

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 398/2023/DS-ST

Ngày: 30/3/2023

Vv: Tranh chấp thừa kế, chia tài sản chung; Yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy bỏ/công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hủy bỏ/công nhận nội dung cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai
2. Ông Nguyễn Thành Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/3/2023 và 30/3/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 365/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2018, về việc: “Tranh chấp thừa kế, chia tài sản chung; Yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy bỏ/công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hủy bỏ/công nhận nội dung cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 278/2023/QĐXXST-DS ngày 27/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1691/2023/QĐST-DS ngày 22/02/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 56/13/34 đường H (căn số 16), Khu phố B, phường T, Quận M, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh Nh, ông Hồ Hoài Nh1 và ông Nguyễn Trọng A là Luật sư của Công ty Luật TNHH T, Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số 453, đường K, phường A, quận B, Thành phố H (các Luật sư Nh1 và A có mặt, Luật sư Nh vắng mặt phiên tòa ngày 22/3/2023 không có lý do, có mặt phiên tòa ngày 30/3/2023).

Đồng bị đơn:

1/ **Ông Nguyễn Văn Ph**, sinh năm 1969;

2/ **Bà Trần Thị Tr**, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số 5/90 ấp N, xã Th, huyện H, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Xuân Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 325/16/9 đường B, Phường M, quận B1, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 15/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn C, Thành phố H, Số: 005165, Quyền số 06TP/C-SCC/HĐGD), (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1971 (có mặt);

2/ Ông Nguyễn Hữu Ph1, sinh năm 1959;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu Ph1: Bà Nguyễn Hữu Mai V, sinh năm 1983; Thường trú: 1/1E đường T, ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 09482, Quyền số 06 lập ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H1, Thành phố H), (có mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 56/13/34 đường H (căn số 16), Khu phố B, phường T, Quận M, Thành phố H.

3/ Bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), sinh năm 1967;

Địa chỉ: 6/17 Br Street C 2166 XYZ Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyen Ngoc H2: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 56/13/34 đường H (căn số 16), Khu phố B, phường T, Quận M, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 019142, Quyền số 12 lập ngày 08/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H1, Thành phố H), (có mặt).

4/ Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1981 (có mặt Tổ B1);

Địa chỉ thường trú: Số 33M/2, đường H1, Tổ B1, Khu phố B1, phường H, Quận M, Thành phố H. Địa chỉ liên lạc: Số 70H/1, đường N, Tổ B, Khu phố B1, phường H, Quận M, Thành phố H.

5/ Ông Nguyễn Mạnh Đ1, sinh năm 1984;

Thường trú: 503C đường N1, Khu phố B1, phường Đ, Quận M, Thành phố H; Địa chỉ liên lạc: 369/27/4 đường T1, phường T1, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh Đ1: Bà Đinh Thị Th, sinh năm 1984; Địa chỉ: 33M/2, đường H1, Tổ B1, Khu phố B1, phường H, Quận M, Thành phố H (Giấy ủy quyền số công chứng 011267, Quyền số 09 lập ngày 28/9/2020 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H1, Thành phố H), (có đơn xin vắng mặt).

6/ Ông Lê Kim H3, sinh năm 1968, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 5/90 ấp N, xã Th, huyện H, Thành phố H.

7/ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;

Trụ sở: Số 12 đường P, Phường B, quận B1, Thành phố H. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H; Địa chỉ: Số 12 đường Đ, ấp T1, xã T, huyện H, Thành phố H (Giấy ủy quyền số 459/VPĐK-T.TCD ngày 10/01/2019), (có đơn xin vắng mặt).

8/ Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H;

Trụ sở: 01 đường L, thị trấn H, huyện H, Thành phố H. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T1 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (Văn bản ủy quyền số 2525/UBND ngày 16/6/2020), (có đơn xin vắng mặt).

9/ Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố H;

Trụ sở: Số 8/1A đường T, xã Th, huyện H, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng Ph2, chức vụ: Trưởng Văn phòng, (có đơn xin vắng mặt).

10/ Bà Cao Thị H4, sinh năm 1988, (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Số 33M/2, Khu phố B1, phường H, Quận M, Thành phố H. Địa chỉ liên lạc: Số 70H/1, đường N, Tổ B, Khu phố B1, phường H, Quận M, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 20/4/2018, các đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 1893m², thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H có nguồn gốc của ông nội ông Nguyễn Thanh S là cụ Nguyễn Văn L để lại cho con là cụ Nguyễn Văn C.

Cụ Nguyễn Văn C (chết năm 1983) và vợ là cụ Trần Thị L1 (chết năm 2017) có 05 người con gồm: Nguyễn Thanh S, Nguyễn Hữu Ph1, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Thị Thúy H, Nguyễn Văn Ph. Cụ C và cụ L1 không có con riêng, không có con nuôi. Cha mẹ của cụ C và cụ L1 đã chết từ lâu, không có giấy chứng tử để cung cấp.

Trước năm 1975, cụ C và cụ L1 có quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cụ C mất, cụ L1 và 05 (năm) người con thỏa thuận tạm giao đất cho mẹ là cụ L1 quản lý và giao cho ông Nguyễn Văn Ph đại diện xin cấp giấy chứng nhận, đứng tên thửa đất; ông Ph không được quyền mua bán khi chưa có sự đồng ý của tất cả anh em trong gia đình. Việc thỏa thuận này chỉ bằng lời nói không lập thành văn bản.

Ngày 29/6/1998, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 947415, số vào sổ: 117/1998 QSDĐ/Quyển 2 cho ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr (vợ ông Ph).

Ngày 11/10/1999, cụ Trần Thị L1 và các con đã lập “Tờ thỏa thuận” xác định phần đất diện tích 1893m², thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H là tài sản chung của anh em do được thừa kế từ cha để lại, không ai được quyền mua bán; nếu muốn bán thì phải có sự

đồng ý của tất cả các anh chị em trong gia đình; giao cho ông Nguyễn Văn Ph giữ gìn, quản lý.

Ngày 15/6/2001, Ủy ban nhân dân xã Th có lập Biên bản về việc giải quyết theo đơn của cụ Trần Thị L1 đối với phần đất 1893m², thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H xác định đây là tài sản chung của 05 (năm) người con gồm: Nguyễn Thanh S, Nguyễn Hữu Ph1, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Thị Thúy H, Nguyễn Văn Ph. Giao cho cụ L1 quản lý và tạm giao ông Ph canh tác; ông Ph không được mua bán nếu không có sự đồng ý của các anh chị em.

Quá trình canh tác, ngày 02/3/2016 ông Ph chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm. Ngày 11/5/2015, ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Ngọc Q để chuyển nhượng phần đất diện tích 1.893m² thuộc thửa đất số 83, Tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện H với giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng.

Ngày 11/4/2016, tại Văn phòng Công chứng Đ (Thành phố H) ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 1.893m² nói trên cho ông Nguyễn Ngọc Q, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng.

Sau khi phát hiện ông Ph, bà Tr đã tự ý chuyển nhượng phần đất trên, ông Nguyễn Thanh S đã khiếu nại sự việc. Ngày 24/8/2017, Ủy ban nhân dân xã Th, huyện H có Công văn số 1460/UBND hướng dẫn ông khởi kiện vụ án tại Tòa án có thẩm quyền; đồng thời có văn bản số 1405/UBND ngày 15/8/2017 gửi cơ quan chức năng đề xuất hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất, xác minh xử lý hành vi trốn thuế và tạm ngưng giải quyết hồ sơ liên quan đến thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995).

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDD, Quyền 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn Ph.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003569, quyền 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q lập tại Văn phòng Công chứng Đ.

- Hủy cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất (do chuyển nhượng quyền sử dụng đất) sang tên ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016 tại trang số 4 Giấy chứng nhận số 117/1998 QSDD ngày 29/6/1998 nêu trên.

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995), xã Th, huyện H, Thành phố H.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Ngọc Q, ông Nguyễn Mạnh Đ1 giao lại phần đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995), xã Th, huyện H, Thành phố H cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 bao gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyễn Ngọc H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn Ph.

- Chia tài sản chung của cụ Nguyễn Văn C và chia tài sản thừa kế của cụ Trần Thị L1 cho các đồng thừa kế đối với phần đất thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 28 (TL 1995), diện tích 1.893m² (đã được cấp Giấy chứng nhận cho Ông Ph năm 1998) tại ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H cho các người con chung của cụ C và cụ L1 gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn Ph. Nguyên đơn yêu cầu được chia 1/5 giá trị tài sản tại thời điểm thi hành án.

Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 vì đây là nhiệm vụ của con cái với cha mẹ.

Nguyên đơn đồng ý với Bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 07/5/2020 và Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTPHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thành Đô.

Về chi phí tố tụng: Ông đã nộp tạm ứng tổng số tiền: 62.939.092 đồng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng; Chi phí đo vẽ 22.939.092 đồng; Chi phí thẩm định giá: 35.000.000 đồng). Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/7/2018, nguyên đơn có yêu cầu Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là phần đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL 1995) tại ấp T, xã Th, huyện H thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998 QSDĐ quyền 02 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn Ph ngày 29/6/1998, đã được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Ngọc Q ngày 07/6/2016.

Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 197/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/8/2018, về việc: “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo yêu cầu của nguyên đơn. Nay ông yêu cầu giữ nguyên quyết định này cho đến khi thi hành án xong.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hoàng Xuân Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Về quan hệ nhân thân: Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 giống như nguyên đơn trình bày. Cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 chết không để lại di chúc liên quan đến thửa đất đang tranh chấp trong vụ án này, trước khi chết cụ C và cụ L1 không để lại nghĩa vụ tài sản với ai.

Về tài sản tranh chấp: Diện tích đất 1.893m² thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H có nguồn gốc là tài sản của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1. Sau khi cụ C chết, cụ L1 đã phân chia tài sản cho các con. Ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr kết hôn năm 1996, được cụ L1 cho phần đất 1.893m² này và đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: 117/1998 QSDĐ/Quyền 2 ngày 29/6/1998. Các anh em còn lại gồm: ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyen Ngoc

H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H đã được cụ L1 phân chia cho các thửa đất khác nhau nhưng sau đó họ đã bán cho người khác.

Năm 1999, các ông bà Nguyễn Thanh S, Nguyễn Hữu Ph1, Nguyễn Ngọc H2 và Nguyễn Thị Thúy H gây áp lực buộc cụ Trần Thị L1 tiếp tục chia đất. Ông Ph vì thương mẹ phải ký vào Tờ thỏa thuận ngày 11/10/1999 trái với ý chí của mình, vì thời điểm này ông Ph đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2001, các ông/bà S, Ph1, H2, H tiếp tục gây áp lực buộc cụ L1 phải làm đơn ra Ủy ban xã Th yêu cầu tương phân lại thửa đất số 83. Ông Ph và bà Tr vì thương mẹ nên bắt buộc phải ký vào biên bản này. Sau đó, do nhu cầu trả nợ và lo thuốc men cho cụ L1 cũng như do bệnh tật của bản thân mình, ông Ph đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Ngọc Q vào ngày 11/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ.

Nay, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, thì yêu cầu xem xét giải quyết công sức đóng góp của bị đơn trong việc làm tăng giá trị quyền sử dụng đất từ đất lúa màu sang đất trồng cây lâu năm. Bị đơn đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q, yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q.

Bị đơn đồng ý với Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 07/5/2020 và Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Thẩm định giá T lập; không yêu cầu định giá/thẩm định giá lại.

Ông Nguyễn Văn Ph là con trai út trong nhà nên sống cùng với mẹ là cụ Trần Thị L1 (chết ngày 24/11/2017). Bị đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 vì đây là nhiệm vụ của con cái với cha mẹ.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn không nộp, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Bị đơn không bổ sung, cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ gì khác và cũng không yêu cầu triệu tập người làm chứng.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thúy H (bà H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc H2 (Nguyễn Ngọc H2)) trình bày:

Bà đồng ý và thống nhất với lời trình bày, nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S. Bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 vì đây là nhiệm vụ của con cái với cha mẹ.

Bà đồng ý với Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 07/5/2020 và Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Thẩm định giá T lập; không yêu cầu định giá/thẩm định giá lại. Bà không nộp chi phí tố tụng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không bổ

sung, cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ gì khác và cũng không yêu cầu triệu tập người làm chứng.

3.2. Ông Nguyễn Hữu Ph1 (có bà Nguyễn Hữu Mai V đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà đồng ý và thống nhất với lời trình bày, nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S. Bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 vì đây là nhiệm vụ của con cái với cha mẹ.

Bà đồng ý với Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 07/5/2020 và Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Thẩm định giá T lập; không yêu cầu định giá/thẩm định giá lại. Bà không nộp chi phí tố tụng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không bổ sung, cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ gì khác và cũng không yêu cầu triệu tập người làm chứng.

3.3. Ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Ngày 11/11/2015, ông có làm hợp đồng đặt cọc 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 1893m², thửa số 83, tờ bản đồ 28 xã Th, huyện H, Thành phố H của ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr; giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Ngày 25/02/2016, ông tiếp tục trả cho ông Ph và bà Tr số tiền 2.000.000.000 đồng.

Ngày 29/02/2016, ông được Ủy ban nhân dân huyện H chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa màu sang đất trồng cây lâu năm.

Ngày 11/4/2016, ông và vợ chồng ông Ph, bà Tr đến Văn phòng Công chứng Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng số 003569, Quận 2 TP/CC-SCC/HĐGD. Trong hợp đồng, hai bên thỏa thuận khai giảm số tiền chuyển nhượng xuống còn 50.000.000 đồng để ông Ph, bà Tr chịu thuế thu nhập cá nhân thấp hơn. Ông đã giao đủ số tiền 4.500.000.000 đồng cho vợ chồng ông Ph, bà Tr.

Sau khi được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông sử dụng đến tháng 03 năm 2017 thì chuyển nhượng toàn bộ phần đất này bằng giấy tay cho ông Nguyễn Mạnh Đ1, địa chỉ B138/2 khu phố 2, phường T1, Quận M, Thành phố H, với giá 28.500.000.000 đồng. Ông đã nhận trước 25.000.000.000 đồng và cam kết sau khi chuyển mục đích sử dụng sang đất ở sẽ lập hợp đồng công chứng và nhận hết tiền. Hiện phần đất này do ông Nguyễn Mạnh Đ1 đang sử dụng.

Nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Ph, bà Tr thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 83 mang tên ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr. Việc ông nhận chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp. Diện tích đất nói trên là tài sản riêng của ông, không phải là tài sản chung của ông và vợ là bà Cao Thị H4. Vợ ông đã lập “Giấy cam kết tài sản riêng” nộp cho Tòa án.

Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau đây:

- Công nhận việc cấp Giấy chứng nhận số 117/1998/QSĐĐ, Quyền 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn Ph là đúng;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569, Quyền 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H;

- Giữ nguyên phần cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G947415 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận 117/1998 – QSĐĐ/Quyền 2) do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn Ph ngày 29/6/1998, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, thì đề nghị Tòa án tuyên ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr phải bồi thường cho ông giá trị quyền sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số 190220.CTHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thành Đô với số tiền là 8.052.000.000 đồng.

Ông đồng ý với bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 07/5/2020 và kết quả thẩm định giá tại Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTPHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thành Đô; Không yêu cầu định giá/thẩm định giá lại.

Ông không nộp chi phí tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không bổ sung, cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và cũng không yêu cầu triệu tập người làm chứng.

3.4. Ông Nguyễn Mạnh Đ1 (ủy quyền cho bà Đinh Thị Th đại diện) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Vào ngày 27/3/2017, ông Nguyễn Mạnh Đ1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc Q diện tích đất 1.893m², thửa số 83, Tờ bản đồ số 28, thuộc Giấy chứng nhận số 117/1998 QSĐĐ/Quyền 2 ngày 22/6/1998.

Ông Nguyễn Ngọc Đại đề nghị ông Nguyễn Ngọc Q tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu độc lập, bà đã giải thích lại cho ông Nguyễn Mạnh Đ1 nhưng ông Đ1 xác nhận không yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp ông Nguyễn Mạnh Đ1 và ông Nguyễn Ngọc Q có tranh chấp, thì ông Đ1 sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Bà thống nhất với bản vẽ ngày 07/5/2020 và Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Thẩm định giá T lập. Bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân Thành phố H giải quyết vụ án.

3.5. Văn phòng Công chứng Đ (có bà Nguyễn Hồng Ph2 đại diện theo pháp luật) trình bày:

Ngày 11/4/2016, Văn phòng Công chứng Đ có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 83, tờ bản đồ số 28, tại xã Th, huyện H, Thành phố H. Sau khi thẩm tra hồ sơ, công chứng viên đã thực hiện đúng, đầy đủ quy trình tiếp nhận và giải quyết công chứng hợp đồng như sau:

Tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng, yêu cầu các bên cung cấp giấy tờ về nhân thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có tên ông Nguyễn Văn Ph, không thể hiện có đồng sở hữu là ông Nguyễn Thanh S. Sau khi xem xét kỹ, thấy hồ sơ hợp lệ và đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật, công chứng viên tiến hành soạn thảo hợp đồng. Trước khi tiến hành công chứng hợp đồng, công chứng viên cũng tiến hành tra cứu ngăn chặn trên trang thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp và không thấy có dấu hiệu tài sản bị ngăn chặn.

Trước khi các bên ký vào 03 (ba) bản hợp đồng chính thức, Công chứng viên đã hỏi kỹ các bên một lần nữa và các bên trả lời là đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, hiểu rõ quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật của các bên.

Như vậy, Công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng giao dịch, đã tận tình giải thích lại toàn bộ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật các bên khi tham gia ký kết hợp đồng này. Các bên tham gia đã ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, việc ký kết của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối hay giả tạo (các điều này cũng đã thể hiện trong hợp đồng).

Trên đây là toàn bộ quy trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận ngày 11/4/2016. Văn phòng Công chứng Đ cũng sao lục toàn bộ hồ sơ lưu tại Văn phòng và gửi kèm đến quý cơ quan vào ngày 19/01/2021 sau khi nhận được giấy triệu tập đương sự ngày 07/01/2021 của Tòa án.

Do không thể có mặt thường xuyên tại các phiên làm việc, Văn phòng Công chứng Đ với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin phép được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án (hòa giải, công khai chứng cứ, làm việc, đối chất, các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm).

3.6. Ủy ban nhân dân huyện H ủy quyền cho ông Lê Ưu T1 đại diện trình bày:

Ngày 29/6/1998, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 117/1998/QSĐĐ/Quyển 2 cho ông Nguyễn Văn Ph.

Ngày 02/3/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển mục đích đối với phần đất ruộng thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL 1995) diện tích 1.893m² (đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Ph năm 1998) tại ấp T, xã Th, huyện H sang đất trồng cây lâu năm.

Việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ph, sau đó Phòng Tài nguyên Môi trường chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm là đúng trình tự thủ tục quy định. Ủy ban nhân dân huyện H không có ý kiến đối với nội dung khởi kiện của

nguyên đơn cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Đối với việc cung cấp hồ sơ lưu liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như chuyển mục đích sử dụng đất, đề nghị Tòa án liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để được cung cấp. Ông Lê Ưu T1 có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

3.7. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố (ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T đại diện) trình bày:

Ngày 29/6/1998, ông Nguyễn Văn Ph được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ/quyền 2 theo Quyết định số 36/QĐ-UB ngày 04/4/1998, đất thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 28 (TL02), xã Th, diện tích 1893m², mục đích sử dụng Lm.

Ngày 02/3/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H cập nhật nội dung biến động trên trang 04 giấy chứng nhận: Chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm thửa 83, tờ bản đồ số 28 theo Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 29/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện H, hồ sơ số 27574.000064.CM.VP.

Ngày 11/4/2016, ông Nguyễn Văn Ph và vợ là bà Trần Thị Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 83 nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc Q theo Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận số 003569 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Q trên trang 04 giấy chứng nhận vào ngày 06/7/2016 cho đến nay.

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cung cấp đính kèm bản chụp đóng dấu treo các văn bản: Giấy chứng nhận số 117/1998/QSDĐ Quyền 2 ngày 29/6/1998; Hợp đồng chuyển nhượng số 003569 ngày 11/4/2016 của Văn phòng Công chứng Đ; Xác nhận số 6700/CCT-TB ngày 29/4/2016 của Chi Cục thuế huyện H.

