TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 463/2023/DS-PT
Ngày: 18 - 7 - 2023
V/v Tranh chấp chia thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 589/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp chia thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1487/2023/QĐPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Phương M, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số 8/1, khóm A, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Ngô Lê Tâm H, sinh năm 1984 (có mặt);

Cư trú tại: Số 1A 180, ấp A, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Luật sư Nguyễn Thị Thùy C – Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

2/ Luật sư Lê Anh N, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt khi

xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

- *Bị đơn:* Bà Lê Ngọc T, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số 8/1, khóm A, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: M25, đường P, khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là: Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1976 (có mặt);

Cư trú tại: Số 22, đường N, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

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

1/ Bà Ngô Thị Phương T, sinh năm 1955 (vắng mặt).

2/ Ông Ngô Tâm H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Số 8/1, khóm A, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T và ông H là: Ông Ngô Lê Tâm H, sinh năm 1984 (có mặt);

Cư trú tại: Số 1A 180, ấp A, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T và ông H: Luật sư Nguyễn Thị Thùy C – Văn phòng Luật sư Thanh Châu, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

3/ Ông Ngô Tâm K, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số 8/22, khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Trần Quang Huy C, sinh năm 1988 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án);

Cư trú tại: Số 33/23Y, đường P, phường C thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Ông Ngô Tâm T, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cư trú tại: M 25, đường P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

5/ Ông Ngô Tâm A, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: 5/2 Australia.

Tạm trú tại: Số 48, đường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và ông A: Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1976 (có mặt);

Cư trú tại: Số 22, đường N, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

6/ Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1976 (có mặt);

Cư trú tại: Số 79/4, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V là:

6.1/ Ông Tô Vĩnh H, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

Cư trú tại: Số 67/31 F, đường P, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

6.2/ Bà Dương Thùy T, sinh năm 1983 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án);

Địa chỉ: Số 53/8A đường M, khóm B, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

7/ Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D;

Địa chỉ: Số 117, đường A, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp là: Bà Nguyễn Thị Ngọc D – Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

8/ Ông Trần Thanh T, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số 54/20, đường P, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

9/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long;

Địa chỉ: Số 42, đường P, phường C thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp Sở Tài nguyên và Môi trường là: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ - Giám đốc (vắng mặt).

10/ Ủy ban nhân dân thành phố V (xin vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố V là: ông Trần Minh K – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 79, đường D, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

11/ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 153, đường P, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

12/ Ủy Ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 88, đường H, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

13/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Gọi tắt là: Vietcombank).

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Phan Võ Phước K – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long (vắng mặt).

Ông Phan Võ Phước K ủy quyền lại cho:

13.1/ Ông Trần Công M – Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng - Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long (vắng mặt).

13.2/ Bà Nguyễn Anh T – Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng khách hàng – Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 5C H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

14/ Bà Nguyễn Trương Tú D, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số 11, M, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Trương Tú D: Ông Tô Vĩnh H, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

Cư trú tại: Số 67/31 F, đường P, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo*: Các ông, bà gồm: Ngô Thị Phương M, Ngô Tâm H, Ngô Thị Phương T, Ngô Tâm K (có ông Trần Quang Huy C là đại diện theo ủy quyền), Lê Ngọc T, Ngô Tâm T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày20/4/2019, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 21/5/2019, ngày 20/9/2021 và ngày 03/6/2022 của nguyên đơn bà Ngô Thị Phương M và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bà M là ông Ngô Lê Tâm H trình bày:

Cụ Ngô Tâm B (Chết năm 1984) và cụ Lương Thị T (Chết năm 1987) là vợ chồng. Trước khi chết cụ B và cụ T không có để lại di chúc. cụ B và cụ T có 05 con chung gồm: Ngô Thị Phương M, Ngô Thị Phương T, Ngô Tâm H, Ngô Tâm K và Ngô Tâm G (Chết năm 2000); hàng thừa kế thứ nhất của ông G gồm có: Bà Lê Ngọc T là vợ ông G và Ngô Tâm T, Ngô Tâm A là các con ông G. Ngoài ra không có ai khác là người thuộc hàng thứ nhất của cụ B và cụ T.

Lúc sinh thời cụ B và cụ T tạo lập được tài sản gồm căn nhà thờ và phần đất có diện tích 2.441m^2 tại các thửa 902, 931, 905, 890, 895. Đến ngày 06/3/1998 ông Ngô Tâm G đứng ra đại diện các anh, chị, em trong gia đình kê khai đăng ký bổ sung quyền sử dụng đất nhập các thửa đất trên thành thửa số 199, tờ bản đồ số B6-III-A, diện tích 1.186,8m^2, loại đất vườn tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc là "Đất ông bà để lại". Sau khi cụ B và cụ T chết nhà và đất này là nơi thờ cúng tổ tiên, chị em bà M vẫn chung sống trong căn nhà và quản lý khối tài sản này cho đến nay. Sau khi trích lục hồ sơ địa chính mới biết từ thời điểm 1993 đến 1998 diện tích đất của cụ B và cụ T để lại giảm diện tích từ 2.441m^2 xuống còn diện tích 1.186,8m^2 là do ông G tự ý bán một phần diện tích đất của ông bà mà không thông qua anh, chị, em trong gia đình.

Tại phần đất tranh chấp hiện nay có bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H đang ở ngoài ra không có ai khác.

Ngày 08/5/2000 ông G chết. Chị em bà M vẫn tiếp tục quản lý tài sản của cha mẹ chết để lại.

Sau khi trích lục hồ sơ địa chính thì mới biết vào ngày 03/6/2003, bà Lê Ngọc T (Là vợ ông G) không thông qua các anh, chị, em tự ý làm tờ khai thừa kế quyền sử dụng đất. Kê khai người hưởng thừa kế gồm: Lê Ngọc T, Ngô Tâm T, Ngô Tâm A. Đến ngày 04/7/2003, bà TH tiếp tục đăng ký quyền sử dụng đất

hình thức hộ gia đình gồm bà TH và hai con là ông T và ông A. Theo hồ sơ này bà TH được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/8/2003 có số thửa mới 180 (Thửa cũ 199), tờ bản đồ số 3, diện tích 1.025,3m^2, loại đất NĐ, tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 14/01/2004 đăng ký biến động hộ bà TH được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ vườn diện tích tăng là 1.186,8m^2. Sau đó bà TH chiết bán cho ông Huỳnh Quang V diện tích 241m^2 và phát sinh thửa mới 532 diện tích 134,2m^2 loại đất vườn. Diện tích còn lại thửa 199 là 811,6m^2 loại đất thổ vườn được chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/9/2004. Tài sản bà TH kê khai có nguồn gốc từ chồng là không chính xác, theo hồ sơ ông G đứng tên kê khai có nguồn gốc ông bà.

Sau khi bà TH được công nhận quyền sử dụng đất đến năm 2013 phát sinh mâu thuẩn với mọi người trong gia đình. bà TH khởi kiện các anh chị em trong gia đình chồng yêu cầu trả nhà và đất. Tòa án giải quyết từ năm 2013 đến năm 2018 bà TH rút đơn khởi kiện. Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ ánvào ngày 28/5/2018. bà TH không còn sống tại nhà đất này nữa chuyển về phường 8 tạm trú. Sau khi bà TH rút đơn khởi kiện bà M có đơn kháng cáo được Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vào ngày 19/3/2019 không chấp nhận kháng cáo của bà M và cho rằng trường hợp bà M có yêu Tòa án giải quyết thì có quyền khởi kiện thành một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận được Quyết định giải quyết của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì bà M khởi kiện tranh chấp tài sản bà TH kê khai thừa kế và đứng tên quyền sử dụng không đúng quy định. Khi thu thập tài liệu chứng cứ mới biết theo trích đo bản đồ địa chính Vlap ngày 25/5/2018 là thửa số 9 (Thửa cũ 199), tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm. Đồng thời phát hiện bà TH đã chuyển nhượng toàn bộ thửa số 9 (Thửa cũ 199) cho ông Nguyễn Hữu V vào ngày 28/5/2018. Trên giấy tờ ông V đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng đất và các tài sản gắn liền trên đất do bà M, bà T và ông H quản lý.

Trên đất tranh chấp có các tài sản như sau:

+ Nhà xe diện tích 352m^2 do bà Ngô Thị Phương M xây dựng.

+ Nhà chính diện tích 69,68m^2, nhà bên trái từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^{2}và nhà bên phải từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2 là của cụ Ngô Tâm B và cụ Lương Thị T hưởng hương quả từ ông bà. Trong thời gian sinh sống nhà bị hư hỏng, xuống cấp nên các anh chị em hùn tiền sửa chữa. Giá trị sửa chữa 54.811.004đ. Nên toàn bộ tài sản này là di sản của cụ B và cụ T chết để lại.

+ Nhà bếp phía sau diện tích 15,56m^2 do bà Ngô Thị Phương M xây dựng vào năm 2005 từ nguồn tiền bán đất trước đây.

+ Nhà nhỏ phía trước diện tích 8,09m^2 do ông Trần Thanh T (Người thuê nhà xe) xây dựng.

+ Shop quần áo diện tích 30,97m^2, nhà ở phía sau shop quần áo diện tích 80,75m^2 và nhà vệ sinh diện tích 6,375m^2 do bà Ngô Thị Phương M xây dựng vào năm 2005 từ nguồn tiền bán đất trước đây.

bà M xác định, thửa số 9 (Thửa cũ 199), tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2, loại đất ở đô thị là di sản của cụ Ngô Tâm B và cụ Lương Thị T chết để lại chưa chia.

Sau khi có kết quả đo đạc theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì bà M đồng ý với kết quả đo đạc và yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 9 (Thửa cũ 199), tờ bản đồ số 32 (Tờ bản đồ cũ số 3) diện tích 839,2m^2, loại đất ở đô thị. Giữa bà Lê Ngọc T với ông Nguyễn Hữu V được công chứng số 1498, quyển số 01/TP/SCC/HĐGD, ngày 28/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D. Đồng thời vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V với Ngân hàng Vietcombank (Chi nhánh Vĩnh Long).

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 941344, vào sổ GCN: CS 18537 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/4/2019 cho ông Nguyễn Hữu V, thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y818418 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 07565 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố V) cấp ngày 14/01/2004 cho hộ bà Lê Ngọc T thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.186,8m^2, loại đất thổ vườn, tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và Hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích còn lại 811,6m^2.

4. Chia thừa kế quyền sử dụng đất thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích theo kết quả đo đạc là 753m^2 (Sau khi trừ phần giải tỏa và phần chưa thống nhất ranh là 77,9m^2), loại đất ODT+CLN tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho Ngô Thị Phương M hưởng thừa kế diện tích 150,6m^2 (753m^2: 5 phần).

5. Đối với phần diện tích đất bị thu hồi 64,8m^2 + 5,3m^2 (Theo kết quả đo đạc ngày 01/6/2021) ông Nguyễn Hữu V nhận tiền bồi thường là 1.061.544.000 đồng (Theo phiếu chi ngày 24/12/2021). bà M yêu cầu ông V phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho bà Ngô Thị Phương M 1/5 giá trị bồi thường đất là 212.308.000đồng.

6. Chia thừa kế tài sản nhà gắn liền trên thửa đất số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích còn lại theo kết quả đo đạc là 753m^2, loại đất ODT+CLN tọa lạc khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho Ngô Thị Phương M hưởng một phần tài sản nhà, công trình vật kiến trúc gắn với diện tích 150,6m^{2}đất mà bà M yêu cầu hưởng thừa kế.

Trong trường hợp Tòa chia thừa kế quyền sử dụng đất bằng hiện vật tài sản gắn liền trên đất của ai được chia thì thuộc quyền sở hữu của người đó không tranh chấp về tài sản.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 21/5/2019 bà M có yêu cầu Tòa án giải quyết Phần đất hương quả trước đây có diện tích 2.441m^2 chưa chia thừa kế. Do ông G khi còn sống tự ý bán một phần, rồi đến bà TH tự ý bán tiếp. Diện tích bán là 1.601,8m^2 = (2.441m^2 – 839,2m^2) (4.200.000đ/m^2 x 1.601,8m^2) : 4 = 1.681.890.000đồng. Nên bà M yêu cầu bà TH có nghĩa vụ hoàn lại trả giá trị đất cho bà M,ông H và bà T mỗi người là 1.681.890.000đồng. Nhưng tại đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 20/9/2021 bà M xin rút lại đối với yêu cầu này.

- Bị đơn bà Lê Ngọc T có bà Nguyễn Thị Thanh M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 199 nay là thửa số 9, tờ bản đồ số 32 diện tích 839,2m^2 tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long không phải là di sản của cụ Ngô Tâm B và cụ Lương Thị T chết để lại, mà là tài sản của ông Ngô Tâm G chồng bà TH chết để lại. bà TH cùng các con của bà TH hưởng thừa kế di sản của ông G.

Cụ Ngô Tâm B (Chết năm 1984) và cụ Lương Thị T (Chết năm 1987) là vợ chồng. Trước khi chết cụ B và cụ T không có để lại di chúc. cụ B và cụ T có 05 con chung gồm những người đúng như nguyên đơn trình bày. Ông Ngô Tâm G là chồng bà TH (Chết năm 2000); hàng thừa kế thứ nhất của ông G gồm có: Bà Lê Ngọc T là vợ ông G và Ngô Tâm T, Ngô Tâm A là các con ông G. Ngoài ra không có ai thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ B và cụ T. cụ B và cụ T chết không để lại di sản nên bà TH không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của bà M, bà T, ông H và ông K.

Ngày 28/5/2018 bà Lê Ngọc T và ông Nguyễn Hữu V đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên chứng nhận. Theo hợp đồng bà TH chuyển nhượng cho ông V căn nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất và đất có diện tích 839,2m^2 tại thửa số 9, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V,tỉnh Vĩnh Long với giá 3.600.000.000 đồng. bà TH đã nhận đủ tiền và giao tài sản cho ông V; ông V làm thủ tục sang tên và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng nhà và đất do bà M, bà T và ông H đang ở nên ông V chưa vào sử dụng được.

Trên đất có các tài sản như sau:

+ Nhà xe diện tích 352m^2 do bà Lê Ngọc T và bà Ngô Thị Phương M cùng xây dựng nên thuộc quyền sở hữu của bà TH và bà M.

