

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 78/2019/DS-ST

Ngày 08-11-2019

V/v tranh chấp liên quan đến yêu
cầu tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu và tranh chấp về thừa kế tài
sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Liễn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thụy Vân Hà.

2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Trung Hiếu, là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 10 và ngày 08 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số: 692/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp về thừa kế tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 105/2019/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Ngô Thị L, sinh năm 1945; thường trú: Số 193A, tổ 4, khu 7, khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đậu Đức N, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 19/32, đường N, khu phố Đ, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/11/2017). Có mặt.

2. ***Bị đơn:*** Ông Ngô Văn N, sinh năm 1955; thường trú: Số 204A, tổ 4, khu 7, khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 230, đường GS 1, khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình

Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/9/2018). Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Mai Tiên L, luật sư Chi nhánh văn phòng luật sư V; địa chỉ: Số 230, đường GS 1, khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1/ Bà Ngô Thị T, sinh năm 1965 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1950; thường trú: Số 59/75 đường T, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Bà Phạm Thị C, sinh năm 1952 và ông Ngô Văn T1, sinh năm 1950; cùng thường trú: Số 323, ấp 4, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Thành Q, sinh năm 1963; cùng thường trú: 479A, tổ 4, khu 7, khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4/ Bà Ngô Thị L, sinh năm 1980 và ông Thạch V, sinh năm 1973; cùng thường trú: Số 4871A, khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5/ Bà Đặng Thị Thùy D, sinh năm 1989 và ông Quảng Trọng M, sinh năm 1980; cùng thường trú: Khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6/ Anh Cao Tuấn Đ, sinh năm 1981 và chị Lê Thị Bích T, sinh năm 1982; cùng thường trú: Số 103/22, khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7/ Công ty TNHH XD TM DV N; địa chỉ: 103/22A đường ĐT743 khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Anh Lê Ngọc G, sinh năm 1984; địa chỉ: 103/22A đường ĐT743 khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8/ Anh Lê Ngọc G, sinh năm 1984 và chị Phan Thị Ngọc D, sinh năm 1986; cùng thường trú: 103/22A đường ĐT743 khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9/ Anh Phan Quốc T, sinh năm 1984 và chị Phạm Thị Ngọc B, sinh năm 1984; cùng thường trú: khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10/ Anh Bùi Văn H, sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1988; cùng thường trú: khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11/ Anh Ngô Văn Út A, sinh năm 1989 và chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1994; cùng thường trú: khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12/ Chị Ngô Thị X, sinh năm 1986 và anh Phạm Thanh M, sinh năm 1982; cùng thường trú: khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13/ Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14/ Chị Nguyễn Thị Âu N, sinh năm 1987; thường trú: Xóm 2, xã T, huyện T, tỉnh Bình Định. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

15/ Anh Nguyễn Hải Q; thường trú: 479A khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

16/ Anh Ngô Văn Út E, sinh năm 1990; thường trú: Số 204A, tổ 4, khu 7, khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 230, đường GS 1, khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/10/2018). Có mặt.

17/ Ngân hàng TMCP C; địa chỉ: Số 20, Độc Lập, khu công nghiệp S, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Bình K – chức vụ: Giám đốc chi nhánh KCN B, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/11/2018). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

18/ Ngân hàng TMCP N; địa chỉ: Số 423-425, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1985 – chức vụ: Phó Phòng khách hàng; địa chỉ: Số 423-425, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/9/2019). Có mặt ngày 28/10/2019, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 08/11/2019.

19/ Chị Ngô Thị Thúy N, sinh năm 1986 và anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1984; cùng trú tại địa chỉ: Khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

20/ Ủy ban nhân dân phường B; địa chỉ: Đường ĐT 743, khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

21/ Ủy ban nhân dân thị xã D; địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã D, khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

22/ Anh Ngô Tấn H, sinh năm 1974 và chị Phan Thị Mỹ H, sinh năm 1986; cùng trú tại địa chỉ: khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

23/ Chị Võ Mỹ T, sinh năm 1989 và anh Lê Quang Đ, sinh năm 1979; cùng trú tại địa chỉ: khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

24/ Anh Phan Văn Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

25/ Chị Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1965 và anh Trần Kim S, sinh năm 1957; cùng trú tại địa chỉ: khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người tham gia tố tụng khác.

