

Bản án số: 1262/2025/DS-PT
Ngày: 23-9-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Hữu Thái

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Toại

Bà Mai Trần Cảnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Minh Hải – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần, Cơ sở 1 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; số 216, phường Bà Rịa, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2025/TLPT-DS ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), về việc “Tranh chấp di sản thừa kế, tranh chấp hợp đồng dịch vụ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 20/12/2024, của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4852/2025/QĐPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 15900/2025/QĐPT-DS ngày 03/9/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E S, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền: Công ty L4

Trụ sở: Tầng F, số E N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng M, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)
(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 16/9/2022)

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 2000 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Tầng E Tòa nhà I, số I - A N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 06/6/2024)

Bị đơn: Ông Đỗ Ngọc H1, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Số C Khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bích D, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 26/7/2023)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số A B, Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị H2, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số B L, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 26/4/2023)

2/ Bà Nguyễn Thị Bạch T2, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bích D, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ G, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 13/5/2020)

3/ Ông Đỗ Ngọc S, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh)

4/ Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1983 (có mặt)

5/ Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1973 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N,

Thành phố Hồ Chí Minh)

6/ Ông Lữ Bảo L, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số I P, tổ A, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

7/ Bà Đào Thị Mỹ D1, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số G C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

8/ Ông Nguyễn Phú S1, sinh năm 1963 (vắng mặt)

9/ Bà Hồ Thị H3, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A đường C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh)

10/ Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E S, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện theo ủy quyền: Công ty L4

Trụ sở: Tầng F, số E N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng M, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

(Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 06/6/2024)

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 2000 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Tầng E Tòa nhà I, số I - A N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 06/6/2024)

Người làm chứng: Ông Nguyễn Phước L1, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Số F B, Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường V, thành phố Hồ Chí Minh)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, bị đơn ông Đỗ Ngọc H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Bảo L, ông Nguyễn Phước T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc T là con của bà Đỗ Lệ T3 và ông Nguyễn Ngọc A. Ngày 13/3/2018, bà T3 chết không để lại di chúc. Ông T và bà Nguyễn Thị S2 (là mẹ của bà T3) được xác định là những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T3 theo Bản án phúc thẩm số 228/2019/DS-PT ngày 13/6/2019 của

Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Theo bản án phúc thẩm, ông T và bà S2 được thừa kế quyền sử dụng thửa đất 961,2m² thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 21 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 4758745 do UBND thị xã B cấp ngày 20/6/2012 cho bà T3. Ngày 31/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 763413 đối với phần diện tích 464,8m² thuộc thửa đất số 159 (nay là thửa 1557) tờ bản đồ số 21 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông T. Đối với phần diện tích đất còn lại là 464,8m² thuộc về bà S2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 763412 ngày 31/3/2020. Ngày 26/3/2022, bà Nguyễn Thị S2 chết, không để lại di chúc. Bà S2 có hai người con là bà Đỗ Lệ T3 và ông Đỗ Ngọc H1. Bà S2 có chồng là ông Đỗ Ngọc T4, chết ngày 07/6/2003. Cha mẹ của bà S2 là ông Nguyễn Văn N1, bà Lê Thị C1 cũng đã chết từ rất lâu, không có giấy chứng tử nên không rõ ngày tháng năm mất. Bà S2 chết để lại di sản gồm quyền sử dụng thửa đất nêu trên, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Thửa đất hiện do ông H1 đang quản lý và sử dụng. Căn cứ Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông H1 và bà T3 mỗi người được hưởng ½ di sản của bà S2. Tuy nhiên, bà T3 chết trước bà S2 và ông T là người con duy nhất của bà T3 nên căn cứ quy định của Điều 652 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông T là người thừa kế thế vị của bà T3 nên được quyền thừa kế ½ di sản của bà S2 mà bà T3 được hưởng. Từ đó, ông T yêu cầu Tòa án tuyên ông T là người thừa kế thế vị của bà Đỗ Lệ T3 và được hưởng ½ di sản của bà Nguyễn Thị S2 là quyền sử dụng phần đất có diện tích 464,8m² thuộc thửa 1558, tờ bản đồ số 21 phường L, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 763412 cấp ngày 31/3/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị S2.

Bị đơn ông Đỗ Ngọc H1 và người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào năm 1988, ông Đỗ Ngọc H1 cùng gia đình ông H1 (bao gồm: cha – ông Đỗ Ngọc T4, mẹ - Nguyễn Thị S2, bà Đỗ Lệ T3) cùng nhau nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Ngọc H4 diện tích 2.100m² thửa đất 159, tờ bản đồ số 21 phường L, Thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với giá trị một lượng vàng 24k. Tại thời điểm này pháp luật về đất đai không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H1 và gia đình không thể thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thống nhất nhờ bà Đỗ Lệ T3 – người hiểu biết, nhanh nhạy tháo vát trong gia đình – là người đại diện trên giấy tờ của gia đình ông thực hiện việc chuyển nhượng.

Cụ thể, vào ngày 28/02/1988, gia đình ông H1 yêu cầu gia đình ông H4 lập 01 tờ ủy quyền với nội dung cho bà T3 được toàn quyền thừa hưởng quyền sử dụng đất nhưng không được chuyển nhượng tiếp cho người khác, với nội dung là: *“Cháu tôi được trọn quyền thừa hưởng sử dụng trồng trọt ... Tôi xin cam kết cho cháu tôi miến vườn để canh tác và sau này không được chuyển khẩu về địa chỉ nói trên”*. Do đất là của gia đình ông H1, các thành viên có đồng quyền sử dụng nên trong giấy ủy quyền này mới có nội dung về việc không cho phép bà T3 chuyển khẩu về địa chỉ nói trên.

Sau đó, vào ngày 28/7/1988, gia đình ông H4 có lập tiếp một giấy ủy quyền cũng thể hiện nội dung vừa nêu trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn B vào ngày 01/8/1988. Sau đó, vợ chồng ông H1, gia đình bà S2 có xây dựng căn nhà cấp 04 trên thửa đất này và sinh sống tại đây.

Đến năm 1998, Nhà nước có chính sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do bà Đỗ Lệ T3 đã có giấy ủy quyền lập trước đó như thông tin nêu trên và hiểu biết trong việc làm giấy tờ nhà đất nên gia đình thống nhất để bà T3 thay mặt hộ gia đình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình. Do đất có nguồn gốc của hộ gia đình nên vào ngày 21/8/1998, Ủy ban Nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00280QSDĐ/1856Q.Đ.T cho hộ bà Đỗ Lệ T3 tại thửa đất số 158,159 tờ bản đồ số 21 với diện tích 2265,1m² tọa lạc tại phường L, thị xã B (nay là Thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Lúc này, hộ gia đình bà Đỗ Lệ T3 bao gồm: ông Đỗ Ngọc T4 (82 tuổi), bà Nguyễn Thị S2 (74 tuổi); ông Đỗ Ngọc H1 – 33 tuổi; bà Nguyễn Thị Bạch T2 (33 tuổi), Đỗ Ngọc S (11 tuổi) và bà Đỗ Lệ T3. Như vậy, các đồng sở hữu quyền sử dụng đất tại thửa đất 158, 159 này bao gồm các thành viên trong gia đình nói trên.

Quá trình sử dụng đất tranh chấp: Trên thực tế, những người sinh sống và quản lý trên thửa đất này từ lúc nhận chuyển nhượng, xây dựng nhà cho đến hiện nay chỉ bao gồm vợ chồng ông Đỗ Ngọc H1 – bà Nguyễn Thị Bạch T2, ông Đỗ Ngọc T4 (đã mất), bà Nguyễn Thị S2 (đã mất) và con trai ông H1 là Đỗ Ngọc S. Bà Đỗ Lệ T3, mặc dù đứng trên giấy tờ nhưng hoàn toàn không sinh sống trên thửa đất này. Điều này được thể hiện rõ qua Sổ hộ khẩu số LT 680Q4143 do bà Nguyễn Thị S2 là chủ hộ được cấp ngày 30/12/1995 và được sử dụng cho đến hiện nay lần cập nhật gần nhất là vào ngày 25/11/2020 hoàn toàn không có sự xuất hiện của bà Đỗ Lệ T3.

Trong quá trình chung sống với gia đình thì vợ chồng ông H1 đi làm kiếm tiền đưa cho cha, mẹ là bà S2 để chăm sóc phụng dưỡng cha mẹ cũng như làm

chi phí việc bảo quản, giữ gìn và thực hiện các nghĩa vụ thuế với nhà nước đối với quyền sử dụng đất, nhà nêu trên.

Ngày 27/12/2010, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thu hồi thửa đất 158 với diện tích 82,1m² và thửa đất 159 với diện tích 991,8m² để xây dựng công trình đường Q thị xã B. Diện tích còn lại bao gồm là 1.191,2m² trong đó có 300m² đất ở. Do bà T3 là người đứng tên chủ hộ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên số tiền bồi thường khi thu hồi đất do bà T3 lĩnh nhưng thực tế gia đình thống nhất đưa cho bà S2 là người sử dụng để tu bổ, sửa chữa căn nhà.

Sau đó, vào năm 2011, bà T3 lợi dụng việc đứng tên chủ hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và sự thiếu hiểu biết, lòng tin tưởng của gia đình mà tự ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị A1 phần đất có diện tích là 230m² mà không thông qua ý kiến của ông H1 và bà Nguyễn Thị S2. Sau khi phát hiện sự việc này, ông H1 và bà Nguyễn Thị S2 đã yêu cầu bà T3 thực hiện thủ tục điều chỉnh lại người sử dụng đất hợp pháp thửa đất nêu trên cho cả ông H1 và bà Nguyễn Thị S2 nhưng bà T3 đã đưa ra nhiều lý do khác nhau – đơn cử như việc báo cho ông H1 và bà Nguyễn Thị S2 việc Ủy ban Nhân dân chưa thực hiện để trì hoãn sự việc này. Do tin tưởng vào mối quan hệ chị em trong gia đình và tập trung làm ăn sinh sống lo cho gia đình nên ông H1 vẫn không thực hiện thúc giục bà T3 hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 159 cho các đồng sở hữu là ông H1 và bà Nguyễn Thị S2, bà Đỗ Lệ T3. Diện tích thửa đất 159 tờ bản đồ số 21 này sau khi bị bà T3 chuyển nhượng trái phép chỉ còn diện tích là 961,2m². Theo đó, gia đình ông H1 và bà S2 vẫn tiếp tục sinh sống tại đây.

Hiện trạng sử dụng đất tranh chấp: Ngày 13/3/2018, bà Đỗ Lệ T3 chết. Ngày 26/3/2022, bà Nguyễn Thị S2 chết. Trên đất, hiện nay chỉ còn gia đình ông H1. Trong quá trình sử dụng đất, bà Đỗ Lệ T3 và ông Nguyễn Ngọc T đã thực hiện hành vi xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1 đối với quyền sử dụng đất hợp pháp của ông H1 tại Thửa đất số 159 tờ bản đồ số 21 nêu trên. Bà Đỗ Lệ T3 có hành vi gian dối trong kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất: Vào năm 2017, bà Đỗ Lệ T3 phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Phú S3. Lúc này, ông H1 và bà Nguyễn Thị S2 mới biết việc toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 159 tờ bản đồ số 21 với diện tích đất 961,2m² của các đồng quyền sử dụng đất gồm: ông H1, bà S2 và bà T3 đã bị bà T3 mang đi cầm cố cho người khác để vay tiền sử dụng cho mục đích cá nhân. Việc cầm cố này chỉ do một mình bà T3 thực hiện mà hoàn toàn không thông báo cho ông H1 và bà Nguyễn Thị S2 là những người có quyền sử dụng đất hợp pháp trong hộ gia đình được biết. Bên cạnh đó, khi tham gia giải quyết vụ án tranh chấp này với tư cách là

người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông H1 mới được biết bà T3 đã tự ý làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ gia đình cho một mình bà Đỗ Lệ T3 đứng tên người sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 475875 do UBND Thị xã B cấp ngày 20/6/2012 đối với phần đất có diện tích 961,2m² thửa đất số 159 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại phường L, Thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hành vi gian dối trong kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ hộ gia đình sang cá nhân bà Đỗ Lệ T3 là trái quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông H1 và bà Nguyễn Thị S2 là người cùng có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 159 nêu trên. Cụ thể là hành vi này của bà Đỗ Lệ T3 đã vi phạm quy định tại Điều 106, Điều 108 và Điều 109 Bộ Luật Dân sự 2005. Tuy nhiên, thời điểm mà ông H1 và bà Nguyễn Thị S2 nhận biết sự việc này xảy ra là đang trong giai đoạn tranh chấp giữa bà T3 và ông S1 nên ông H1 và bà Nguyễn Thị S2 đã thống nhất sẽ giải quyết hành vi vi phạm của bà T3 sau khi tranh chấp được giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T3 là ông Nguyễn Ngọc T tiếp tục thực hiện hoạt động kê khai gian dối. Tranh chấp trong vụ án giữa bà T3 và ông S1 vẫn chưa được giải quyết thì vào ngày 13/3/2018, bà Đỗ Lệ T3 chết. Ông Nguyễn Ngọc T - con ruột của bà T3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T3 đã tham gia vào giải quyết vụ án tranh chấp nêu trên. Mãi đến ngày 13/6/2019, tranh chấp nêu trên giữa bà Đỗ Lệ T3 và ông Nguyễn Phú S3 mới được giải quyết. Tuy nhiên, do ông H1 phải tập trung lao động để chăm lo cho vợ con nên ông H1 hầu như không tham gia vào vụ án này. Nhưng theo thông tin ông H1 được biết từ bà S2 thì Tòa án Nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 961,2m² thuộc thửa số 159 tờ bản đồ số 21 tại phường L, thành phố B tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được chia cho bà Nguyễn Thị S2 và ông Nguyễn Ngọc T – con của bà Đỗ Lệ T3 được thừa kế quyền sử dụng đất. Điều này xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1 bởi lẽ ông H1 là người cùng có quyền sử dụng đất tại phần đất có diện tích là 961,2m² thuộc thửa số 159 này với bà Nguyễn Thị S2 và bà Đỗ Lệ T3 thể hiện qua nguồn gốc sử dụng đất đã nêu trên.

Đến khoảng cuối năm 2021, ông H1 mới được biết ông Nguyễn Ngọc T và vợ - bà Nguyễn Thị Hồng P đã tự ý thực hiện kê khai tách thửa và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 763413, số vào sổ cấp GCN CS04378 cấp cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 31/3/2020. Sau đó, họ chuyển nhượng quyền sử dụng với ông Nguyễn Hữu C và bà Trần Thị Kim N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 09/4/2020. Hành vi này của ông T là hành vi vi phạm pháp

luật. Bởi lẽ như nội dung phân tích ở trên, thì ông H1 là người có đồng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 159 cùng với bà Đỗ Lệ T3 và bà Nguyễn Thị S2. Vì vậy, ông H1 nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà S2 nêu trên là trái quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền sử dụng đất của ông H1 đối với thửa 159 (nay là thửa 1557,1558) tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Từ những lẽ trên, ông H1 nhận thấy hiện nay ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận ông T là người thừa kế thế vị của bà Đỗ Lệ T3 và được hưởng $\frac{1}{2}$ phần di sản của bà Nguyễn Thị S2 là quyền sử dụng đất diện tích 464,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 763412, cấp cho bà Nguyễn Thị S2 ngày 31/3/2020 là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước T1, ông H1 trình bày:

Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Bạch T2 là vợ chồng hợp pháp. Ông H1 sống với bà Nguyễn Thị S2 từ nhỏ. Sau khi lập gia đình (năm 1985) thì cả hai vợ chồng cùng ở với bà S2 từ đó cho đến nay. Ông bà cùng sinh sống trong căn nhà của bà S2 xây dựng nằm thửa đất 159, tờ bản đồ số 21 phường L, thành phố B. Quá trình chung sống thì vợ chồng ông H1, bà T2 đi làm kiếm tiền đưa cho bà S2 để bà S2 muốn làm gì thì làm. Ông H1, bà T2 có một người con tên là Đỗ Ngọc S, sinh năm 1987, sống với ông bà cho đến khi lập gia đình thì lên thành phố Hồ Chí Minh sinh sống khoảng 02 đến 03 năm nay. Thời gian ở trên đất, vợ chồng ông bà không tôn tạo hay xây dựng gì thêm. Ông H1, bà T2 được biết trước đó bà T3 cũng có vụ kiện liên quan đến thửa đất này và có nhờ ông Nguyễn Phước T1 làm đại diện và trả phí cho ông T1, khi vụ án chưa kết thúc thì bà T3 chết. Chính vì vậy mà ông T1 khởi kiện yêu cầu những thừa kế của bà T3 trả số tiền trước đây bà T3 thuê ông T1. (Biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2020). Ông H1 xác định có việc bà Đỗ Lệ T3 nhờ ông T1 giúp đỡ bà T3 trong vụ kiện đối với ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3 nhưng ông H1 không biết đến các nội dung của Hợp đồng ngày 02/3/2016. Việc ông H1 ký tên vào Hợp đồng ngày 02/3/2016 là theo yêu cầu của ông T1, ông H1 không được đọc nội dung (chỗ bà T2 và ông S cũng vậy). Tuy nhiên, qua xem xét quá trình giải quyết tranh chấp giữa bà Đỗ Lệ T3 và vợ chồng ông Nguyễn Phú S3 và bà Hồ Thị H3, ông H1 thừa nhận công sức của ông T1 trong việc thực hiện các công việc nhằm đòi lại quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T3 ở giai đoạn sơ thẩm trong vụ án với ông S3, bà H3. Nhưng, việc ông T1 yêu cầu ông H1 thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng dịch vụ nhà đất bà Đỗ Lệ T3 và ông Nguyễn Phước T1 ký ngày 02/03/2016 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

Thứ nhất, Hợp đồng dịch vụ nhà đất giữa bà Đỗ Lệ T3 và ông Nguyễn Phước T1 đã chấm dứt hiệu lực vào ngày 13/03/2018. Theo quy định tại khoản 3

Điều 424 Bộ luật dân sự 2005 (Văn bản có hiệu lực vào thời điểm bà T3 và ông T1 ký Hợp đồng) thì Hợp đồng chấm dứt khi cá nhân giao kết hợp đồng chết mà Hợp đồng phải do chính cá nhân đó thực hiện. Bà T3 được xác định là chết ngày 13/03/2018 nhưng những người thừa kế phần quyền và nghĩa vụ của bà T3 là bà Nguyễn Thị S2, ông Nguyễn Ngọc T không có thỏa thuận với ông Nguyễn Phước T1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ với tư cách là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà T3 sau thời điểm ngày 13/03/2018, đồng thời cũng không có văn bản ủy quyền để ông Nguyễn Phước T1 tiếp tục đại diện cho phía bị đơn tiếp tục tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm sau thời điểm ngày 13/03/2018. Do đó, căn cứ vào quy định nói trên thì Hợp đồng ngày 02/03/2016 được chấm dứt vào thời điểm ngày 13/03/2018 khi bà T3 qua đời. Khi đó quyền và nghĩa vụ của các bên được xác định phát sinh từ thời điểm Hợp đồng có hiệu lực đến thời điểm Hợp đồng chấm dứt hiệu lực, tức từ ngày 02/03/2016 đến ngày 13/03/2018. Trong đơn khởi kiện của mình, ông T1 yêu cầu phía ông H1 thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng ngày 02/03/2016 tính đến thời điểm hiện nay trên cơ sở mục đích của Hợp đồng đã đạt được theo Bản án phúc thẩm số 228/2019/DS-PT của Tòa án cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên là vượt quá phạm vi quyền và nghĩa vụ của các bên được xác lập theo Hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, nghĩa vụ của phía ông H1 phải tương xứng với công việc đã được phía ông T1 thực hiện trong phạm vi hợp đồng dịch vụ. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng dịch vụ ngày 02/03/2016, tại giai đoạn sơ thẩm, phía nguyên đơn đã thực hiện các công việc theo như thỏa thuận trong Hợp đồng ngày 02/03/2016. Tuy nhiên, kết quả của giai đoạn xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp giữa bà T3 và ông S1, bà H3, Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã chấp nhận hoàn toàn yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phú S3 và bà Hồ Thị H3. Điều này có nghĩa là tại giai đoạn sơ thẩm của vụ án ông Nguyễn Phước T1 mới chỉ thực hiện được một phần của nghĩa vụ theo như hợp đồng, mục đích của Hợp đồng vẫn chưa đạt được. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp giữa bà T3 và ông S1, bà H3, từ ngày thụ lý (27/04/2018) đến ngày diễn ra phiên tòa xét xử (ngày 13/06/2019) là hơn 14 tháng. Nhưng trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 351/2018/QĐPT-DS ngày 18/03/2019 không thể hiện thông tin ông T1 được Tòa án triệu tập để tham gia phiên tòa. Điều này có nghĩa là trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm vụ án tranh chấp giữa bà T3 và ông S1, bà H3 thì ông T1 không có tham gia và không có thực hiện nghĩa vụ cần làm theo trong Hợp đồng ngày 02/03/2016. Điều này cũng hoàn toàn phù hợp với sự thật khách quan và quy định của pháp luật. Bởi lẽ, ông T1 đã chấm dứt tư cách đại diện theo ủy

quyền của bà T3 kể từ thời điểm ngày 13/03/2018 và từ đó các quyền và nghĩa vụ trong tổ tụng của ông T1 bị chấm dứt theo quy định tại Điều 589 Bộ Luật dân sự 2005. Trong khi đó, phiên tòa xét xử phúc thẩm là phiên tòa có tính chất quyết định vì phán quyết của Tòa án cấp phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay. Tuy nhiên, ông T1 đã không tham gia phiên tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía bà T3 được. Vì vậy, có thể nhận định rằng, ông T1 đã không thể tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình theo như thỏa thuận trong Hợp đồng ngày 02/03/2016 đã ký kết với bà T3 tại giai đoạn xét xử phúc thẩm của vụ án tranh chấp giữa bà T3 và ông S1, bà H3.

Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp. Tính tới thời điểm hiện tại, ông T1 chưa cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh về việc kết quả đạt được theo như Bản án phúc thẩm số 228/2019/DS-PT của Tòa án cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên là có sự đóng góp công sức của ông T1 tại giai đoạn phúc thẩm.

Đối với yêu cầu của ông T1 liên quan đến việc tuyên văn bản phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị S2 và ông Nguyễn Ngọc T vô hiệu; tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Hữu C vô hiệu; hủy đăng ký biến động trên GCN QSDĐ số CU 763413 cấp cho ông Nguyễn Ngọc T (chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Hữu C), ông H1 đồng ý vì ông H1 xác định bà Nguyễn Thị S2 không ký vào thủ tục phân chia di sản thừa kế cũng như tách thửa.

Đối với ý kiến của ông Lữ Bảo L, ông H1 xác định không biết đến sự tồn tại của Hợp đồng tư vấn pháp luật và dịch vụ pháp lý ngày 20/11/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2012 mà ông Lữ Bảo L cung cấp. Ông H1 xác định không ký tên vào hai văn bản nói trên; không biết và không liên quan đến việc giữa bà Đỗ Lệ T3 và ông Lữ Bảo L. Do đó, ông H1 không đồng ý với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của ông Lữ Bảo L vì yêu cầu của ông L không có căn cứ pháp luật. Bởi lẽ: Trong vụ việc tranh chấp giữa bà Đỗ Lệ T3 và ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3 thì người mà bà T3 yêu cầu hợp đồng dịch vụ là ông Nguyễn Phước T1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2012 giữa ông L và bà T3 cũng không tuân thủ quy định pháp luật về mặt hình thức. Nội dung của hợp đồng cũng trái quy định pháp luật vì tại thời điểm ký kết hợp đồng này, đất đã có tranh chấp thì không được quyền chuyển nhượng.

Các yêu cầu của ông Nguyễn Phước T1 không có cơ sở vì:

Thứ nhất, Hợp đồng dịch vụ ký giữa bà T3 và ông T1 là vô hiệu vì công việc đòi lại nhà đất và bảo vệ quyền lợi cho bà T3 được ông T1 thực hiện bằng cách đại diện tham gia tố tụng trong vụ án dân sự tại Tòa án nên được xem là dịch vụ tham gia tố tụng, thuộc dịch vụ pháp lý của luật sư theo quy định tại Điều 4 Luật Luật Sư năm 2006 (sửa đổi, bổ sung năm 2012). Do đó, mặc dù Hợp đồng dịch vụ được thể hiện dưới tên “Hợp đồng thỏa thuận dịch vụ nhà đất” nhưng về bản chất, Hợp đồng dịch vụ này chính là một hợp đồng dịch vụ pháp lý và chỉ có luật sư hoặc người thực hiện trợ giúp pháp lý đáp ứng điều kiện để thực hiện việc cung cấp dịch vụ pháp lý. Ông T1, dù không phải là đối tượng đủ điều kiện được phép theo quy định chuyên ngành, vẫn cung cấp dịch vụ pháp lý cho bà T3 là trái với quy định Luật Luật Sư. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 128 Bộ Luật Dân Sự năm 2005 (nay là Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015), Hợp đồng dịch vụ giữa ông T1 và bà T3 là vô hiệu. Việc ông T và bà S2 thực hiện việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà T3 là thửa đất 159 và việc ông T thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất 1557 cho ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N là giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng theo quy định tại Khoản 2, Điều 3 Bộ Luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông T đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T1.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lữ Bảo L, do ông L không yêu cầu đối với ông T nên ông T không có ý kiến.

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

1/ Ông Nguyễn Phước T1 và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 02/3/2016, bà Đỗ Lệ T3 đã nhờ ông T1 làm dịch vụ hỗ trợ trong việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà, đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3. Theo hợp đồng thỏa thuận ký kết giữa hai bên, có sự chứng kiến của các thành viên trong gia đình bà T3 gồm bà Nguyễn Thị S2, ông Đỗ Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bạch T2, ông Đỗ Ngọc S thì ông T1 sẽ hỗ trợ bà T3 trong việc yêu cầu Tòa án các cấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 961,2m² đất thuộc thửa 159 tờ bản đồ số 21 phường L, thành phố B (đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2012) đã ký kết tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh B giữa bà T3 và ông Nguyễn Phú S3, bà Đỗ Thị H5; hủy hợp đồng thuê nhà đất giữa ông S3, bà H5 với bà T3 lập ngày 29/12/2012; phục hồi quyền lợi tại nhà đất nói trên cho bà T3; sau khi khấu trừ khoản vay bà T3 phải trả cho ông S3, bà H5 thì giá trị nhà đất nêu trên sẽ được phân chia cho bà T3 và ông T1 theo tỉ lệ 50/50 (mỗi

bên hưởng 50% giá trị). Hai bên đã phối hợp với nhau thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận đã ký kết trong quá trình tham gia tố tụng tại các cấp Tòa vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà, đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3. Đến nay, vụ án đã được giải quyết xong bằng Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật số 228/2019/DS-PT ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả đạt được đúng như thỏa thuận giao kết trong hợp đồng giữa ông T1 và bà T3. Tuy nhiên, những người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của bà T3 là bà S2 và ông T không đồng ý thực hiện các nghĩa vụ của bà T3 đối với ông T1 theo Hợp đồng dịch vụ đã ký kết. Trong thời gian đang tranh chấp, ông T1 phát hiện ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị S2 đã tự thỏa thuận phân chia di sản là nhà đất nêu trên theo văn bản Thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/12/2019 và đã chuyển nhượng một phần đất này cho ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N nhằm trốn tránh nghĩa vụ do người chết để lại. Do đó, ông T1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa buộc những người thừa kế của bà Đỗ Lệ T3 là bà Nguyễn Thị S2 và ông Nguyễn Ngọc T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với ông T1 theo nội dung hợp đồng dịch vụ ngày 02/3/2016 đã ký kết giữa ông T1 và bà T3, cụ thể:

- Yêu cầu những đồng thừa kế của bà T3 phải chia cho ông T1 $\frac{1}{2}$ phần còn lại bằng hiện vật của nhà đất tại C khu phố B, phường L, thành phố B sau khi trừ khoản tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3 theo quyết định của bản án số 228 ngày 13/6/2019 là 5.694.000.000 đồng. Trường hợp không chia được bằng đất thì phải trả cho ông T1 số tiền trị giá đất tương ứng với giá thị trường theo định giá.

- Tuyên bố Thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị S2 và ông Nguyễn Ngọc T ngày 12/12/2019 là vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ngày 09/4/2020 được công chứng chứng thực giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N vô hiệu.

- Hủy nội dung đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 763413 ngày 31/3/2021, sang tên ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N.

2/ Ông Lữ Bảo L trình bày:

Ngày 02/3/2016, bà Đỗ Lệ T3 đã nhờ ông T1 làm dịch vụ hỗ trợ trong việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà, đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

với ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3. Theo hợp đồng thỏa thuận ký kết giữa hai bên, có sự chứng kiến của các thành viên trong gia đình bà T3 gồm bà Nguyễn Thị S2, ông Đỗ Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Bạch T2, ông Đỗ Ngọc S thì ông T1 sẽ hỗ trợ bà T3 trong việc yêu cầu Tòa án các cấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 961,2m² đất thuộc thửa 159 tờ bản đồ số 21 phường L, thành phố B (đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2012) đã ký kết tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh B giữa bà T3 và ông Nguyễn Phú S3, bà Đỗ Thị H5; hủy hợp đồng thuê nhà đất giữa ông S3, bà H5 với bà T3 lập ngày 29/12/2012; phục hồi quyền lợi tại nhà đất nói trên cho bà T3; sau khi khấu trừ khoản vay bà T3 phải trả cho ông S3, bà H5 thì giá trị nhà đất nêu trên sẽ được phân chia cho bà T3 và ông T1 theo tỉ lệ 50/50 (mỗi bên hưởng 50% giá trị). Hai bên đã phối hợp với nhau thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận đã ký kết trong quá trình tham gia tố tụng tại các cấp Tòa vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà, đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3. Đến nay, vụ án đã được giải quyết xong bằng Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật số 228/2019/DS-PT ngày 13/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả đạt được đúng như thỏa thuận giao kết trong hợp đồng giữa ông T1 và bà T3. Tuy nhiên, những người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của bà T3 là bà S2 và ông T không đồng ý thực hiện các nghĩa vụ của bà T3 đối với ông T1 theo Hợp đồng dịch vụ đã ký kết. Trong thời gian đang tranh chấp, ông T1 phát hiện ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị S2 đã tự thỏa thuận phân chia di sản là nhà đất nêu trên theo văn bản Thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/12/2019 và đã chuyển nhượng một phần đất này cho ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N nhằm trốn tránh nghĩa vụ do người chết để lại. Do đó, ông T1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa buộc những người thừa kế của bà Đỗ Lệ T3 là bà Nguyễn Thị S2 và ông Nguyễn Ngọc T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với ông T1 theo nội dung hợp đồng dịch vụ ngày 02/3/2016 đã ký kết giữa ông T1 và bà T3, cụ thể:

- Yêu cầu những đồng thừa kế của bà T3 phải chia cho ông T1 ½ phần còn lại bằng hiện vật của nhà đất tại C khu phố B, phường L, thành phố B sau khi trừ khoản tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3 theo quyết định của bản án số 228 ngày 13/6/2019 là 5.694.000.000 đồng. Trường hợp không chia được bằng đất thì phải trả cho ông T1 số tiền trị giá đất tương ứng với giá thị trường theo định giá.

- Tuyên bố Thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị S2 và ông Nguyễn Ngọc T ngày 12/12/2019 là vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ngày 09/4/2020 được công chứng chứng thực giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N vô hiệu.

- Hủy nội dung đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 763413 ngày 31/3/2021, sang tên ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N.

3/ Ông Nguyễn Hữu C trình bày:

Vào năm 2020, thông qua giới thiệu, ông C được biết ông Nguyễn Ngọc T có nhu cầu bán đất nên ông C có liên hệ hỏi thăm. Giữa ông C và ông Nguyễn Ngọc T không có quen biết từ trước. Sau đó, vợ chồng ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng P đã ký kết với nhau giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 1557 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá trị chuyển nhượng là 13.000.000.000 (mười ba tỉ) đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng giá trị ghi trên hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế. Thời điểm nhận chuyển nhượng, đất đã được cấp giấy chứng nhận số CU 763413 ngày 31/3/2020 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T, trên thửa đất 1557 là đất trống. Bà S2 và ông H1 đều biết việc ông C mua đất của ông T bởi lẽ các bên sau đó có ký giáp ranh. Ông C còn tiến hành xây tường bao quanh đất. Các bên đều không có ý kiến gì và không ai tranh chấp. Ông C cũng không thấy ai thông báo là đất có tranh chấp với ông T1. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Ông C đã hoàn tất việc sang tên trên giấy chứng nhận, giấy chứng nhận xác nhận sang tên vợ chồng ông C ngày 05/5/2020. Vợ chồng ông C đã nhận bàn giao đất để sử dụng từ đó đến nay. Hiện ông C đang cho người cháu là ông Đỗ Như T5 bán quán để trông coi, quản lý giùm thửa đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng P và vợ chồng ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N (được ký kết tại văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 513, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2020) là vô hiệu đồng thời yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động sang tên ngày 05/5/2020 trên giấy chứng nhận số CU 763413 ngày 31/3/2020, ông C không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ngày 24/7/2023, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số 841/CTHADS-NV về việc thông báo nghĩa vụ thi hành án của bà Nguyễn Thị S2. Theo đó, bà Nguyễn Thị S2 còn phải thi hành các nghĩa vụ gồm: Trả cho ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3 số tiền 2.847.100.000 (hai tỉ, tám trăm bốn mươi bảy triệu) đồng theo Bản án số 228/2019/DS-PT ngày 13/6/2019 của

Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định thi hành án số 138/QĐ-THADS ngày 12/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; trả cho bà Đào Thị Mỹ D1 số tiền 850.000.000 (tám trăm năm mươi triệu) đồng và lãi chậm thi hành án theo Quyết định số 18/2020/QĐST-DS ngày 08/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

4/ Bà Đào Thị Mỹ D1 trình bày:

Căn cứ vào Quyết định số 18/2020/QĐST-DS ngày 08/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa và Quyết định rút hồ sơ số 28/QĐCTHADS ngày 24/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà Nguyễn Thị S2 và ông Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm trả cho bà Đào Thị Mỹ D1 số tiền 1.700.000.000 (một tỉ, bảy trăm triệu) đồng và lãi suất chậm thi hành án. Tuy nhiên, mới chỉ có ông T thực hiện việc trả tiền còn bà S2 chưa trả tiền. Do đó, bà D1 cũng yêu cầu Tòa án xem xét để bà được nhận số tiền theo Quyết định số 18 ngày 08/4/2020 của Tòa.

5/ Bà Nguyễn Thị Hồng P và người đại diện hợp pháp trình bày:

Bà P là vợ của ông Nguyễn Ngọc T, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T.

6/ Các ông/bà: Nguyễn Thị Bạch T2, Đỗ Ngọc S, Trần Thị Kim N, Nguyễn Phú S1, Hồ Thị H3 vắng mặt toàn bộ các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại các phiên tòa nên không ghi nhận được ý kiến.

Người làm chứng ông Nguyễn Phước L1 trình bày:

Ông L1 xác định vào năm 2016, ông L1 có tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3 và bị đơn là bà Đỗ Lệ T3 với tư cách người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Nguyễn Thị S2. Việc ông L1 tham gia là theo sự nhờ vả của em trai ông là ông Nguyễn Phước T1. Mọi chi phí đi lại, ngày công của ông đều do ông T1 bỏ ra. Trong quá trình đồng hành cùng ông T1, ông L1 chứng kiến ông T1 cũng là người thu thập hồ sơ, liên hệ luật sư tư vấn, soạn thảo văn bản, trình bày ý kiến; là người bỏ công sức và chi phí. Ở giai đoạn phúc thẩm, ông L1 vẫn được sự ủy quyền của bà S2 và không nhận được bất cứ thông báo nào từ phía bà S2 về việc chấm dứt ủy quyền. Tuy nhiên, do ông không nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nên vào ngày xét xử, ông có đến trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao nhưng không được vào tham gia phiên tòa. Vì ông L1 thực hiện công việc theo sự nhờ vả của ông T1 và đã được ông T1 hỗ trợ

toàn bộ chi phí nên ông L1 không có yêu cầu gì trong vụ án; đề nghị Tòa án xem xét cho công sức của ông T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 14/3/2025, của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

“Căn cứ vào các điều 28, 35, 39, 227, 228, 147, 157, 161, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 128, 374, 406, 410, 519 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 117, 129, 372, 414, 611, 612, 618, 615, 623, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2017); các điều 4, 26, 27, 28, 29, 30, 39, 49 Luật Luật sư năm 2006; Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 57 Luật Công chứng năm 2014; Án lệ 05/2016/AL của Tòa án nhân dân Tối cao;

Khoản 1, 4, 6 Điều 26; Khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 hướng dẫn mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị S2.*

2. *Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lữ Bảo L về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ pháp lý.*

3. *Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Phước T1 về việc yêu cầu thanh toán tiền thù lao hợp đồng dịch vụ.*

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T phải trả cho ông Nguyễn Phước T1 số tiền 2.213.550.000 (hai tỉ, hai trăm mười ba triệu, năm năm năm mươi nghìn) đồng.

- Buộc những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị S2 là ông Nguyễn Ngọc T và ông Đỗ Ngọc H1 phải trả cho ông Nguyễn Phước T1 số tiền 2.213.550.000 (hai tỉ, hai trăm mười ba triệu, năm năm năm mươi nghìn) đồng. Trong đó: Ông Nguyễn Ngọc T trả cho ông T1 số tiền 737.850.000 (bảy trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi nghìn) đồng; ông H1 trả cho ông T1 số tiền 1.475.700.000 (một tỉ bốn trăm bảy mươi lăm triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phước T1 về việc tuyên vô hiệu Thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Ngọc H1 ngày 12/12/2019.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phước T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 513, quyển số 01 TP/CC-CC/HĐGD ngày 09/4/2020 giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng P và ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phước T1 về việc hủy nội dung đăng ký biến động xác nhận sang tên ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N trên trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 763413 do Sở T tỉnh cấp ngày 31/3/2020.

7. Xác định di sản của cụ Nguyễn Thị S2 (chết ngày 26/3/2020) là quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 464,8m² thuộc thửa đất số 1558, tờ bản đồ 21 theo Giấy chứng nhận số CU 763412 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/3/2020.

8. Xác định ông Đỗ Ngọc H1 người thừa kế theo pháp luật của cụ Nguyễn Thị S2; ông Nguyễn Ngọc T là người thừa kế thế vị của cụ Nguyễn Thị S2.

9. Ông Nguyễn Ngọc T được nhận kỷ phần có giá trị bằng 1/3 giá trị di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất 1558 tờ bản đồ 21 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thời điểm thi hành án; ông Đỗ Ngọc H1 được nhận kỷ phần có giá trị bằng 2/3 giá trị di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất 1558 tờ bản đồ 21 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thời điểm thi hành án.

10. Các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị S2 là ông Nguyễn Ngọc T và ông Đỗ Ngọc H1 phải thực hiện trả cho ông Nguyễn Phú S3, bà Hồ Thị H3 là 2.847.100.000 (hai tỉ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm nghìn) đồng và tiền lãi chậm thi hành án phát sinh kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thực hiện xong; trả cho bà Đào Thị Mỹ D1 số tiền 850.000.000 (tám trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi chậm thi hành án phát sinh kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thực hiện xong.

Người thừa kế chỉ phải thực hiện nghĩa vụ tài sản của cụ Nguyễn Thị S2 tương ứng với giá trị di sản thừa kế mà mỗi người thừa kế được hưởng.

11. Ông Đỗ Ngọc H1 được nhận quyền sử dụng thửa đất số 1558, tờ bản đồ số 21 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 763412 do Sở T tỉnh cấp ngày 31/3/2020 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Ông Đỗ Ngọc H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T giá trị di sản thừa kế mà ông T được hưởng.

Ông H1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26/3/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

Ngày 26/3/2025, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T1.

Ngày 04/4 và 08/4/2025, bị đơn ông Đỗ Ngọc H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố vô hiệu giấy thỏa thuận phân chia di sản thừa kế này 12/12/2019, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thị Hồng P và ông Nguyễn Hữu C, Trần Thị Kim N; hủy cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị Kim N, tên Nguyễn Thị S2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 763412 cấp ngày 31/3/2020; yêu cầu chia lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 961,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 475875 do UBND thị xã B cấp ngày 20/6/2012; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng dịch vụ nhà đất ký ngày 02/3/2016 giữa bà Đỗ Thị L2 và ông Nguyễn Phước T1; yêu cầu bà Đào Thị Mỹ D1, ông Lữ Bảo L, bà Đỗ Thị Ủ bồi thường thiệt hại về việc sử dụng giấy tờ giả mạo.

Ngày 01/4/2025, ông Lữ Bảo L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Phía nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1.

Phía bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước T1, ông Lữ Bảo L, sửa bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Phía ông Nguyễn Phước T1 không rút đơn yêu cầu độc lập, không rút đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của ông T1 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước T1, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn.

Ông Lữ Bảo L không rút đơn yêu cầu độc lập, không rút đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

- Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, thụ lý và giải quyết các yêu cầu phản tố của bị đơn ông H1 là vi phạm tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết yêu cầu giám định chữ ký theo đơn của ông H1, đồng thời cũng không ban hành văn bản thông báo lý do không chấp nhận yêu cầu giám định của ông H1. Hồ sơ cũng không thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông H1 nộp chi phí để trưng cầu giám định. Việc trưng cầu giám định chữ ký là cần thiết cũng như kết quả giám định ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án.