Vì lý do khách quan, ông không thể trực tiếp tham dự các giai đoạn tố tụng của vụ án, nên xin được vắng mặt trong tất cả các buổi xét xử và làm việc của Tòa án nhân dân các cấp. Kính đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.8. Bà Cao Thị H4 lập “Giấy cam kết tài sản riêng” được Văn phòng Công chứng N xác nhận ngày 03/8/2019, nội dung: Toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 83, Tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H do chồng bà là ông Nguyễn Ngọc Q nhận chuyển nhượng bằng tiền riêng, bà không có sự đóng góp nào. Ông Nguyễn Ngọc Q là chủ sử dụng đất nêu trên và được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Bà có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án các cấp.

3.9. Ông Lê Kim H3 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không có bản tự khai và không cung cấp chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:**

Ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ, Quyền số 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn Ph. Đồng thời, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp, ông xác định diện tích đất tranh chấp là 1.890,3m², thuộc một phần thửa 83 (thửa 83-1), Tờ bản đồ số 28 (TL1995), tại ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập; Phần diện tích 2,7m² (số thứ tự thứ 4 Bảng thống kê diện tích trên bản đồ đang bị người khác sử dụng, ông không tranh chấp). Các yêu cầu khởi kiện cụ thể của ông là:

- Công nhận diện tích đất 1.890,3m² (mục đích sử dụng là đất lúa màu), thuộc một phần thửa 83 nói trên là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1. Chia tài sản chung của cụ Nguyễn Văn C và chia tài sản thừa kế của cụ Trần Thị L1 cho các đồng thừa kế là các con của 02 cụ bao gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn Ph. Nguyên đơn yêu cầu được chia 1/5 giá trị di sản tại thời điểm thi hành án;

- Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003569, Quyền 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q lập tại Văn phòng Công chứng Đ.

- Hủy phần cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất (do chuyển nhượng quyền sử dụng đất) sang tên ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016 tại trang số 4 Giấy chứng nhận số 117/1998 QSDĐ ngày 29/6/1998;

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 đối với phần đất thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995), xã Th, huyện H, Thành phố H;

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Ngọc Q, ông Nguyễn Mạnh Đ1 giao lại phần đất thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995), xã Th, huyện H, Thành phố H cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị L1 bao gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn Ph để thi hành án.

Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1.

Đối với ý kiến của bị đơn, về việc trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì đề nghị cho bị đơn được nhận giá trị chênh lệch giữa đất trồng lúa màu và đất trồng cây lâu năm, do bị đơn đã có công sức đóng góp làm tăng giá trị, nguyên đơn đồng ý với ý kiến này của bị đơn. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q.

Nguyên đơn đồng ý với bản vẽ và kết quả thẩm định giá, không yêu cầu định giá hay thẩm định giá lại. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng sau: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 5.000.000 đồng; Chi phí đo vẽ:

22.939.092 đồng; Chi phí thẩm định giá: 35.000.000 đồng. Tổng cộng là: 62.939.092 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 197/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố H.

** Luật sư Nguyễn Trọng A là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:* Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự trong vụ án đều xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1.

Việc ông Nguyễn Văn Ph đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do gia đình có thỏa thuận cho ông Ph đứng đại diện, vì thời điểm này nếu tất cả mọi người trong gia đình cùng đứng tên thì thủ tục cấp giấy chứng nhận sẽ rất khó khăn. Ngày 11/10/1999, bà Trần Thị L1 và các con cùng lập “Tờ thỏa thuận” để xác nhận lại diện tích đất tranh chấp là tài sản chung, giao cho ông Ph quản lý, nếu muốn bán phải được sự đồng ý của anh em.

Năm 2001, bà Trần Thị L1 nộp đơn tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã Th lập biên bản giải quyết, tại biên bản này cũng thống nhất phần đất nói trên giao cho ông Nguyễn Văn Ph quản lý, nên bán phải được sự đồng ý của anh chị em trong gia đình. Ông Nguyễn Văn Ph cho rằng cha mẹ đã cho ông Ph phần đất này nhưng ông Ph không cung cấp được chứng cứ. Nếu là đất của ông Ph thì vì sao phải có sự đồng ý của các anh em trong gia đình ông Ph mới được bán và khi bán thì phải chia cho các anh em trong gia đình.

Quyết định số 30/QĐ-UB ngày 04/4/1998 của Ủy ban nhân dân huyện H ghi nội dung cấp đất là cấp cho hộ gia đình, các văn bản trả lời của cơ quan chức năng lại xác định là đất cấp cho cá nhân ông Nguyễn Văn Ph. Tuy nhiên, đất này là tài sản của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1, chính Ủy ban nhân dân xã Th trong biên bản giải quyết tranh chấp cũng thừa nhận cấp đất không đúng đối tượng, nhưng thời điểm này anh em trong gia đình hòa thuận nên không ai yêu cầu hủy giấy chứng nhận. Nay, nguyên đơn yêu cầu công nhận đất này là di sản của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1, yêu cầu chia tài sản chung di sản của cụ C, chia thừa kế di sản của cụ L1 cho 05 người con của hai cụ. Ông đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vào tháng 4 năm 2016, ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc Q, nhưng trước đó (tháng 03/2016) nguyên đơn và các anh chị em đã nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Th tranh chấp đất. Việc chuyển nhượng đất khi có tranh chấp là không đúng theo quy định của Luật Đất đai. Mặt khác, số tiền chuyển nhượng thực tế hai bên thừa nhận là 4.500.000.000 đồng, nhưng hợp đồng công chứng chỉ ghi giá 50.000.000 đồng, là giả tạo về giá nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và ông Nguyễn Ngọc Q là đúng quy định.

Ngày 27/3/2017, ông Nguyễn Ngọc Q lập hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Mạnh Đ1 để chuyển nhượng cho ông Đ1 diện tích đất nói trên, giá chuyển nhượng là 28.500.000.000 đồng, đặt cọc 25.000.000.000 đồng. Tuy nhiên,

với số tiền lớn như vậy nhưng hai bên chỉ lập hợp đồng bằng giấy tay, việc giao nhận tiền không có biên nhận, hợp đồng đặt cọc không xác định ngày hai bên ký công chứng, số tiền lớn nhưng ông Đ1 cũng không tranh chấp gì trong vụ án này. Như vậy, thực chất hợp đồng cọc chỉ là chứng cứ giả tạo do ông Q lập ra để bảo vệ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q với bị đơn và yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án.

** Luật sư Hồ Hoài Nh1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:* Sau khi ông Nguyễn Văn Ph được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1999 và 2001 gia đình đã có các biên bản thỏa thuận, biên bản làm việc với chính quyền địa phương xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung. Như nguyên đơn đã trình bày tại phiên tòa, do ông Nguyễn Văn Ph được nuông chiều từ nhỏ, nên sau khi đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ph đã nhiều lần thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, gia đình phải chuộc về, nên mới có biên bản thỏa thuận năm 1999 để phòng khi ông Ph bán đất. Ông Ph muốn chuyển nhượng phải có sự đồng ý của anh chị em trong nhà, đó là ý nguyện của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1.

Khi Văn phòng Công chứng Đ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông Nguyễn Ngọc Q cũng không xác minh tình trạng đất, vì nếu xác minh sẽ biết đất cấp cho hộ gia đình và đang có tranh chấp không được chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai. Ông đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q, đối với yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thì đề nghị giải quyết theo quy định.

** Ông Hoàng Xuân Đ là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr trình bày:*

Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về hàng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1. Mặc dù đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1, nhưng ông Nguyễn Văn Ph là người đăng ký kê khai, nộp thuế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Trước và sau khi được cấp giấy chứng nhận, gia đình không có phản đối gì về việc này. Đối với “Tờ thỏa thuận” ngày 11/10/1999 và biên bản năm 2001, nếu xét kỹ thì đây là sự tái xác nhận của tất cả các thành viên trong gia đình về việc cha mẹ đã cho các con đất và những người con khác đã được cấp giấy chứng nhận đất thổ cư vào năm 1998.

Tờ thỏa thuận năm 1999 có dòng rất quan trọng, đó là: “*Kể từ nay về sau, tất cả đều đồng ý phần đất thổ cư chỉ để dành cho con cháu ở, không được quyền mua bán. Phần ruộng để hương quả ông bà, nếu muốn bán anh em phải thỏa thuận lại*”. Thời điểm này, ý chí của cụ Trần Thị L1 và các anh em trong gia đình đã thống nhất, sau đó nguyên đơn và những người khác đã bán phần đất thổ cư, không làm theo di nguyện và sự thống nhất nói trên.

Nội dung biên bản năm 2001 là việc cụ Trần Thị L1 xin con mình sang lại một phần đất thổ cư cho bà Nguyễn Ngọc H2 để làm nhà; còn thừa 83 “*thống nhất cụ Trần Thị L1 quản lý, tạm giao cho ông Nguyễn Văn Ph canh tác*”. Đây là cách nói trong gia đình, không phải quy định của pháp luật, vì về mặt pháp lý thì

thời điểm này đất đã được cấp cho ông Nguyễn Văn Ph. Dù chứng cứ ông Ph bị anh em ép buộc ký thỏa thuận là không có, nhưng một người con có hiếu thì phải nghe theo lời mẹ, mà thời điểm này cụ L1 cũng bị nhiều sức ép từ gia đình nên phải lập nhiều di chúc. Nếu ông Ph không hiểu thuận thì làm sao cụ Trần Thị L1 lại lập di chúc để lại căn nhà thờ cho ông Ph.

Quyết định số 36/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân huyện H mặc dù có đính kèm danh sách ghi cấp đất cho hộ gia đình, nhưng văn bản trả lời xác minh của các cơ quan có thẩm quyền đều xác định thửa đất số 83 cấp cho ông Nguyễn Văn Ph. Vì vậy, thửa đất số 83 được cấp cho cá nhân ông Nguyễn Văn Ph, không phải cấp cho hộ gia đình.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, thì bị đơn yêu cầu xem xét giải quyết công sức đóng góp nhằm tăng giá trị quyền sử dụng đất từ đất lúa màu sang đất trồng cây lâu năm của bị đơn. Yêu cầu Tòa án chấp nhận 03 yêu cầu đầu tiên của ông Nguyễn Ngọc Q, riêng yêu cầu về việc buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thi hành án thì ông không đồng ý, vì hợp đồng đã thực hiện xong.