Người làm chứng: Anh Nguyễn Thái Khoa N, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 331, khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Quan hệ huyết thống: Cụ Ngô Văn T2 (chết ngày 29/9/2000) và cụ Huỳnh Thị L (không rõ năm chết) có 03 người con gồm Ngô Thị L, Ngô Văn N, Ngô Văn T1; cụ T2 còn có người vợ thứ 2 không rõ họ tên, người vợ này có con với cụ T2 là bà Ngô Thị T; mẹ của bà T cũng đã chết từ lâu. Ngoài ra, không còn người con nào khác.

Diện tích 1660m² theo đo đạc thực tế 1623,1m² thuộc thửa 244, 245 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H384647 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp ngày 03/11/2000 cho cụ Ngô Văn T2. Nguồn gốc là của cố Ngô Văn T3 chết để lại. Sau khi cụ T2 chết, ngày 17/10/2000 các anh chị em trong gia đình đã làm “Giấy thỏa thuận trong anh em” trong đó có nội dung thống nhất để cho ông Ngô Văn N được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, trong giấy chứng nhận có ghi thêm câu “khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của anh em”, UBND huyện Dĩ An đã cập nhật tên cho ông Ngô Văn N ngày 03/11/2000. Theo đó, ông N chỉ đại diện cho các anh chị em trong gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn việc định đoạt thì phải có sự đồng ý của tất cả các anh chị em.

Mặc dù không có sự đồng ý của tất cả anh chị em, ông N đã tự ý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái Ngô Thị L, ông T1, bà T. Năm 2011, ông N lập hồ sơ tách thửa và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND thị xã Dĩ An cấp lại giấy chứng nhận số BE 596228 ngày 29/9/2011 diện tích còn lại là 989,6m². Ngày 28/6/2017, ông N viết giấy cam kết

cho bà L diện tích 60m² trong phần đất trên và nhờ bà L đến văn phòng công chứng để ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L mới ký tên. Tuy nhiên, sau đó bà L mới biết nội dung của văn bản trên.

Tại đơn khởi kiện, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố văn bản thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng T chứng thực số 5853 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 là vô hiệu;

+ Chia di sản thừa kế của cụ Ngô Văn T2 là quyền sử dụng đất diện tích 1660m² thuộc thửa 244, 245 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H384647 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 03/11/2000 cho 04 đồng thừa kế gồm có các ông bà: Ngô Thị L, Ngô Văn N, Ngô Văn T1 và Ngô Thị T, mỗi kỹ phần diện tích 415m².

Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu ông N tách cho bà L 01 phần đất có diện tích 60m² (đã trừ diện tích thuộc hành lang an toàn đường bộ) để bảo đảm tách được sổ cho bà L. Bà L đồng ý thanh toán cho ông N tiền thuê chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở trong trường hợp có đất ở do ông N chuyển mục đích. Ngoài ra, bà L không còn yêu cầu gì thêm nữa. Bà L tự nguyện hỗ trợ cho ông N 25.000.000đ công sức giữ gìn đối với phần đất bà L được tách.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/4/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về quan hệ huyết thống, nguồn gốc tài sản: Thống nhất với phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Về văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng công chứng Trần Thanh V thì ông Tịnh, bà L và bà T đã đồng ý ký tên. Khi ký văn bản thỏa thuận trên thì ông N có cho ông T1 01 cây vàng, cho bà Tư 10.000.000đ, ông N đã thực hiện xong. Đối với bà L, ông N đã cho 01 phần đất có chiều ngang là 4m 50 dài 14m, phần đất này hiện nay đã tách ra sổ cho ông Ngô Văn Út E để ông E làm thủ tục tặng cho lại bà T3. Bà T3 đã được UBND phường B xây dựng nhà để ở. Chính vì vậy, ông N mới không cho nữa.

Nay với yêu cầu của nguyên đơn, ông N đồng ý tách cho bà L 01 phần đất diện tích 60m² và thuộc vị trí nằm phía sau nhà đất của con gái ông N (phía sau phần L trên mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An phát hành). Bị đơn cũng đồng ý để nguyên đơn thanh toán tiền thuê chuyển mục đích trong trường hợp phần đất được tách có thổ cư theo giá tại thời điểm chuyển đổi; đồng thời bị đơn có ý kiến nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn công sức quản L, giữ gìn đất từ khi được cấp sổ đến nay là 100.000.000đ.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T trình bày:

Về quan hệ huyết thống: Cha bà là cụ Ngô Văn Tuồng và cụ Huỳnh Thị Lặc có 03 người con là Ngô Thị L, Ngô Văn Tịnh và Ngô Văn N. Cha bà và mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Chảnh có 01 con là bà. Cụ Lặc chết năm 1977, cụ Tuồng chết năm 2000, mẹ bà cũng đã chết. Cụ Tuồng chết không để lại di chúc.

Nguồn gốc tài sản tranh chấp: Bà thống nhất với trình bày của nguyên đơn. Hiện nay, tài sản tranh chấp ông N đang quản L sử dụng 01 phần và đã chuyển nhượng lại cho những người khác.

Khi cụ Tuồng còn sống chưa chia tài sản cho các con. Năm 2005, ông N làm thủ tục tặng cho bà 01 phần đất có diện tích 90m², cho ông Tịnh 90m² và cho con gái ông N 99m². Đất của bà đã được UBND thị xã Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện bà đã chuyển nhượng lại cho người khác. Năm 2017, ông N có nhờ bà ký tên trong văn bản thỏa thuận để cho ông N được toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất còn lại. Sau khi ký xong, ông N có cho bà 10 triệu đồng. Ông N cũng hứa cho bà L 01 phần đất diện tích 60m² nhưng hai bên có ký văn bản gì hay không thì bà không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và bảo đảm quyền lợi cho bà L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr khai: Trước đây, ông N có ký hợp đồng tặng cho vợ ông là bà Ngô Thị T diện tích 90m², UBND thị xã Dĩ An đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Áu N. Nay nguyên đơn tranh chấp, ông không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/3/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T1 trình bày: Cha của ông là cụ Ngô Văn T2 có 02 người vợ, vợ thứ nhất là Huỳnh Thị L có 03 con chung là bà L, ông N và ông. Vợ thứ hai, ông không biết tên chỉ biết có 01 con chung là bà T. Nguồn gốc đất 1660m² là của ông nội để lại. Quá trình cấp giấy chứng nhận thì cha của ông chết, ông và bà L làm giấy thỏa thuận để ông N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của anh em. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An đã điều chỉnh giấy chứng nhận cho ông N. Quá trình sử dụng đất, ông N có tặng cho ông, bà T mỗi người 01 phần, nhưng không có nhu cầu ở nên đã bán. Năm 2017, ông có ký tên trong văn bản thỏa thuận để cho ông N được quyền chuyển nhượng đất cho người khác. Khi ký ông N có cho ông 01 cây vàng, cho bà Tư 10.000.000đ và hứa cho bà L 01 phần đất diện tích 60m² (phần đất ông N hứa cho bà L không phải là phần đất bà Th đang ở). Về phần ông và bà T, ông N đã thực hiện xong. Đối với bà L, lúc đầu ông N tính cho bà L phần đất mà hiện nay con gái ông N là Ngô Thị X đang ở nhưng do phần đất này đã được chuyển thổ cư, con gái ông N có yêu cầu bà L trả tiền thuế chuyển mục đích nhưng bà L không chịu nên sau này mới phát sinh tranh chấp. Nay ông xác định, ông không có yêu cầu gì, không tranh chấp gì đối với văn bản thỏa thuận cũng như phần đất

còn lại của ông N. Đối với yêu cầu của bà L thì đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận cho bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị C trình bày: Bà là vợ của ông Ngô Văn T1, bà thống nhất với ý kiến của chồng bà, không trình bày gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là con gái của bà Ngô Thị L, cháu ngoại cụ Ngô Văn T2. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông ngoại bà để lại, khoảng năm 1999 ông ngoại có cho vợ chồng bà 01 phần đất thuộc đất tranh chấp để cất nhà ở, việc cho không có giấy tờ. Sau đó, chính quyền địa phương đã xây dựng cho bà 01 căn nhà đoàn kết. Cuối năm 2000, khi ông ngoại chết bà yêu cầu ông N tách thửa cho bà nhưng ông N không thực hiện. Bà trả cho ông N 01 triệu đồng, nhưng không có giấy tờ chứng minh. Sự việc có xảy ra tranh chấp đã được UBND xã Bình An hòa giải. Năm 2012, căn nhà bị hư nên UBND phường đã sửa chữa lại cho bà. Ông N không làm thủ tục sang tên cho bà mà tặng cho con trai Ngô Văn Út E để ông E tặng cho lại bà. Sau đó, ông E đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Th nhưng do không có tiền để đóng thuế thổ cư nên chưa sang tên được. Ông E đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà giữ từ năm 2012 đến nay. Ngày 27/6/2018, bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 92,79m² thuộc thửa số 1683, tờ bản đồ số 5BA.1 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01500 QSDĐ/CQ.TĐH ngày 29/9/2011 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Tuy nhiên, ngày 12/9/2019, bà đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập và có ý kiến nếu tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Trong vụ án tranh chấp giữa bà L với ông N, bà không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Q trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Th, nhưng không đăng ký kết hôn. Ông thống nhất với lời khai của bà Th và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hải Q trình bày: Anh là con của ông Nguyễn Thành Q và bà Nguyễn Thị Th, nay các đương sự tranh chấp anh không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Áu N trình bày: Ngày 08/4/2015, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Tr, bà Ngô Thị T diện tích 90m² thuộc thửa 1122 tờ số 5 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, bà đã được Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/5/2015. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì. Trường hợp có tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại bản tự khai ngày 08/7/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị Thúy N trình bày: Ngày 16/5/2017, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn N diện tích 72,2m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận 25/7/2017, sau đó vợ chồng ông bà đã xây dựng nhà ở ổn định. Ngày 09/8/2017, vợ chồng bà thế chấp tài sản trên để vay số tiền 500.000.000đ tại Ngân hàng TMCP C. Trong vụ án này, ông bà không có yêu cầu gì. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại bản tự khai ngày 02/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Thanh V trình bày: Ngày 29/6/2017, Văn phòng công chứng Trần Thanh V công chứng Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông, bà Ngô Văn T1, Ngô Thị T và Ngô Thị L. Đối tượng của văn bản thỏa thuận trên là quyền sử dụng đất diện tích 989,6m² thửa 1687 tờ số 5BA1 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Nội dung thỏa thuận: Ông T1, bà T và bà L thống nhất cho ông N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và đứng tên phần đất trên. Văn phòng công chứng đã kiểm tra các tài liệu kèm theo yêu cầu nhận thấy hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên đã công chứng số 5853, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị L trình bày: Bà là con gái của ông Ngô Văn N. Ngày 29/8/2005, cha bà có cho bà diện tích 99m² tọa lạc tại khu phố Bình Thung 1, phường B. Ngày 21/10/2005, bà được UBND huyện Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã xây dựng nhà ở từ đó đến nay. Việc cha bà cho đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch V trình bày: Ông là chồng của bà Ngô Thị L, ông thống nhất với ý kiến của bà L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Út A trình bày: Ông là con của ông Ngô Văn N. Trong vụ án tranh chấp giữa bà L với ông N, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà là vợ của ông Ngô Văn Út A, trong vụ án tranh chấp giữa bà L với ông N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Út E trình bày: Ông là con của ông Ngô Văn N, cha mẹ ông có 05 người con là Ngô Thị X, Ngô Thị L, Ngô Thanh N (đã chết – không

có vợ, con), Ngô Văn Út A và ông. Mẹ ông là bà Trương Thị H chết năm 2008. Phần đất bà L tranh chấp có nguồn gốc là của ông nội để lại. Trong phần đất này, cha ông đã tặng cho bà T, ông T1; riêng bà L cũng cho nhưng bà L không ở mà cho con gái ở nên cha ông mới tặng cho ông để ông làm thủ tục tặng cho lại bà Th. Phần đất ông đứng tên giấy chứng nhận có diện tích 92,7m² hiện nay gia đình bà Th đang sử dụng. Ngày 29/6/2017, ông T1, bà T và bà L đã ký văn bản thỏa thuận để cha ông được toàn quyền định đoạt phần đất 989,6m². Trước khi lập văn bản thỏa thuận, cha ông có lập hợp đồng tặng cho bà L 01 phần diện tích 60m² (không phải phần đất bà Th ở) nằm trong tổng diện tích đất trên. Khi cha ông làm thủ tục thì bà L yêu cầu lấy phần đất cha ông đã cho bà Ngô Thị X, bà X cũng đồng ý nhưng có yêu cầu bà L trả tiền chuyển thổ cư, bà L không đồng ý nên mới tranh chấp.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông E không có ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị X trình bày: Bà là con gái của ông Ngô Văn N. Đối với việc tranh chấp giữa bà Ngô Thị L với ba của bà, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh M trình bày: Ông là chồng của bà Ngô Thị X, trong vụ án tranh chấp giữa bà Ngô Thị L với ông Ngô Văn N, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Quảng Trọng M trình bày: Ngày 22/01/2018, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng diện tích 71,2m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/02/2018. Ngày 23/01/2018, vợ chồng ông đã thế chấp thửa đất trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP C. Khi nhận chuyển nhượng thì đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà H, ông Th; ông không biết ông N, khi chuyển đến sinh sống mới biết đất trên có nguồn gốc từ đất của ông N. Việc nhận chuyển nhượng đất không liên quan đến ông N, bà L nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 21/3/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thùy D trình bày: Bà là vợ của ông Quảng Trọng M. Bà thống nhất các ý kiến của ông Minh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/4/2018, ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 16/5/2017, ông bà nhận chuyển nhượng của ông N diện tích 71,8m², hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Trần Thanh V. Giá trị chuyển nhượng là 350.000.000đ. Ngày 25/7/2017, ông bà đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông bà đã xây dựng nhà để ở từ đó đến nay. Nguyên đơn tranh chấp mà có phần đất của ông, bà thì ông, bà không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2018, ông Phan Quốc T và bà Phạm Thị Ngọc B trình bày: Ngày 23/4/2012 ông bà nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Ánh L 01 căn nhà gắn liền diện tích đất 90m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Ngày 16/7/2012, ông bà được UBND thị xã Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi chuyển nhượng, vợ chồng ông bà sinh sống ở đây và không xảy ra tranh chấp với ai. Trong vụ án này, ông bà không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2018, ông Lê Ngọc G và bà Phan Thị Ngọc D trình bày: Ông bà nhận chuyển nhượng của ông Sỹ 01 phần đất tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Đất đã được UBND thị xã Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất trên hiện nay, ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh G. Trong vụ án này ông bà không có ý kiến gì.

Tại văn bản số 440/GDI.KH ngày 30/9/2019 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh G trình bày: Ngày 10/6/2019, ông Lê Ngọc G và bà Phan Thị Ngọc D có ký hợp đồng tín dụng vay số tiền 1.000.000.000đ, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa 1689 tờ 5BA.1 tọa lạc khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thế chấp số 0136/GDI.KH/TC19 ngày 10/6/2019. Quan hệ tín dụng giữa Ngân hàng với vợ chồng ông G phù hợp với quy định của pháp luật, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/3/2018, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH XD TM DV Ngọc Trung V trình bày: Công ty chỉ lấy địa chỉ nhà của ông Lê Ngọc G làm nơi đặt trụ sở, không có liên quan gì trong vụ án, không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2018, ông Cao Tuấn Đ và bà Lê Thị Bích T trình bày: Ông bà nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn Út A diện tích 108m² vào năm 2012. Ông bà đã được UBND thị xã Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2012, sau đó ông bà đã xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến nay. Nay nguyên đơn khởi kiện, ông bà đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi cho ông bà.

Tại văn bản ngày 16/5/2019, Ngân hàng TMCP C trình bày: Ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Thúy N và ông Quảng Trọng M, bà Đặng Thị Thùy D đang vay tín dụng thế chấp tại Ngân hàng. Trong vụ án này, Ngân hàng không có ý kiến, yêu cầu gì. Nếu có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án khác.

Tại Công văn số 48/UBND-NC ngày 09/01/2019, Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An không có ý kiến gì đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Công văn số 11/UBND ngày 08/01/2019, Ủy ban nhân dân phường B trình bày: Năm 2012, UBND phường có hỗ trợ kinh phí sửa chữa nhà đoàn kết cho bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Thành Q với số tiền 30.000.000đ. Đây là khoản tiền được trích từ quỹ vì người nghèo của thị xã. Sau khi sửa chữa xong

đã bàn giao nhà cho gia đình bà Th sử dụng nên UBND phường B không còn quyền lợi gì liên quan.

Các ông bà: Nguyễn Tấn H, Phan Thị Mỹ H, Lê Quang Đ, Võ Mỹ T, Phan Văn Đ, Trần Kim S, Nguyễn Thị Ngọc Q là người thuê nhà của ông N. Quá trình thuê không đầu tư, cải tạo gì và không ký hợp đồng thuê. Các ông, bà xác định không liên quan và không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2018, người làm chứng ông Nguyễn Thái Khoa N trình bày: Ngày 29/6/2017, Văn phòng Công chứng Trần Thanh V tiếp nhận yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông bà Ngô Văn T, Ngô Thị T và Ngô Thị L. Do bà Ngô Thị L không đọc được, không viết được và không có người làm chứng nên công chứng viên đã chỉ định ông là người làm chứng. Việc công chứng viên chỉ định ông là người làm chứng, bà L không có ý kiến gì. Ông đã chứng kiến công chứng viên đọc và giải thích toàn bộ nội dung của văn bản thỏa thuận cho bà L nghe. Sau khi nghe, bà L đã hiểu và đồng ý điểm chỉ vào văn bản trước mặt công chứng viên và ông.

Căn cứ vào kết quả định giá tài sản thể hiện: Giá đất ở là 14.000.000đ/m²; giá đất trồng cây lâu năm là 9.000.000đ/m².

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt, Tòa án căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào đơn khởi kiện, nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tuyên bố “Văn bản thỏa thuận” ngày 29/6/2017 được Văn phòng công chứng Trần Thanh V chứng thực số 5853 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất 1660m² thuộc thửa 244, 245 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn chia cho nguyên đơn phần đất có diện tích 60m² (đã trừ diện tích thuộc hành lang an

toàn đường bộ) theo tờ cam kết ngày 28/6/2017 trong phần đất còn lại hiện nay do bị đơn đang quản L. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không bị coi là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Th.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T, ông Ngô Văn T1 thống nhất về quan hệ huyết thống, nguồn gốc diện tích đất 1660m² thuộc thửa 244, 245 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H384647 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thị xã Dĩ An) cấp ngày 03/11/2000 cho cụ Ngô Văn T2. Sự thống nhất của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo chứng cứ do các đương sự cung cấp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập thể hiện: Diện tích đất 1660m² theo đo đạc thực tế là 1623,1m² thuộc thửa 244, 245 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của cố Ngô Văn T3 để lại cho con là cụ Ngô Văn T2. Quá trình đăng ký kê khai, cụ T2 chết ngày 29/9/2000, đến ngày 03/11/2000 Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp giấy chứng nhận số H384647 cho cụ T2. Sau khi cụ T2 chết, ngày 17/10/2000 các con của cụ T2 gồm Ngô Thị L và Ngô Văn T1 làm “*Giấy thỏa thuận trong anh em*”, có nội dung đồng ý cho ông Ngô Văn N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ngô Thị T không ký tên trong biên bản nhưng thống nhất với nội dung trên. Ngày 03/11/2000, Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An đã điều chỉnh sang tên cho ông Ngô Văn N và có ghi chú “*khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của anh em*”. Ngày 29/8/2005, ông N tặng cho con gái Ngô Thị L diện tích 99m², tặng cho bà T 90m², ông T1 90m². Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông T1 và bà T. Ngày 02/7/2011, ông N tặng cho con Ngô Văn Út E 92,7m² được Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An cấp giấy chứng nhận ngày 29/9/2011, phần đất này hiện nay bà Nguyễn Thị Th đang sử dụng. Cùng ngày 02/7/2011, ông N tặng cho con Ngô Văn Út A 108,4m² được UBND thị xã Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2011, sau này ông A đã chuyển nhượng lại cho ông Cao Tuấn Đ. Diện tích đất còn lại sau khi ông N điều chỉnh lại số là 989,6m². Ngày 29/6/2017, Văn phòng công chứng Trần Thanh V đã chứng thực văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó xác nhận ông T1, bà T, bà L thống nhất để cho ông N được

toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[4] Xét “Văn bản thỏa thuận ngày 29/6/2017” được Văn phòng công chứng Trần Thanh V chứng thực số công chứng 5853, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập thành văn bản có nội dung thỏa thuận giữa ông T1, bà T, bà L thống nhất để cho ông N được toàn quyền sử dụng, định đoạt và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Văn bản trên được các bên xác nhận ký tên, điểm chỉ. Bà Ngô Thị L không biết đọc, không biết viết nên công chứng viên đã chỉ định người làm chứng đọc các nội dung thỏa thuận cho bà L nghe theo quy định tại Điều 47 Luật công chứng năm 2014. Văn bản thỏa thuận trên có đầy đủ các nội dung thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện của các bên tại thời điểm công chứng nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà T, ông T1 thừa nhận ký tên trong văn bản thỏa thuận trên và được ông N cho bà T 10 triệu đồng, ông T1 01 cây vàng, ông N thừa nhận đã thực hiện xong. Đối với bà L, khi ký văn bản thỏa thuận ngày 29/6/2017, ông N cũng hứa cho bà 01 phần đất diện tích 60m², có làm hợp đồng tặng cho nhưng không ghi ngày tháng, đồng thời ông N đã viết bản cam kết ngày 28/6/2017 thể hiện nội dung “*tôi có làm hợp đồng tặng cho 01 phần sử dụng đất cho bà Ngô Thị L với diện tích 60m² nhưng nếu có dư diện tích thì tôi đồng ý cho hết diện tích mà tổ đo đạc thị xã Dĩ An đã đo vẽ và sẽ không tranh chấp hay đòi lại*”. Tuy nhiên, thực tế ông N thừa nhận chưa thực hiện nghĩa vụ này với bà L. Ông N cho rằng, trong tổng diện tích đất cụ T2 để lại ông đã cho bà L 01 phần nhưng do bà L không ở mà cho con gái là Nguyễn Thị Th đang sử dụng thể hiện ở “*giấy chấp thuận em cho chị phần đất của cha mẹ*” ngày 11/01/2012 là không có cơ sở, bởi lẽ: Căn cứ vào giấy chấp thuận ngày 11/01/2012, ông N có ghi cho bà L phần đất có chiều ngang 4m50, dài 14m (diện tích 63m²), tuy nhiên lúc này phần đất bà Thom đang ở đã được ông N tách sổ tặng cho ông Ngô Văn Út E vào ngày 29/9/2011 với diện tích 92,7m² để ông E tặng cho lại bà Th. Tại biên bản lấy lời khai của ông Ngô Văn Út E và ông Ngô Văn T1 đều thừa nhận phần đất 60m² mà ông N hứa cho bà L khi ký văn bản thỏa thuận không phải là phần đất mà bà Th đang sử dụng. Nay bà L không yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận, ông T1 và bà T cũng không có ý kiến gì. Như vậy, văn bản thỏa thuận ngày 29/6/2017 có hiệu lực pháp luật và ông N chưa thực hiện nghĩa vụ với bà L. Bà L yêu cầu ông N tách chia cho bà diện tích 60m² (sau khi trừ hành lang đường bộ để bảo đảm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là có cơ sở chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý tách cho bà L 01 phần đất diện tích 60m² nhưng thuộc vị trí sau phần L trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính L do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An phát hành.

[6] Xét ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn thấy rằng: Theo biên bản xác minh ngày 05/11/2019, ngày 08/11/2019 và sự thừa nhận của người đại diện hợp pháp của bị đơn thì giữa phần đất ký hiệu L trên mảnh trích

lục địa chính có đo đạc chính L do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An phát hành (nhà của bà Ngô Thị L – con gái ông N) với phần nhà của bà Ngô Thị X (con gái ông N) có 01 lối đi chiều rộng khoảng 01 mét do ông N tự chừa để đi vào đất phía trong của ông. Đối chiếu với Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì vị trí đất bị đơn đồng ý tách cho nguyên đơn không có đường đi vào đất được tách do Nhà nước quản L, không bảo đảm các điều kiện về tách thửa nên không chấp nhận theo ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[7] Như nhận định ở trên, do văn bản thỏa thuận công chứng trên có hiệu lực, các bên có nghĩa vụ phải thi hành. Do đó, phần đất còn lại hiện nay thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn và bị đơn có nghĩa vụ chia cho nguyên đơn 60m² (sau khi trừ đi diện tích thuộc hành lang an toàn đường bộ).

[8] Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn chia cho nguyên đơn phần đất có diện tích để tách thửa là 60m² (sau khi trừ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc 01 phần thửa 1687 tờ bản đồ số 5BA1 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D. Vị trí đất xác định chia cho nguyên đơn còn phụ thuộc vào hiện trạng diện tích đất còn lại của bị đơn và bảo đảm theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về điều kiện tách thửa. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn tiền thuế chuyển mục đích đất tại thời điểm bị đơn chuyển mục đích trong trường hợp phân đất chia cho nguyên đơn có diện tích đất ở. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Tòa án ghi nhận.

[9] Căn cứ vào hồ sơ chuyển mục đích từ đất cây lâu năm thành đất ở và biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An và biên bản xác minh tại Chi cục thuế thị xã Dĩ An thì năm 2017 bị đơn chuyển mục đích diện tích 262,1m² có giá chuyển mục đích như sau: Vị trí 1 trong hạn mức đất ở là 885.000đ/m²; vị trí 1+2 trong hạn mức đất ở là 791.250đ/m²; vị trí 1+2 ngoài hạn mức đất ở là 1.028.625đ/m². Nguyên đơn tự nguyện trả tiền thuế với giá 1.028.625đ/m² cho bị đơn nếu diện tích được tách cho nguyên đơn có phần đất do ông N chuyển mục đích nên Tòa án ghi nhận.

Như vậy, phần đất bị đơn có trách nhiệm chia cho nguyên đơn có diện tích là 63,9m² trong đó có 53,2m² đất ở và 10,7m² đất cây lâu năm (có 3,9m² đất thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc 01 phần thửa 1687 tờ bản đồ số 5BA1, trị giá là 841.100.000đ. Trong diện tích đất ở 53,2m² có 42,7m² diện tích đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3376QSDĐ.CQ/BA ngày 03/11/2000 còn diện tích đất ở ông N chuyển mục đích năm 2017 là 10,5m². Do đó, tiền thuế chuyển mục đích nguyên đơn trả cho bị đơn là 10.800.563đ.

[10] Người đại diện hợp pháp của bị đơn có ý kiến yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn công sức giữ gìn, tôn tạo phần đất mà bị đơn chia cho nguyên đơn từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến thời điểm hiện nay là 100.000.000đ. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chỉ đồng

ý hỗ trợ 25.000.000đ công sức giữ gìn, tôn tạo phần đất được tách chia cho nguyên đơn. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Tòa án ghi nhận.

[11] Đối với quan hệ vay tín dụng giữa Ngân hàng TMCP C với vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bà Ngô Thị Thúy N theo các hợp đồng tín dụng số 17.220/2017-HĐCV/NHCT901 ngày 04/8/2017, hợp đồng thế chấp số 17.220/2017-HĐCV/NHCT901 ngày 05/8/2017 và quan hệ tín dụng với ông Quảng Trọng M, bà Đặng Thị Thùy D theo hợp đồng tín dụng số 18.038-HĐCV/NHCT901 ngày 23/01/2018, hợp đồng thế chấp số 054/2018/HĐBĐ/NHCT901 ngày 08/02/2018; quan hệ tín dụng giữa Ngân hàng TMCP N với ông Lê Ngọc G, bà Phan Thị Ngọc D, hiện nay các đương sự đang thực hiện với nhau, không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên không xem xét. Trường hợp có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

[12] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Tòa án nên chấp nhận.

[13] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá và trích lục hồ sơ là 5.743.000đ nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị L phải chịu án phí trong phạm vi đất được chia theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp. Bà Nguyễn Thị Th thuộc hộ nghèo nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; các Điều 92, 147, 228, 244 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Th về yêu cầu công nhận căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 92,79m² thuộc thửa số 1683, tờ bản đồ số 5BA.1 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01500 QSDĐ/CQ.TĐH ngày 29/9/2011 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp về thừa kế đối với bị đơn ông Ngô Văn N.

Buộc ông Ngô Văn N có nghĩa vụ chia cho bà Ngô Thị L diện tích 63,9m² trong đó có 53,2m² đất ODT và 10,7m² đất cây lâu năm (có 3,9m² thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc 01 phần thửa 1687 tờ bản đồ số 5BA1, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (vị trí M trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 596228 ngày 29/9/2011 của ông Ngô Văn N để cấp cho bà Ngô Thị L theo diện tích đất được chia.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị L thanh toán cho ông Ngô Văn N tiền thuê chuyển mục đích từ đất cây lâu năm thành đất ở trên diện tích 10,2m² là 10.800.563 (mười triệu tám trăm nghìn năm trăm sáu mươi ba) đồng và 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng công sức giữ gìn đất. Tổng cộng là 35.800.563 (ba mươi lăm triệu tám trăm nghìn năm trăm sáu mươi ba) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị L tự nguyện chịu 5.743.000 (năm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn) đồng chi phí thẩm định, định giá và trích lục hồ sơ được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị L là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Bà Nguyễn Thị Th thuộc hộ nghèo nên được miễn nộp.

Trả lại cho bà Ngô Thị L 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018686 ngày 22/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Dĩ An;
- CCTHA DS thị xã Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Liễu