+ Nhà chính diện tích 69,68m^2, nhà bên trái từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2 và nhà bên phải từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2 là của ông Ngô

Tâm G xây dựng. Trong thời gian sinh sống nhà bị hư hỏng, xuống cấp nên bà TH đưa tiền cho các anh, chị em sửa chữa, nhưng không nhớ bao nhiêu. Còn việc anh Huy cho rằng các anh chị em bà M hùn tiền lại sửa chữa nhà với số tiền 54.811.004đồng là không đúng.

+ Nhà bếp phía sau diện tích 15,56m^2 do bà Lê Ngọc T xây dựng nên thuộc quyền sở hữu của bà TH.

+ Nhà nhỏ phía trước diện tích 8,09m^2 do ông Trần Thanh T (Người thuê nhà xe) xây dựng trước khi bà TH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Do bà TH và bà M cho ông TU thuê nhà xe nên ông TU xây dựng gian nhà nhỏ này.

+ Shop quần áo diện tích 30,97m^2, nhà ở phía sau shop quần áo diện tích 80,75m^2 và nhà vệ sinh diện tích 6,375m^2 do bà Lê Ngọc T xây dựng nên thuộc quyền sử dụng của bà TH.

Tất cả các tài sản trên bà TH đã chuyển nhượng cho ông V trừ nhà nhỏ phía trước diện tích 8,09m^2 do ông TU xây dựng không có chuyển nhượng vì khi thuê đất ông TU xây dựng và hiện nay hợp đồng thuê đất của ông TU đã hết thời hạn nên ông TU phải có nghĩa vụ tháo dở tài sản này để giao đất cho ông V.

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Ngọc T và ông Nguyễn Hữu V ký kết ngày 28/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D bị vô hiệu, thì bà TH và ông V tự thỏa thuận đối với số tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Sau khi có kết quả đo đạc theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì bà TH đồng ý với kết quả đo đạc để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu V có ông Tô Vĩnh H đại diện hợp pháp của trình bày:

Ông Nguyễn Hữu V không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Phương M có liên quan tới ông V.

Ngày 28/5/2018 bà Lê Ngọc T và ông Nguyễn Hữu V đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng bà TH chuyển nhượng cho ông V thửa đất số 9, tờ bản đồ số 32 diện tích 839,2m^2, loại đất ODT+CLN (Trong đó có 223,9m^{2}loại đất ODT và 615,3m^2 loại đất CLN), tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long với giá 3.600.000.000 đồng.

Do căn nhà và khung tiền chế không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên ông V và bà TH làm giấy tay mua bán kèm theo là bà TH chuyển nhượng cho ông V thửa đất số 9 và toàn bộ các tài sản có trên thửa đất số 9. ông V đã trả cho bà TH đủ 3.600.000.000 đồng và làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/4/2019. bà TH đã giao đất và các tài sản trên đất cho ông V. Nhưng trên phần đất của ông V mua có nhà và khung nhà tiền chế

diện tích khoảng 300m^2 dùng làm nơi giữ xe ô tô do bà Ngô Thị Phương M chiếm dụng không giao đất và tài sản trên đất cho ông sử dụng. Nên ông V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Ngô Thị Phương M di dời tài sản đi nơi khác giao trả cho ông thửa số 9 (Thửa cũ 199), tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2 và tất cả các tài sản trên đất cho ông sử dụng. Ông không đồng ý bồi thường, không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời. Vì trước khi nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, ông có đến để xem tài sản không có ai phát sinh tranh chấp và bà TH đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông xem thấy đứng tên cá nhân bà TH nên ông mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Đối với phần diện tích đất bị thu hồi 64,8m^2 + 5,3m^2 (Theo kết quả đo đạc ngày 01/6/2021) ông Nguyễn Hữu V đã nhận tiền bồi thường là 1.061.544.000 đồng (Theo phiếu chi ngày 24/12/2021). Sau khi có kết quả đo đạc theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thì ông V đồng ý với kết quả đo đạc để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Ngọc T và ông Nguyễn Hữu V ký kết ngày 28/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D bị vô hiệu, thì ông V và bà TH tự thỏa thuận đối với số tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Phương T và ông Ngô Tâm H có ông Ngô Lê Tâm H đại diện hợp pháp của trình bày:

Thống nhất theo lời anh Huy đại diện cho bà M đã trình bày, bà Tvà ông H yêu cầu Tòa án giải quyết.

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 9 (Thửa cũ 199), tờ bản đồ số 32 (Tờ bản đồ cũ số 3) diện tích 839,2m^2, loại đất ở đô thị. Giữa bà Lê Ngọc T với ông Nguyễn Hữu V được công chứng số 1498, quyển số 01/TP/SCC/HĐGD, ngày 28/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D. Đồng thời vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V với Ngân hàng Vietcombank (Chi nhánh Vĩnh Long).

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 941344, vào sổ GCN: CS 18537 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/4/2019 cho ông Nguyễn Hữu V, thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y818418 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 07565 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố V) cấp ngày 14/01/2004 cho hộ bà Lê Ngọc T thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.186,8m^2, loại đất thổ vườn, tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và Hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích còn lại 811,6m^2.

4. Chia thừa kế quyền sử dụng đất thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích theo kết quả đo đạc là 753m^2 (Sau khi trừ phần giải tỏa và phần chưa thống nhất

ranh là 77,9m^2), loại đất ODT+CLN tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho Ngô Thị Phương T và ông Ngô Tâm H mỗi người hưởng thừa kế diện tích 150,6m^2 (753m^2: 5 phần).

5. Đối với phần diện tích đất bị thu hồi 64,8m^2 + 5,3m^2 (Theo kết quả đo đạc ngày 01/6/2021) ông Nguyễn Hữu V nhận tiền bồi thường là 1.061.544.000 đồng (Theo phiếu chi ngày 24/12/2021). bà T và ông H yêu cầu ông V phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho bà Ngô Thị Phương T và ông Ngô Tâm H mỗi người 1/5 giá trị bồi thường đất là 212.308.000đồng.

6. Chia thừa kế tài sản nhà gắn liền trên thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích còn lại theo kết quả đo đạc là 753m^2, loại đất ODT+CLN tọa lạc khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho Ngô Thị Phương T và ông Ngô Tâm H mỗi người hưởng một phần tài sản nhà, công trình kiến trúc gắn vớidiện tích 150,6m^2 đất mà bà T và ông H yêu cầu hưởng thừa kế.

Trong trường hợp Tòa chia thừa kế quyền sử dụng đất bằng hiện vật tài sản gắn liền trên đất của ai được chia thì thuộc quyền sở hữu của người đó không tranh chấp về tài sản.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Tâm T và ông Ngô Tâm A có bà Nguyễn Thị Thanh M đại diện hợp pháp của trình bày:

ông T và ông A thống nhất với ý kiến bà Mỹ đại diện cho bà TH trình bày. ông T và ông A không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Tâm K có ông Trần Quang Huy C đại diện hợp pháp của trình bày:

Về quan hệ nhân thân những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ B và cụ T và di sản thừa kế của cụ B và cụ T chết để lại đúng như người đại diện hợp pháp của bà M trình bày.Ông Ngô Tâm K yêu cầu:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 9 (Thửa cũ 199), tờ bản đồ số 32 (Tờ bản đồ cũ số 3) diện tích 839,2m^2, loại đất ở đô thị. Giữa bà Lê Ngọc T với ông Nguyễn Hữu V được công chứng số 1498, quyển số 01/TP/SCC/HĐGD, ngày 28/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D. Đồng thời vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V với Ngân hàng Vietcombank (Chi nhánh Vĩnh Long).

