TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG** Bản án số: 181/2025/DS-PT Ngày 26-6-2025 V/v *"tranh chấp chia thừa kế QSDĐ theo di chúc, yêu cầu công nhận QSDĐ, hợp đồng CNQSDĐ, công nhận di sản thừa kế là QSDĐ"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:***Ông Đoàn Văn Thậm**

Các Thẩm phán: **Ông Võ Văn Lịnh**

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: **Bà Phạm Thùy Trang** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: ông Trang Minh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 6 năm 2025 và ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 301/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất theo di chúc, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2025/QĐPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025.

- **Nguyên đơn**: Bà Trần Thị Hồng T1, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, thành phố P, Kiên Giang.

- Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 22-11-2022 cho bà T1: Anh Phạm Trí L, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Phố D T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1 là luật sư Trần Thị H – Giám đốc Công ty L1 (có mặt)

Địa chỉ: P, Tầng E Tòa V H, Quận C, thành phố Hà Nội

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Minh P là anh Nguyễn Công T2, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: số E, Đường số A, khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1967 (có mặt)

3. Ông Hoàng Khắc K (Hoàng K), sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A E, đường L, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1968 (vắng mặt)
2. Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1969 (vắng mặt)
3. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1971 (vắng mặt)
4. Ông Nguyễn Minh H2, sinh năm 1973 (vắng mặt)
5. Ông Nguyễn Minh H3, sinh năm 1978 (vắng mặt)
6. Anh Nguyễn Minh T3, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Q, ông S, ông H1, ông H3, ông H2, anh T3: Anh Nguyễn Công T2, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: số E, Đường số A, khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Anh L, bà T1, bà M, ông T2 có mặt. Xét xử vắng ông K)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1 ***trình bày:*** Bà T1 là vợ ông Nguyễn Minh P, theo bản án số: 15/2010/DSST ngày 28-9-2010 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, không công nhận bà T1 và ông P là vợ chồng. Vợ chồng cụ Nguyễn Văn B (chết năm 2012) và bà Dương Thị K1 (chết năm 2009) là cha mẹ ruột ông P, sống chung sinh được 07 người con gồm: Nguyễn Minh Q, Nguyễn Minh S, Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh P, Nguyễn Minh H3, Nguyễn Minh H2, Nguyễn Thu H4 (chết, không rõ chồng là ai) có con là Nguyễn Minh T3.

Vào năm 1978 vợ chồng cụ B có khai khẩn 01 thửa đất ước chừng 05 mẫu, tại ấp R, xã H, thành phố P để lập vườn và làm nhà ở. Năm 1993 có đo đạc theo sơ đồ 14, thửa 12, diện tích 9.000m^2, phần giáp biển chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc M tổng diện tích 20.984m^2 giá 20.000.000đ/1.000m^2 = 420.000.000 đồng, bà M giao tiền đủ. Bà M làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B, được điều chỉnh biến động ngày 01-9-2003, diện tích này không tranh chấp.

Bà M cho rằng diện tích đất theo thực tế đo đạc 22.535,2m^2, vợ chồng cụ B có chuyển nhượng cho bà M là không đúng, gia đình cụ B không chuyển nhượng phần ngoài giấy cho bà M. Do cụ B không biết chữ, bà M lợi dụng nhờ cụ B ký giấy hỗ trợ di dời nhà rồi tự làm giấy cam kết có nội dung bán toàn bộ diện tích đất bao gồm phần diện tích ngoài giấy cho bà M. Thực tế gia đình bà T1, không bán cho bà M phần diện tích nằm ngoài giấy. Trước khi vợ chồng cụ B chết, vào ngày 06-5-2009 tại Văn Phòng Luật sư Hà Thị N cụ B có lập tờ di chúc có nội dung chia thừa kế cho bà T1 được quyền sử dụng thửa đất số 68, diện tích 13.935,3m^2, nay đo thực tế diện tích 22.535,2m^2. Đồng thời thay mặt cụ B tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Ngọc M và thực hiện hợp đồng dịch vụ pháp lý với Luật sư N.

Theo biên bản họp gia đình ngày vào ngày 15-11-2017 tại UBND xã H tất cả các thừa kế của vợ chồng cụ B đã ký tên thống nhất theo di chúc ngày 06-5-2009, được UBND xã H xác nhận và các thừa kế cụ B lập thêm bản cam kết với nội dung thống nhất theo tờ Di chúc ngày 06-5-2009. Đối với ông Nguyễn Minh S khi họp gia đình không có mặt, 01 năm sau ông S có làm đơn xác nhận ngày 16-11-2018 thống nhất theo ý kiến anh em trong gia đình đã họp vào ngày 15-11-2017, được UBND xã H xác nhận ngày 22-4-2019.

Năm 2021 Luật sư N đã khởi kiện bà T1 Tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc về tranh chấp hợp đồng dịch vụ pháp lý, đang được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý giải quyết.

Hiện tại diện tích đất 22.535,2m^2 những người thừa kế của vợ chồng cụ B gồm: Nguyễn Minh Q, Nguyễn Minh S, Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh P, Nguyễn Minh H3, Nguyễn Minh H2, Nguyễn Minh T3 không ai tranh chấp, đồng ý giao toàn bộ diện tích đất cho bà T1, không tranh chấp. Khi cụ B để lại di chúc thì bà T1 đã quản lý, sử dụng đất nhưng chưa đầu tư xây dựng công trình gì, việc sử dụng đất tại địa phương có nhiều người biết rõ.

Trước khi cụ B chết, cụ B có làm đơn tranh chấp với bà M, được UBND xã H hòa giải nhưng không thành, cụ B có khởi kiện tại Tòa án. Tòa án triệu tập bà M nhiều lần, nhưng bà M không đến, cụ B đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết. Sau khi cụ B chết, bà T1 tiếp tục khởi kiện bà M tại Tòa án theo hồ sơ thụ lý số: 13/2018/TLST-DS ngày 09-01-2018, Tòa án không tống đạt cho bà M được, bà M không tham gia tố tụng nên bà T1 rút lại đơn khởi kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án theo quyết định số: 59/2019/QĐST-DS ngày 12-7-2019.

Nay Bà T1 khởi kiện tại Tòa án yêu cầu công nhận di chúc của cụ Nguyễn Văn B lập ngày 06-5-2009 về việc chia thừa kế cho bà T1 được quyền sử dụng thửa đất số 68, diện tích 13.935,3m^2, đo thực tế diện tích 22.535,2m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất này cho bà T1 được quyền sử dụng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà** T1**, anh** Phạm Trí L **trình bày: Thống nhất theo nội dung đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện và lời trình bày của bà T1. Bà M cho rằng có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất, gồm phần trong giấy và phần ngoài giấy có diện tích 22.535,2m^2 nhưng không cung cấp được hợp đồng gốc thể hiện giữa bà M với vợ chồng cụ B có chuyển nhượng thửa đất này. Bản hợp đồng đề ngày 22-7-2003 không có xác nhận của UBND xã H, do bà M tự lập, là bản phô tô không có giá trị pháp lý.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12-4-2021; Tờ trích đo địa chính số: TĐ 31-2021, ngày 07-5-2021; Kết quả định giá tài sản ngày 15-12-2021 anh L đồng ý làm cơ sở để xét xử.

Nay yêu cầu HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1, chấp nhận toàn bộ đơn phản tố và yêu cầu độc lập của các con cụ B, cụ K1 bác toàn bộ đơn phản tố của bà Nguyễn Ngọc M, ông Hoàng Khắc K, công nhận cho bà T1 được quyền sử dụng diện tích 22.535,2m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P.

Tại phiên tòa hôm nay bà T1 trình bày giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, nội dung phát biểu của Luật sư P1 đã trình bày tại phiên tòa ngày 26-01-2024, bà T1 đồng ý theo lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông P và yêu cầu độc lập

của ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H2, ông Nguyễn Minh H3, anh Nguyễn Minh T3 về việc giao cho bà T1 được quyền sử dụng di sản thừa kế là diện tích đất 22.535,2m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ 37, tại ấp R, xã H, thành phố P. Không đồng ý theo các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc M, ông Hoàng Khắc K và yêu cầu HĐXX không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc M để áp dụng thời hiệu khởi kiện đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông P và các thừa kế khác của cụ B, cụ K1.

-Bị đơn bà** Nguyễn Ngọc M**, ông** Hoàng Khắc K **(**H**) trình bày: Năm 2003, bà M nhận chuyển nhượng tổng diện tích đất 48.000m^2 của vợ chồng cụ Nguyễn Văn B, bà Dương Thị K1 tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Trong diện tích 48.000m^2 có diện tích đất 20.984m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của nhà nước, các bên không tranh chấp diện tích này.

Đối với phần ngoài giấy diện tích 22.535,2m^2, thửa 68, tờ bản đồ số 37, có lập hợp đồng tay vào ngày 22-7-2003 ghi tổng diện tích 48.000m^2 với giá tiền tổng cộng 460.000.000đ. Hợp đồng này gồm ông Nguyễn Văn B ký và bà Dương Thị K1 lăn tay, bản gốc hợp đồng này đã bị thất lạc.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, có căn nhà tạm của gia đình ông B trên đất đang tranh chấp, gia đình chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tự di dời. Trên đất có tràm bông vàng, dừa. Sau khi bà M nhận chuyển nhượng, đã đăng ký đo đạc đại trà trên bản đồ địa chính thuộc thửa số 68, diện tích 13.935,3m^2 thời điểm đoàn đo đạc tại tòa đo đất do cây cối che khuất không rõ ranh. Nên họ đo mặt biển đất bà M nhỏ lại hơn 50m nên diện tích là 13.935,3m^2. Bà M có đơn khiếu nại nên địa chính xã là ông A và trưởng ấp là ông V kết hợp với cán bộ đoàn đo đạc và họ đo lại đúng với diện tích thực tế là 22.535,9m^2. Bà M làm hồ sơ xin đề nghị cấp giấy nhưng bà T1 và bà Hà Thị N làm đơn ngăn chặn nên đến nay vẫn chưa được xét cấp. Hiện tại bà M trực tiếp quản lý sử dụng đất, không chuyển nhượng cho ai.

Ngày 20-3-2015, bà M có trình báo cho công an xã H về việc có người chặt phá cây tràm, hàng rào ranh đất, có làm đơn tố cáo nhưng thời điểm làm đơn thì tôi không biết ai là người tác động. Công an xã thụ lý đơn thì có mời ông S là chủ đất giáp ranh lên làm việc, hiện trạng phía ông S vẫn còn lấn chiếm nhưng bà M chưa tranh chấp đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp về đất đai.

Theo tờ trích đo địa chính thửa đất đang tranh chấp số TĐ 31-2021 ngày 07/5/2021, bà M xác định diện tích đất 22.535,2m^2 là phần đất nằm ngoài giấy mà trước đây tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B, bà Dương Thị K1 và nay có tranh chấp với bà Trần Thị Hồng T1.

Theo bà Trần Thị Hồng T1 trình bày vợ chồng cụ B không có bán đất cho bà M, việc cụ B ký tờ cam kết là do cụ B không biết chữ, còn cụ K1 thì đã chết nên cụ B không có quyền định đoạt toàn bộ tài sản này là hoàn toàn không đúng. Vì theo hợp đồng tay ngày 22-7-2003 có cụ B và cụ K1 đồng ký, điểm chỉ. Mặt khác, theo bà T1 trình bày bà T1 được cụ B di chúc lại toàn bộ diện tích đất 22.535,2 m^2 là không đúng. Vì chỉ di chúc cho bà T1 được sử dụng là 13.935,3 m^2, ngoài ra cụ B còn di chúc cho bà T1 được sử dụng diện tích đất mà bà M đã sang nhượng rồi. Cụ B đã bán toàn bộ đất cho bà M thì không thể lập cho bà T1.

Do đó, tờ di chúc không có giá trị pháp lý. Mặt khác, theo giấy cam kết cuối tháng 6 năm 2003 thì cụ B và bà K1 có điểm chỉ, ký tên xác định đã chuyển nhượng cho bà M toàn bộ thửa đất này.

Sự việc chuyển nhượng đất giữa gia đình cụ B năm 2008 thì cụ B có tranh chấp với bà M tại UBND xã H nhưng sau đó rút đơn khởi kiện lại và có lập tờ cam kết ngày 30-10-2008 về việc xin rút lại đơn khiếu nại tranh chấp đất đai với bà M. Việc rút đơn của cụ B là tự nguyện và nội dung cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì đối với việc sang nhượng đất cho bà M.

Đến ngày 19-12-2010, cụ B và bà M có đến UBND xã H để lập tờ thỏa thuận về việc rút lại việc ủy quyền cho bà T1 toàn quyền tranh chấp, hủy bỏ việc ủy quyền cho bà T1 và Luật sư Hà Thị N. Đồng thời rút lại đơn khởi kiện tại cơ quan chức năng. Cụ B có cam kết nếu sai chịu hoàn toàn trách nhiệm. Biên bản này có ông Lương Phước A, ông Trần Hoàng T4 và ông Nguyễn Văn T5 ký xác nhận. Thời điểm lập biên bản thỏa thuận này, cụ B hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12-4-2021; Tờ trích đo địa chính số: TĐ 31-2021, ngày 07-5-2021; Kết quả định giá tài sản ngày 15-12-2021 đồng ý làm cơ sở để xét xử.

Nay bà Nguyễn Ngọc M, ông Hoàng Khắc K không đồng ý theo đơn khởi kiện của bà T1, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1, phản tố hủy bỏ toàn bộ tờ Di chúc không hợp pháp lập ngày 06-5-2009 do ông Nguyễn Văn B1 lập cho bà T1 hưởng diện tích đất 13.935,3 m^2, thực tế đo 22.535,2 m^2. Công nhận và giữ nguyên hiện trạng cho vợ chồng bà M được quyền sử dụng diện tích đất 22.535,2 m^2 thửa 68, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P.

Tại phiên tòa ngày 26-01-2024 và phiên tòa hôm nay bà M vẫn giữ nguyên các yêu cầu phản tố, bà M xác định nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của gia đình cụ B theo hợp đồng ngày 22-7-2003, diện tích là 48.000m^2, diện tích được nhà nước cấp giấy là 2,2 mẫu, giá chuyển nhượng là 220.000.000đ (hai trăm hai mươi triệu đồng) còn lại 22.535,2 m^2 là phần ngoài giấy. Giá chuyển nhượng là 240.000.000đ, bà M đã trả đủ tiền tổng cộng là 460.000.000đ (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) bên cụ B có lập biên nhận tiền, trong biên nhận tiền có xác nhận của Ban N1 vào ngày 14-7-2003. Bà T1 cùng các thừa kế của cụ B, cụ K1 cho rằng có xác lập hợp đồng ngày 13-01-2003 với bà M, bà T1 có cung cấp bản phô tô là không có giá trị pháp lý, bà M không ký tên trong bản hợp đồng này và không thừa nhận hợp đồng này.

Quá trình sử dụng đất, bà M có thuê ông Nguyễn Văn T6, bà Trần Thị Tuyết M1 trông coi, quản lý đất cho bà M. Bà T1 không sử dụng thửa đất này, toàn bộ cây trồng trên đất do bà M thuê người trồng. Tại vị trí đất tranh chấp không có nhà ở, công trình xây dựng của ai, theo thẩm định thể hiện có căn nhà là không đúng hiện trạng, được Tòa án lập biên bản ghi nhận lại hiện trạng tài sản tranh chấp. Khi cụ B tranh chấp với bà M thì cụ B có lên UBND xã H lập tờ tự thỏa thuận, nội dung thừa nhận trước đây năm 2003 có chuyển nhượng cho bà M toàn bộ diện tích đất, không còn phần đất còn lại nào khác. Gồm nhiều thửa đất theo đo đạc bản đồ địa chính. Trông đó có diện tích 22,535,9m^2 thửa 68, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P.

Bà T1 cho rằng được cụ B lập di chúc vào ngày 06-5-2009, yêu cầu công nhận đất là không đúng, thực tế di chúc này lập không có giá trị pháp lý. Vì đất gia đình cụ B đã chuyển nhượng cho bà M toàn bộ diện tích từ năm 2003, nên không còn tài sản để di chúc cho bà T1, hơn nữa bà T1 là con dâu trong khi cụ B còn nhiều người thừa kế khác nên không có quyền được hưởng di sản thừa kế của vợ chồng cụ B.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh P, yêu cầu độc lập của Nguyễn Minh Q, Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh H3, Nguyễn Minh H2, Nguyễn Minh S, Nguyễn Minh Tú bà M2 yêu cầu HĐXX đình chỉ xét xử vì hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp HĐXX xác định còn thời hiệu thì bà M2 yêu cầu bác toàn bộ đơn phản tố và yêu cầu độc lập của các thừa kế cụ B, cụ K1.

- Tại đơn phản tố ngày 06-8-2020 và đơn đề ngày 24-4-2024 của bị đơn ông Nguyễn Minh P***, đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06-8-2020 và đơn đề ngày 24-4-2024 ông*** Nguyễn Minh Q***,*** Nguyễn Minh H1***,*** Nguyễn Minh H3***,*** Nguyễn Minh H2***,*** Nguyễn Minh S***,*** Nguyễn Minh T3 ***trình bày:*** Năm 1978 gia đình cụ B có khai khẩn 01 thửa đất khoảng 44.488,2m^2 để lập vườn, nuôi trồng thủy sản, làm nhà ở. Ngày 13-01-2003 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc M diện tích 20.983m^2, giá 20.000.000đ/1.000m^2 đã thanh lý hợp đồng và gia đất cho bà M, phần này không tranh chấp.

Phần diện tích ngoài giấy cụ B có nhờ bà M liên hệ với cơ quan chức năng làm thủ tục xin cấp giấy, vào khoảng tháng 6-2003 bà M đến nhà đưa cho cụ B 40.000.000đ nói đây là tiền hỗ trợ di dời nhà. Lợi dụng cụ K1, cụ B không biết chữ nên bà M viết sẵn tờ cam kết bán hết đất bao gồm phần trong và ngoài giấy là không đúng. Năm 2008 bà M cho người đến rào toàn bộ diện tích đất thì sảy ra tranh chấp, cụ B có làm đơn khiếu nại đến Ban nhân dân ấp và UBND xã H để đòi lại đất. Sau đó phát hiện bà M tự ý kê khai thửa đất số 68, diện tích 13.935,3m^2.

Ngày 02-4-2009 cụ B làm đơn kiện bà M ra Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc. Ngày 06-5-2009 cụ B lập tờ Di chúc cho bà T1 được quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng dịch vụ pháp lý với Luật sư Hà Thị N, rút đơn kiện đối với bà M, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2012 cụ B chết, bà T1 tiếp tục khởi kiện bà M. Ngày 15-11-2017 các con chung của cụ B, cụ K1 lập biên bản họp gia đình thống nhất theo di chúc của cụ B, bà T1 rút đơn kiện bà M. Ngày 12-7-2019 Tòa án Phú Quốc ban hành quyết định số: 59/2019/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự giữa bà T1 với bà M. Ngày 08-5-2020 các con của vợ chồng cụ B lập biên bản hủy bỏ biên bản họp gia đình ngày 15-11-2017 và ngày 01-6-2020 được UBND xã H xác nhận.

Nay bà T1 khởi kiện yêu cầu công nhận Di chúc của cụ Nguyễn Văn B lập ngày 06-5-2009, được quyền sử dụng diện tích đất 13.935,3m^2, đo thực tế 22.534,9m^2 ông P cùng các anh em không đồng ý. Ngày 20-9-2021 ông Nguyễn Minh P xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố theo đơn phản tố ngày 06-8-2020. Tại đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 20-9-2021 và ngày 10-11-2021, ông S, H1, H3, T3, H2 xin rút lại toàn bộ nội dung, yêu cầu độc lập theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06-8-2020.

Ông P, ông Q, ông H1, ông H3, ông H2, ông S, anh T3 xác định diện tích đất 22.534,9m^2 bà M có cung cấp hợp đồng ngày 22-7-2003, cho rằng gia đình cụ B có chuyển nhượng cho bà M là không đúng, các thừa kế của cụ B, cụ K1 không thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất này cho bà M, yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng này không có giá trị về mặt pháp lý. Xác định diện tích đất 22.534,9m^2, thửa số 68, tờ bản đồ số 37, tại ấp R, xã H, thành phố P là di sản thừa kế do cụ Nguyễn Văn B, cụ Dương Thị K1 chết để lại. Đồng ý giao cho bà Trần Thị Hồng T1 được quyền hưởng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 22.534,9m^2 theo di chúc ngày 06-5-2009 của cụ B.

- Tại phiên tòa, anh** Nguyễn Công T2 **làm đại diện theo ủy quyền của** Nguyễn Minh P**, ông** Nguyễn Minh Q**,** Nguyễn Minh H1**,** Nguyễn Minh H3**,** Nguyễn Minh H2**,** Nguyễn Minh S**,** Nguyễn Minh T3 **trình bày: Thống nhất theo nội dung đơn kiện và lời trình bày của bà T1, giữ nguyên nội dung đơn phản tố, đơn yêu cầu độc lập ngày 24-4-2024 của các thừa kế cụ B, cụ K1. Không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà M, ông K, không đồng ý áp dụng thời hiệu theo yêu cầu của bà M, đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, yêu cầu độc lập của các thừa kế khác của cụ B, cụ K1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đã quyết định:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng T1 về việc công nhận di chúc do cụ Nguyễn Văn B lập ngày 06-5-2009 là hợp pháp để chia thừa kế theo di chúc cho bà T1 diện tích đất 22.535,2m^2.

2- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng T1 về việc xác định bản cam kết đề tháng 6-2003 giữa bà Nguyễn Ngọc M xác lập với cụ Nguyễn Văn B là không hợp pháp.

3- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng T1 đối với phần diện tích đất tranh chấp là 13.004,1m^2.

4- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc M, ông Hoàng Khắc K về tuyên bố Di chúc đề ngày 06-5-2009 của cụ B để lại di sản cho bà T1 là không hợp pháp.

5- Không chấp nhận yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bà Nguyễn Ngọc M, ông Hoàng Khắc K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22-7-2003 và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 22.535,2m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 37 cho vợ chồng bà M, ông K tiếp tục quản lý sử dụng.

6- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh P, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H3, Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh T3 về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22-7-2003 giữa bà M với cụ B xác lập là không có giá trị pháp lý.

7- Xác định diện tích 22.535,2m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 37, vị trí theo tờ trích đo địa chính thửa đất TĐ 21-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 07-5-2021 đây là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn B, Dương Thị K1 để lại cho các thừa kế gồm: Ông Nguyễn Minh P, ông Nguyễn Minh Q, ông

Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H3, Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh T3.

8- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh P, ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H3, Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh T3 về việc giao cho bà Trần Hồng T1 được quyền hưởng di sản thừa kế là diện tích 22.535,2m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 37, vị trí theo tờ trích đo địa chính thửa đất TĐ 21-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 07-5-2021, trên đất có dừa, tràm bông vàng… theo chứng thư định giá số Vc 21/12/92/CT-TVAP ngày 15-12-2021 của Công ty TNHH Đ.

9- Bà Trần Thị Hồng T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 22.535,2m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 37. Được quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước. Vị trí theo tờ trích đo địa chính thửa đất TĐ 21-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 07-5-2021.

10- Bà Hà Thị N đã khởi kiện bà Trần Thị Hồng T1 cùng các thừa kế vợ chồng cụ B để tranh chấp hợp đồng dịch vụ pháp lý, được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý vụ án số: 138/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2022, hiện tại Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí sơ thẩm và báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 19 tháng 11 năm 2024 bị đơn bà Nguyễn Ngọc M và ông Hoàng Khắc K (H) có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn của ông Nguyễn Minh P. Bác yêu cầu độc lập của những liên quan ông Nguyễn Minh Q, Nguyễn Minh H2, Nguyễn Minh S, Nguyễn Minh H1, Nguyễn Minh H3, Nguyễn Minh T3 vì đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của vợ chồng bà M, ông K: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Dương Thị K1 đối với diện tích đất 22.534,9m^2 thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 37, giữ nguyên hiện trạng thửa đất trên để vợ chồng bà tiếp tục quản lý sử dụng và thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 06 tháng 12 năm 2024 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

** Tại tòa hôm nay:*

- Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Thu G nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu công nhận di chúc ngày 06-05-2009 do cụ B và cụ K1 để lại diện tích 22.535,2m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P và yêu cầu công nhận được hưởng tài sản do bị đơn và những người liên quan giao cho bà T1 được toàn sử dụng và định đoạt thửa đất tranh chấp nêu trên.

Yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ B và cụ K1 cho bà M theo giấy tay ngày 22-7-2003 (bản phô tô) với lý do bà M làm giấy khống không có bản gốc, hơn nữa tài sản trên là tài sản chung của gia đình cụ B không có các con cụ B thống nhất ký chuyển nhượng và đất đang tranh chấp mà bà M đi đăng ký kê khai trên sơ đồ địa chính là không đúng theo quy định của pháp luật.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Yêu cầu HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với lý do:

Thứ nhất: Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 37, diện tích đo vẽ thực tế 22.535,2m^2 tại ấp R, xã H, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang nguồn gốc đất là của cụ B, cụ K1 khai khẩn, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp từ trước năm 1980.

Bà Nguyễn Ngọc M không phải là người địa phương nên không có quản lý sử dụng. Nên việc bà M kê khai đo đạc và được xét duyệt là chưa phù hợp.

Thứ hai: Tờ cam kết vào tháng 6 năm 2003 của cụ B với bà M không có chữ ký của các con là chưa hợp pháp vì liên quan đến tài sản chung.

Thứ ba: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ B và bà M ngày 22/7/2003 bản photo nên không được xác định là chứng cứ.

Thứ tư: Yêu cầu ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn (07 người) giao cho bà Trần Thị Hồng T1 được hưởng di sản thừa kế diện tích 22.535,2m^2 được quyền quản lý sử dụng, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Thứ 5: Yêu cầu xác định chi phí tố tụng và án phí cho các đương sự tham gia vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh P xác định là bị đơn ông P yêu cầu công nhận di chúc của cụ B ngày 06-5-2009 cho bà T1 diện tích 13.935,3m^2, thực tế đo là 22.535,2m^2 và tự nguyện giao cho bà T1 được toàn quyền sở hửu, định đoạt thửa đất trên, ngoài ra không tranh chấp diện tích đất nào khác.

Ngoài ra yêu cầu HĐXX tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B và bà K1 với bà M theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22-7-2003 do hợp đồng bà M cung cấp là giấy poto, hơn nữa ông B không có quyền tự định đoạt chuyển nhượng thửa đất trên cho bà M.

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H2, ông Nguyễn Minh H3, Anh Nguyễn Minh T3 xác định là yêu cầu công nhận di chúc của cụ B ngày 06-5-2009 cho bà T1 diện tích 13.935,3m^2, thực tế đo là 22.535,2m^2 và tự nguyện giao cho bà T1 được toàn quyền sở hửu, định đoạt thửa đất trên, ngoài ra không tranh chấp diện tích đất nào khác.

Ngoài ra yêu cầu HĐXX tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B và bà K1 với bà M theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22-7-2003 do hợp đồng bà M cung cấp

là giấy photo, hơn nữa ông B không có quyền tự định đoạt chuyển nhượng thửa đất trên cho bà M.

- Tại phiên Tòa hôm nay bà M và ông K giữ nguyên kháng cáo yêu cầu HĐXX xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22-7-2003 và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 22.535,2m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 37 cho vợ chồng bà M, ông K được toàn quyền sở hữu và sử dụng và yêu cầu HĐXX xử không công nhận di chúc ngày 06-5-2009 là không hợp pháp; bởi vì bà cho rằng ngày 22-7-2003 cụ B và cụ K1 chuyển nhượng cho bà M hết không còn phần đất còn lại nào khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang giữ nguyên kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và phát biểu quan điểm như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX xử sửa bản án số 177/2024/DS-ST, ngày 07/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà M - Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22-7-2003 giữa cụ B và cụ K1 với bà M là phợp pháp công nhận diện tích 22.535,2m^2 là thuộc quyền sử dụng đất của bà M và phần án phí theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: Ông Hoàng Khắc K (H) chồng của bà Nguyễn Ngọc M có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà M thống nhất việc HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông K. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt.

2. Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Thu G nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu công nhận di chúc ngày 06-05-2009 do cụ B và cụ K1 để lại diện tích 22.535,2m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P.

Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ B và cụ K1 cho bà M theo giấy tay ngày 22-7-2003 (bản phô tô) với lý do bà M làm giấy khống không có bản gốc, hơn nữa tài sản trên là tài sản chung của gia đình cụ B không có các con cụ B thống nhất ký chuyển nhượng và đất đang tranh chấp mà bà M đi đăng ký kê khai trên sơ đồ địa chính là không đúng theo quy định của pháp luật.

Xét thấy đơn khởi kiện của bà T1 yêu cầu công nhận di chúc ngày 06-5-2009 của cụ B để lại do cấp sơ thẩm đã xem xét và nhận định các căn cứ trên và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 là hoàn toàn có căn cứ. Bởi vì việc ông B di chúc cho bà T1 hưởng 02 thửa đất, trong đó thửa số 25, diện tích 21.948,8m^2 cụ B đã chuyển nhượng cho bà M, được nhà nước cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho bà M theo quy định của nhà nước; đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 37, diện tích 13.935,3m^2, thực tế đo là 22.535,2m^2 lúc này giữa cụ B còn đang tranh chấp với bà M, được UBND xã H hòa giải không thành theo biên bản ngày 13-11-2009 (BL 177-177e), thửa đất này cũng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B nên cụ B chưa có quyền định đoạt để lập di chúc diện tích đất 22.535,2m^2 cho bà T1 được thụ hưởng thừa kế tài sản này; do đó, việc bà T1 khởi kiện yêu cầu công nhận di chúc ngày 06-5-2009 cho bà T1 được thừa kế theo di chúc là không có cơ sở để chấp nhận.

Hơn nữa sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 và đã hết thời hạn kháng cáo nhưng bà T1 vẫn không kháng cáo với quyết định của Tòa án nên việc yêu cầu của bà T1 tại tòa phúc thẩm HĐXX không xem xét.

Tại phiên Tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh P: Xác nhận ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố cho rằng diện tích đất tranh chấp 22.535,2m^2 là tài sản thừa kế của cha mẹ để lại cho ông và các hàng thừa kế (anh, em của ông) nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông P xác định là bị đơn ông P yêu cầu công nhận di chúc của cụ B ngày 06-5-2009 cho bà T1 diện tích 13.935,3m^2, thực tế đo là 22.535,2m^2 và tự nguyện giao cho bà T1 được toàn quyền sở hửu, định đoạt thửa đất trên, ngoài ra không tranh chấp diện tích đất nào khác.

Ngoài ra yêu cầu HĐXX tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B và bà K1 với bà M theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22-7-2003 do hợp đồng bà M cung cấp là giấy photo, hơn nữa ông B không có quyền tự định đoạt chuyển nhượng thửa đất trên cho bà M.

Tại phiên Tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh S, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H2, ông Nguyễn Minh H3, Anh Nguyễn Minh T3, vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập cho rằng diện tích đất tranh chấp 22.535,2m^2 là tài sản thừa kế của cha mẹ để lại cho các anh, em của ông, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan xác định là yêu cầu công nhận di chúc của cụ B ngày 06-5-2009 cho bà T1 diện tích 13.935,3m^2, thực tế đo là 22.535,2m^2 và tự nguyện giao cho bà T1 được toàn quyền sở hửu, định đoạt thửa đất trên, ngoài ra không tranh chấp diện tích đất nào khác.

Ngoài ra yêu cầu HĐXX tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B và bà K1 với bà M theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22-7-2003 do hợp đồng bà M cung cấp là giấy photo, hơn nữa ông B không có quyền tự định đoạt chuyển nhượng thửa đất trên cho bà M.

Tại phiên Tòa hôm nay bà M và ông K giữ nguyên kháng cáo yêu cầu HĐXX xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22-7-2003 và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 22.535,2m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 37 cho vợ chồng bà M, ông K được toàn quyền sở hữu và sử dụng và yêu cầu HĐXX xử không công nhận di chúc ngày 06-5-2009 là không hợp pháp; bởi

vì bà cho rằng ngày 22-7-2003 cụ B và cụ K1 chuyển nhượng cho bà M hết không còn đất phần đất nào khác.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông P và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cư để chấp nhận, bởi vì; theo bản án số 177/2024/DS-ST, ngày 07/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đã xác định việc di chúc trên là không hợp pháp, sau khi xét xử nguyên đơn bà T1 và bị đơn ông P cùng những người có quyền và nghĩa vụ liên quan không kháng cáo và tại phiên Tòa phúc thẩm xác định yêu cầu HĐXX xử công nhận di chúc ngày 06-5-2009 ngoài ra không yêu cầu gì khác nên HĐXX không xem xét; xét việc yêu cầu của bị đơn ông P và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cụ B và cụ K1 chuyển nhượng với bà M ngày 22-7-2003 là không có căn cứ để chấp nhận; mặc dù hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giấy tay ngày 22-7-2003 do cụ B và cụ K1 chuyển nhượng cho bà M diện tích đất 48.000m^2 trong đó có diện tích đang tranh chấp là 22.535,2m^2 do bà M cung cấp là giấy pho to là không phù hợp nhưng tại giấy cam kết của cụ B và cụ K1 tháng 6 năm 2003; biên bản hòa giải không thành ngày 13/11/2009 tại UBND xã H và biên bản thỏa thuận ngày 09-12-2010 tại UBND xã H cụ B và cụ K1 đều xác nhận đã chuyển nhượng cho bà M hết không còn đất và cam đoan không tranh chấp và hai bên giao đất nhận tiền xong và xin rút lại đơn khiếu nại tranh chấp đất đai với bà M; hơn nữa tại Công văn số 920/UBND- NCPC, ngày 23/9/2022 của UBND thành phố P xác định năm 2008 bà M đã đăng ký kê khai có tên trên sổ mục kê thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 37, thuộc quyển số 001, của xã H, huyện P (nay thành phố P) do Văn phòng đăng ký QSD đất và Sở T9 lập. Đối chiếu với Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mặc dù các đương sự không tuân thủ các điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng các bên thừa nhận giao đủ tiền và giao đất xong cho bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng, nên yêu cầu của bà M và ông K là hoàn toàn có căn cứ phù hợp cần ghi nhận.

Xét lời trình bày của vị luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1 tại phiên tòa hôm nay là không có căn cứ để chấp nhận như phân tích ở phần trên, chỉ chấp nhận xem xét về chi phí tố tụng và án phí cho các đương sự tham gia tố tụng cho phù hợp theo quy định pháp luật.

Về tài sản trên đất cũng như người quản lý tài sản trên:

+ Tại tòa hôm nay bà T1 cho rằng bà đã quản lý sử dụng trên đất từ đó cho đến nay và tại bản án sơ thẩm ngày 07-11-2024 của tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc cũng khẳng định bà T1 canh tác trên đất từ năm 2009 đến nay, tại tòa phúc thẩm bà T1 không tranh chấp tài sản trên đất (nhà cửa, hoa màu trên đất)

+ Bà M cho rằng phần đất trên bà đã sử dụng từ khi chuyển nhượng năm 2003 đến nay và có thuê ông Nguyễn Văn T6, bà Trần Thị Tuyết M1 trông coi xác nhận.

HĐXX xét thấy tại bản ghi lời khai ông Nguyễn Văn T6, bà Trần Thị Tuyết M1 đều xác nhận có trông coi phần đất tranh chấp trên cho bà M và tại các biên bản ghi lời khai của ông Nguyễn Thanh T7, ông Lê Hùng D, ông Huỳnh Văn Ủ,

ngày 21/11/2024; ông Trương Trung D1, ông Nguyễn Văn K2 (là nguyên cán bộ địa chính năm 2007 đến năm 2018) ngày 23/11/2024; ông Lương Phước A (là nguyên cán bộ địa chính năm 2002 đến năm 2022), ngày 25/11/2024; ông Nguyễn Văn Q1, ông Trần Hoàng T4 (là nguyên cán bộ Tư pháp, - phó chủ tịch hội đồng hòa giải năm 2000 đến năm 2015), ngày 26/11/2024 đều xác nhận tài sản trên không biết ông B di chúc cho bà T1 và không hề biết bà T1 nhưng biết rõ về việc ông B đã chuyển nhượng hết thửa đất trên cho bà M.

Từ đó xác định hiện tại việc quản lý sử dụng thửa đất trên của bà M là có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí: Tại cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà T1 về yêu cầu được công nhận di chúc nên buộc bà thu nộp án phí tổng cộng là 163.416.826đ là không chính xác theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; ngoài ra theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 300.000đ số 0009575 ngày 13/10/2023 do bà Nguyễn Ngọc M và ông Hoàng Khắc K nộp nhưng cấp sơ thẩm không đề cập đến và ông K là người cao tuổi nhưng cấp sơ thẩm không xem xét miễn án phí mà buộc ông K nộp án phí là chưa đúng.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại tòa hôm nay là có căn cứ để chấp nhận.

Sau khi nghị án HĐXX thảo luận và thống nhất xử: Sửa bản án sơ thẩm về nội dung cũng như về án phí.

- Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc M và ông Hoàng Khắc K.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M và ông K: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22-7-2003 giữa cụ B và cụ K2 với bà M; Công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 22.535,2m^2 thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 37, địa chỉ ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho bà M được toàn quyền sở hữu và sử dụng.

- Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1 về việc công nhận di chúc ngày 06-05-2009 do cụ B và cụ K2 để lại cho bà T1 diện tích 22.535,2m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P và yêu cầu công nhận được hưởng tài sản do bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giao cho bà T1 được toàn sử dụng và định đoạt thửa đất tranh chấp 22.535,2m^2 và yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22-7-2003 giữa cụ B và cụ K2 với bà M.

- Xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông P về việc công nhận di chúc ngày 06-05-2009 do cụ B và cụ K2 để lại cho bà T1 diện tích 22.535,2m^2 và yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22-7-2003 giữa cụ B và cụ K2 với bà M.

- Xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H3, ông Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh T3 về việc công nhận di chúc ngày 06-

05-2009 do cụ B và cụ K2 để lại cho bà T1 diện tích 22.535,2m^2 và yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22-7-2003 giữa cụ B và cụ K2 với bà M.

* Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1 và bị đơn ông Nguyễn Minh P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H3, ông Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh T3 yêu cầu không được tòa chấp nhận nên buộc các đương sự trên phải chịu chi phí tố tụng: 59.556.165đ : 7 = 8.508.023đ. Nhưng bà T1 tự nguyện nộp xong không có ý kiến và yêu cầu gì nên miễn xét.

* Án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1 và bị đơn ông Nguyễn Minh P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H3, ông Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh T3 yêu cầu không được tòa chấp nhận nên xử:

- Buộc nguyên đơn bà T1 nộp 300.000đ, bà T1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 38.300.000đ theo lai thu số 0002777, ngày 19/6/2020 và số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 004112 ngày 26/10/2021 của Chi cục Thi hành án thành phố Phú Quốc, bà T1 được nhận lại số tiền còn thừa là 38.300.000đ.

- Buộc ông Nguyễn Minh P nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền ông P đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 0000183 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Phú Quốc ông P được nhận lại 300.000đ.

- Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H3, ông Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh T3 mỗi người nộp 300.000 đồng. Tổng cộng 6 người x 300.000đ = 1.800.000đ nhưng được khấu trừ số tiền 600.000đ do các ông nộp theo biên lai thu số 0000182 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Phú Quốc. Các ông còn phải liên đới nộp thêm số tiền là 1.200.000đ tiền án phí.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc M và ông Hoàng Khắc K số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 600.000đ theo biên lai thu số 0006533 ngày 24/5/2023 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009575 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

* Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc M được tòa chấp nhận nên hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà M số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0006782 ngày 20 tháng 11năm 2024 của Chi cục thi hành án thành phố Phú Quốc.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 194, Điều 235 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc M và ông Hoàng Khắc K.

1/. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng T1 về việc yêu cầu công nhận di chúc ngày 06-05-2009 do cụ B và cụ K2 để lại cho bà T1 diện tích 22.535,2m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H, thành phố P - tỉnh Kiên Giang và yêu cầu công nhận được hưởng tài sản do bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giao cho bà T1 được toàn quyền sử dụng và định đoạt thửa đất tranh chấp 22.535,2m^2 và yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22-7-2003 giữa cụ B và cụ K2 với bà M.

2/. Xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh P về việc yêu cầu công nhận di chúc ngày 06-05-2009 do cụ B và cụ K2 để lại cho bà T1 diện tích 22.535,2m^2 và yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22-7-2003 giữa cụ B và cụ K2 với bà M.

3/. Xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H3, ông Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh T3 về việc yêu cầu công nhận di chúc ngày 06-05-2009 do cụ B và cụ K2 để lại cho bà T1 diện tích 22.535,2m^2 và yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22-7-2003 giữa cụ B và cụ K2 với bà M.

4/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc M và ông Hoàng Khắc K: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22-7-2003 giữa cụ B và cụ K2 với bà M; Công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 22.535,2m^2 thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 37, địa chỉ ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho bà M được toàn quyền sở hửu và sử dụng.

Bà M có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký QSD đất thửa đất nêu trên theo qui định của pháp luật, (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

5/. Về chi phí tố tụng: Bà T1 tự nguyện nộp xong không có ý kiến và yêu cầu gì nên miễn xét.

6/. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn bà T1 nộp 300.000đ, bà T1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 38.300.000đ theo lai thu số 0002777, ngày 19/6/2020 và số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 004112 ngày 26/10/2021 của Chi cục Thi hành án thành phố Phú Quốc, bà T1 được nhận lại số tiền còn thừa là 38.300.000đ.

- Buộc ông Nguyễn Minh P nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền ông P đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 0000183 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Phú Quốc ông P được nhận lại 300.000đ.

- Buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh H1, ông Nguyễn Minh H3, ông Nguyễn Minh H2, anh Nguyễn Minh T3 mỗi người nộp 300.000 đồng. Tổng cộng 6 người x 300.000đ = 1.800.000đ nhưng được khấu trừ số tiền 600.000đ do các ông nộp theo biên lai

thu số 0000182 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố Phú Quốc. Các ông còn phải liên đới nộp thêm số tiền là 1.200.000đ tiền án phí.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc M và ông Hoàng Khắc K số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 600.000đ theo biên lai thu số 0006533 ngày 24/5/2023 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009575 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

7/. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc M được tòa chấp nhận nên hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà M số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0006782 ngày 20 tháng 11năm 2024 của Chi cục thi hành án thành phố Phú Quốc.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- Chi cục THADS TP Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Văn Thậm