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (trước đây) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với yêu cầu của đương sự. Ngoài ra, liên quan đến thửa đất đang tranh chấp, lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu C là sau khi nhận chuyển nhượng đất từ nguyên đơn ông T thì ông C đã cho cháu là ông Đỗ Như T5 quản lý, sử dụng thửa đất để kinh doanh. Như vậy, khi xem xét giải quyết vụ án liên quan đến thửa đất đang tranh chấp cần thiết phải triệu tập ông Đỗ Như T5 tham gia tố tụng mới đảm bảo cho việc thi hành án cũng như xem

xét quyền lợi (nếu có) của ông Đỗ Như T5 trong quá trình trực tiếp quản lý và sử dụng đất.

- Hồ sơ thể hiện Giấy cam kết của bà T3 ngày 10/5/1998 với nội dung bà T3 thừa nhận đứng tên dùm cho bà S2 quyền sử dụng đất hiện nay các bên đang tranh chấp. Theo bị đơn ông H1 thì quyền sử dụng đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà S2 mẹ của ông H1, bà T3 chỉ đứng tên dùm. Tuy nhiên, tài liệu chứng cứ này là bản photocopy, không thể hiện đã đối chiếu bản chính cũng như chưa được xem xét giải quyết trong vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đảm bảo thu thập tài liệu chứng cứ theo quy định. Trên cơ sở đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Ngọc H1, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước T1, ông L3 bảo L. Hủy Bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Phước T1, ông Đỗ Ngọc H1 trong hạn luật định nên được chấp nhận về thủ tục kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Lữ Bảo L quá hạn kháng cáo đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) chấp nhận kháng cáo quá theo Quyết định số 11/2025/QĐPT-DS ngày 21/5/2025 nên được chấp nhận về thủ tục kháng cáo.

[1.2] Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh) xác định đúng quan hệ tranh chấp, xét xử đúng thẩm quyền.

[1.3] Về xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc S, ông Nguyễn Phú S1, bà Hồ Thị H3 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Ngày 25/10/2019, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án dân sự thụ lý số 152/2019/TLST-DS về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” trong đó bị đơn là bà Nguyễn Thị S2. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị S2 mất ngày 26/3/2022. Ngày 01/11/2022, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án

“Tranh chấp thừa kế” giữa ông Nguyễn Ngọc T và ông Đỗ Ngọc H1. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định nhập vụ án số 10/2022/QĐST-DS ngày 01/12/2022 nhập các vụ án nêu trên thành 01 vụ án. Tuy nhiên, sau quá trình nhập vụ án thì bị đơn bà Nguyễn Thị S2 không được Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại tư cách tố tụng, cũng như đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là không phù hợp với quy định của pháp luật cũng như không đúng với thông báo thụ lý đã ban hành, đơn khởi kiện của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án.

[1.5] Ngày 14/4/2019, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài sản đối với tài sản tranh chấp, đến thời điểm xét xử ngày 14/3/2025 là trên 05 năm. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phước T1 không đồng ý với kết quả định giá và có đơn đề nghị tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp để có cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật. Yêu cầu này là có cơ sở để chấp nhận.

[1.6] Ngày 05/12/2022, ông Đỗ Ngọc H1 có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết đối với tài liệu “Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 17/01/2020” và “Đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa ký ngày 20/02/2020” do bà Nguyễn Thị S2 ký với lý do giai đoạn này bà Nguyễn Thị S2 đã cao tuổi, không có khả năng ký, đồng thời trong hồ sơ vụ án giai đoạn này bà Nguyễn Thị S2 phải lặn tay, điểm chỉ. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của đương sự. Trong giai đoạn giải quyết phúc thẩm, ông Đỗ Ngọc H1 tiếp tục có đơn yêu cầu giám định chữ ký. Xét thấy việc giám định là căn cứ xem xét việc thực hiện các thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà S2 có phù hợp với quy định không, đồng thời liên quan đến yêu cầu hủy các giấy chứng nhận đã cấp nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của đương sự.

Đã quá thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện thủ tục giám định theo yêu cầu, cần hủy án, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm thực hiện.

Việc hủy án được xác định là tình tiết mới.

[2] Do hủy án về thủ tục, nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung vụ án.

Khi giải quyết lại, Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý: Ngày 23/9/2022, ông Đỗ Ngọc H1 có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng dịch vụ nhà đất ký ngày 02/3/2016 giữa bà Đỗ Lệ T3 và ông Nguyễn Phước T1 là vô hiệu. Cùng ngày ông Đỗ Ngọc H1 có đơn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị S2 vì quyền sử dụng đất tranh

chấp được cấp cho hộ bà Đỗ Lệ T3 dẫn đến xâm phạm đến lợi ích của ông H1. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo không thụ lý đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập đối với các đơn của ông H1. Ngày 15/8/2023, ông Đỗ Ngọc H1 có đơn yêu cầu tuyên hợp đồng dịch vụ nhà đất ký ngày 02/3/2016 giữa bà Đỗ Lệ T3 và ông Nguyễn Phước T1 là vô hiệu, bồi thường thiệt hại do xâm phạm đến tài sản của gia đình ông; đồng thời, cùng ngày ông Đỗ Ngọc H1 có đơn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị S2 vì quyền sử dụng đất tranh chấp được cấp cho hộ bà Đỗ Lệ T3 từ đó xem xét lại việc chia di sản thừa kế.

Xét thấy, ông H1 có đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng dịch vụ nhà đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại do xâm phạm lợi ích của ông, là yêu cầu phản tố phải thụ lý xem xét giải quyết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý xem xét yêu cầu trên là chưa đúng pháp luật.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa hôm nay là có cơ sở, nên chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T, ông Đỗ Ngọc H1, ông Nguyễn Phước T1, ông Lữ Bảo L.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 20/12/2024, của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh)

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc T, ông Đỗ Ngọc H1, ông Nguyễn Phước T1, ông Lữ Bảo L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) cho các đương sự như sau:

Ông Nguyễn Ngọc T đã nộp theo Biên lai thu số 0001821 ngày 26/3/2025.

Ông Nguyễn Phước T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0001849 ngày 26/3/2025.

Ông Lữ Bảo L đã nộp theo Biên lai thu số 0005293 ngày 28/4/2025

Các biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh)

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Quách Hữu Thái