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 941344, vào sổ GCN: CS 18537 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/4/2019 cho ông Nguyễn Hữu V, thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2, loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y818418 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 07565 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố V) cấp ngày 14/01/2004 cho hộ bà Lê Ngọc T thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.186,8m^2, loại đất thổ vườn, tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và Hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất diện tích còn lại 811,6m^2.

4. Chia thừa kế quyền sử dụng đất thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích theo kết quả đo đạc là 753m^2 (Trừ phần giải tỏa và phần chưa thống nhất ranh là 77,9m^2), loại đất ODT+CLN tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông K được nhận phần đất có diện tích 150,6m^2 (753m^2 : 05 phần = 150,6m^2).

5. Đối với phần diện tích đất bị thu hồi 64,8m^2 + 5,3m^2 (Theo kết quả đo đạc ngày 01/6/2021) ông Nguyễn Hữu V nhận tiền bồi thường là 1.061.544.000 đồng (Theo phiếu chi ngày 24/12/2021). ông K yêu cầu ông V phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông K 1/5 giá trị bồi thường đất là 212.308.000 đồng.

6. Chia thừa kế tài sản nhà gắn liền trên thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích còn lại theo kết quả đo đạc là 753m^2, loại đất ODT+CLN tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông K hưởng một phần tài sản nhà, công trình kiến trúc gắn với diện tích 150,6m^2 đất mà ông K yêu cầu hưởng thừa kế.

Trong trường hợp Tòa chia thừa kế quyền sử dụng đất bằng hiện vật tài sản gắn liền trên đất của ai được chia thì thuộc quyền sở hữu của người đó không tranh chấp về tài sản.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Trương Tú D có ông Tô Vĩnh H đại diện hợp pháp của trình bày:

Thống nhất với ý kiến yêu cầu của ông Nguyễn Hữu V. Ngoài ra bà D không có ý kiến khác.

- Tại văn bản đề ngày 29/12/2021 và biên bản hòa giải ngày 05/01/2022 Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Vĩnh Long trình bày:

Khách hàng ông Nguyễn Hữu V và bà Nguyễn Trương Tú D có phát sinh quan hệ vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Vĩnh Long từ tháng 4/2019. Ngày 25/4/2019 ông V và bà D ký kết hợp đồng thế chấp QSDĐ số 151/HĐTC –VLO.KH để thế chấp thửa đất số 09, tờ bản đồ số 32, tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 941344, số vào sổ cấp GCN: CS 18537 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/4/2019. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng Công chứng Tạ Thị Thật chứng nhận số 04488,quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2019. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Vĩnh Long thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V. ông V và bà D vay số vốn ban đầu là 7.400.000.000đồng (Bảy tỷ bốn trăm triệu đồng), theo 04 hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đã nộp cho Tòa án. ông V và bà D đã trả được 611.600.000đồng tiền vốn. Hiện nay ông V và bà D còn nợ vốn của Ngân hàng là 6.788.400.000đồng (Sáu tỷ bảy trăm tám mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng). Nhận thấy ông V và bà D trả nợ vốn, lãi đúng hạn nên Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của bà M thì giữa Ngân hàng, ông V và bà D sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

- Tại công văn số: 4655/UBND-NC ngày 16/11/2021của Ủy ban nhân dân thành phố V:

Ủy ban nhân thành phố V không có ý kiến và xin vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đồng thời xin vắng mặt không tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đến khi vụ án được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Tại Công văn số 683/STNMT ngày 09/3/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long:

Qua rà soát hồ sơ, nguồn gốc đất theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/8/1993 của ông Ngô Tâm G thể hiện đất hương quả.

Ngày 14/10/1995 ông Ngô Tâm G có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 3 (B6-III-A), diện tích 1.186,8m^2, loại đất thổ vườn tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc sử dụng ông bà để lại. Ngày 24/2/1997, UBND Phường C có ý kiến xét cấp.

Ngày 06/3/1998 ông Ngô Tâm G có tờ khai đăng ký bổ sung quyền sử dụng đất hộ gia đình thửa 199, tờ bản đồ số 3 (B6-III-A),diện tích 1.186,8m^2, loại đất thổ vườn tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, liệt kê các thành viên trong hộ gia đình, gồm có: Ngô Tâm G, Ngô Thị Phương M, Ngô Thị Phương T, Ngô Tâm H, Ngô Tâm K. Tuy nhiên, Tờ khai đăng ký bổ sung có gạt bỏ tên Ngô Tâm H và Ngô Tâm K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Phương M; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H và ông Ngô Tâm K; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu V.

1. Đình chỉ xét xử đối với việc bà Ngô Thị Phương M yêu cầu bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị đất cho bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T và ông Ngô Tâm H mỗi người số tiền 1.681.890.000đ là giá trị của diện tích 1.601,8m^2 do ông Ngô Tâm G chồng bà TH và bà TH đã bán.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H và ông Ngô Tâm K yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 9 (Thửa cũ số 199), tờ bản đồ số 32 (Tờ bản đồ cũ số 3) diện tích 839,2m^2, loại đất ODT+CLN. Giữa bà Lê Ngọc T với ông Nguyễn Hữu V được công chứng số 1498, quyển số 01/TP/SCC/HĐGD, ngày 28/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D và không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V với Ngân hàng Thương Mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vĩnh Long.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H và ông Ngô Tâm K yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 941344, vào sổ GCN: CS 18537 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/4/2019 cho ông Nguyễn Hữu V, thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2, loại đất ODT+CLN, tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H và ông Ngô Tâm K yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 818418 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 07565 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố V) cấp ngày 14/01/2004 cho hộ bà Lê Ngọc T, thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.186,8m^2, loại đất thổ vườn tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và không chấp nhận hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2004 diện tích còn lại 811,6m^2.

5. Buộc bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T và ông Ngô Tâm H có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân ra khỏi thửa đất số 9, tờ bản đồ số 32. Để giao trả cho ông Nguyễn Hữu V tách thửa đất số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích còn lại là 753m^2 loại đất ODT+CLN (Trong đó có 157,9m^2 đất ODT và 595,1m^2 đất CLN), gồm các mốc 1, 2, 3, 6, 5, 7, a, b, c, d, 19, 20, 21, e, g, 23, 24, 25, 1 và giao trả các tài sản gắn liền trên thửa đất số 9 gồm: Nhà xe diện tích 352m^2, nhà chính diện tích 69,68m^2, nhà bên trái từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2, nhà bên phải từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2, nhà bếp phía sau diện tích 15,56m^2, shop bán quần áo diện tích 30,97m^2, nhà ở phía sau shop bán quần áo diện tích 80,75m^2, nhà vệ sinh phía sau nhà ở diện tích 6,375m^2. Tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H được lưu cư trong thời hạn 06 (Sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn lưu cư mà bà M, bà T và ông H không di dời toàn tài sản của bà M, bà T và ông H để giao trả cho ông V tách thửa đất số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích còn lại là 753m^2 loại đất ODT+CLN (Trong đó có 157,9m^2 đất ODT và 595,1m^2 đất CLN), gồm các mốc 1, 2, 3, 6, 5, 7, a, b, c, d, 19, 20, 21, e, g, 23, 24, 25, 1 và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 9 gồm: Nhà xe diện tích 352m^2, nhà chính diện tích 69,68m^2, nhà bên trái từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2, nhà bên phải từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2, nhà bếp phía sau diện tích 15,56m^2, shop bán quần áo diện tích 30,97m^2, nhà ở phía sau shop bán quần áo diện tích 80,75m^2, nhà vệ sinh phía sau nhà ở diện tích 6,375m^2 thì ông V có quyền yêu cầu cưỡng chế thi hành án.

6. Có Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/6/2021, ngày 17/11/2021 và ngày 05/01/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long và biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 30/3/2021 kèm theo bản án.

7. Buộc bà Lê Ngọc T, Ông Ngô Tâm T và Ông Ngô Tâm A phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm

H và ông Ngô Tâm K mỗi người một kỷ phần thừa kế có giá trị bằng tiền là 1.912.299.000đ (Một tỷ chín trăm mười hai triệu hai trăm chín mươi chín nghìn đồng).

8. Buộc ông Nguyễn Hữu V có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà diện tích 8,09m^2 cho ông Trần Thanh T số tiền 9.928.400đ (Chín triệu chín trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm đồng). ông V được sở hữu căn nhà do ông TU xây dựng diện tích 8,09m^2. Buộc ông Trần Thanh T có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi căn nhà diện tích 8,09m^2 để giao căn nhà cho ông V được quyền sở hữu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Trong các ngày 26/9/2022 đến 30/9/2022, các ông, bà Ngô Thị Phương M, Ngô Tâm H, Ngô Thị Phương T, Ngô Tâm K (có ông Trần Quang Huy C là đại diện theo ủy quyền), Lê Ngọc T, Ngô Tâm T kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 03/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có Quyết định số 135/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Ngô Thị Phương M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Tâm H và bà Ngô Thị Phương T (đều do ông Ngô Lê Tâm H đại diện theo ủy quyền) thống nhất vẫn giữ kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án vì bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Huỳnh Quang V vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng và không giải quyết chia di sản thừa kế đối với 02 thửa đất số 180 và 532 là chưa giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Tâm T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lê Anh N phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại và định hướng xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn, do bản án của Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng như sau:

- Bỏ sót người tham gia tố tụng là ông Huỳnh Quang V vì ông Vũ đã nhận chuyển nhượng một phần đất từ bà TH vào năm 1998 và được chỉnh lý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp.

- bà TH chuyển nhượng cho ông V phần đất có diện tích 811m^2 nhưng ông V lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 839,2m^2, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao lại có sự tăng diện tích nêu trên.

- ông V nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi diện tích 84,6m^2 khoảng hơn 1 tỷ đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ và chia thừa kế số

tiền này.

- bà TH không cung cấp được tài liệu chứng minh bà được thừa kế hay được tặng cho khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tranh chấp nhưng Ủy ban nhân dân cấp xã vẫn xác nhận nguồn gốc đất cho bà TH là vi phạm điểm 4.1 Thông tư 346/1998/TT-TCĐC của Tổng cục địa chính; từ sai phạm của cấp xã, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TH là trái quy định pháp luật. Mặt khác, bà M, bà T và ông H vẫn ở trên đất nên việc cấp đất cho bà TH là sai đối tượng. bà TH ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V vào ngày 28/5/2018 nhưng thời điểm này thửa đất chuyển nhượng đang có tranh chấp, chưa được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn vẫn sinh sống tại phần đất tranh chấp; trên đất có căn nhà cổ, shop quần áo, bãi giữ xe của nguyên đơn nên ông V cho rằng không biết đất đang tranh chấp là không phù hợp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam nhưng tại thời điểm thế chấp, bà M bà T và ông H vẫn đang sinh sống trên đất nhưng ngân hàng lại không thẩm định tài sản, vi phạm Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 28/2015/TT-BTC dẫn đến việc cho vay với số tiền 7,4 tỷ là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá các tình tiết này khi giải quyết vụ án là thiếu sót.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ quan ông Ngô Tâm H, bà Ngô Thị Phương T là Luật sư Nguyễn Thị Thùy C phát biểu ý kiến: Tại văn bản số 3326/UBND-NC ngày 12/11/2020 của Uỷ ban nhân dân thành phố V có ghi nhận thửa đất 532 phát sinh từ tách thửa 199, khi bà TH chuyển nhượng đất cho ông Vũ mới phát sinh thửa 532; thửa 199 còn lại bà TH đã bán cho ông V; thửa 180 cấp cho bà TH với thửa 199 là 02 thửa khác nhau. Như vậy, di sản thừa kế của cụ T và cụ B còn có thửa 532 và 180. Tòa án cấp sơ thẩm không chia thừa kế hai thửa này là giải quyết chưa đầy đủ yêu cầu của đương sự. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà TH với ông V không ghi nhận tài sản trên đất, ông V cho rằng bà TH với ông V có lập thỏa thuận bán tài sản trên đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. ông V khai nhận bà TH có dẫn ông V đến đất thì bà M có chỉ ranh, như vậy ông V biết bà M đang quản lý, sử dụng đất nhưng không cung cấp được văn bản nào thể hiện bà M đồng ý bán đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bị đơn là bà Lê Ngọc T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Tâm T (đều do bà Nguyễn Thị Thanh M đại diện theo ủy quyền) thống nhất vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, không chia di sản thừa kế cho bà M, ông H và bà T, đồng thời không đồng ý kháng cáo của bà M, ông H, bà T, ông K và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, vì bà M, ông H, bà T đã phân chia tài sản thừa kế cho ông G theo biên bản phân chia quyền sử dụng đất ngày 13/01/1999 (bản chính tờ phân chia bị thất lạc chỉ còn bản photo). Thời điểm đăng ký đất đai bổ sung, ông

G đã gạch tên ông H và ông K ra khỏi danh sách các đồng thừa kế. ông G kê khai đất được sự đồng thuận của gia đình. Thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của bà TH do nhận thừa kế từ ông G có niêm yết công khai, gia đình bà M biết nhưng không ai phản đối, thể hiện qua việc năm 2004 bà TH chuyển nhượng một phần đất cho ông Vũ thì bà TH có chia tiền cho các anh chị em trong gia đình; khi đó bà M, bà T, ông K, ông H xác định là biết bà TH đứng tên giấy chứng nhận và xác nhận đất này của bà TH nên việc cho rằng bà TH tự ý kê khai là không đúng. bà TH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V công khai, được công chứng đúng quy định pháp luật; bà TH vẫn ở trên đất khi chuyển nhượng, có dẫn ông V xem đất nên việc chuyển nhượng là hợp pháp. bà TH chuyển nhượng cho ông V với giá chỉ 3,6 tỷ nhưng bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà TH trả lại hơn 1,9 tỷ/người cho 04 người là thiệt thòi cho bà TH.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Tâm K (có ông Trần Quang Huy C đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án với lý do như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu V (có bà Dương Thùy T đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì trước khi nhận chuyển đất từ bà TH, ông V có nhiều lần tới xem đất thì có gặp bà TH, con bà TH và 1 người phụ nữ (khi xảy ra tranh chấp mới biết là bà M) giới thiệu là em chồng bà TH. Như vậy, bà M biết việc chuyển nhượng đất nhưng không có ý kiến phản đối. bà TH có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; việc chuyển nhượng được công chứng theo đúng quy định; ông V không biết đất đang có tranh chấp nên là người mua ngay tình. Ngoài ra, trường hợp Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, ông V tự nguyện hỗ trợ cho bà M, ông H và bà T số tiền 800.000.000 đồng chi phí di dời tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Tâm A (có bà Nguyễn Thị Thanh M đại diện theo ủy quyền) thống nhất yêu cầu kháng cáo của bà TH và ông T, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của những người này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm trong quá trình giải quyết vụ án như bỏ sót tài sản thừa kế; biên bản phiên toà ghi không đúng thành viên Hội đồng xét xử. Các sai phạm này Tòa án cấp phúc thẩm

không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại. Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ quan sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D, Ủy ban nhân dân thành phố V, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V, Ủy Ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam và bà Nguyễn Trương Tú D, đều xin vắng mặt; ông Trần Thanh T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Huỳnh Quang V vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng và không giải quyết chia di sản thừa kế đối với 02 thửa đất số 180 và 532 là chưa giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng biên bản phiên toà của Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót về thành phần người tiến hành tố tụng. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

[2.1] Tại các Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 19/4/2022 (BL 954 – 961), ngày 20/6/2022 (BL 962 – 968), ngày 14/9/2022 (BL 969 – 976) đều thể hiện Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa là ông Đặng Văn Lộc, nhưng ở phần cuối biên bản lại ghi và ký tên Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa là ông Nguyễn Văn Trường. Hồ sơ vụ án thể hiện, ông Nguyễn Văn Trường là Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án này theo Quyết định phân công Thẩm phán làm chủ tọa phiên tòa số 385/QĐ-PCTPXX ngày 27/12/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Chữ ký trong các biên bản phiên tòa là chữ ký của ông Nguyễn Văn Trường. Ngày 30/3/2023, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa sơ thẩm cũng đã có giải trình về vấn đề này. Như vậy, tại phần "Những người tiến hành tố tụng" trong biên bản phiên tòa sơ thẩm ghi tên "Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Lộc" là do sai sót, nhầm lẫn trong khâu đánh máy, không phải vi phạm tố tụng gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Theo văn bản số 3326/UBND-NC ngày 12/11/2020 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long thì thửa 180 (hiện do bà TH đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là thửa mới của thửa cũ 905; Thửa 199 là tổng diện tích của 02 thửa 890 và 895 cũ theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/8/1993 của

ông Ngô Tâm G. Căn cứ theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đều xác định chỉ khởi kiện tranh chấp đối với thửa 199, nên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với thửa 180 là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Theo văn bản số 3326/UBND-NC ngày 12/11/2020 của Uỷ ban nhân dân thành phố V thì thửa 532 là thửa mới chiết ra từ thửa 199, hiện nay chưa ai đăng ký kê khai. Phần đất mà bà TH chuyển nhượng cho ông V là phần diện tích còn lại sau khi trừ diện tích chuyển nhượng cho ông Vũ và thửa 532, hiện nay là thửa số 9. Tại các đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà TH và ông V đối với thửa số 9, không tranh chấp đối với thửa 532, nên Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với thửa 532 là có căn cứ.

[2.4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 818418 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 07565 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố V) cấp ngày 14/01/2004 cho hộ bà Lê Ngọc T, thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.186,8m^2. Sau đó, bà TH chuyển nhượng cho ông Huỳnh Quang V diện tích 241m^2 và phát sinh thửa mới 532 diện tích 134,2m^2, diện tích thửa 199 còn lại là 811,6m^2. Theo trích đo bản đồ địa chính Vlap ngày 25/5/2018 thì thửa số 199 là thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà TH, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 9 diện tích 839,2m^2. Tại giấy thỏa thuận ngày 03/6/2004 bà M, bà T, ông H, ông K, bà TH đồng ý chuyển nhượng phần diện tích 240m^2 thuộc thửa 199, và chia đều số tiền nhận chuyển nhượng cho 05 người (BL 399); Giấy thỏa thuận này có chữ ký của 05 người nêu trên và xác nhận của Uỷ ban nhân dân Phường C, thị xã Vĩnh Long. Như vậy, bà TH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Quang V được tất cả các anh chị em đồng ý và không có tranh chấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Vũ vào tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn về thủ tục tố tụng cũng như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp như sau:

[4.1] Tại văn bản số 3326/UBND-NC ngày 12/11/2020 của Uỷ ban nhân dân thành phố V có nội dung:

+ Theo tư liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ thì thửa đất số 202 diện tích 1.730m^2 tọa lạc tại Phường C, thành phố V ghi tên Ngô Tâm B trong sổ mục kê đất và thửa 213, diện tích 1.200m^2 tọa lạc tại Phường C, thành phố V ghi nhận tên Ngô Tâm G trong sổ mục kê.

+ Trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/8/1993 ông Ngô Tâm G khai thửa đất số 902 diện tích 141m^2, loại đất ao; Thửa 931, diện tích 178m^2, loại đất nghĩa địa; Thửa đất số 905, diện tích 873m^2; thửa đất số 890 diện tích

937m^2, loại đất hương quả và thửa số 895, diện tích 312m^2, loại đất thổ cư có nguồn gốc hương quả. Trong đơn đăng ký không ghi nguồn gốc của ai để lại. Do đó, Uỷ ban nhân dân thành phố V không xác định được có phải của cụ Ngô Tâm B và cụ Lương Thị T không?

+ Thửa 199, diện tích 1.186,8m^2 tờ bản đồ số 3, đất thổ vườn là thửa mới của tổng diện tích các thửa cũ 890 và 895 theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/8/1993.

+ Thửa 180, tờ bản đồ số 3, diện tích 1025,3m^2, loại đất NĐ là thửa mới của thửa cũ 905 theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/8/1993 của ông Ngô Tâm G.

[4.2] Ngày 14/10/1995, ông Ngô Tâm G có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3 thể hiện nguồn gốc sử dụng: Đất ông bà để lại. Ngày 06/3/1998 ông G có Tờ kê khai đăng ký bổ sung với nội dung: Xin đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 199, hình thức đăng ký QSDĐ: Hộ gia đình và liệt kê các thành viên trong hộ gia đình gồm: Ngô Thị Phương M, Ngô Thị Phương T, Ngô Tâm H, Ngô Tâm K, có gạt bỏ tên Ngô Tâm H và Ngô Tâm K (có ghi chú chủ sử dụng không đồng ý). Tại văn bản số 683/STNMT ngày 09/3/2021 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long xác nhận nội dung này.

[4.3] Lời trình bày của người làm chứng như bà Phạm Thị L thể hiện bà sinh sống tại đây khoảng 50 năm, biết đất tranh chấp của cụ B, cụ T, căn nhà cổ trên đất là của cụ B, cụ T. Người làm chứng là ông Nguyễn Việt H cho biết ông sống từ trước đến nay ở gần đất tranh chấp, xác định đất là của cụ B, cụ T. Nhà cổ trên đất là của cố Thông để lại cho con là cụ B và con dâu là cụ T.

[4.4] Biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 30/3/2021 thể hiện hiện trạng trên đất có căn nhà chính diện tích 69,68m^2, theo nguyên đơn trình bày do cụ B và cụ T để lại.

[5] Mặc dù, văn bản số 3326/UBND-NC ngày 12/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V không xác định thửa 202 diện tích 1.730m^2 tọa lạc tại Phường C, thành phố V được ghi nhận trong sổ mục kê tên cụ Ngô Tâm B theo tư liệu 299/TTg tại thửa 202 hiện tại là thửa đất nào; Nhưng thửa 199 là tổng diện tích của 02 thửa 890 và 895 (937m^2 + 317m^2 = 1.249m^2) là tương đối phù hợp về diện tích với thửa 202 theo tư liệu 299/TTg. Khi đăng ký quyền sử dụng đất, ông G đã kê khai nguồn gốc đất do ông bà để lại. Hiện trạng trên thửa 199 có căn nhà cổ phù hợp với lời trình bày của đương sự và người làm chứng. Do đó, có cơ sở xác định thửa 199 và căn nhà chính có diện tích 69,68m^2 là di sản thừa kế của cụ B và cụ T để lại.

[6] Do phần đất là di sản thừa kế, nên việc ông G kê khai đăng ký quyền sử dụng đất khi chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế còn lại là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, theo kê khai của ông G thì hộ gia đình gồm ông G, bà M, bà T nhưng sau khi ông G chết bà TH và hai con là ông T, ông A kê khai nhận thừa kế toàn bộ thửa đất 199 và Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 818418 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 07565 ngày 14/01/2004 cho hộ gồm bà TH và hai con (ông T, ông A) cũng không đúng quy định của pháp luật. Lẽ ra, phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 818418 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 07565 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) cấp ngày 14/01/2004 cho hộ bà Lê Ngọc T, thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.186,8m^2, loại đất thổ vườn tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2004 diện tích còn lại 811,6m^2, nhưng do bà TH đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, nên hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không còn tồn tại.

[7] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018 giữa bà Lê Ngọc T và ông Nguyễn Hữu V:

- Về hình thức: Giao dịch chuyển nhượng giữa bà TH và ông V bằng Hợp đồng có công chứng theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: bà TH chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 9 (thửa 199 cũ) cho ông V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07565 ngày 14/01/2004 cho hộ bà Lê Ngọc T.

Ngày 17/4/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 941344 đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2 cho ông V.

[8] Xét thấy, năm 2013 bà TH có đơn khởi kiện yêu cầu các anh chị em của bà M giao trả nhà và đất nêu trên đã được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết. Do bà TH rút đơn khởi kiện nên ngày 28/5/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. bà M có đơn kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án trên. Ngày 19/3/2019 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, giữ nguyên quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính". Tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: "Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai" thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký.

Đối chiếu quy định pháp luật nêu trên, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2019, là sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định phúc thẩm (có hiệu lực pháp luật) giải quyết vụ án tranh chấp giữa bà TH và các anh chị em bà M (do bà TH là nguyên đơn). Do đó, giao dịch chuyển nhượng này không vi phạm quy định tại Điều

188 Luật đất đai năm 2013.

[9] Hiện trạng đất tranh chấp ngoài căn nhà gỗ thì còn có các tài sản khác gồm: Nhà xe diện tích 352m^2, nhà bếp diện tích 15,56m^2, nhà nhỏ phía trước diện tích 8,09m^2 do ông Trần Thanh T (người thuê nhà xe) xây dựng, shop quần áo diện tích 30.97m^2 và nhà vệ sinh diện tích 6,375m^2. Theo bà M thì tài sản này do bà M xây dựng, còn bà TH trình bày có tài sản do bà M và bà TH cùng bỏ tiền ra xây dựng, có tài sản do bà TH xây dựng. Hơn nữa, bà M cũng trình bày bà TH cư trú tại nhà, đất đang tranh chấp cho đến ngày 28/5/2018 thì chuyển đi nơi khác.

[10] Xét thấy, các tài sản trên đất do các anh chị em bà M đang quản lý sử dụng, khi nhận chuyển nhượng ông V có đến xem đất nhưng không có ai tranh chấp, hơn nữa tại thời điểm đó bà TH vẫn còn sinh sống tại nhà, đất nêu trên nên ông V không thể biết các tài sản trên đất đang do người khác quản lý, sử dụng. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông V là người thứ ba ngay tình, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2018 giữa bà TH và ông V không bị vô hiệu, do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 941344 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/4/2019 cho ông V là phù hợp với quy định pháp luật.

[11] Đối với Hợp đồng thế chấp giữa ông V và Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vĩnh Long:

Theo nhận định tại các mục [8], [9], [10] thì việc ông V nhận chuyển nhượng đối với tài sản tranh chấp là hợp pháp và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật nên ông V có toàn quyền định đoạt tài sản này. Vì vậy, việc ông V thế chấp tài sản tranh chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vĩnh Long là hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không hủy hợp đồng thế chấp giữa ông V và Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vĩnh Long là phù hợp.

[12] Về yêu cầu phân chia di sản thửa kế đối với thửa 199:

cụ B và cụ T có 05 người con, nên hàng thừa kế thứ nhất gồm 05 người: Ngô Thị Phương M, Ngô Thị Phương T, Ngô Tâm H, Ngô Tâm K và Ngô Tâm G (Chết năm 2000); hàng thừa kế thứ nhất của ông G gồm có: Bà Lê Ngọc T là vợ ông G và Ngô Tâm T, Ngô Tâm A là các con ông G. Thửa đất 199 (Thửa mới số 9) là di sản của cụ B, cụ T chết để lại, nhưng do bà TH đã chuyển nhượng di sản trên cho ông V, nên bà TH có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế còn lại, cụ thể như sau:

- Các đương sự thống nhất kết quả tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long diện tích thửa số 9 là 817,8m^2 chưa trừ diện tích bị thu hồi theo đo đạc thực tế là 64,8m^2. Sau

khi trừ diện tích bị thu hồi, diện tích còn lại của thửa số 9, tờ bản đồ số 32 là 753m^2 (Trong đó có 157,9m^2 đất ODT và 595,1m^2 đất CLN).

- Đối với các tài sản trên đất: Ngoài căn nhà chính diện tích 69.68m^2 được xác định là di sản thừa kế, các tài sản còn lại được tạo lập sau khi cụ B và cụ T chết. bà M, bà TH đều cho rằng là người xây dựng các tài sản trên, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hiện nay, các tài sản này do các anh em chị em bà M đang quản lý sử dụng. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định các tài sản trên đất được chia thành 05 phần cho các đồng thừa kế là đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

- Các bên đương sự thống nhất giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo kết quả tại Biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 30/3/2021.

- Đối với diện tích 66m^2 đất bị thu hồi ông V đã nhận 1.061.544.000đ, nên xác định giá trị phần diện tích này chính là số tiền bồi thường mà ông V đã nhận.

Kết quả phân chia như sau:

- Tiền bồi thường giải tỏa thu hồi đất thi công đường Võ Văn Kiệt 1.061.544.000đ : 5 phần = 212.308.800đ/phần.

- Diện tích 753m^2 : 5 phần = 150,6m^2/phần (Trong đó có 31,58m^2 đất ODT x 25.758.000đ/1m^2 + 119,2m^2 đất CLN x 6.473.000đ/1m^2) = 1.585.019.240đ/phần.

- Tài sản trên đất: (Nhà xe diện tích 352m^2 giá 93.647.770đ + nhà chính diện tích 69,68m^2 giá 88.824.942đ + nhà bên trái từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2 giá 88.824.942đ + nhà bên phải từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2 giá 119.530.744đ + nhà bếp phía sau diện tích 15,56m^2 giá 25.493.255đ + shop bán quần áo diện tích 30,97m^2 giá 42.501.345đ + nhà ở phía sau shop bán quần áo diện tích 80,75m^2 giá 110.816.390đ + nhà vệ sinh phía sau nhà ở diện tích 6,375m^2 giá 5.215.800đ) : 5 phần = 114.971.037đ/phần.

Tổng cộng số tiền bà TH, ông T và ông A phải có nghĩa vụ trả lại cho bà M, bà T, ông H và ông K mỗi người là (212.308.800đ + 1.585.019.240đ + 114.971.037đ) = 1.912.299.077đ làm tròn số 1.912.299.000đ.

[13] Do ông V đã nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa 199 và bà TH có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế còn lại, nên bà M, bà T, ông H có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân để giao trả thửa 199 cho ông V. Để đảm bảo cho bà M, bà T và ông H có thời gian di dời tài sản, cho bà M, bà T, ông H lưu cư trong thời hạn 06 (Sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn lưu cư mà bà M, bà T và ông H không di dời tài sản của bà M, bà T và ông H để giao trả cho ông V thì ông V có quyền yêu cầu cưỡng chế thi hành án.

[14] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn và những người ở trên đất số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng là chi phí di

dời. Xét, đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[15] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, sửa một phần bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của đương sự tại mục [14]. Lập luận này cũng là cơ sở để không chấp nhận đề nghị hủy bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

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

[17] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông, bà gồm: Ngô Thị Phương M, Ngô Tâm H, Ngô Thị Phương T, Ngô Tâm K (có ông Trần Quang Huy C là đại diện theo ủy quyền), Lê Ngọc T, Ngô Tâm T;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 135/QĐ-VKS-DS ngày 03/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc ghi nhận sự tự nguyện của đương sự hỗ trợ chi phí di dời.

Áp dụng Điều 631, Điều 632, Điều 634, Điều 635, Điều 685 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 319, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 660 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Phương M; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H và ông Ngô Tâm K; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu V.

1. Đình chỉ xét xử đối với việc bà Ngô Thị Phương M yêu cầu bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị đất cho bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T và ông Ngô Tâm H mỗi người số tiền 1.681.890.000đ là giá trị của

diện tích 1.601,8m^2 do ông Ngô Tâm G chồng bà TH và bà TH đã chuyển nhượng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H và ông Ngô Tâm K đối với các yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 9 (Thửa cũ số 199), tờ bản đồ số 32 (Tờ bản đồ cũ số 3) diện tích 839,2m^2, loại đất ODT+CLN. Giữa bà Lê Ngọc T với ông Nguyễn Hữu V được công chứng số 1498, quyển số 01/TP/SCC/HĐGD, ngày 28/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ngọc D và không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu V với Ngân hàng Thương Mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Vĩnh Long.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 941344, vào sổ GCN: CS 18537 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/4/2019 cho ông Nguyễn Hữu V, thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích 839,2m^2, loại đất ODT+CLN, tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 818418 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 07565 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long (Nay là thành phố V) cấp ngày 14/01/2004 cho hộ bà Lê Ngọc T, thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.186,8m^2, loại đất thổ vườn tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và không chấp nhận hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2004 diện tích còn lại 811,6m^2.

3. Buộc bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T và ông Ngô Tâm H có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân ra khỏi thửa đất số 9, tờ bản đồ số 32, để giao trả cho ông Nguyễn Hữu V tách thửa đất số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích còn lại là 753m^2 loại đất ODT+CLN (Trong đó có 157,9m^2 đất ODT và 595,1m^2 đất CLN), gồm các mốc 1, 2, 3, 6, 5, 7, a, b, c, d, 19, 20, 21, e, g, 23, 24, 25, 1 và giao trả các tài sản gắn liền trên thửa đất số 9 gồm: Nhà xe diện tích 352m^2, nhà chính diện tích 69,68m^2, nhà bên trái từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2, nhà bên phải từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2, nhà bếp phía sau diện tích 15,56m^2, shop bán quần áo diện tích 30,97m^2, nhà ở phía sau shop bán quần áo diện tích 80,75m^2, nhà vệ sinh phía sau nhà ở diện tích 6,375m^2. Tọa lạc tại: khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H được lưu cư trong thời hạn 06 (Sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn lưu cư mà bà M, bà T và ông H không di dời toàn tài sản của bà M, bà T và ông H để giao trả cho ông V tách thửa đất số 9, tờ bản đồ số 32, diện tích còn lại là 753m^2 loại đất ODT+CLN (Trong đó có 157,9m^2 đất ODT và 595,1m^2 đất CLN), gồm các mốc 1, 2, 3, 6, 5, 7, a, b, c, d, 19, 20, 21, e, g, 23, 24, 25, 1 và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 9 gồm: Nhà xe diện tích 352m^2, nhà chính diện tích 69,68m^2, nhà bên trái từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2, nhà bên phải từ ngoài nhìn vào diện tích 69,68m^2, nhà bếp phía sau diện tích 15,56m^2, shop bán quần áo diện tích 30,97m^2, nhà ở phía sau shop bán quần áo diện tích

80,75m^2, nhà vệ sinh phía sau nhà ở diện tích 6,375m^2 thì ông V có quyền yêu cầu cưỡng chế thi hành án.

(Có Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 01/6/2021, ngày 17/11/2021 và ngày 05/01/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long và biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 30/3/2021 kèm theo bản án)

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu V về việc hỗ trợ cho các ông, bà Ngô Thị Phương M, Ngô Thị Phương T, Ngô Tâm H số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) chi phí hỗ trợ, di dời.

5. Buộc bà Lê Ngọc T, ông Ngô Tâm T và ông Ngô Tâm A phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Ngô Thị Phương M, bà Ngô Thị Phương T, ông Ngô Tâm H và ông Ngô Tâm K mỗi người một kỷ phần thừa kế có giá trị bằng tiền là 1.912.299.000đ (Một tỷ chín trăm mười hai triệu hai trăm chín mươi chín nghìn đồng).

6. Buộc ông Nguyễn Hữu V có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà diện tích 8,09m^2 cho ông Trần Thanh T số tiền 9.928.400đ (Chín triệu chín trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm đồng). ông V được sở hữu căn nhà do ông TU xây dựng diện tích 8,09m^2. Buộc ông Trần Thanh T có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi căn nhà diện tích 8,09m^2 để giao căn nhà cho ông V được quyền sở hữu.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Ngô Thị Phương M, bà Lê Ngọc T, bà Ngô Thị Phương T và ông Ngô Tâm H không phải chịu.

- Ông Ngô Tâm T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Ngô Tâm T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000238 ngày 04/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Ngô Tâm K không phải chịu. Hoàn trả cho ông Ngô Tâm K 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000235 ngày 03/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Vĩnh Long (1);
– VKSND tỉnh Vĩnh Long (1);
– Cục THADS tỉnh Vĩnh Long (1);
– Các đương sự (16);
– Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 27b (PPC);

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình