

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 39/2024/DS-PT

Ngày 19-01-2024

V/v tranh chấp thừa kế tài sản,
hợp đồng ủy quyền, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, 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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Mỹ Hương

Ông Bùi Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 437/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023 về việc “Tranh chấp thừa kế tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Phạm Thị M, sinh năm 1968; địa chỉ: số 953 đại lộ Bình Dương, tổ 2, khu 9, phường HA, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Phạm Minh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số 12 đường D3, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo các Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 và ngày 31/12/2020), có mặt.

- *Bị đơn:* bà Phạm Thị M1, sinh năm 1963; địa chỉ: số 77 đường D9T744, tổ 13, ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Dương Phạm Hồng A, sinh năm 1990; địa chỉ: số 77 đường ĐT744, tổ 13, ấp Phú Thứ,

xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 12 đường số 3, Nguyễn Văn Thuận, khu dân cư Hiệp Phát 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo các Giấy ủy quyền ngày 10/9/2019 và ngày 07/12/2020), có mặt.

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

1. Ông Phạm Văn Ch, sinh năm 1952; địa chỉ: số 79 đường ĐT744, tổ 13, ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Phạm Ngọc S, sinh năm 1955; địa chỉ: số 97/5, tổ 12, ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: số 77 đường ĐT744, tổ 13, ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Dương Phạm Hồng Â, sinh năm 1990; địa chỉ: số 77 đường ĐT744, tổ 13, ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 12 đường số 3, Nguyễn Văn Thuận, khu dân cư Hiệp Phát 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 10/9/2019); có mặt.

4. Bà Dương Phạm Hồng Â, sinh năm 1990; địa chỉ: số 77 đường ĐT744, tổ 13, ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 12 đường số 3, Nguyễn Văn Thuận, khu dân cư Hiệp Phát 2, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

6. Ông Phan Bá Hiện, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

7. Văn phòng CCBD; địa chỉ: đường NE8, khu đô thị và công nghiệp Mỹ Phước 3, phường Thới Hòa, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Văn phòng CCSS (nay là Văn phòng Công chứng NVH); địa chỉ trụ sở: số 1459 đại lộ Bình Dương, khu phố 4, phường HA, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Phạm Thị M và bị đơn bà Phạm Thị M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 01/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08/12/2021 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị M và người đại diện hợp pháp là ông Phạm Minh T1 trình bày:**

Về quan hệ nhân thân: Cụ Phạm Văn Lý, chết năm 1993 (có giấy chứng tử) và cụ Bùi Thị Thương, chết năm: 1982 (có giấy chứng tử). Cụ Lý và cụ Thương có 05 người con là: Phạm Văn Ch, Phạm Ngọc S, Phạm Thị H1, Phạm Thị M1, Phạm Thị M. Ngoài ra, cụ Lý và cụ Thương không có con riêng, con

nuôi. Cha mẹ của cụ Lý và cụ Thương đã chết trước 02 cụ. Cụ Lý và cụ Thương chết không để lại di chúc.

Về di sản: Vào năm 1975, gia đình cụ Lý và cụ Thương chuyển về xã P, huyện (nay là thị xã) B sinh sống và được Nhà nước cấp cho một phần đất gò và đất ruộng, diện tích khoảng 5.000m² tại xã P. Cụ Lý và cụ Thương có cất một ngôi nhà trên phần đất gò để ở và quản lý, sử dụng diện tích đất được cấp. Căn nhà của cụ Lý, cụ Thương hiện không còn. Năm 1999, anh chị em bà M thống nhất để bà M1 đại diện đứng tên tạm thời đăng ký, kê khai đối với tất cả các thửa đất của cha mẹ để lại. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị M1, số vào sổ 00673 QSDĐ/1469/QĐ-UB ngày 20/12/1999 với các thửa đất số 461, 491, 175. Việc cử bà M1 đứng tên đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản. Đến năm 2000, tất cả anh chị em thống nhất bán một phần đất (khoảng 1.400m² thuộc một phần của thửa đất số 175) với giá trị chuyển nhượng là 14,5 lượng vàng cho ông Vinh (sau đó ông Vinh bán lại cho ông Lộc). Số vàng có được chia cho mỗi người 01 lượng, số vàng còn lại anh chị em thống nhất dùng để xây mồ mả cho cha mẹ và sửa lại căn nhà cũ của cha mẹ để bà M1 và bà H1 ở, tiện cho việc quản lý phần đất còn lại của ba mẹ. Năm 2002, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bán cho ông Lộc, bà M1 tự ý chuyển nhượng 02 thửa đất số 461 và 491 cho bà Nguyễn Thị Bạch Nga. Năm 2013, bà M1 tự ý tặng cho bà A (con ruột bà M1) 01 phần diện tích đất (khoảng 500m²) thuộc thửa đất số 175. Diện tích đất tặng cho bà A được tách thành thửa đất số 2155, sau đó đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Khoa vào cùng năm 2013. Diện tích còn lại của thửa đất số 175 bà M1 được cấp đổi lại thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930, ngày 01/08/2013, số thửa mới là 2156, diện tích 1.190,4m².

Năm 2009, do cần chỗ ở, bà M yêu cầu được tách phần đất thuộc quyền của mình thì bà M1 chỉ đồng ý tách cho bà M phần đất ngang 6m, dài 50,68m coi như chia thừa kế phần tài sản chung của cha mẹ cho bà M. Bà M1 đã làm thủ tục đo vẽ, tách thửa đối với diện tích đất này. Khi đang làm thủ tục chia đất cho bà M thì ông Ch yêu cầu bà M1 chia cho ông Ch phần đất của cha mẹ để lại cho ông Ch với diện tích 7m x 20m. Bà M1 không đồng ý với lý do khi còn sống cha mẹ đã chia cho ông Ch riêng một phần đất khác. Phần đất còn lại là của ba chị em gồm bà M1, bà M và bà H1. Không đồng ý với ý kiến của bà M1, ông Ch đã gửi đơn khởi kiện đến Ủy ban nhân dân xã P. Sau đó ông Ch và bà M1 đã thỏa thuận được với nhau về việc chia đất nên ông Ch đã rút toàn bộ đơn khởi kiện. Tuy nhiên, đến nay bà M1 vẫn chưa thực hiện việc tách thửa, chia đất cho bà M, ông Ch.

Ngày 25/12/2018, hộ bà M1 (gồm bà M1, bà H1 và bà A) đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L1 phần đất mà trước đây bà M1 đo đạc, tách thửa cho bà M. Diện tích chuyển nhượng cho bà L1 là 400m², giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng. Bà M1 đã nhận đủ tiền của bà L1 và đang thực hiện việc tách thửa, sang tên thì bà M phát hiện và ngăn cản nên hiện tại bà L1 chưa được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ bà M1 tự ý chuyển nhượng 400m² cho bà L1 trong thời gian bà M đang tranh chấp thừa kế với bà M1, do đó việc chuyển nhượng đất này là trái pháp luật.

Các tài sản: nhà ở, công trình phụ, cây trồng... gắn liền với đất là tài sản riêng của bà M1 tạo lập, không phải là di sản thừa kế nên bà M không tranh chấp. Đối với 01 ki ốt do ông S xây dựng trước nhà của bà M1 thì bà M không có ý kiến gì. Đối với các diện tích đất trước đây bà M1 đã chuyển nhượng cho bà Nga và tặng cho bà Á thì bà M không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: biên bản hòa giải ngày 08/7/2010 và biên bản hòa giải ngày 07/01/2011 của Ủy ban nhân dân xã P tiến hành hòa giải giữa ông Ch và bà M1; biên bản hòa giải ngày 29/4/2016 của Ủy ban nhân dân xã P tiến hành hoà giải giữa bà M1 và bà H1. Tại các biên bản hòa giải này, bà M1 đều thừa nhận đất là của cha mẹ để lại.

Bà M yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án xác định di sản của cụ Lý và cụ Thương để lại là thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.190,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 và phân chia theo pháp luật cho những người thừa kế của cụ Lý và cụ Thương gồm các ông, bà M, M1, H1, S, Ch. Tại đơn khởi kiện ngày 09/01/2019, bà M yêu cầu được nhận một phần đất đúng với diện tích đất trước đây mà bà M1 đã lập hồ sơ tách thửa cho bà M là 304m² (06m x 50,68m). Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật đất đai hiện nay, diện tích 1.190,4m² không đủ điều kiện tách thửa cho các đồng thừa kế. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào hiện trạng tài sản tranh chấp để xem xét, đánh giá và quyết định, chia bằng hiện vật hay chia giá trị nguyên đơn đều đồng ý.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ bà M1.

- Hủy hợp đồng ủy quyền về quyền sử dụng đất được ký kết giữa hộ bà M1 với ông Phạm Bá Hiện được công chứng ngày 22/8/2019 tại Văn phòng CCBD.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hiện là đại diện theo ủy quyền của hộ bà M1 với bà Nguyễn Thị L1 được công chứng ngày 25/12/2018 tại Văn phòng CCSS.

*** Trong bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn Phạm Thị M1 và người đại diện hợp pháp là bà Dương Phạm Hồng Á trình bày:**

Về quan hệ huyết thống: bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn như trên. Cụ Lý và cụ Thương chết không để lại di chúc.

Quá trình chung sống cho đến khi chết thì cụ Lý và cụ Thương không tạo lập được tài sản chung nào hết. Các thửa đất số 175 (hiện còn lại là thửa đất số 2156), 461 và 491 là do bà M1 xí (bao chiếm) đất và khai khẩn thêm. Căn nhà và các công trình trên đất hiện nay cũng là của bà M1 xây dựng, không phải là di sản của cụ Lý và cụ Thương. Cụ Lý, cụ Thương không được Nhà nước cấp đất và không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh các thửa đất trên là của cụ Lý, cụ Thương để lại. Quá trình quản lý, sử dụng đất, bà M1 có đóng thuế và đăng ký, kê khai, sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00673 QSDĐ/1469/QĐ-UB ngày 20/12/1999. Việc bà M1 đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai khiếu nại, cản trở. Bà M1 chuyển nhượng đất cho ông Lộc, bà Nga anh em trong nhà cũng không ai có ý kiến gì. Đến năm 2013, khi Nhà nước thu hồi một phần đất để mở rộng đường ĐT744, bà M1 được nhận bồi thường cũng không ai có ý kiến gì. Năm 2013, bà M1 tặng cho bà A 01 phần đất thuộc thửa đất số 175 với diện tích khoảng 500m², tách thành thửa đất số 2155. Bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Khoa vào cùng năm 2013. Phần đất còn lại của thửa đất số 175 bà M1 được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013, diện tích 1190,4m², thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14. Việc bà M1 tặng cho đất, bà A chuyển nhượng đất cho người khác cũng không ai có ý kiến, cản trở gì.

Công an thị xã B đã xác nhận vào ngày 20/12/1999 và ngày 01/8/2013 là các thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà M1 thì thành viên hộ gia đình bà M1 chỉ gồm có bà M1, bà H1 và bà A. Bà M1 không chia cho bà M phần đất diện tích 304m² (6m x 50,68m) như bà M trình bày. Bà M xin bà M1 một phần đất để cho con gái lớn ở. Vì tình cảm chị em nên bà M1 có đồng ý cho bà M 01 phần đất ngang 05 m, dài 50,68m nhưng khi thực hiện đo đạc, tách thửa thì bà M tự ý yêu cầu đo chiều ngang 06 m. Bà M1 không để ý nên đã ký vào hồ sơ đo đạc, khi phát hiện ra thì bà M1 không đồng ý và không tiến hành làm thủ tục tặng cho.

Trước đây, vì tình cảm anh em nên bà M1 có hứa cho ông Ch 01 phần đất phía sau (giáp đường làng) với diện tích 5m x 20m = 100m² để ông Ch cho lại con trai ông Ch. Đây là bà M1 cho chứ không phải là chia đất của cha mẹ để lại. Tuy nhiên, do ông Ch sống không tình nghĩa và con ông Ch cũng không có nhu cầu nhận nên bà M1 không cho nữa.

Năm 2013, bà M1 có cho ông S xây cất 01 ki ốt trên thửa đất số 2156 để ông S làm chỗ rửa xe nhưng hiện ông S không sử dụng nữa. Cuối năm 2022, bà M1 đã trả cho ông S 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) giá trị ki ốt do ông S xây dựng, ông S đồng ý giao căn ki ốt cho bà M1 toàn quyền sử dụng hoặc cho thuê. Về các biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã P khi hòa giải giữa bà M1 với ông Ch vào năm 2010, năm 2011 và hòa giải giữa bà M1 với bà H1 vào năm 2016: Tại các biên bản này bà M1 có thừa nhận đất là do cha mẹ để lại là vì ông Ch, bà H1 bất hòa kiện tụng với bà M1. Nhưng sau đó ông Ch và bà H1 không kiện tụng gì bà M1 nữa. Nay bà M1 xác định: Đất là tài sản riêng của

bà M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầu tiên vào năm 1999 và cấp đổi lại vào năm 2013, không phải là di sản thừa kế của cụ Lý và cụ Thương.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà M1 có ý kiến:

- Bà M1 không đồng ý yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 2156 của bà M. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 01/8/2013 cho hộ bà M1 là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Khi bà M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M.

- Hộ bà M1 gồm có bà M1, bà H1, bà A chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1, ông Hiện phần đất có diện tích là 400m² (ngang 10m, dài 40m) thuộc một phần của thửa đất số 2156 với giá là 3.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong 400m² này có 100m² là đất ở và bên chuyển nhượng phải chịu chi phí chuyển mục đích sử dụng từ đất cây lâu năm thành đất ở. Đất chuyển nhượng phải chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở thì mới đủ điều kiện để tách thửa. Ngày 05/01/2018, vợ chồng bà L1 đặt cọc cho bà M1 600.000.000 đồng; ngày 29/3/2018 vợ chồng bà L1 trả thêm 900.000.000 đồng; ngày 17/4/2018 vợ chồng bà L1 trả thêm 325.000.000 đồng. Ngày 22/8/2018, hộ bà M1 ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông Hiện được công chứng tại Văn phòng CCBD, số công chứng 17437 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD để ông Hiện thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa. Cùng ngày 22/8/2018, vợ chồng bà L1, ông Hiện giao thêm cho hộ bà M1 1.400.000.000 đồng. Đến ngày 22/8/2018 vợ chồng bà L1 đã giao cho hộ bà M1 tổng cộng 3.225.000.000 đồng. Hai bên thống nhất là vợ chồng bà L1 giữ lại 275.000.000 đồng để nộp chi phí, thuế chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc...

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Hiện đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và đo đạc để tách thửa. Đến ngày 25/12/2018, bà L1 cùng ông Hiện (là người đại diện theo ủy quyền của các bà M1, H1, A) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung bà L1 nhận chuyển nhượng từ bà M1, bà H1, bà A thửa đất số 2707 (thửa mới) với diện tích 400m² là một phần của thửa đất số 2156, hợp đồng được công chứng số 018309 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng CCSS. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, hộ bà M1 đã giao đất cho vợ chồng bà L1, ông Hiện sử dụng từ đó đến nay. Hai bên cũng tính toán các khoản chi phí và vợ chồng bà L1, ông Hiện đã giao cho bà M1 đủ số tiền 3.500.000.000 đồng. Do đất cấp cho hộ nên khi nhận tiền thì 03 người trong hộ là bà M1, bà A, bà H1 ký nhận tiền nhưng thực tế tiền do bà M1 nhận đủ 3.500.000.000 đồng, các bà H1 và A chỉ ký nhưng không nhận tiền. Việc bà H1, bà M1 và bà A ủy quyền cho ông Hiện là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Việc hộ bà M1 do ông Hiện nhận ủy quyền đã chuyển nhượng đất cho bà L1 là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Bà M1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng này của nguyên đơn.

Hiện nay diện tích còn lại của thửa đất số 2156 sau khi trừ hành lang bảo vệ đường bộ là rất ít. Trường hợp Tòa án xác định thửa đất số 2156 là di sản của cụ Lý, cụ Thương và phân chia theo pháp luật, phân chia theo giá trị thì bị đơn bà M1 không có khả năng thanh toán giá trị các kỷ phần cho các đồng thừa kế.

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

- Ông Phạm Văn Ch trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau: Ông Ch thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và bị đơn về quan hệ huyết thống. Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn. Phần đất bà M tranh chấp yêu cầu chia là của cha mẹ để lại. Tại biên bản hòa giải ngày 19/7/2019, ông Ch có yêu cầu bà M1 chia cho ông Ch một phần đất có diện tích 200m² (10m x 20m) do cụ Lý và cụ Thương để lại. Sau đó, ông Ch xác định ông không có yêu cầu độc lập. Nếu Tòa án xác định diện tích đất tranh chấp là di sản thừa kế của cha mẹ để lại và phân chia thì ông Ch nhận phần tài sản mà mình được chia. Các nội dung tranh chấp khác, ông Ch đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Phạm Ngọc S trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau: Ông S thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và bị đơn về quan hệ huyết thống. Năm 2013, ông S có xây dựng 01 ki ốt trên thửa đất số 2156. Vào cuối năm 2022, ông S đã nhận lại chi phí vật tư xây dựng ki ốt là 40.000.000 đồng từ bà M1 và giao cho bà M1 toàn quyền sở hữu đối với ki ốt trên. Ông S không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa các bên. Trường hợp Tòa án xác định thửa đất số 2156 là di sản của cụ Lý, cụ Thương và phân chia theo pháp luật thì ông S từ chối nhận, ông S không tặng cho kỷ phần của mình cho người anh, chị, em nào khác.

- Bà Phạm Thị H1 và người đại diện hợp pháp là bà Dương Phạm Hồng Á trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau: Bà H1 thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và bị đơn về quan hệ huyết thống. Bà H1 thống nhất với ý kiến của bà M1. Đất tranh chấp là tài sản riêng của bà M1, không phải là di sản thừa kế của cụ Lý và cụ Thương nên không thể chia. Bà H1 không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, trường hợp nếu Tòa án chia di sản thừa kế của cha mẹ thì bà H1 xin nhường (tặng cho) kỷ phần của mình cho bà M1 được hưởng. Khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 là người đóng thuế sử dụng đất năm 1995 (02 lần) và năm 1996 (02 lần) là do bà H1 ở chung nhà với bà M1 nên đứng ra đóng vì thời điểm này bà M1 thường xuyên vắng nhà.

Bà M1 là thành viên trong hộ gia đình nên có ký vào các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà L1, ông Hiện. Bà H1 cùng bà M1, bà Á có ký vào giấy xác nhận đã nhận đủ 3.500.000.000 đồng của vợ chồng ông Hiện. Tuy nhiên, người nhận tiền thực tế là bà M1 vì đất là tài sản riêng của bà M1. Việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L1, ông Hiện là hợp pháp, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng này. Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn.

- Bà Dương Phạm Hồng Ân trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau: Bà Ân là con gái của bà M1. Thửa đất số 2156 đang tranh chấp là tài sản riêng của bà M1, không phải là di sản của cụ Lý, cụ Thương. Bà Ân là thành viên trong hộ bà M1 nên có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Bá Hiện tại Văn phòng công chứng Bình Dương. Bà Ân cùng bà M1, bà H1 có chuyển nhượng 400m² cho vợ chồng bà L1, ông Hiện và cùng bà H1, bà M1 ký nhận của vợ chồng bà L1, ông Hiện số tiền 3.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, người nhận tiền là bà M1. Diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng của bà M1 nên bà M1 được toàn quyền quyết định. Bà Ân thống nhất với ý kiến của bà M1, đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị L1 và ông Phạm Bá Hiện trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau: Bà L1 và ông Hiện là vợ chồng, ông bà có nhận chuyển nhượng từ hộ bà M1 (gồm bà M1, bà H1, bà Ân) phần đất có diện tích 400m² (10m x 40m), trong đó có 100m² đất ở, là một phần của thửa đất số 2156, giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng. Vị trí nhận chuyển nhượng tiếp giáp đường ĐT741 (hướng bắc) và giáp thửa 2151 (hướng Đông). Ngày 05/01/2018, hai bên ký với nhau “Giấy nhận cọc đất”. Việc thanh toán được thực hiện như sau: ngày 05/01/2018: đặt cọc 600.000.000 đồng; ngày 29/02/2018: giao 900.000.000 đồng; ngày 17/4/2018: giao 265.000.000 đồng. Các lần giao nhận tiền này bà Ân ký và ghi rõ số tiền nhận vào “Giấy nhận cọc đất” ngày 05/01/2018. Ngày 09/8/2018: Giao 60.000.000 đồng (hai bên không viết giấy giao nhận tiền, bà Ân ký vào biên nhận của cửa hàng vật liệu xây dựng Thắng Lợi). Ngày 22/8/2018: Giao 1.400.000.000 đồng. Tổng cộng: 3.225.000.000 đồng. Số tiền còn lại là: 275.000.000 đồng vợ chồng bà L1, ông Hiện giữ lại để làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở và thủ tục tách thửa. Ngày 22/8/2018, hộ bà M1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông Hiện, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng CCBD, số chứng 17437 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời, bà M1 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hiện giữ và thực hiện các thủ tục. Sau khi được ủy quyền, ông Hiện đã thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng 100m² đất trồng cây lâu năm sang 100m² đất ở, đồng thời nộp hồ sơ tách thửa đất. Theo kết quả đo đạc tách thửa, thửa đất tách ra để chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1, ông Hiện là thửa 2707, diện tích 400m² (trong đó có 100m² đất ở), diện tích còn lại của hộ bà M1 là thửa 2706, diện tích 790,4m².

Ngày 25/12/2018, ông Hiện với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bên chuyển nhượng là các bà M1, H1 và Ân ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là bà L1, nội dung chuyển nhượng thửa đất số 2707 (thửa mới) với diện tích 400m², hợp đồng được công chứng số 018309 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng CCSS. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông Hiện đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thị xã B, đã có giấy biên nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả vào ngày 01/02/2019. Tuy nhiên, ngày 25/01/2019 thì ông Hiện được bộ phận tiếp nhận

hồ sơ thông báo ngừng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 vì phát sinh tranh chấp và trả lại toàn bộ hồ sơ cho vợ chồng bà L1, ông Hiện. Ông Hiện đang giữ bản chính của toàn bộ hồ sơ này, bao gồm cả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà M1. Bà M1, bà H1 và bà A đã giao đất cho vợ chồng bà L1, ông Hiện. Sau khi trừ đi chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc, tách thửa... thì vợ chồng bà L1, ông Hiện đã thanh toán đủ cho hộ bà M1 275.000.000 đồng còn lại vào ngày 01/12/2019. Các bên cùng ký “Biên bản giao đất”, nội dung là bên bà M1, H1, A giao 400m² đất cho vợ chồng bà L1 và ông Hiện; vợ chồng bà L1, ông Hiện giao đủ 3.500.000.000 đồng cho bên bán. Cùng ngày 01/12/2019, hai bên cũng ký “Hợp đồng cam kết giao đất”, trong đó xác định rõ diện tích đất chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng đất đã thanh toán và trách nhiệm của các bên do đất có tranh chấp.

Từ ngày 01/12/2019 đến nay, bà L1, ông Hiện quản lý, sử dụng 400m² đất đã nhận chuyển nhượng, xây dựng nhà kho, hàng rào khung sắt và tole; gắn bảng hiệu cửa hàng, chứa vật liệu xây dựng để buôn bán. Bà L1, ông Hiện xác nhận số tiền nhận chuyển nhượng đất 3.500.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng. Việc bà L1 và chồng (ông Hiện) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là hai bên chuyển nhượng – nhận chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật. Thời điểm ký hợp đồng, cả hai không nhận thức được việc ký hợp đồng như vậy là vi phạm quy định của Bộ luật dân sự. Nay bà M yêu cầu hủy hợp đồng được công chứng số 018309, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2018 tại Văn phòng CCSS nói trên thì bà L1, ông Hiện đồng ý. Tuy nhiên, việc vợ chồng bà L1, ông Hiện nhận chuyển nhượng đất là có thật, ngay tình, đã giao đủ tiền, đã nhận đất và quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Trước đây, ngày 22/3/2021, bà L1 có nộp đơn yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án: “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Phạm Bá Hiện (là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M1, Phạm Thị H1, Dương Phạm Hồng A) với bà Nguyễn Thị L1 đối với phần đất có diện tích 400m² thuộc một phần của thửa đất số 2156 tờ bản đồ số 14 được công chứng số 018309 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2018 tại Văn phòng CCSS”. Nay bà L1 thay đổi yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Bá Hiện và bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H1, bà Dương Phạm Hồng A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m² (trong đó có 100m² thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông Hiện cũng có nộp đơn yêu cầu độc lập và có cùng yêu cầu như bà L1.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn: Để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, sau đó tiến hành tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1, hộ bà M1 đã ủy quyền cho ông Hiện để liên hệ các cơ quan có thẩm quyền thực hiện công việc trên. Việc ủy quyền này phù hợp quy định của pháp luật. Hộ bà M1 ủy quyền cho ông Hiện đối với toàn

bộ thửa đất số 2156. Trên cơ sở ủy quyền của hộ bà M1, ông Hiện đã nộp hồ sơ và thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với 100m² đất trồng cây lâu năm thành 100m² đất ở. Thủ tục hành chính đã hoàn tất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B đã cập nhật thông tin về việc này vào ngày 22/11/2018. Việc ông Hiện thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật, trên cơ sở hợp đồng ủy quyền. Do đó, bà L1 và ông Hiện không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn.

- *Văn phòng CCBD nêu ý kiến:* Hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị M, bà Dương Phạm Hồng A và ông Phạm Bá Hiện được công chứng tại Văn phòng CCBD ngày 22/8/2018, số công chứng 017437 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng và công chứng viên Văn phòng CCBD thực hiện công chứng thì hồ sơ công chứng nêu trên hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật tại Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc công chứng được thực hiện đúng với thủ tục và quy trình công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và quy định của Văn phòng công chứng Bình Dương. Vì vậy Văn phòng CCBD không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng ủy quyền này.

- *Văn phòng CCSS (nay là Văn phòng Công chứng NVH) nêu ý kiến:* Ngày 25/12/2018, công chứng viên Văn phòng CCSS có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018309 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD. Các bên khi giao kết hợp đồng đã đọc, kiểm tra nội dung bản hợp đồng. Sau khi đọc xong, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, đã ký và điểm chỉ trước mặt Công chứng viên ngay tại Văn phòng CCSS.

Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, sáng suốt, không có dấu hiệu bị đe dọa và cưỡng ép. Mục đích nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giải thích rõ cho hai bên quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng CCSS không nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hay đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất và tài sản. Do đó, tài sản đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Việc công chứng được thực hiện đúng với thủ tục và quy trình công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015 và những văn bản liên quan để tiến hành. Vì vậy, Văn phòng công chứng Sở Sao không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M

đối với bị đơn bà Phạm Thị M1 về việc: Tranh chấp về thừa kế tài sản.

1.1. Xác định di sản thừa kế của cụ Phạm Văn Lý và cụ Bùi Thị Thương gồm có:

- 790,4m² thuộc thửa đất số 2156 tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930, ngày 01/08/2013 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ bà Phạm Thị M1. Đất tọa lạc tại ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, trị giá 6.365.120.000 đồng.

- 3.500.000.000 đồng là giá trị chuyển nhượng 400m² thuộc thửa đất số 2156 nói trên.

Tổng giá trị di sản: 9.865.120.000 đồng (chín tỷ, tám trăm sáu mươi lăm nghìn, một trăm hai mươi đồng).

1.2. Phân chia di sản như sau:

Bà Phạm Thị M được nhận 01 (một) kỷ phần, tương ứng số tiền 1.973.024.000 đồng (một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

Bà Phạm Thị M1 được nhận 02 (hai) kỷ phần, tương ứng số tiền 3.946.048.000 đồng (ba tỷ, chín trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) và 20% giá trị di sản, tương ứng 1.973.024.000 đồng (một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn đồng). Tổng cộng: 5.919.072.000 đồng (năm tỷ, chín trăm mười chín triệu, không trăm bảy mươi hai nghìn đồng), trừ 3.500.000.000 đồng (ba tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất bà Phạm Thị M1 đã nhận, còn lại bà Phạm Thị M1 được tiếp tục nhận 2.419.072.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm mười chín triệu, không trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Ông Phạm Văn Ch được nhận 01 (một) kỷ phần, tương ứng số tiền 1.973.024.000 đồng (một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

1.3. Bà Phạm Thị M có trách nhiệm thanh toán giá trị các kỷ phần thừa kế tại Mục 1.2 trên đây cho bà Phạm Thị M1, ông Phạm Văn Ch.

Bà Phạm Thị M có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Phạm Thị M1, tổng cộng là: 508.123.530 đồng (năm trăm lẻ tám triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, năm trăm ba mươi đồng).

Giao cho bà Phạm Thị M được quản lý, sử dụng diện tích đất 790,4m² thuộc thửa đất số 2156 tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ bà Phạm Thị M1 và được sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 790,4m². Đất tọa lạc tại Ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, trị giá 6.365.120.000 đồng.

(Ký hiệu I trên sơ đồ kèm theo).

Ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Phạm Thị M đã thanh toán đủ số tiền theo kỷ phân thừa kế cho bà Phạm Thị M1, ông Phạm Văn Ch; thanh toán đủ giá trị tài sản trên đất tranh chấp cho bà Phạm Thị M1 như đã nêu trên thì bà Phạm Thị M được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 790,4m² thuộc thửa đất số 2156 tờ bản đồ số 14 nêu trên.

Trường hợp bà Phạm Thị M không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán giá trị kỷ phân thừa kế và giá trị tài sản như trên thì cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền được quyền kê biên, bán đấu giá diện tích đất 790,4m² thuộc thửa đất số 2156 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản (sau khi trừ đi nghĩa vụ nộp thuế quyền sử dụng đất, chi phí phải nộp theo quy định) sẽ được chia cho các đồng thừa kế theo tỷ lệ như đã phân tích trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M đối với bị đơn bà Phạm Thị M1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Phạm Bá Hiện (là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H1, bà Dương Phạm Hồng Ân) với bà Nguyễn Thị L1 đối với phần đất có diện tích 400m² thuộc một phần của thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14 được công chứng số 018309, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/12/2018 tại Văn phòng công chứng Sở Sao.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M đối với bị đơn bà Phạm Thị M1 về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa ông Phạm Bá Hiện với bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H1, bà Dương Phạm Hồng Ân được công chứng số 17437, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/8/2018 tại Văn phòng công chứng Bình Dương.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Bá Hiện đối với bị đơn bà Phạm Thị M1 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa hộ bà Phạm Thị M1 (gồm bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H1, bà Dương Phạm Hồng Ân) với bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Bá Hiện đối với phần đất có diện tích 400m² (có 100m² thổ cư) thuộc một phần của thửa đất số 2156 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Phú Thứ, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

(Ký hiệu II trên sơ đồ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Bá Hiện được quyền quản lý, sử dụng và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

5. Kiến nghị UBND thị xã B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ bà Phạm Thị M1 để cấp lại cho người được quyền quản lý, sử dụng theo quyết định tại bản án này.

Ông Phạm Bá Hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 có trách nhiệm giao nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2023, bà Phạm Thị M1 là bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử lại phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M. Ngày 12/9/2023, ông Phạm Minh T1 là người đại diện của nguyên đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử phúc thẩm: chia thừa kế cho nguyên đơn diện tích đất 1.190,4m². Nguyên đơn sẽ thanh toán lại giá trị kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế; không đồng ý trích 20% giá trị di sản về công sức cho bị đơn; tài sản trên đất bị đơn phải tháo dỡ, nguyên đơn không đồng ý thanh toán giá trị; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/8/2013 cho hộ bị đơn, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà L1. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn và người đại diện của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản của cụ Lý, cụ Thương để lại là có căn cứ và chia thừa kế là phù hợp. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn, người đại diện của bị đơn, bà L1, ông Hiện có mặt. Các đương sự còn lại có đơn xin vắng mặt. Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ huyết thống: cụ ông Phạm Văn Lý chết năm 1993 và cụ bà Bùi Thị Thương chết năm 1982. Hai cụ có 05 người con gồm: ông Phạm Văn Ch, ông Phạm Ngọc S, bà Phạm Thị H1, bà Phạm Thị M1 (sau đây viết là bị đơn), bà Phạm Thị M (sau đây viết là nguyên đơn).

[3] Về di sản: xét thấy, bị đơn và người đại diện cho rằng: phần đất diện tích 1.190,4m² thuộc thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã P. Bị đơn đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/8/2013 là tài sản riêng của bị đơn không phải di sản của cụ Lý, cụ Thương để lại. Thấy rằng: theo hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn đăng ký quyền sử dụng đất, thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/1999 và cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/8/2013. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bị đơn ngày 08/6/1996 thể hiện nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cấp năm 1976 (thời điểm năm 1976, bị đơn mới được 13 tuổi thì không thể được nhà nước cấp đất). Tại các biên bản hòa giải tranh chấp thừa kế giữa các con của cụ Lý và cụ Thương tại Ủy ban nhân dân xã P vào các ngày: 08/7/2010, 07/01/2011, 29/4/2016 thì bị đơn và các anh, chị, em khai: *nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại. Cha mẹ được nhà nước cấp đất. Khi ba tôi mất gia đình nghèo khổ ở căn nhà mục nát...* Sự thừa nhận của bị đơn là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Lời khai của ông Nguyễn Thế Hùng nguyên Trưởng ấp Phú Thứ và ông Phan Đỗ Hoàng Kim – Trưởng ấp Phú Thứ, xã P cũng xác định nguồn gốc đất là của cụ Lý, cụ Thương có xây nhà ở trên đất. Sau khi hai cụ chết, bà M1 đăng ký kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, bị đơn thực hiện chuyển quyền sử dụng đất một phần diện tích (các đương sự không tranh chấp phần đất đã chuyển quyền sử dụng đất). Phần đất còn lại diện tích 1.190,4m² thuộc thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2013. Tòa án cấp sơ thẩm xác định là di sản của cụ Lý, cụ Thương để lại là có căn cứ. Thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã B, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B có Công văn số 406/TNMT-TTĐĐ ngày 31/3/2020 xác định: Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2013 cho bà Phạm Thị M1 là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với pháp luật về đất đai. Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

[4] Ngày 05/01/2018, hộ bị đơn gồm bà M1, bà H1, bà Â (con của bà M1) thỏa thuận lập giấy nhận cọc đất chuyển nhượng diện tích đất 400m² thuộc thửa 2156, tờ bản đồ số 14 cho bà Nguyễn Thị L1 với giá 3.500.000.000 đồng. Ngày 22/8/2018, bà M1, bà H1, bà Â lập hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Bá Hiện, được quyền chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/8/2013. Hợp đồng có công

chứng của Văn phòng CCBD. Ngày 25/12/2018, bà M1, bà H1, bà Á do ông Hiện đại diện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L1 diện tích đất 400m² trong đó có 100m² đất ONT. Hợp đồng có công chứng của Văn phòng CCSS. Ngày 01/12/2019, bà M1, bà H1, bà Á lập hợp đồng cam kết giao đất, biên bản giao đất diện tích 400m² thuộc một phần thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14, được tách thành thửa 2707 (thửa mới) cho bà L1, ông Hiện và xác nhận đã nhận đủ số tiền 3.500.000.000 đồng của bà L1, ông Hiện. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà L1, ông Hiện đã xây cất nhà ở, lập hàng rào kiên cố, lưới B40, trụ cổng bao quanh khu đất. Bị đơn và bà L1, ông Hiện đã thực hiện đầy đủ thủ tục đo đạc, tách thửa theo quy định. Tách thửa 2156 thành 02 thửa: 2706, 2707. Thửa 2707 cho bà L1 diện tích 400m² (ONT: 100m², CLN: 300m²). Thửa 2706 của bị đơn diện tích còn lại 790,4m² (ONT: 100m², CLN: 690,4m²) tờ bản đồ 14. Do phát sinh tranh chấp, cơ quan có thẩm quyền chưa thực hiện cập nhật đăng ký biến động theo quy định. Như vậy, bên chuyển nhượng bà M1, bà H1, bà Á đã nhận đủ số tiền 3.500.000.000 đồng và giao đất diện tích 400m² cho bên nhận chuyển nhượng bà Liên. Bà L1, ông Hiện đã nhận đất, xây cất nhà ở, làm hàng rào kiên cố, xây dựng công trình trên đất và đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định. Do vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2018. Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22/8/2018 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2018 là không có cơ sở. Bà L1, ông Hiện yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở, phù hợp pháp luật.

[5] Về di sản của cụ Lý và cụ Thương để lại: Diện tích đất 1.190,4m² trong đó có 100m² đất ở; 1.090,4m² đất trồng cây lâu năm. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn đã chuyển mục đích sử dụng đất từ cây lâu năm (CLN) thành đất ở tại nông thôn (ONT) thêm diện tích 100m² theo Quyết định số 1098/QĐ-UBND ngày 21/9/2018 của UBND thị xã Bến Cát (phần diện tích 100m² bị đơn chuyển mục đích thêm sang đất ở không tính di sản là đất ở).

- 690,4m² đất CLN x 7.800.000 đồng/m² = 5.385.120.000 đồng (1).

- 100m² đất ONT x 9.800.000 đồng/m² = 980.000.000 đồng (2).

- 3.500.000.000 đồng (3) là số tiền bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m² cho bà L1.

Di sản của cụ Lý và cụ Thương để lại có giá trị: (1) + (2) + (3) = 9.865.120.000 đồng. Xét thấy, bà Mẹo, bà Hợi, bà Á (con của bà Mẹo) sinh sống trên phần đất này cùng với cụ Lý, cụ Thương, chăm sóc, nuôi dưỡng 02 cụ. Sau khi hai cụ chết, bà Mẹo, bà Hợi, bà Á tiếp tục sinh sống, quản lý sử dụng đất trồng cây, xây cất nhà ở ổn định, đăng ký kê khai; bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cả ba đều ở, sinh sống tại thửa đất này. Nguyên đơn và các anh chị em đều có nơi ở ổn định và diện tích đất còn lại 790,4m² (sau khi chuyển nhượng 400m² đất cho bà L1) không đủ diện tích đất

tách thửa để thừa kế theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Bình Dương quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương và Công văn số 136/CV-HĐTV ngày 26/7/2023 của UBND thị xã Bến Cát về việc giải quyết nhu cầu tách thửa đất thừa kế thông qua Hội đồng tư vấn. Do vậy, giao cho bị đơn được hưởng thừa kế bằng hiện vật quyền sử dụng đất. Bị đơn hoàn lại giá trị kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế là phù hợp. Xem xét công sức gìn giữ, tôn tạo đất, trích cho bị đơn được hưởng 20% giá trị di sản là 1.973.024.000 đồng (9.865.120.000 đồng x 20%). Số tiền còn lại 7.892.096.000 đồng được chia thừa kế cho 05 người, mỗi người được hưởng 1.578.419.200 đồng. Bị đơn được chia thừa kế quyền sử dụng đất có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn 1.578.419.200 đồng, ông Ch 1.578.419.200 đồng, đối với kỷ phần thừa kế của ông Phạm Ngọc S và bà Phạm Thị Hợi, các đương sự không tranh chấp, từ chối nhận di sản nhường kỷ phần cho bị đơn, bị đơn được sở hữu theo quy định của pháp luật.

[6] Từ nhận định trên, xét thấy: Toà án cấp sơ thẩm chia di sản quyền sử dụng đất của cụ Lý, cụ Thương và tài sản gắn liền đất của bị đơn cho nguyên đơn sử dụng, sở hữu và hoàn lại giá trị tài sản cho các đồng thừa kế là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà Hợi, bà Á. Cần sửa bản án sơ thẩm. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí cho bị đơn, ông Ch là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Bà L1, ông Hiện không phải chịu án phí. Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: nguyên đơn, bị đơn, ông Ch phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 609, 612, 620, 649, 650, 651, 660 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 95, 166, 170, 188, 195 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 12, 14, 15, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Mùi.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Mẹo. Sửa Bản án số 100/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Toà án nhân dân thị xã Bến Cát như sau: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mùi đối với bà Phạm Thị Mẹo về việc tranh chấp thừa kế tài sản. Xác định di sản của cụ ông Phạm Văn Lý và cụ bà Bùi Thị Thương để lại là: diện tích đất 790,4m² thuộc thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 01/8/2013 cho hộ bà Phạm Thị Mẹo và 3.500.000.000 đồng (là số tiền bà Mẹo, bà Hợi, bà Ân chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m² cho bà Nguyễn Thị L1). Giá trị di sản là: 9.865.120.000 đồng. Chia di sản như sau:

- Bà Phạm Thị Mùi được chia kỹ phần thừa kế là 1.578.419.200 đồng. Buộc bà Phạm Thị Mẹo có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mùi 1.578.419.200 đồng.

- Ông Phạm Văn Ch được chia kỹ phần thừa kế là 1.578.419.200 đồng. Buộc bà Phạm Thị Mẹo có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ch 1.578.419.200 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Hợi, ông Phạm Ngọc S không tranh chấp, từ chối nhận di sản, nhường kỹ phần thừa kế cho bà Mẹo.

- Bà Phạm Thị Mẹo được quyền sử dụng diện tích đất 790,4m² thuộc thửa đất số 2516, tờ bản đồ số 14 (trong đó có 100m² đất ở, 690,4m² đất trồng cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp ngày 01/8/2013 cho hộ bà Phạm Thị Mẹo và sở hữu nhà, cây trồng và các tài sản gắn liền đất tọa lạc tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Bà Mẹo có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mùi về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 22/8/2018; huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2018 và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 01/8/2013 cho bà Phạm Thị Mẹo.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L1 và ông Phạm Bá Hiện. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2018 giữa bên chuyển nhượng: bà Phạm Thị Mẹo, bà Phạm Thị Hợi, bà Dương Phạm Hồng Ân với bên nhận chuyển nhượng: bà Nguyễn Thị L1 do Văn phòng CCSS công chứng số công chứng 018309, quyền số 12Tp/CC-SCC/HĐGD. Bà Nguyễn Thị L1, ông Phạm Bá Hiện được quyền sử dụng diện tích đất 400m² (trong đó có 100m² đất ở) thuộc một phần thửa đất số 2156, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Bà L1, ông Hiện có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: miễn án phí cho bà Phạm Thị Mẹo, ông Phạm Văn Ch. Bà Phạm Thị Mùi phải chịu 44.100.000 đồng được trừ vào 3.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0029915 ngày 24/01/2019 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0047918 ngày 24/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát. Bà Mùi còn phải nộp tiếp 40.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát trả lại cho bà Nguyễn Thị L1 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0054398, ngày 22/3/2021 và trả lại cho ông Phạm Bá Hiện 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012108 ngày 08/8/2023.

- Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Phạm Thị Mẹo; bà Phạm Thị Mùi không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát trả lại cho bà Phạm Thị Mùi 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012348 ngày 09/10/2023.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 9.060.000 đồng. Bà Phạm Thị Mùi, bà Phạm Thị Mẹo, ông Phạm Văn Ch phải chịu mỗi người 1/3. Bà Mùi đã nộp tạm ứng. Ông Ch phải nộp 3.020.000 đồng để trả lại cho bà Mùi; bà Mẹo phải nộp 3.020.000 đồng để trả lại cho bà Mùi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung

