp pháp nên kéo theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không phù hợp quy định pháp luật. Bị đơn, bà M không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu tranh chấp của nguyên đơn về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đất: Buộc bà Huỳnh Thị M phải trả lại 195,9m^2 diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L và bà N. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà M không đồng ý vì qua xem xét tài liệu, chứng cứ thể hiện bà M có ký tên ghi rõ họ tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/07/2018 là đúng sự thật, đúng chữ ký và chữ viết của bà M và không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết, tương tự như lời trình bày của bà M tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Thực tế khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, bà M không đọc văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng nên không rõ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đồng thời không thực hiện nhận tiền của ông L và bà N. Do đó, bà M có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền công nhận cho ông L, bà N, ông C1 và bà O. Bị đơn không yêu cầu bồi thường, không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả pháp lý gì thêm ngoài yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự nêu trên mặc dù đã được Tòa án pH tích giải thích và thông báo cho đương sự nhưng bà M không yêu cầu. Bà M yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất sau khi xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M.

Để chứng minh cho yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thứ nhất: Dựa vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng ý C1 và nguyện vọng của bà M. Chỉ căn cứ vào lời nói, không chứng cứ chứng minh trái với ý C1 nguyện vọng của bà M. Về nội dung này, bà M kêu gọi sự T5 thực của ông L và bà N thông qua bà C đại diện theo ủy quyền. Đồng thời sự thật khách quan thực tế khi ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng.

Thứ hai: Căn cứ vào các giấy nhận nợ đã cung cấp cho Tòa án thể hiện tại các biên nhận do bà M ký kết. Về tài liệu, chứng cứ là các biên nhận đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho các bên T4 hành đối chất làm rõ nội dung sự việc nhằm có căn cứ kết luận rõ ràng để làm cơ sở xem xét, giải quyết về sau. Mục đích của việc đối chất làm rõ các tài liệu, chứng cứ giấy nhận nợ là để xác định giữa bà M và bà C, bà O có xác lập hợp đồng vay là nhằm che đậy việc bà M đánh số đề do bà C làm chủ, bà C yêu cầu bà M ký tên nhận tiền của bà O là do bà C yêu cầu bà M ký tên nhận tiền của bà O, giữa bà M và bà O không quen biết, không trực tiếp nhận tiền của bà O. Tổng số tiền bà M nhận của bà O và bà C là 896.500.000đ. Trong đó, bà M nhận của bà C là 675.000.000đ, nhận của bà O là 221.500.000đ. Tòa án đã T4 hành lập biên bản đối chất giữa các bên nhưng bà C không thừa nhận là không đúng thực tế sự việc.

Tại phiên hòa giải nhiều lần do Tòa án lập thể hiện bà M đồng ý hoàn trả số tiền vốn vay 896.500.000đ cho bà C và bà O. Về nội dung này, phía bà M chỉ đặt ra nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà M đồng ý hoàn trả số tiền nêu trên cho bà C và O, không phải là yêu cầu phản tố.

Thứ ba: Theo tờ cam kết về việc không bỏ sót hàng thừa kế theo quy định của pháp luật ngày 16/11/2017 của bà Huỳnh Thị M do Ủy ban nH dân phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang chứng thực thể hiện kê khai hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Ngọc Phấn, sinh năm 1944 gồm:

1. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1948 (vợ ông Phấn)
2. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1968 (con ông Phấn và bà M)
3. Ông Nguyễn Minh T5, sinh năm 1969 (con ông Phấn và bà M)
4. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1968 (con ông Phấn và bà M)
5. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1972 (con ông Phấn và bà M)
6. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1974 (con ông Phấn và bà M)
7. Ông Nguyễn Văn Hon đã chết (cha ruột của ông Phấn)
8. Bà Trần Thị Nhì đã chết (mẹ ruột của ông Phấn)

Tuy nhiên, theo văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế ngày 20/03/2018 do Văn phòng công chứng Nhựt Q chứng nhận số 7474 thể hiện tại T3 số 1 chỉ có các ông bà gồm:

1. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1948 (vợ ông Phấn)
2. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1968 (con ông Phấn và bà M)
3. Ông Nguyễn Minh T5, sinh năm 1969 (con ông Phấn và bà M)
4. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1968 (con ông Phấn và bà M)
5. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1972 (con ông Phấn và bà M), thiếu ông Nguyễn Minh T.

Qua xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab, ngày 30/10/2002 do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy mang tên bà M là đúng quy định

pháp luật nhưng bà M, ông T2, ông H1, ông T5 và bà P đã lập văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế là thiếu người liên quan là ông T. Do đó, đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp về sau cho ông L bà N, ông C1 và bà O là không phù hợp quy định pháp luật, yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về kết quả đo đạc, đinh giá tài sản tranh chấp: Tòa án đã T4 hành đo đạc ghi nhận hiện trạng phần diện tích nhà, đất tranh chấp giữa các bên, phía bị đơn không yêu cầu, thống nhất kết quả đo đạc định giá, không yêu cầu đo đạc định giá gì thêm.

Riêng giá trị căn nhà do bà Nguyễn Thị Ngọc H đã xây dựng cho bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Minh T1 đang cư trú có giá trị theo bà H trình bày đã xây dựng với chi phí 181.000.000đ, số tiền này bà H nếu có yêu cầu sẽ giải quyết về sau giữa hai bên. Thống nhất ý kiến yêu cầu của bà H, không có ý kiến bổ sung gì thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Đối với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị Minh P do ông Phan Minh M1 trình bày:

- Ông M1 đại diện theo ủy quyền của ông T xác định theo yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N là không đúng, cha mẹ của ông T là Nguyễn Ngọc Phấn (đã chết) và Huỳnh Thị M, ông bà có 5 người con gồm: ông Nguyễn Minh H1; ông Nguyễn Minh T5; ông Nguyễn Minh T2; ông Nguyễn Thị Minh P; ông Nguyễn Minh T.

Khi ông Phấn còn sống đã cùng với bà Huỳnh Thị M tạo lập tài sản là phần diện tích đất 296,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab ngày 30/10/2002 do Ủy ban nH dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Ngọc Phấn và bà Huỳnh Thị M.

Đến ngày 20/03/2018 bà Huỳnh Thị M cùng các ông bà H1, T5, T2, P ký văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng Nhựt Q. Nội dung ủy quyền cho bà M đứng tên, định đoạt trên toàn bộ phần diện tích đất 296,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab ngày 30/10/2002 trong khi chưa có sự đồng ý của ông Nguyễn Minh T.

Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M tách phần diện tích đất 296,6m^2 thành hai thửa đất theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau, thể hiện theo giấy chứng nhận số CS03708, có diện tích 195,9m^2 và số CS03709 có diện tích 97,2m^2. Đến ngày 03/07/2018 bà M chuyển nhượng phần đất 195,9 m^2 cho ông L và bà N và ngày 26/07/2018 chuyển nhượng phần diện tích đất 97,2m^2 cho ông C1 và bà O.

Không đồng ý việc bà M chuyển nhượng phần đất cho ông L, bà N, ông C1 và bà O. Ông T yêu cầu Ủy ban nH dân phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang giải quyết. Kết quả: Ngày 07, 21/07/2018 Ủy ban nH dân phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên tổ chức hòa giải và đến ngày 25/09/2018 thông báo kết quả hòa giải nhưng không thành.

Đối với phần diện tích 195,9 m^2 đất, ông Phấn đã lập di chúc để căn nhà, đất cho Nguyễn Thị Ngọc H (cháu nội và là con gái của ông Nguyễn Minh H1) dùng làm phủ thờ, không được bán. Khi sử dụng cháu H xây cất, sửa chữa mới ngày 12/04/2017. Do phần diện tích đất ông L, bà N, ông C1 và bà O nhận chuyển nhượng từ bà M trong khi tài sản đang tranh chấp, nên ông T đưa ra yêu cầu độc lập cụ thể như sau:

Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế do Văn phòng công chứng Nhựt Q chứng nhận ngày 20/03/2018 giữa những người nhận thừa kế gồm: Bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T5, bà Nguyễn Thị Minh P, do bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp bao gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03708, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03709, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03752, ngày 26/07/2018 do ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đứng tên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03751, ngày 26/07/2018 do ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O đứng tên.

- Đối với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà H, ông M1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H là cháu nội của ông Nguyễn Ngọc Phấn (chết 2017) và bà Huỳnh Thị M, là con ruột của ông Nguyễn Minh H1. Khi cha mẹ ly hôn, bà H được ông Phấn và bà M nuôi dưỡng đến lúc trưởng thành và lập gia đình cho đến nay. Theo bà H, ông Phấn và bà M có tạo lập phần diện tích đất 296,6m^2; đất tọa lạc tại phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Đến ngày 18/10/2015 ông Phấn cùng gia đình họp bàn bạc thống nhất lập văn bản pH chia di sản thừa kế do ông Phấn để lại cho con, cháu. Trong đó, pH chia phần diện tích đất 70m^2/296,6m^2 cho ông Nguyễn Minh T5. Phần diện tích đất còn lại 226,6m^2 để cho ông Phấn dưỡng già, sau này ông Phấn chết để lại cho ông Nguyễn Minh T chăm lo thờ cúng, làm phủ thờ. Ông T đã từ chối nhận di sản và giao lại cho Nguyễn Thị Ngọc H, bà H sử dụng và đã cải tạo sửa chữa nhà chi phí 190.000.000 đồng.

Vào ngày 20/03/2018, bà M cùng H1, T5, T2, P đến Văn phòng công chứng Nhựt Q lập văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế kể cả phần di sản của ông Phấn cho bà M quản lý sử dụng, định đoạt nhưng ông T không biết. Khi nhận quyền sử dụng đất, bà M tách phần diện tích đất 226,6m^2 thành hai thửa đất. Cụ thể: Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03708 và thửa số 340, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03709, do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp cho bà M ngày 06/06/2018. Ngày 03/07/2018 bà M chuyển nhượng thửa số 70 cho ông L và bà Niêm và thửa số 340 cho ông C1 và bà O, đều do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp cùng ngày 26/07/2018.

Như vậy, phần diện tích đất thuộc thửa số 70 và thửa số 340 bà M chuyển nhượng cho ông L, bà N, ông C1 và bà O là di sản thừa kế do ông Phấn để lại cho

bà H. Do đó, bà H khởi kiện đưa ra yêu cầu độc lập hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN064109, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03708 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 06/06/2018 mang tên bà Huỳnh Thị M.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN064110, thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03709 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 06/06/2018 mang tên bà Huỳnh Thị M.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO0573004, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03752 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/07/2018 mang tên ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO0573003, thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03751 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/07/2018 mang tên ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O.

Bà H yêu cầu nhận phần diện tích đất 113m^2 là di sản thừa kế do ông Phấn để lại, thuộc thửa đất số 59, 192, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab, ngày 30/10/2002 và yêu cầu bà M trả lại cho bà H 181.000.000 đồng (lẽ ra là 190.000.000 đồng), số tiền xây dựng sửa chữa căn nhà nằm trên phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab, ngày 30/10/2002.

Ông M1 trình bày xác định giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu độc lập dựa vào ba (03) căn cứ như lời trình bày của ông Q đại diện theo ủy quyền cho bà M đã trình bày nêu trên. Riêng đối với di chúc cho ông Phấn để lại bà H yêu cầu công nhận phần diện tích đất 113m^2 cho bà H. Phần diện tích đất hiện nay bà M đã chuyển nhượng cho ông L bà N, ông C1 và bà O. Do đó, bà M phải có trách nhiệm thực hiện giao trả cho bà H phần diện tích đất nêu trên, khi thực hiện thủ tục sang tên giấy bà M đứng tên trong khi bà H được hưởng di sản thừa kế, khi ký hợp đồng chuyển nhượng, khai nhận di sản thừa kế không được sự đồng ý của bà H nên yêu cầu hủy các giấy chứng nhận theo yêu cầu độc lập đã nêu trên. Đối với yêu cầu của bà H về phần tài sản là các vật liệu xây dựng đã xây cất nhà cho bà cư trú M, nay bà M chuyển nhượng cho ông L và bà N đã được Hội đồng định giá xác định giá trị, ông Mẫn thống nhất không có ý kiến và không yêu cầu đo đạc định giá, chỉ yêu cầu bà M có trách nhiệm trả lại số tiền 181.000.000 đồng. Phía bà M đã thống nhất không tranh chấp với bà H, nếu hai bên tranh chấp sẽ giải quyết về sau.

- Đối với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà P thống nhất có ký tên ghi rõ họ tên trong các văn bản di sản thừa kế để bà M thực hiện thủ tục hợp thức hóa giấy tờ sang tên giấy đất của bà M. Tuy nhiên, tại Văn phòng công chứng chỉ ký tên văn bản nhưng không đọc rõ nội dung văn bản trình bày nên không biết nội dung ghi nhận những gì, nay nguyên đơn khởi kiện thì phía bà P không đồng ý, không có yêu cầu độc lập.

+ Ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hồng N1 trình bày: ông Nguyễn Ngọc Phấn và bà Huỳnh Thị M là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Minh T2, trong quá trình sống chung ông Phấn và bà M có tạo lập một tài sản là phần diện tích đất 296,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025QSDĐ/Ab, tọa lạc tại địa chỉ số 222/7, khóm Phó Quế, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Do ông T2 và bà N1, cùng các con cháu không có chỗ ở, nên ngày 20/05/2017, bà Huỳnh Thị M có làm giấy tay bán cho vợ chồng ông T2 phần diện diện tích 60m^2 đất nằm trong thửa đất nêu trên. Ngày 25/05/2017, ông T2 và bà N1 xây dựng nhà trên phần đất đã nhận chuyển nhượng (giấy tay) với chi phí xây dựng 390.000.000 đồng và sinh sống ổn định cho đến nay.

Đến ngày 09/11/2017 ông Nguyễn Ngọc Phấn mất, do có nhu cầu tách riêng thửa đất để thế chấp Ngân hàng vay vốn làm ăn. Theo yêu cầu của bà M, ông T2 đến Văn phòng Công chứng Nhựt Q để xác lập "Văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế" ủy quyền lại cho bà M tách thửa ra cho vợ chồng ông với nội dung ủy quyền phần thừa kế cho mẹ, không ủy quyền phần đất đã mua (nhận chuyển nhượng). Sau đó, bà Huỳnh Thị M tách thành hai giấy đều đứng tên bà và chuyển nhượng lại cho người khác, phía bà M không thực hiện đúng lời hứa nên ông T2, bà N1 đưa ra yêu cầu độc lập, cụ thể như sau:

Yêu cầu bà Huỳnh Thị M chuyển nhượng phần diện tích đất 60m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS030708 ngày 06/06/2008 cho vợ chồng ông T2 và bà N1 quản lý, sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 20/05/2017.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03708, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03709, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03752, ngày 26/07/2018 do ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đứng tên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03751, ngày 26/07/2018 do ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O đứng tên.

+ Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang trình bày theo công văn số 620/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/03/2021 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà N, ông C1 bà O và bà M và Công văn số 2849/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 13/05/2022 về việc đề nghị vắng mặt trong quá trình tố tụng, nội dung như sau:

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị M, khu đất có diện tích 296,6m^2 trong đó có 199,4m^2 đất ở và 97,2m^2 đất trồng cây lâu năm, tại phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên do bà M quản lý sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V455992 số vào sổ 02025 QSDĐ/Ab được Ủy ban nH dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 30/10/2002. Do ông Nguyễn Ngọc Phấn (đã chết) nên những người thừa kế theo pháp luật của ông Phấn lập văn bản thỏa thuận pH chi di sản thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên. Tại văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế được Văn phòng công chứng Nhựt Q chứng nhận ngày 20/03/2018 thì bà

Huỳnh Thị M được toàn quyền sử dụng và nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố Long Xuyên.

Ngày 29/05/2018 Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên chỉnh lý biến động trên T3 bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thừa kế quyền sử dụng đất cho bà M. Do chủ sử dụng đất có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 06/06/2018 Sở tài nguyên và Môi T đã cấp đổi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN064109 số vào sổ CS03708 và số CN064110 số vào sổ CS03709 cho bà M.

Căn cứ quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của C1nh phủ quy định khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở Tài nguyên và Môi T. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà M là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thiều Thanh L, bà Lê Thị N:

Khu đất có diện tích 195,9m^2 loại đất ở đô thị, tại phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên do bà Huỳnh Thị M đứng tên sử dụng theo giấy chứng nhận số CN064109 số vào sổ CS03708 do Sở Tài nguyên và Môi T An Giang cấp cho bà M. Ngày 03/07/2018 bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N thể hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Long Xuyên chứng nhận và nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nH dân thành phố Long Xuyên.

Đến ngày 14/07/2018, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà N. Do ông L và bà N có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 26/07/2018 Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số phát hành CO573004 số vào sổ CS03752 cho ông L và bà N.

Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của C1nh phủ quy định nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà N là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O.

Khu đất 97,2m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do bà Huỳnh Thị M quản lý, sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 064110, số vào sổ CS03709 do Sở Tài nguyên và Môi T cấp ngày 06/06/2018.

Ngày 03/07/2018 bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông C1 và bà O theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Long Xuyên chứng nhận và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng

đất nêu trên tại bộ pH tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nH dân thành phố Long Xuyên.

Ngày 14/07/2018 Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Long Xuyên chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O.

Do ông C1 và bà O có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 26/07/2018 Sở Tài nguyên và Môi T đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CO57003 số vào sổ CS 03751 cho ông C1 và bà O.

Căn cứ Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của C1nh phủ quy định nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 và bà O là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Theo Công văn số 2849/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 13/05/2022 Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang yêu cầu vắng mặt trong quá trình tố tụng, không đưa ra yêu cầu độc lập đối với các đương sự có liên quan.

+ Văn phòng Công chứng Nhựt Q nay là Văn phòng công chứng Huỳnh Minh Hoàng trình bày: đối việc công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là phù hợp quy định pháp luật. Do điều kiện công việc nên yêu cầu vắng mặt, không đưa ra yêu cầu độc lập đối với các đương sự liên quan.

+ Văn phòng công chứng Long Xuyên, ông Nguyễn Văn Q1 và bà Trần Ngọc H2 vắng mặt không có ý kiến trình bày, không cung cấp tài liệu chứng cứ, không đưa ra yêu cầu độc lập đối với các đương sự liên quan.

+ Ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc T3 vắng mặt không có ý kiến trình bày.

+ Em Nguyễn Minh T4 do ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hồng N1 đại diện theo pháp luật trình bày: thống nhất ý kiến trình bày bà yêu cầu của ông T2 và bà N1.

Tại Bản án số 171/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nH dân thành phố Long Xuyên đã xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đối với bà Huỳnh Thị M.

- Buộc bà Huỳnh Thị M trả số tiền thuê nhà 12.000.000 đồng cho ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đối với bà Huỳnh Thị M về việc yêu cầu trả số tiền thuê nhà 2.000.000 đồng.

- Bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Minh T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đối với bà Huỳnh Thị M.

- Buộc bà Huỳnh Thị M thực hiện nghĩa vụ giao trả phần diện tích 195,9m^2 thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03752, do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/07/2018 mang tên ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N.

- Buộc ông Thiều Thanh L và nà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới hoàn lại giá trị căn nhà cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 91.220.415 đồng.

Thời gian, phương thức thanh toán thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

3. Đối với yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N về việc:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với hai hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2018 giữa bà Huỳnh Thị M với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N do Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng thực.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2018 giữa bà Huỳnh Thị M với ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O do Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng thực.

- Yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03752 do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/7/2018 mang tên ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03751 do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 25/7/2018 mang tên ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O.

4. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N về việc:

Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế do Văn phòng công chứng Nhựt Q chứng nhận ngày 20/03/2018 giữa những người nhận di sản thừa kế gồm: Bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T5, bà Nguyễn Thị Minh P, do bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất là ông Nguyễn Minh T.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03708, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03709, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03752, ngày 26/07/2018 do ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đứng tên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03751, ngày 26/07/2018 do ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O đứng tên.

5. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N:

5.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN064109, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03708 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 06/06/2018 mang tên bà Huỳnh Thị M.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN064110, thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03709 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 06/06/2018 mang tên bà Huỳnh Thị M.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO0573004, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03752 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/07/2018 mang tên ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO0573003, thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03751 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/07/2018 mang tên ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O.

5.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H đối với bà M:

Bà H yêu cầu nhận phần diện tích đất 113m^2 là di sản thừa kế do ông Phấn để lại, thuộc thửa đất số 59, 192, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab, ngày 30/10/2002.

5.3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc buộc bà M trả lại cho bà H 181.000.000 đồng, số tiền xây dựng sửa chữa căn nhà

nằm trên phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab, ngày 30/10/2002 do Ủy ban nH dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho bà Huỳnh Thị M.

6. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hồng N1 đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N:

Đình chỉ giải quyết:

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị M chuyển nhượng phần diện tích đất 60m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS030708 ngày 06/06/2008 cho vợ chồng ông T2 và bà N1 quản lý, sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 20/05/2017.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03708, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03709, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03752, ngày 26/07/2018 do ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đứng tên.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03751, ngày 26/07/2018 do ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá, việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/9/2022, bà Huỳnh Thị M có đơn kháng cáo với yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Cùng ngày 29/9/2022, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H có đơn kháng cáo với cùng yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà H.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện hợp pháp của ông L, bà N và bà O xác định do căn nhà trên đất nhận chuyển nhượng chưa được hợp thức hóa nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau đó biết được trên phần đất 195,9m^2 có 47m^2 thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà N1 nên đồng ý giao lại cho ông T2, bà N1 phần diện tích này hoặc sau khi có bản án, quyết định của Tòa án thì ông L, bà N sẽ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng phần đất này cho ông T2, bà N1.

Đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị M cho rằng khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà N, với ông C1, bà O khi bà M đã hơn 70 tuổi nên không nhận thức được việc ký kết hợp đồng và trên phần đất có các căn nhà thuộc quyền sở hữu của người khác nên đây là T hợp vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được.

Ngoài ra, biên nhận nhận tiền ngày 02/7/2018 giữa ông L, bà N với bà M thể hiện bán căn nhà trong giấy công chứng nhưng tại thời điểm này chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có việc bà M nhận tiền chuyển nhượng; đồng thời hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thể hiện việc trả tiền thuê vào đầu tháng nhưng hợp đồng này ký cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi này bà M đã nhận 01 tỉ đồng nên không thể có việc bà M nợ toàn bộ tiền thuê đất cho đến hôm nay và qua việc này chứng tỏ ông L, bà N không có mặt cùng với bà M để ký tên trên các hợp đồng. Vì các lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M.

Đại diện hợp pháp của ông T và bà H xác định ông Phấn không để lại di chúc nhưng có biên bản họp gia đình và căn cứ vào tại liệu này đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nH dân tỉnh An Giang phát biểu về vụ án: từ khi thụ lý phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự, đại diện hợp pháp của đương sự thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: các hợp đồng được xác lập đúng theo quy định pháp luật về hình thức và nội dung, đã được Văn phòng công chứng Long Xuyên, chứng thực ngày 03/07/2018, sau đó, ông L, bà N đã được Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03752, ngày 25/07/2018, đất tọa lạc phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, với diện tích 195,9m^2, thửa số 70, tờ bản đồ số 16. Từ đó, cho thấy sự việc chuyển nhượng đất và cho thuê đất giữa các bên nêu trên là thực tế và theo đúng quy định nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Việc bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng bà M ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hợp đồng giả tạo, không đúng ý C1 và nguyện vọng của bên bán, nhằm che dấu hợp đồng vay giữa bà C, bà O với bà M (che đậy việc bà M đánh số đề do bà C làm chủ); cũng như nguồn gốc tài sản QSDĐ này có phần di sản của ông Phấn (chồng bà M) đã chết, được các đồng thừa kế lập văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế ngày 20/03/2018 do Văn phòng công chứng Nhựt Q chứng thực, nhưng bỏ sót người thừa kế là ông Nguyễn Minh T nên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp về sau cho bà M, rồi bà M mới chuyển nhượng lại cho ông L, bà N, ông C1 và bà O là chưa hợp pháp. Tuy nhiên, việc khai nại này của bị đơn không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Hơn nữa, bà M là người có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, bà M được Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03708, ngày 06/06/2018 và số CS03709, ngày 06/06/2018 theo đúng trình tự thủ tục pháp luật, không có ai

tranh chấp khiếu nại gì. Do đó bà M có quyền chuyển nhượng hợp pháp cho ông L, bà N, ông C1 và bà O là bên thứ ba ngay tình. Không có chứng cứ gì chứng minh việc chuyển nhượng nàylà hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho một hợp đồng vay tài sản nào khác và sau khi chuyển nhượng bà M có giao nhà, đất cho ông C1, bà O theo Giấy giao nhà ngày 24/01/2019 (Bút lục số 39) và bà M có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với ông L, bà N. Cho thấy, việc chuyển nhượng trên là có thật và đúng pháp luật.

Sau khi chuyển quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn, phía bị đơn còn sinh sống trong nhà ở trên đất từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay và sau thời điểm kết thúc hợp đồng thuê (hết 06 tháng) là vào ngày 03/01/2019, hai bên không có gia hạn hoặc xác lập hợp đồng nào khác, nên hợp đồng đã chấm dứt. Vì vậy, chỉ có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu buộc bị đơn trả tiền thuê theo thoả thuận của hợp đồng đã ký kết ngày 03/7/2018, với số tiền là: 2.000.000 đồng x 6 tháng = 12.000.000 đồng.

Về yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận pH chia thừa kế ngày 20/3/2018: căn cứ Thông báo số 03 ngày 28/02/2018, Công văn đề nghị niêm yết ngày 28/02/2018 và Văn bản công chứng tờ thỏa thuận pH chia di sản thừa kế ngày 20/03/2018 của Văn phòng Công chứng Nhựt Q (Bút lục số 79, 312, 314), thì trước thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng Nhựt Q có thực hiện niêm yết thông báo về việc thỏa thuận pH chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Phấn đến hết thời hạn 15 ngày nhưng ông T, cũng như những người thừa kế khác, không có ai khiếu nại, tố cáo về việc bỏ sót người thừa kế và tại thời điểm công chứng tại trụ sở Văn phòng công chứng Nhựt Q, không có ai đe dọa hoặc bị đe dọa, ép buộc. Các đồng thừa kế cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ giấy tờ cung cấp cũng như bỏ sót người thừa kế. Nếu bỏ sót người thừa kế thì người nhận thừa kế có trách nhiệm trả lại phần thừa kế bị bỏ sót. Do đó, việc Văn phòng công chứng Nhựt Q T4 hành lập văn bản công chứng đối với văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế ngày 20/03/2018 là đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế do Văn phòng công chứng Nhựt Q chứng nhận ngày 20/03/2018 của ông T là chưa có cơ sở để chấp nhận. Ngoài ra, căn cứ Điều 662 Bộ luật dân sự 2015, ông T có thể yêu cầu hoặc khởi kiện yêu cầu các thừa kế đã nhận thừa kế có trách nhiệm trả lại phần thừa kế bị bỏ sót trong một vụ án khác.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H: bà H không được nhà nước cấp quyền sở hữu về đất cũng như nhà ở nào trên trong phần diện tích đất tranh chấp và đồng thời diện tích đất này hiện nay do ông L, bà N đứng tên sở hữu theo quy định pháp luật như pH tích trên nên chưa có cơ sở xem xét công nhận cho bà H phần diện tích đất 113m^2 là di sản thừa kế do ông Phấn để lại.

Đối với việc yêu cầu bà M trả lại 181.000.000 đồng số tiền xây dựng sửa chữa căn nhà nằm trên phần diện tích đất. Án sơ thẩm đã xử buộc trả phần giá trị căn nhà theo biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 14/06/2022 là phù hợp.

Từ những pH tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đã cho thấy:

[1] Về thủ tục: bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc H kháng cáo trong thời hạn luật định, trong đó: bà M là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí và ông T, bà H nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên kháng cáo của các ông, bà là hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: các đương sự đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhiều lần để thông báo cho các đương sự tham gia phiên tòa nhưng Văn phòng công chứng Long Xuyên, ông Nguyễn Văn Q1, bà Trần Ngọc H2, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Huỳnh Ngọc T3 vắng mặt liên tục không rõ lý do; đối với các đương sự: ông Thiều Thanh L, bà Lê Thị N, bà Huỳnh Thị M, ông Hồ Quốc C1, bà Nguyễn Thị Ngọc O, ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị Minh P, Văn phòng công chứng Nhựt Q (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Minh Hoàng) và Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh An Giang có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự vừa nêu là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về kháng cáo của bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Đối với kháng cáo của bà Huỳnh Thị M về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N, giữa bà với ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được và qua trình bày của đương sự cho thấy quyền sử dụng đất đối với 296,6m^2 đất thổ cư, cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab do Ủy ban nH dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 30/10/2002 là tài sản chung của ông Nguyễn Ngọc Phấn và bà Huỳnh Thị M. Ông Phấn và bà M có với nhau 05 con chung gồm: ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T5, ông Nguyễn Minh T2, bà Nguyễn Thị Minh P và ông Nguyễn Minh T.

Sau khi ông Phấn chết (ngày 09/11/2017), bà M thực hiện việc kê khai thừa kế, sau khi thực hiện xong các thủ tục công khai người thừa kế và di sản thừa kế, ngày 20/3/2018 bà M cùng với các con là ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T5, ông Nguyễn Minh T2, bà Nguyễn Thị Minh P lập thỏa thuận pH chia thừa kế được Văn phòng công chứng Nhựt Q chứng thực (nay là Văn phòng công chứng Huỳnh

Minh Hoàng), theo đó, bà M được hưởng toàn bộ di sản do ông Phấn để lại. Trên cơ sở văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế và yêu cầu của bà M, vào cùng ngày 06/6/2018, Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh An Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN064109 và số CN 064110 chứng nhận bà Huỳnh Thị M có quyền sử dụng đối với 195,9m^2 đất thổ cư và 97,2m^2 đất trồng cây lâu năm.

Từ những sự kiện pháp lý trên cho thấy: việc khai nhận thừa kế di sản do ông Nguyễn Ngọc Phấn của bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T5, ông Nguyễn Minh T2, bà Nguyễn Thị Minh P thực hiện thông qua thỏa thuận pH chia di sản thừa kế là không đúng vì một trong những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phấn là ông Nguyễn Minh T không có ý kiến. Tuy nhiên, trên cơ sở cam kết không bỏ sót người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất, quá trình niêm yết thông báo thỏa thuận pH chia thừa kế, Văn phòng công chứng Nhựt Q đã chứng thực việc thỏa thuận và trên cơ sở đó, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người hưởng di sản thừa kế (bà M) là đúng quy định.

Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 03/7/2018, bà M ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Thiều Thanh L, bà Lê Thị N để chuyển nhượng 195,9m^2 đất thổ cư và với ông Hồ Quốc C1, bà Nguyễn Thị Ngọc O để chuyển nhượng 97,2m^2 đất trồng cây lâu năm, cả hai hợp đồng đều được Văn phòng công chứng Long Xuyên công chứng.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị M cho rằng thời điểm ký kết hợp đồng bà M đã hơn 70 tuổi nên không nhận thức được việc ký kết hợp đồng nên bà M đã ký kết chuyển nhượng cả phần đất có tài sản của người khác và cho đây là T hợp hợp đồng vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được, cho rằng không có việc giao nhận tiền và các bên không gặp nhau để ký hợp đồng vì nếu gặp nhau để ký hợp đồng thì không có việc nợ tiền thuê vì bà M vừa nhận tiền chuyển nhượng. Lý lẽ này của người đại diện hợp pháp của bà M là không có cơ sở vì bà M thừa nhận chữ ký của bà trên biên nhận nhận tiền ngày 02/7/2018 và việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được Công chứng viện của Văn phòng công chứng Long Xuyên chứng thực, ngoài ra không có bất cứ tài liệu nào chứng minh tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bà M bị mất, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Trên cơ sở hợp đồng, ngày 26/7/2018 ông Thiều Thanh L, bà Lê Thị N được Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 573004 đối với 195,9m^2 đất thổ cư nhận chuyển nhượng từ bà M, cùng ngày 26/7/2018 ông Hồ Quốc C1, bà Nguyễn Thị Ngọc O được Sở Tài Nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 573003 đối với 97,2m^2 đất trồng cây lâu năm nhận chuyển nhượng từ bà M là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Sau khi chuyển quyền sử dụng đất cho ông L, bà N, bà Huỳnh Thị M đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như đã pH tích ở phần trên, phía bị đơn tiếp tục sinh sống trong nhà ở trên đất từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay và sau thời điểm kết thúc hợp đồng thuê (06 tháng) là vào ngày 03/01/2019 nhưng chưa thanh toán tiền thuê, hai bên không có gia hạn hoặc xác lập hợp đồng nào khác, vì

vậy Tòa án nH dân thành phố Long Xuyên buộc bà M phải giao trả tài sản thuê cùng tiền thuê là đúng quy định nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị M.

[3.2] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Minh T cho rằng thỏa thuận pH chia thừa kế giữa bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T5, ông Nguyễn Minh T2, bà Nguyễn Thị Minh P không đúng pháp luật nên yêu cầu Hội đồng xét xử hủy văn bản thỏa thuận pH chia di sản và trên có sở đó, ông T yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp căn cứ vào văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế nhưng Hội đồng xét xử xét thấy: Văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế được Văn phòng công chứng Nhựt Q chứng vào ngày 20/3/2018 sau khi đã hoàn thành việc niêm yết thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế mà không có khiếu nại, tranh chấp như pH tích tại phần [3.1] nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh T. Hơn nữa, ông Thiều Thanh L, bà Lê Thị N và ông Hồ Quốc C1, bà Nguyễn Thị Ngọc O giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị M đối với các phần đất bà M đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L, bà N, ông C1 và bà O được xem là người thứ ba ngay tình, cần bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại Điều 662 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định về việc sau khi phần chia di sản thừa kế xuất hiện người thừa kế mới thì những người thừa kế đã nhận di sản phải thanh toán cho người thừa kế mới một khoản tiền tương ứng với phần di sản của người đó tại thời điểm chia thừa kế theo tỷ lệ tương ứng với phần di sản đã nhận, trừ T hợp có thoả thuận khác; do đó, anh Nguyễn Minh T có quyền yêu cầu những người thừa kế nhận di sản hoàn trả phần thừa kế mà anh được hưởng và có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[3.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H, Hội đồng xét xử xét thấy: bà yêu cầu được hưởng 113m^2 đất là di sản thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Phấn theo di chúc ngày 18/10/2015 nhưng Hội đồng xét xử xét thấy tuy văn bản ngày 18/10/2015 có thể hiện pH chia quyền sử dụng đất nhưng đây không phải là di chúc vì không thể hiện ý C1 của ông Phấn nhằm chuyển tài sản của ông cho người khác sau khi chết mà chỉ thể hiện việc họp các thành viên trong gia đình như thừa nhận của người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc H, hơn nữa, biên bản họp gia đình ngày 18/10/2015 không đề cập đến bà Nguyễn Thị Ngọc H được chia, được hưởng bất cứ phần tài sản nào của ông Phấn, bà M.

Đối với yêu cầu trả giá trị căn nhà, bà H có lời trình bày sửa chữa nhà để ông bà sinh sống và do bà M đã chuyển nhượng phần đất có căn nhà cho người khác nên Tòa án nH dân thành phố Long Xuyên buộc ông L, bà N trả giá trị căn nhà cho bà theo giá của Hội đồng định giá là phù hợp.

Từ những cơ sở đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H.

[4] Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với việc ông L, bà N đồng ý giao lại phần đất có diện tích 47m^2 cho ông T2, bà N1 do vấn đề này chưa được Tòa án nH dân thành phố Long Xuyên xem xét và các đương sự có quyền

thỏa thuận với nhau hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác theo quy định.

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

[6] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo của của bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Ngọc H không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông T, bà H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, riêng bà Huỳnh Thị M được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503, 562, 563, 662 Bộ Luật dân sự;

Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2014;

Luật công chứng năm 2015;

Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị M, của ông Nguyễn Minh T và của bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Giữ nguyên Bản án số 171/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nH dân thành phố Long Xuyên.

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đối với bà Huỳnh Thị M.

- Buộc bà Huỳnh Thị M trả số tiền thuê nhà 12.000.000 đồng cho ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đối với bà Huỳnh Thị M về việc yêu cầu trả số tiền thuê nhà 2.000.000 đồng.

- Bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Minh T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đối với bà Huỳnh Thị M.

- Buộc bà Huỳnh Thị M thực hiện nghĩa vụ giao trả phần diện tích 195,9m^2 thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại phường Mỹ Long, thành phố

Long Xuyên, tỉnh An Giang, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03752, do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/07/2018 mang tên ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N.

- Buộc ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới hoàn lại giá trị căn nhà cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 91.220.415 đồng.

Thời gian, phương thức thanh toán thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

3. Đối với yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N về việc:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với hai hợp đồng như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2018 giữa bà Huỳnh Thị M với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N do Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng thực.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2018 giữa bà Huỳnh Thị M với ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O do Văn phòng Công chứng Long Xuyên chứng thực.

- Yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03752 do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/7/2018 mang tên ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03751 do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 25/7/2018 mang tên ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O.

4. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N:

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N về việc:

Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là văn bản thỏa thuận pH chia di sản thừa kế do Văn phòng công chứng Nhựt Q chứng nhận ngày 20/03/2018 giữa những người nhận di sản thừa kế gồm: Bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh T5, bà Nguyễn Thị Minh P, do bỏ sót hàng thừa kế thứ nhất là ông Nguyễn Minh T.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03708, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03709, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03752, ngày 26/07/2018 do ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đứng tên.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03751, ngày 26/07/2018 do ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O đứng tên.

5. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N:

5.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN064109, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03708 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 06/06/2018 mang tên bà Huỳnh Thị M.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN064110, thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03709 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 06/06/2018 mang tên bà Huỳnh Thị M.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO0573004, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03752 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/07/2018 mang tên ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO0573003, thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 16, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03751 do Sở tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp ngày 26/07/2018 mang tên ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O.

5.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H đối với bà M:

Bà H yêu cầu nhận phần diện tích đất 113m^2 là di sản thừa kế do ông Phấn để lại, thuộc thửa đất số 59, 192, tờ bản đồ số 17, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab, ngày 30/10/2002.

5.3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc buộc bà M trả lại cho bà H 181.000.000 đồng, số tiền xây dựng sửa chữa căn nhà nằm trên phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02025/QSDĐ/Ab, ngày 30/10/2002 do Ủy ban nH dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cấp cho bà Huỳnh Thị M.

6. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hồng N1 đối với ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N:

Đình chỉ giải quyết:

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị M chuyển nhượng phần diện tích đất 60m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS030708 ngày 06/06/2008 cho vợ chồng ông T2 và bà N1 quản lý, sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 20/05/2017.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi T tỉnh An Giang cấp gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03708, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03709, ngày 06/06/2018 do bà Huỳnh Thị M đứng tên.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03752, ngày 26/07/2018 do ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N đứng tên.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03751, ngày 26/07/2018 do ông Hồ Quốc C1 và bà Nguyễn Thị Ngọc O đứng tên.

7. Về án phí dân sự:

7.1. Ông Thiều Thanh L, bà Lê Thị N, bà Huỳnh Thị M là người cao tuổi, được miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

7.2. Ông Nguyễn Minh T chịu trách nhiệm nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005771 ngày 28/10/2019 và số 0000933 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, ông T đã nộp đủ.

7.3. Bà Nguyễn Ngọc H chịu trách nhiệm nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005792 ngày 07/11/2019 và số 0000932 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên và trả lại cho bà H số tiền 4.525.000 đồng theo phiếu thu số 0005802 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp

7.4. Trả lại cho ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị Hồng N1 số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002994, ngày 15/05/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Thiều Thanh L và bà Lê Thị N tự nguyện nộp số tiền 1.500.000 đồng, ông bà đã nộp theo phiếu chi các ngày 12/09/2020, 17/12/2020 (ông bà đã nộp đủ).

9. Các phần khác của Bản án số 171/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nH dân thành phố Long Xuyên không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nH dân tỉnh An Giang;
- Tòa án nH dân thành phố Long Xuyên;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Phước Hưng