Bị đơn không yêu cầu về công sức đóng góp, tu bổ, sửa chữa, gìn giữ tài sản; tiền đóng thuế nhà, đất các năm cũng như chi phí phụng dưỡng, chăm sóc, ma chay, đám giỗ của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1. Bị đơn đồng ý với bản vẽ và kết quả thẩm định giá, không yêu cầu định giá hay thẩm định giá lại. Bị đơn không nộp tạm ứng các chi phí tố tụng, đề nghị giải quyết theo quy định. Bị đơn không có ý kiến gì về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án, cũng như việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý với diện tích đất tranh chấp thực tế là 1.890,3m², không tranh chấp diện tích 2,7m² đang bị người khác sử dụng.

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

- Ông Nguyễn Ngọc Q trình bày: “Tờ thỏa thuận” ngày 11/10/1999 có sau thời điểm ông Nguyễn Văn Ph đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không phù hợp. Tờ tương phân năm 2001 cũng không đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn khai rằng, hai bên có tranh chấp từ năm 2001, thì tại sao Ủy ban nhân dân xã Th vẫn không biết việc này, họ vẫn xác nhận đất không có tranh chấp để ông được cập nhật tên trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm năm 2016 nếu có tranh chấp thì làm sao cơ quan có thẩm quyền chấp nhận cho ông Nguyễn Văn Ph chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa màu sang đất trồng cây lâu năm. Khi nhận chuyển nhượng, bị đơn cũng không thông báo cho ông biết về những thỏa thuận trong gia đình bị đơn, giấy chứng nhận đứng tên cá nhân ông Nguyễn Văn Ph. Việc ông nhận chuyển nhượng đất từ bị đơn là hợp pháp, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng và không tranh chấp với nhau. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông sau đây:

+ Công nhận việc cấp Giấy chứng nhận số 117/1998/QSĐĐ, Quyền số 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn Ph là đúng;

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569, Quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H;

+ Giữ nguyên phần cập nhật tên ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G947415 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận 117/1998 – QSĐĐ/Quyền 2) do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn Ph ngày 29/6/1998.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông, thì đề nghị Tòa án tuyên ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr phải bồi thường cho ông giá trị quyền sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp tại thời điểm thi hành án.

Ông đã lập hợp đồng đặt cọc (giấy tay) để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 83 cho ông Nguyễn Mạnh Đ1 với giá 28.500.000.000 đồng, đã nhận 25.000.000.000 đồng, giao bằng tiền mặt nhưng không lập văn bản. Số tiền còn lại 3.500.000.000 đồng ông Đ1 sẽ thanh toán hết khi bên bán hoàn thành việc chuyển mục đích sử dụng sang đất ở và lập hợp đồng công chứng đúng quy định. Khi đặt cọc, ông đã giao đất cho ông Đ1 nhưng không lập văn bản, nhưng do chưa chuyển mục đích sử dụng đất nên ông Đ1 giao lại đất cho ông quản lý, khi giao lại hai bên cũng không lập văn bản.

Ông đồng ý với bản vẽ và kết quả thẩm định giá, không yêu cầu định giá hay thẩm định giá lại. Đề nghị lấy diện tích đất thực tế là 1.890,3m² làm căn cứ giải quyết vụ án, diện tích 2,7m² đang bị người khác sử dụng không yêu cầu giải quyết. Ông không có ý kiến đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không tranh chấp với bị đơn về tiền thuế, lệ phí, phí công chứng hợp đồng.

Ông không nộp chi phí tố tụng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Diện tích đất nói trên là tài sản riêng của ông, không phải là tài sản chung của ông và vợ là bà Cao Thị H4.

- Bà Nguyễn Thị Thúy H (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc H2 (Nguyễn Ngọc H2) và ông Nguyễn Hữu Ph1 (có bà Nguyễn Hữu Mai V đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Các bà có cùng ý kiến với nguyên đơn và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về công sức đóng góp, tu bổ, sửa chữa, gìn giữ tài sản; tiền đóng thuế nhà, đất các năm cũng như chi phí phụng dưỡng, chăm sóc, ma chay, đám giỗ cha mẹ; Không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đồng ý lấy diện tích đất thực tế là 1.890,3m² làm căn cứ giải quyết vụ án như trình bày của nguyên đơn.

Các bà đồng ý với bản vẽ và kết quả thẩm định giá, không yêu cầu định giá, thẩm định giá lại. Các bà không nộp chi phí tố tụng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên trung cấp phát biểu:

Từ khi thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Tòa án thụ lý đúng thẩm quyền, nhưng xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp tài sản chung” là chưa đầy đủ, cần bổ sung thêm.

Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát phát biểu và đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận ý kiến của bị đơn về việc cho bị đơn được hưởng giá trị chênh lệch giữa đất lúa màu và đất trồng cây lâu năm; không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông Nguyễn Ngọc Q, giữ nguyên phần cập nhật tên ông Q trên giấy chứng nhận, chấp nhận các yêu cầu độc lập còn lại của ông Nguyễn Ngọc Q.

Về các chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, trình bày của Luật sư và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp chia tài sản chung của cụ Nguyễn Văn C và chia thừa kế đối với di sản của cụ Trần Thị L1; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận và hủy nội dung cập nhật tên ông Nguyễn Ngọc Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy các hợp đồng có liên quan. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Q có yêu cầu độc lập công nhận việc cấp đất cho bị đơn là đúng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông Nguyễn Ngọc Q, công nhận nội dung cập nhật. Vụ án có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2) cư trú tại Australia. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: “Tranh chấp thừa kế, chia tài sản chung; Yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy bỏ/công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hủy bỏ/công nhận nội dung cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố H theo quy định Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách đương sự, việc đại diện và sự có mặt, vắng mặt của các đương sự.

Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr ủy quyền cho ông Hoàng Xuân Đ đại diện; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Hữu Ph1 ủy quyền cho bà Nguyễn Hữu Mai V, bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2) ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Nguyễn Mạnh Đ1 ủy quyền cho bà Đinh Thị Th, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố ủy

quyền cho ông Nguyễn Thanh T, Ủy ban nhân dân huyện H ủy quyền cho ông Lê Hữu T1 đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Người đại diện của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện H và Văn phòng Công chứng Đ, bà Đinh Thị Th, bà Cao Thị H4 cùng có đơn xin vắng mặt. Ông Lê Kim H3 đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thời hiệu: Các đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu nên căn cứ vào Khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét về thời hiệu khởi kiện.

[1.4] Việc nguyên đơn rút và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện.

[1.4.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ, Quyền số 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn Ph. Xét, việc nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

[1.4.2] Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp, xác định diện tích đất tranh chấp là 1.890,3m², một phần thửa 83, Tờ bản đồ số 28 (TL 1995), tại ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 07/5/2019. Phần diện tích 2,7m² (số thứ tự thứ 4 Bảng thống kê diện tích trên bản đồ) đang bị người khác sử dụng, ông không tranh chấp, xin rút yêu cầu về diện tích này.

Nguyên đơn bổ sung yêu cầu công nhận diện tích đất 1.890,3m² (mục đích sử dụng là đất lúa màu), thuộc một phần thửa 83 nói trên là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1. Đây không phải yêu cầu mới, mà yêu cầu này đã nằm trong yêu cầu chia tài sản chung của cụ Nguyễn Văn C và chia tài sản thừa kế của cụ Trần Thị L1 đối với thửa đất số 83 nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Q thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, thì ông yêu cầu đồng bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho ông giá trị quyền sử dụng đất 1.890,3m² (mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa 83 nói trên theo giá tại thời điểm thi hành án.

Xét, việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; việc thay đổi yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q không vượt quá phạm vi khởi kiện và yêu cầu độc lập ban đầu, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên chấp nhận. Việc nguyên đơn rút yêu cầu về diện tích đất 2,7m² là tự nguyện, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[2] Về nội dung.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1.1] Đối với yêu cầu công nhận diện tích đất 1.890,3m² (mục đích sử dụng đất lúa màu), thuộc thửa 83-1, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1; Chia tài sản chung là di sản của cụ C và chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ L1.

[2.1.1.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 947415 (số vào sổ: 117/1998 QSDĐ/Quyền 2) do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H cấp ngày 29/6/1998, thì ông Nguyễn Văn Ph được cấp diện tích đất 1.893m², mục đích sử dụng đất: Lm (lúa, màu), thời hạn sử dụng: 20 năm, thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H. Ngày 02/3/2016, chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm. Ngày 11/4/2016 vợ chồng ông Ph, bà Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Q. Ngày 06/7/2016, ông Nguyễn Ngọc Q được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cấp nhật tên trên trang 4 giấy chứng nhận. Lời khai của đương sự và người đại diện của đương sự trong vụ án, cùng xác nhận diện tích đất 1.893m² này có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1.

[2.1.1.2] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập và phát hành ngày 07/5/2019, thì diện tích đất thửa 83, Tờ bản đồ số 28 còn lại là: 1.890,3m², thuộc thửa 83-1 (Bảng chỉ dẫn diện tích theo tài liệu năm 1995). Diện tích còn lại 2,7m² (số thứ tự thứ 4 trong Bảng thống kê diện tích) hiện do người khác sử dụng. Các đương sự trong vụ án thống nhất chỉ tranh chấp diện tích đất 1.890,3m², không tranh chấp diện tích 2,7m². Vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu nói trên của đương sự.

[2.1.1.3] Tại Công văn số 10766/VPĐK-LT ngày 10/7/2018 Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, trả lời Tòa án là cơ quan này không lưu trữ hồ sơ của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL 1995), xã Th, huyện H, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 117/1998 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H cấp ngày 29/6/1998.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, Thành phố H cung cấp cho Tòa án, thì: Theo Quyết định số 36/QĐ-UB ngày 04/4/1998 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 194 hộ gia đình có tên trong danh sách đính kèm, trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ph (số thứ tự 11) được cấp diện tích 1893m² (đất LM), thửa 83, tờ bản đồ 28. Hồ sơ gửi đính kèm không có tờ đăng ký kê khai nhà đất, không có biên lai thuê và các giấy tờ liên quan về nguồn gốc đất cấp cho ông Ph.

Căn cứ Sổ hộ khẩu gia đình số: 140004768 do Công an huyện H cấp ngày 15/5/1994, thì hộ gia đình cụ Trần Thị L1 tại địa chỉ: 5/90 đường N2, xã Th, huyện H, Thành phố H gồm có các thành viên: Cụ Trần Thị L1 (chủ hộ), các con là bà Nguyễn Ngọc H2, ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Nguyễn Hữu Ph1 và cháu là ông Lê Văn O, ông Lê Kim H3. Theo công văn số 667/UBND ngày 19/4/2022, thì ông Lê Văn O, sinh năm 1932 đã chết ngày 03/01/2006 theo Trích lục khai tử số 29 do Ủy ban nhân dân xã Th cấp ngày

08/3/2006. Qua rà soát về sổ bộ kết hôn hiện đang lưu trữ tại xã, không tìm thấy thông tin của ông Lê Văn O.

Theo nguyên đơn thì ông Lê Văn O chỉ có một người con là ông Lê Kim H3, không biết vợ ông On là ai. Các đương sự trong vụ án không cung cấp được họ tên, địa chỉ của vợ và những người con khác của ông Lê Văn O, nên không có căn cứ để triệu tập những người này tham gia tố tụng trong vụ án.

Xét, Quyết định số 36/QĐ-UB ngày 04/4/1998 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H có ghi nội dung danh sách 194 hộ gia đình được cấp đất, trong đó có ông Nguyễn Văn Ph (sinh năm 1969), là phù hợp quy định của Luật Đất đai năm 1993.

Tuy nhiên, theo bản tự khai ngày 28/12/2020 của ông Lê Ưu T1 đại diện Ủy ban nhân dân huyện H, trình bày của ông Nguyễn Thanh T là đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố tại bản tự khai ngày 10/3/2020 và các Công văn số: 3358/CNHM ngày 24/7/2018, số 5669/CNHM ngày 05/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, thì thửa đất số 83, Tờ bản đồ 28 tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H được cấp cho ông Nguyễn Văn Ph. Mặt khác, thời điểm này ông Nguyễn Văn Ph cũng không phải chủ hộ gia đình, nên có căn cứ xác định việc cấp đất thửa 83 là cấp cho cá nhân ông Nguyễn Văn Ph.

[2.1.1.4] Tại phiên tòa, các đương sự khai nhận khi cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 còn sống, hai cụ cùng các con canh tác, sử dụng đất; sau này các con cụ C và cụ L1 lần lượt có gia đình sống riêng, chỉ còn ông Nguyễn Văn Ph sống cùng cụ L1. Nguyên đơn và bị đơn cùng cho rằng họ là người trực tiếp canh tác đất, nhưng các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Ông Nguyễn Ngọc Q cung cấp “Tờ đăng ký nhà – đất” đề ngày 04/9/1999 mang tên ông Nguyễn Văn Ph, có Ủy ban nhân dân xã xác nhận nhưng không ghi ngày, tháng, năm. Tuy nhiên, tờ đăng ký nhà đất này chỉ ghi diện tích đăng ký là 1.893m², mục đích sử dụng là đất ở, không ghi số thửa, tờ bản đồ, không ghi nguồn gốc đất, nên cũng không có căn cứ xác định phần đất ông Nguyễn Văn Ph kê khai này chính là thửa đất số 83 (đất lúa màu) mà các đương sự đang tranh chấp trong vụ án.

[2.1.1.5] Theo các Công văn số 415/CCT, 429/CCT-TBạ cùng ngày 23/3/2020 của Chi cục Thuế huyện H, Thành phố H thì:

- Về thuế nhà đất: Tại phần đất thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 28, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 947415, diện tích 1.893m² từ quý 4/1992 đến năm 2001 các ông, bà gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr không có kê khai và nộp thuế nhà đất theo quy định.

- Về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2002 cho đến nay, tại phần đất thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 28, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 947415, diện tích 1.893m² từ quý 4/1992 đến năm 2001 các ông, bà: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr cũng không có thực hiện việc kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định.

- Ông Nguyễn Văn Ph là người nộp thuế chuyển mục đích sử dụng 1.893m², thửa 83, tờ bản đồ số 28, xã Th đất từ đất trồng lúa màu sang đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, ông Nguyễn Văn Ph không đăng ký kê khai, không nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước đối với thửa đất được cấp.

[2.1.1.5] Thỏa thuận của các đương sự.

Ngày 11/10/1999, bà Trần Thị L1 và các con 05 người con gồm: Nguyễn Hữu Ph1, Nguyễn Thanh S, Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), Nguyễn Văn Ph và Nguyễn Thị Thúy H lập “Tờ thỏa thuận” với nội dung:

“Sau khi tôi cùng các con bàn bạc đi đến thỏa thuận phân đất hương quả của ông bà để lại bao gồm:

+ Ruộng 1.900m² và phần đất thổ cư 1.100m² tôi đã tương phân chia cho các con đứng tên toàn bộ phần đất thổ cư. Và riêng phần ruộng để cho trai út là Nguyễn Văn Ph gìn giữ để hương quả ông bà.

Kể từ nay về sau, tất cả đều đồng ý phần đất thổ cư chỉ để dành cho con cháu ở, không được quyền mua bán. Phần ruộng để hương quả ông bà, nếu muốn bán anh em phải thỏa thuận lại..”.

Tại “Biên bản về việc giải quyết theo đơn của bà Trần Thị L1” do Ủy ban xã Th lập ngày 15/6/2001, bà Trần Thị L1, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Ngọc H2 có mặt, cùng trình bày và thống nhất nội dung sau: “....2. Phần ruộng thửa 83, tờ 28 diện tích 1.893m² thống nhất bà Trần Thị L1 quản lý, tạm giao cho Nguyễn Văn Ph canh tác. Nguyễn Văn Ph không được mua bán, sang nhượng nếu không có sự đồng ý của anh chị trong gia đình”.

Tại “Biên bản làm việc” ngày 12/4/2017 của Ủy ban nhân dân xã Th, ông Nguyễn Văn Ph có ý kiến: Phần đất thửa 83, tờ 28, diện tích 1.893m², loại đất LM do ông đứng tên trên Giấy chứng nhận số 117/1998 ngày 29/6/1998 đã chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm khác được cập nhật trên trang 4 giấy chứng nhận ngày 02/3/2016, ông đã chuyển nhượng hết với số tiền 4.500.000.000 đồng. Trước khi bán, ông có thông báo cho anh em về để chia phần đất thửa 83 này làm 06 phần, riêng ông 02 phần nhưng các anh em ông không đồng ý và ông tự quyết định bán luôn vì ông đứng tên trên giấy chứng nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Ph thừa nhận nội dung và chữ ký của ông trong các văn bản nói trên, nên các văn bản này được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Xét, thửa đất số 83 mặc dù được cấp cho ông Nguyễn Văn Ph, nhưng căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, thì nguồn gốc đất là do cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Sau khi cụ Nguyễn Văn C chết năm 1983 (không có di chúc), thì ½ quyền sử dụng đất thửa 83 trở thành di sản của cụ Nguyễn Văn C và ½ quyền sử dụng đất còn lại là tài sản của cụ L1. Năm 1998, ông Nguyễn Văn Ph lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 83, cụ L1 và các anh em trong gia đình đều biết nhưng không ai phản đối hay có tranh chấp gì. Tuy nhiên, ngay sau khi được cấp đất, ngày 11/10/1999 ông Nguyễn Văn Ph cùng với những người thuộc

hàng thừa kế thứ nhất khác của cụ Nguyễn Văn C gồm: Cụ Trần Thị L1 và các ông/bà Sơn, Hoa, Phước, Hạnh lập “Tờ thỏa thuận” thống nhất thừa đất số 83 là tài sản chung của cụ L1 và các con của hai cụ là các ông/bà S, Ph, Ph1, H, H2; do cụ L1 quản lý, tạm giao cho ông Nguyễn Văn Ph canh tác. Ông Nguyễn Văn Ph không được mua bán, sang nhượng nếu không có sự đồng ý của anh chị em trong gia đình.

Bị đơn cho rằng tại thời điểm lập “Tờ thỏa thuận”, vì bị ép buộc của các anh em trong gia đình và thương mẹ nên ông Nguyễn Văn Ph đã ký văn bản thỏa thuận trên trái với ý muốn của mình, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này.

Tại phiên tòa, nguyên đơn khai nhận rằng sau khi đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Ph nhiều lần thế chấp cho ngân hàng để vay tiền sinh hoạt riêng, cụ Trần Thị L1 là người đưa tiền để giải chấp cho ngân hàng, nên cụ L1 đã nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã Th để tranh chấp với Ông Ph. Mặc dù nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai nói trên, nhưng lời khai này phù hợp với các tình tiết có tại hồ sơ vụ án. Theo đó, Ủy ban xã Th đã lập “Biên bản về việc giải quyết theo đơn của bà Trần Thị L1” ngày 15/6/2001. Tại biên bản này, một lần nữa ông Nguyễn Văn Ph lại thỏa thuận thừa đất số 83 cụ L1 quản lý, tạm giao cho ông Ph canh tác, ông Ph không được mua bán, sang nhượng nếu không có sự đồng ý của anh chị em trong gia đình. Hơn nữa, nếu không có nội dung thỏa thuận nói trên, thì trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Q, ông Ph không cần phải thông báo cho các anh em trong gia đình và cũng không cần phải chia số tiền nhận chuyển nhượng cho họ như ông Ph đã trình bày tại “Biên bản làm việc” ngày 12/4/2017 của Ủy ban nhân dân xã Th như đã trích dẫn nói trên.

Theo hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Trường hợp trong thời hạn mười năm, kể từ thời điểm mở thừa kế mà các đồng thừa kế không có tranh chấp về quyền thừa kế và có văn bản cùng xác nhận là đồng thừa kế hoặc sau khi kết thúc thời hạn mười năm mà các đồng thừa kế không có tranh chấp về hàng thừa kế và đều thừa nhận di sản do người chết để lại chưa chia thì di sản đó chuyển thành tài sản chung của các thừa kế. Khi có tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế, mà áp dụng các quy định của pháp luật về chia tài sản chung để giải quyết”*.

Căn cứ quy định nói trên, thì di sản của cụ C đã được những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C thỏa thuận và trở thành tài sản chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C gồm: Cụ Trần Thị L1 và 05 người con của cụ C là các ông, bà Nguyễn Hữu Ph1, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Ngọc H2 (Nguyễn Ngọc H2), Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Thị Thúy H. Mỗi người thừa kế được hưởng 1/12 đối với phần di sản do cụ C để lại trong khối tài sản chung của vợ chồng cụ C và cụ L1 là quyền sử dụng đất diện tích đất 1.890,3m², mục đích sử dụng đất: Lm (lúa, màu), thuộc thửa 83-1, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H. Các đương sự cùng xác nhận, cha mẹ của cụ C đã chết trước cụ C, cụ C không có con riêng, không có con nuôi và không để lại nghĩa vụ

tài sản với ai.

Ngày 24/11/2017, cụ Trần Thị L1 chết và không để lại di chúc định đoạt đối với di sản của cụ L1 là $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất diện tích 1.890,3m², mục đích sử dụng đất: lúa, màu, thuộc thửa 83-1 nói trên. Các đương sự cùng xác nhận, cha mẹ của cụ L1 đã chết trước cụ L1, cụ L1 không có con riêng, không có con nuôi và không để lại nghĩa vụ tài sản với ai. Vì vậy, di sản này của cụ L1 được chia thừa kế theo pháp luật cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ L1 gồm các ông, bà: S, Ph, H, Ph1, H2 theo quy định tại các điều 649, 650, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Di sản của cụ L1 là $\frac{7}{12}$ giá trị đất ($\frac{6}{12}$ giá trị đất là tài sản của cụ L1 và $\frac{1}{12}$ giá trị đất cụ L1 được hưởng từ di sản của cụ C) được chia cho 05 người con của cụ L1, mỗi người được nhận một kỷ phần thừa kế bằng nhau. Như vậy, các ông, bà: S, Ph, H, Ph1, H2 mỗi người được nhận $\frac{1}{5}$ giá trị quyền sử dụng diện tích đất 1.890,3m² (mục đích sử dụng đất lúa màu), thuộc thửa 83-1, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H.

[2.1.1.6] Về giá trị quyền sử dụng đất.

Các bên đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cùng thống nhất theo giá đã thẩm định tại Chứng thư thẩm định giá số: 190220.CTHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá T. Theo đó tổng giá trị quyền sử dụng đất 1.893m², thửa 83, tờ bản đồ 28 (TL1995) có giá trị là:

- Giá trị quyền sử dụng đất lúa màu là: 6.929.000.000 đồng. Trong đó, quyền sử dụng đất không vi phạm lộ giới là: 1.608,5m² có đơn giá 4.272.306 đồng/m², thành tiền là: 6.872.003.498 đồng; Quyền sử dụng đất vi phạm lộ giới được công nhận là: 284,5m² có đơn giá 200.000 đồng m², thành tiền là: 56.900.000 đồng

- Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm là: 8.052.000.000 đồng. Trong đó, quyền sử dụng đất không vi phạm lộ giới là: 1.608,5m² có đơn giá 4.963.583 đồng/m², thành tiền là: 7.983.923.936 đồng; Quyền sử dụng đất vi phạm lộ giới được công nhận là: 284,5m² có đơn giá 240.000 đồng m², thành tiền là: 68.280.000 đồng.

Theo Bảng thống kê diện tích của Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh ngày 07/5/2019, thì diện tích đất vi phạm lộ giới được công nhận 284,5m² thuộc vị trí số 2 trên hiện trạng tỷ lệ 1/500; Phần đất 2,7m² thuộc vị trí số 4 trên hiện trạng tỷ lệ 1/500, diện tích này không vi phạm lộ giới.

Các đương sự chỉ tranh chấp diện tích đất 1.890,3m², không tranh chấp diện tích 2,7m². Như vậy, trong diện tích 1.890,3m² có 284,5m² vi phạm lộ giới được công nhận và 1.605,8m² không vi phạm lộ giới. Căn cứ đơn giá tại chứng thư thẩm định nói trên, thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định lại là:

- Giá trị quyền sử dụng đất lúa màu là: 6.917.368.974 đồng, trong đó: Quyền sử dụng đất không vi phạm lộ giới: 1.605,8m² x 4.272.306 đồng/m² = 6.860.468.974 đồng; Quyền sử dụng đất vi phạm lộ giới được công nhận: 284,5m² x 200.000 đồng m² = 56.900.000 đồng

- Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm là: 8.038.801.581 đồng, trong đó: Quyền sử dụng đất không vi phạm lộ giới: $1.605,8\text{m}^2 \times 4.963.583 \text{ đồng/m}^2 = 7.970.521.581 \text{ đồng}$; Quyền sử dụng đất vi phạm lộ giới được công nhận: $284,5\text{m}^2 \times 240.000 \text{ đồng/m}^2 = 68.280.000 \text{ đồng}$.

Di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 là diện tích đất $1.890,3\text{m}^2$ (đất lúa màu), có trị giá là: 6.917.368.974 đồng, các ông/bà: S, Ph, Ph1, H, H2 mỗi người được nhận một kỷ phần thừa kế bằng nhau tương đương với 1/5 giá trị di sản, thành tiền là: $6.917.368.974 \text{ đồng} : 5 = 1.383.473.794 \text{ đồng}$.

Tuy nhiên, các đương sự không ai yêu cầu phân chia di sản bằng hiện vật, di sản thừa kế cũng không thể chia đều bằng hiện vật, nên di sản được bán để chia theo quy định tại khoản 2 Điều 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, sau khi bán đấu giá tài sản, số tiền thu được trừ các chi phí bán đấu giá và các chi phí liên quan khác sẽ được chia cho 05 người thừa kế, mỗi người được nhận một kỷ phần thừa kế bằng nhau tương ứng với 1/5 số tiền còn lại.

Từ các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận diện tích đất $1.890,3\text{m}^2$ (mục đích sử dụng đất lúa màu) nói trên là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1; Chia tài sản chung di sản của cụ C và chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ L1, mỗi người thừa kế được nhận 1/5 giá trị di sản tại thời điểm thi hành án.

[2.1.2] Đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr với ông Nguyễn Ngọc Q về việc chuyển nhượng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H; Hủy bỏ nội dung cập nhật tên ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016 trên trang số 4 Giấy chứng nhận số 117/1998QSDĐ ngày 29/6/1998.

Ngày 11/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ (Thành phố H), ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (số công chứng 003569, Quyền số 02) để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Q thửa đất số số 83 (đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H.

Xét, tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông Nguyễn Văn Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng; hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 11/4/2016.

Văn phòng Công chứng Đ có văn bản trình bày và xác định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng giao dịch, đã tận tình giải thích lại toàn bộ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật các bên khi tham gia ký kết hợp đồng. Các bên tham gia đã ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, việc ký kết của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối hay giả tạo. Hồ sơ gửi đính kèm cũng thể hiện Văn phòng Công chứng Đ đã tra cứu trên cổng thông tin điện tử của Sở Tư pháp, nhưng không tìm thấy thông tin ngăn chặn của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, xã Th, huyện H, Thành phố H.

Tại phiên tòa, Luật sư của nguyên đơn cho rằng, việc bị đơn chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc Q khi đang có tranh chấp là không có căn cứ, bởi lẽ: Tại Công văn số 1405/UBND ngày 15/8/2017 của Ủy ban nhân dân xã Th, thể hiện ngày 08/3/2016 Ủy ban nhân dân xã này có nhận đơn của ông S, bà H, ông Ph1 đề nghị ngăn chặn việc ông Ph chuyển nhượng thửa đất số 83. Công chức tư pháp – hộ tịch xã không nhận đơn do không thuộc thẩm quyền và đã giải thích, hướng dẫn cho đương sự khởi kiện đến Tòa án, nhưng ông S, bà H và ông Ph1 đã không khởi kiện.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở mục [2.1.1], thì quyền sử dụng đất này đứng tên ông Nguyễn Văn Ph, nhưng có nguồn gốc do cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 tạo lập. Sau khi cụ Nguyễn Văn C chết, cụ L1 và các con đã lập “Tờ thỏa thuận” ngày 11/10/1999 thống nhất giao đất cho ông Nguyễn Văn Ph gìn giữ để hương quả ông bà, nếu muốn bán anh em phải thỏa thuận lại. Thỏa thuận này đã được nhắc lại tại “Biên bản về việc giải quyết theo đơn của bà Trần Thị L1” do Ủy ban nhân dân xã Th lập ngày 15/6/2001. Như vậy, các đồng thừa kế đã xác định thửa đất số 83 (đất lúa màu) là tài sản của cụ C và cụ L1, cụ C chết không để lại di chúc nên di sản thừa kế của cụ C là $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất thửa số 83 trở thành tài sản chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Tại phiên tòa, bị đơn và ông Nguyễn Ngọc Q cùng xác định, khi chuyển nhượng đất bị đơn không báo cho ông Q biết về các thỏa thuận nói trên giữa ông Nguyễn Văn Ph và các đồng thừa kế khác của cụ Nguyễn Văn C. Hơn nữa, theo sự thừa nhận của bị đơn và ông Nguyễn Ngọc Q cùng các chứng cứ ông Q cung cấp, thì bị đơn chuyển nhượng thửa đất số 83 cho ông Q với giá 4.500.000.000 đồng, nhưng hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy phần cập nhật tên ông Nguyễn Ngọc Q trên trang 4 giấy chứng nhận là có căn cứ chấp nhận.

[2.1.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1, thấy rằng:

Ngày 27/03/2017, ông Nguyễn Ngọc Q lập “Hợp đồng đặt cọc đất” (giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực) với nội dung: Ông Nguyễn Ngọc Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh Đ1 thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, xã Th, Hóc Môn, diện tích 1.893m² với giá 28.500.000.000 đồng. Nay ông Q nhận tiền đặt cọc của ông Đ1 số tiền là 25.000.000.000 đồng, phần còn lại 3.500.000.000 đồng ông Đ1 sẽ thanh toán hết khi ông Q hoàn thành việc chuyển mục đích sang đất ở và lập hợp đồng công chứng đúng quy định. Ông Q cam kết phần đất này do ông sử dụng hợp pháp, không tranh chấp, ranh thửa đúng thực tế. Nếu ông Q không thực hiện đúng việc chuyển mục đích sử dụng sang đất ở được, đất có tranh chấp, ranh thửa không đúng với giấy chứng nhận thì ông tôi phải bồi thường gấp đôi số tiền tôi đã đặt cọc là 50.000.000.000 đồng. Ông Đ1 cam kết giao đủ tiền khi ông tôi hoàn thành việc chuyển mục đích sang đất ở và lập hợp đồng công chứng theo quy định. Nếu ông Đ1 không thực hiện đúng thì xem như mất cọc 25.000.000.000 đồng.

Xét, như đã phân tích tại mục [2.1.2], Hội đồng xét xử có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị

Tr với ông Nguyễn Ngọc Q, hủy phần cập nhật tên ông Q trên giấy chứng nhận. Vì vậy, cần thiết phải hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc Q với ông Nguyễn Mạnh Đ1.

Mặt khác, ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 ký hợp đồng với số tiền đặt cọc lớn (25.000.000.000 đồng), nhưng hợp đồng được lập sơ sài, không rõ quyền và trách nhiệm của từng bên trong hợp đồng, không có biên nhận nhận tiền đặt cọc. Tòa án đã nhiều lần lập biên bản giải thích cho ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 biết về việc làm đơn yêu cầu độc lập để giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, nhưng các đương sự vẫn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, căn cứ vào Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét hậu quả pháp lý là số tiền đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc Q với ông Nguyễn Mạnh Đ1; Các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc Q khai rằng trước đây ông đã giao đất cho ông Nguyễn Mạnh Đ1, nhưng do chưa chuyển được đích sang đất thổ cư nên ông Đ1 đã giao lại đất cho ông quản lý, nhưng ông Q không cung cấp được biên nhận về việc giao nhận đất giữa hai bên. Vì vậy, ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải giao đất lại cho các đồng thừa kế của cụ C và cụ L1 để thi hành án theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét ý kiến của bị đơn về việc, trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, thì bị đơn yêu cầu xem xét giải quyết công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất từ đất lúa màu sang đất trồng cây lâu năm. Ý kiến này của bị đơn có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Theo Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 29/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H, thì ông Nguyễn Văn Ph được chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 28 (tài liệu năm 1995) xã Th, diện tích 1.893m², mục đích sử dụng đất trồng lúa màu sang đất trồng cây lâu năm. Ông Nguyễn Văn Ph đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 3648/2016/TB-CCT ngày 08/3/2016 của Chi cục Thuế huyện H.

Căn cứ công văn số 429/CCT-TBạ ngày 23/3/2020 của Chi cục Thuế huyện H, thì ông Nguyễn Văn Ph là người nộp thuế chuyển mục đích sử dụng 1.893m² đất, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 xã Th từ đất trồng lúa màu sang đất trồng cây lâu năm. Như vậy, việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm là do ông Nguyễn Văn Ph thực hiện; công sức của ông Ph trong việc làm tăng giá trị đất được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S và các ông bà Nguyễn Hữu Ph1, Nguyễn Ngọc H2 (Nguyễn Ngọc H2), Nguyễn Thị Thúy H chỉ yêu cầu chia giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất lúa màu; đồng thời đồng ý giá trị chênh lệch giữa đất lúa màu và đất trồng cây lâu năm là công sức đóng góp của ông Nguyễn Văn Ph, nên ghi nhận.

Vì vậy, số tiền thu được từ việc bán di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 sau khi trừ các chi phí liên quan, thì số tiền chênh lệch giá trị

quyền sử dụng đất giữa đất trồng lúa màu và đất trồng cây lâu năm, ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr được nhận.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Q.

[2.3.1] Yêu cầu công nhận việc cấp Giấy chứng nhận số 117/1998/QSĐĐ, Quyền 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn Ph là đúng.

Như đã phân tích tại mục [2.1], thì thửa đất số 83 được cấp cho ông Nguyễn Văn Ph. Ủy ban nhân dân huyện H trình bày và xác nhận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ph và chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm là đúng trình tự thủ tục quy định. Vì vậy, yêu cầu này của ông Nguyễn Ngọc Q là có căn cứ chấp nhận.

[2.3.2] Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569, Quyền 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q đối với thửa đất số 83 (đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H; Giữ nguyên phần cập nhật tên ông Q trên giấy chứng nhận.

Như đã nêu tại mục [2.1.2], quyền sử dụng đất này đứng tên ông Nguyễn Văn Ph, nhưng các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C đã thỏa thuận di sản của cụ C là $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất thửa số 83 trở thành tài sản chung của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Khi chuyển nhượng, bị đơn không thông báo thỏa thuận này cho ông Nguyễn Ngọc Q, hai bên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng không đúng với giá chuyển nhượng thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu nói trên của ông Nguyễn Ngọc Q.

Xét, bị đơn ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr không thông báo cho ông Nguyễn Ngọc Q biết về “Tờ thỏa thuận” ngày 11/10/1999 của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn C gồm: Cụ Trần Thị L1 và các ông bà: S, Ph, Ph1, H, H2, về di sản thừa kế của cụ C trở thành tài sản chung của các đồng thừa kế. Lỗi làm cho hợp đồng bị hủy bỏ là của bị đơn ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr. Vì vậy, ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Q số tiền chuyển nhượng đã nhận là 4.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá giữa giá chuyển nhượng ban đầu (là 4.500.000.000 đồng) so với giá trị đất (đất trồng cây lâu năm) tại thời điểm thi hành án. Do đó, ông Q yêu cầu bị đơn phải trả lại và bồi thường cho ông giá trị quyền sử dụng đất (đất trồng cây lâu năm) đối với diện tích đất 1.890,3m² thuộc thửa 83-1, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H theo giá trị tại thời điểm thi hành án, là có căn cứ chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Ngọc Q phải giao đất lại cho các đồng thừa kế của cụ C và cụ L1 để thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr (có ông Hoàng Xuân Đ đại diện) và ông Nguyễn Ngọc Q không yêu cầu Tòa án giải quyết tiền đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất, phí công chứng, thuế trước bạ và các chi phí liên quan

đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, nên không xem xét.

Các ông bà Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Hữu Ph1, Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), Nguyễn Thị Thúy H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1, nên không xem xét.

[3] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Ngày 31/7/2018, ông Nguyễn Thanh S có yêu cầu Tòa án ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là phần đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL 1995) tại ấp T, xã Th, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998 QSDĐ Quyền 02 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn Ph ngày 29/6/1998, đã được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Ngọc Q ngày 07/6/2016. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên Hội đồng xét xử duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này cho đến khi thi hành án xong; Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 192/2018/QĐ-BPĐĐ ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố H. Ông Nguyễn Thanh S được nhận lại số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng đã nộp theo quyết định này và Văn bản số 68/DAB-Q01 ngày 31/7/2018 của Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Quận 1, Thành phố H ngay sau khi bản án có hiệu lực.

[4] Về chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Thanh S đã nộp tạm ứng tổng số tiền: 62.939.092 đồng (*chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng; Chi phí đo vẽ 22.939.092 đồng; Chi phí thẩm định giá: 35.000.000 đồng*). Các đương sự yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 được chia cho những người thừa kế, mỗi người nhận một kỷ phần bằng nhau, nên mỗi người phải chịu 1/5 chi phí tố tụng. Ông Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Hữu Ph1, Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), Nguyễn Thị Thúy H mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ph số tiền (được làm tròn) là: 12.587.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí tính trên diện tích đất tranh chấp là 1.890,3m², đơn giá đất theo Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTPHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thành Đô, cụ thể:

- Giá trị quyền sử dụng đất lúa màu là: 6.917.368.974 đồng;
- Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm là: 8.038.801.581 đồng

5.1. Ông Nguyễn Thanh S phải nộp tổng cộng: 53.804.213 đồng, cụ thể:

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc yêu cầu công nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ph là đúng;

- Án phí phải nộp tính trên kỷ phần thừa kế mà ông S được nhận (1/5 giá trị quyền sử dụng đất lúa màu), tương đương số tiền 6.917.368.974 đồng : 5 =

1.383.473.794 đồng. Án phí được tính: 36.000.000 đồng + (3% x 583.473.794) = 53.504.213 đồng.

Do ông Nguyễn Thanh S (sinh năm 1962) là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí, nên miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông S.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2017/0044567 ngày 17/5/2018 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2019/0045661 ngày 17/02/2020 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

5.2. Ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr phải nộp tổng cộng là: 162.281.779 đồng, cụ thể:

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr với ông Nguyễn Ngọc Q được chấp nhận;

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ nộp dung cập nhật tên ông Nguyễn Ngọc Q trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chấp nhận;

- Số tiền được nhận do có công sức làm tăng giá trị đất, chênh lệch giá từ đất lúa màu sang đất trồng cây lâu năm: 8.038.801.581 đồng - 6.917.368.974 đồng = 1.121.432.607 đồng. Án phí là: 36.000.000 đồng + (3% x 321.432.607 đồng) = 45.642.978 đồng.

- Án phí tính trên số tiền phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Q là 8.038.801.581 đồng. Án phí được tính: 112.000.000 đồng + (0,1% x 4.038.801.581 đồng) = 116.038.801 đồng.

5.3. Ông Nguyễn Văn Ph phải nộp tổng cộng: 53.804.213 đồng, cụ thể:

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải giao đất tranh chấp cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 để thi hành án, được chấp nhận;

- Án phí phải nộp tính trên kỷ phần thừa kế mà ông Ph được nhận (1/5 giá trị quyền sử dụng đất lúa màu), tương đương số tiền 6.917.368.974 đồng : 5 = 1.383.473.794 đồng. Án phí được tính: 36.000.000 đồng + (3% x 583.473.794) = 53.504.213 đồng.

5.4. Bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Nguyễn Ngọc H2 (Nguyễn Ngọc H2) và ông Nguyễn Hữu Ph1 mỗi người phải nộp án phí tính trên kỷ phần thừa kế mà Ông Ph được nhận (1/5 giá trị quyền sử dụng đất lúa màu), tương đương số tiền 6.917.368.974 đồng : 5 = 1.383.473.794 đồng. Án phí là: 36.000.000 đồng + (3% x 583.473.794) = 53.504.213 đồng.

Ông Nguyễn Hữu Ph1 (sinh năm 1959) là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí, nên miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ph1.

5.5. Ông Nguyễn Ngọc Q phải nộp tổng cộng 1.200.000 đồng, cụ thể:

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1, được chấp nhận;

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải giao đất tranh chấp cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 để thi hành án, được chấp nhận;

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr với ông Nguyễn Ngọc Q không được chấp nhận;

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu độc lập về việc giữ nguyên nội dung cập nhật tên ông Nguyễn Ngọc Q trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2019/0045044 ngày 27/11/2019 và 58.326.000 đồng Biên lai thu số: AA/2021/0001564 ngày 20/01/2022 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận ý kiến của bị đơn về việc đề nghị được hưởng chênh lệch giá giữa đất lúa màu và đất trồng cây lâu năm, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc công nhận việc cấp đất cho ông Ph là đúng, yêu cầu bị đơn trả giá trị đất tại thời điểm thi hành án; không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q và bị đơn, giữ nguyên nội dung cập nhật; Duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ông Nguyễn Thanh S được nhận lại số tiền bản đảm đã nộp. Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật như đã phân tích nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 5, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 và khoản 2 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 4 Điều 424 và Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 328, 357, Khoản 2 Điều 468 và các điều 649, 650, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật Đất đai năm 1993;

Áp dụng Điều 2 của Luật Người cao tuổi;

Áp dụng điểm a tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc: Xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ, Quyền số 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn Ph; Phần diện tích đất 2,7m² (số thứ tự thứ 4 Bảng thống kê diện tích trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 07/5/2019), thuộc một phần thửa 83, Tờ bản đồ số 28 (TL 1995), tại ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S.

2.1. Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 003569 quyền 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ (Thành phố H) giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H.

2.2. Hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất (do chuyển nhượng quyền sử dụng đất) tên ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016 tại trang số 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H cấp ngày 29/6/1998;

2.3. Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc đất” (giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực) giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 lập ngày 27/03/2017, về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995), xã Th, huyện H, Thành phố H.

Ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 có quyền khởi kiện tranh chấp số tiền đặt cọc tại “Hợp đồng đặt cọc đất” ngày 27/03/2017 giữa hai bên trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

2.3. Công nhận diện tích đất theo hiện trạng 1.890,3m² (với mục đích sử dụng là đất lúa màu), thuộc một phần thửa đất số 83 (thửa phân chiết 83-1), tờ bản đồ số 28 (tài liệu năm 1995) tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H (Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 07/5/2019) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998 QSDĐ/Quyền 2 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn Ph ngày 29/6/1998 (*cập nhật chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm ngày 02/3/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q ngày 06/7/2016*), là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1; Mỗi cụ có quyền sử dụng ½ diện tích đất 1.890,3m² nói trên.

2.3.1. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn C gồm có: Cụ Trần Thị L1 (vợ) và các con của cụ C gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1,

bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn Ph.

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Thị L1 gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn Ph.

2.3.2. Chia tài sản chung di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ Trần Thị L1 là diện tích đất theo hiện trạng 1.890,3m² (với mục đích sử dụng là đất lúa màu), thuộc một phần thửa đất số 83 (thửa phân chiết 83-1), tờ bản đồ số 28 (tài liệu năm 1995) tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H nêu tại Mục [1.5] cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn Ph; Mỗi người thừa kế được nhận một kỷ phần thừa kế tương đương 1/5 giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thi hành án.

2.3.3. Xác định phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.890,3m² nêu tại Mục [2.3] giữa đất lúa màu và đất trồng cây lâu năm là công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr.

2.3.4. Buộc ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải giao quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng 1.890,3m² nêu tại Mục [2.3] và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDD/Quyển 2 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn Ph ngày 29/6/1998 (*cập nhật chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm ngày 02/3/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q ngày 06/7/2016*) cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn Ph để thi hành án theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ việc bán di sản thừa kế, sau khi trừ chi phí liên quan sẽ được chia như sau:

Chia giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất lúa màu cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn Ph; Mỗi người thừa kế được nhận một kỷ phần thừa kế tương đương 1/5 giá trị quyền sử dụng đất;

Ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr được nhận số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa đất lúa màu và đất trồng cây lâu năm.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), cụ thể:

3.1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc công nhận việc cấp Giấy chứng nhận số 117/1998/QSDD, Quyển 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn Ph, là đúng;

3.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q (người có quyền, nghĩa vụ liên quan) về việc:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569, Quyền 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã Th, huyện H, Thành phố H;

- Giữ nguyên phần cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G947415 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận 117/1998 – QSDĐ/Quyền 2) do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn Ph ngày 29/6/1998, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016.

3.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì ông yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr phải trả cho ông giá trị quyền sử dụng đất theo hiện trạng diện tích 1.890,3m² (với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 83 (thửa phân chiết 83-1), tờ bản đồ số 28 (tài liệu năm 1995) tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H (Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 07/5/2019) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998 QSDĐ/Quyền 2 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn Ph ngày 29/6/1998 (*cập nhật chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm ngày 02/3/2016, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q ngày 06/7/2016*), tại thời điểm thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Q số tiền chuyển nhượng đã nhận là 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá giữa giá chuyển nhượng ban đầu (là 4.500.000.000 đồng) so với giá trị đất (đất trồng cây lâu năm) tại thời điểm thi hành án tính trên diện tích đất 1.890,3m² thuộc một phần thửa đất số 83 (thửa phân chiết 83-1), tờ bản đồ số 28 (tài liệu năm 1995) tọa lạc tại ấp T, xã Th, huyện H, Thành phố H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác (riêng khoản tiền bồi thường thiệt hại, thời hạn tính lãi chậm trả nêu trên được tính kể từ ngày xác định được giá trị chênh lệch giữa giá chuyển nhượng ban đầu (là 4.500.000.000 đồng) với giá trị đất (đất trồng cây lâu năm) tại thời điểm thi hành án).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của các ông, bà: Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu Ph1, Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), Nguyễn Thị Thúy H, ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr về việc không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như phụng dưỡng, chăm sóc, viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... cho cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1.

5. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 197/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố H cho

đến khi thi hành án xong.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 192/2018/QĐ-BPBD ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố H. Ông Nguyễn Thanh S được nhận lại số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng đã nộp theo quyết định này và Văn bản số 68/DAB-Q01 ngày 31/7/2018 của Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Quận 1, Thành phố H ngay sau khi bản án có hiệu lực.

6. Về chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Thanh S đã nộp tạm ứng tổng số tiền: 62.939.092 đồng. Ông Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Hữu Ph1, Nguyen Ngoc H2 (Nguyễn Ngọc H2), Nguyễn Thị Thúy H mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ph số tiền (được làm tròn) là: 12.587.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Ông Nguyễn Thanh S phải nộp tổng cộng: 53.804.213 đồng, cụ thể:

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc yêu cầu công nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ph là đúng;

- Án phí phải nộp tính trên kỷ phần thừa kế mà ông S được nhận (1/5 giá trị quyền sử dụng đất lúa màu), tương đương số tiền 6.917.368.974 đồng : 5 = 1.383.473.794 đồng. Án phí được tính: 36.000.000 đồng + (3% x 583.473.794) = 53.504.213 đồng.

Do ông Nguyễn Thanh S (sinh năm 1962) là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí, nên miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông S.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2017/0044567 ngày 17/5/2018 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2019/0045661 ngày 17/02/2020 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

7.2. Ông Nguyễn Văn Ph và bà Trần Thị Tr phải nộp tổng cộng là: 162.281.779 đồng, cụ thể:

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr với ông Nguyễn Ngọc Q được chấp nhận;

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ nộp dung cập nhật tên ông Nguyễn Ngọc Q trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chấp nhận;

- Số tiền được nhận do có công sức làm tăng giá trị đất, chênh lệch giá từ đất lúa màu sang đất trồng cây lâu năm: 8.038.801.581 đồng - 6.917.368.974 đồng = 1.121.432.607 đồng. Án phí là: 36.000.000 đồng + (3% x 321.432.607 đồng) = 45.642.978 đồng.

- Án phí tính trên số tiền phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Q là 8.038.801.581 đồng. Án phí được tính: 112.000.000 đồng + (0,1% x

4.038.801.581 đồng) = 116.038.801 đồng.

7.3. Ông Nguyễn Văn Ph phải nộp tổng cộng: 53.804.213 đồng, cụ thể:

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải giao đất tranh chấp cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 để thi hành án, được chấp nhận;

- Án phí phải nộp tính trên kỷ phần thừa kế mà ông Ph được nhận (1/5 giá trị quyền sử dụng đất lúa màu), tương đương số tiền $6.917.368.974 \text{ đồng} : 5 = 1.383.473.794 \text{ đồng}$. Án phí được tính: $36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 1.383.473.794) = 53.504.213 \text{ đồng}$.

7.4. Bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Nguyễn Ngọc H2 (Nguyễn Ngọc H2) và ông Nguyễn Hữu Ph1 mỗi người phải nộp án phí tính trên kỷ phần thừa kế mà ông Ph được nhận (1/5 giá trị quyền sử dụng đất lúa màu), tương đương số tiền $6.917.368.974 \text{ đồng} : 5 = 1.383.473.794 \text{ đồng}$. Án phí là: $36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 1.383.473.794) = 53.504.213 \text{ đồng}$.

Ông Nguyễn Hữu Ph1 (sinh năm 1959) là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí, nên miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ph1.

7.5. Ông Nguyễn Ngọc Q phải nộp tổng cộng 1.200.000 đồng, cụ thể:

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1, được chấp nhận;

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải giao đất tranh chấp cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 để thi hành án, được chấp nhận;

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ph, bà Trần Thị Tr với ông Nguyễn Ngọc Q không được chấp nhận;

- Số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do yêu cầu độc lập về việc giữ nguyên nội dung cập nhật tên ông Nguyễn Ngọc Q trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2019/0045044 ngày 27/11/2019 và 58.326.000 đồng Biên lai thu số: AA/2021/0001564 ngày 20/01/2022 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H.

7.6. Ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự (hoặc người đại diện đương sự) có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng

đạt hợp lệ bản án sơ thẩm. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh

