

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 386/2025/DS-PT

Ngày: 12 - 12 - 2025

V/v: Tranh chấp về thừa kế tài sản;
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác
gắn liền với đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Bà Lê Thị Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 11, ngày 09 và 12 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 206/2025/QĐ-PT ngày 10/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 357/2025/QĐ-PT ngày 10/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1951; địa chỉ: Tổ H, A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Bà Đỗ Thị Mỹ P, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ, bà P: Luật sư Nguyễn Thị H; Luật sư Đỗ Quốc A - Văn phòng L12 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: Số B H, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Cụ Nguyễn Thị C (1925 - 2014)

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1.3.1. Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1951; địa chỉ: Tổ H, A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.3.2. Bà Đỗ Thị Mỹ P, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

1.3.3. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ H, A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn:

2.1. Cụ Văn Thị S (1935 - 2024)

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Bà Đỗ Thị T (T1), sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ H, A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Bà Đỗ Thị T (T1), sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ H, A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Minh T2, sinh năm 1993; địa chỉ: Số A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Phương Đại N - Công ty L13; địa chỉ: Số A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Số C Đ, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L; địa chỉ: Số C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nguyễn Hoàng T3; chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Sỹ T4; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ6; địa chỉ: Số D T, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ông Đỗ Khánh N1, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ H, A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số D X, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Ông Hoàng Minh Đ1, sinh năm 1994; địa chỉ: Số I N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.7. Ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1969; bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A hẻm M, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.8. Ông Dương Thanh L3, sinh năm 1966; bà Tôn Nữ Thị L4, sinh năm 1966; địa chỉ: Số B B, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.9. Bà Đặng Thị Thu T5, sinh năm 1965; địa chỉ: Số H T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.10. Ông Lê Ngọc T6, sinh năm 1973; bà Đinh Thị Kim Y, sinh năm 1987; địa chỉ: Số A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.11. Ông Lê Bảo Q, sinh năm 1968; bà Hồ Viết Lệ D, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố Q, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.12. Bà Phan Thị Chương Đ3, sinh năm 1970; địa chỉ: Số E P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.13. Ông Nguyễn Thành T7, sinh năm 1957; bà Lê Thị L5, sinh năm 1958; địa chỉ: Số A P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.14. Ông Nguyễn Sỹ P1, sinh năm 1977; bà Phạm Thị Phương D1, sinh năm 1980; địa chỉ: Lô L Khu Q, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.15. Ông Phan Anh T8, sinh năm 1972; bà Hoàng Thị T9, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B P, Phường A B, tỉnh Lâm Đồng.

3.16. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số C B, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.17. Ông Tạ Quang D2, sinh năm 1999; địa chỉ: Số A H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.18. Bà Hoàng Hà N2, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, thành phố Đà Nẵng.

3.19. Ông Nguyễn Nhật Q1, sinh năm 1978; bà Phạm Thị Kim B, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.20. Ông Nguyễn Quốc L6, sinh năm 1977; địa chỉ: N, thôn C, xã Đ, huyện B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Đỗ Vi V, sinh năm 1974; địa chỉ: Số I Q, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nội Văn D3, sinh năm 1978; địa chỉ: Số B L, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.21. Ông Ngô Văn H2, sinh năm 1957; địa chỉ: Đ, tổ dân phố A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.22. Ông Ngô Anh M1, sinh năm 1993; địa chỉ: Số D N, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.23. Ông Vũ Xuân K, sinh năm 1972; bà Bùi Thị L7, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ A A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.24. Bà Lê Thị Tuyết L8, sinh năm 1964; địa chỉ: Số C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.25. Bà Phan Thị Lệ H3; địa chỉ: Số D C, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.26. Ông Chu Trịnh B1; địa chỉ: Số A Đ, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.27. Ông Hàng Ngọc Đ4; địa chỉ: Số B P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của B1, ông Đ4: Ông Lê Cao T10, sinh năm 1972; địa chỉ: Lô G H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.28. Bà Phan Thị Thu H4 (1972 - 2023).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

3.28.1. Cháu Phan Hoàng T11, sinh năm 2011; địa chỉ: Số A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người giám hộ: Bà Phan Thị Thu H5, sinh năm 1969; địa chỉ: Số D T, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản đăng ký giám hộ ngày 08/12/2023.

3.28.2. Cháu Phan Hoàng B2, sinh năm 2003; địa chỉ: Số A T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.29. Văn phòng C2; địa chỉ: Số E T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương A1; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.30. Văn phòng C3 nay là Văn phòng C4; địa chỉ: Số B P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Hoàng N3; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.31. Văn phòng C5 nay là Văn phòng C6; địa chỉ: Số E P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thùy T12; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.32. Văn phòng C7; địa chỉ: Số A P, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T13; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.33. Văn phòng C2; địa chỉ: Số I T. Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Lan A2; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.34. Cụ Nguyễn Thị L9 (1938 - 2025).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

3.34.1. Bà Đặng Thị G, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn D, xã M, thành phố H.

3.34.2. Ông Đặng Văn C1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn D, xã M, thành phố Hồ Chí Minh.

3.34.3. Ông Đặng Văn T14, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn D, xã M, thành phố H.

3.35. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ H, A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.36. Ngân hàng thương mại cổ phần T23 - Chi nhánh Thành phố H; địa chỉ: Số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P2; chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nhất T15; ông Phạm Văn T16; địa chỉ: Số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.37. Bà Nguyễn Thị Khánh N4, sinh năm 1954; địa chỉ: Số B A, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P.

4.2. Bị đơn bà Đỗ Thị T.

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Trịnh B1, ông Hàng Ngọc Đ4, bà Bùi Thị L7, ông Nguyễn Quốc L6.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt.

Bà Đ, bà P, bà L, Luật sư H5, Luật sư Quốc A, bà T, bà T16, ông V, ông D3, ông T10, bà L7, bà Tuyết L8, bà Thu H5 có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P trình bày:

Cụ T18 có ba người vợ là cụ C, cụ S, cụ L9. Cụ T18 và cụ C có hai người con chung là bà Đ, bà L. Cụ T18 và cụ L9 có một người con chung là bà P, sau đó cụ T18 và cụ C cùng nuôi dưỡng bà P. Năm 1968, cụ T18 chung sống với cụ S có một người con chung là bà T. Ngoài ra, giữa cụ T18 và cụ C; giữa cụ T18 và cụ S không có con nuôi nào khác. Ngày 13/7/2006, cụ T18 chết không để lại di chúc.

Tài sản cụ T18, cụ C tạo dựng được gồm:

Một căn nhà diện tích khoảng 110m² cùng diện tích đất xung quanh nhà khoảng 3ha tại Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Một căn nhà diện tích khoảng 70m² cùng diện tích đất 1285m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ 23 tại Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Văn Thị S.

Hơn 1ha đất tại ấp Q, Khu phố G, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi chết, nhà và đất trên do cụ T18 quản lý, hiện nay cụ S, bà T đang quản lý. Đối với diện tích đất hiện bà L, bà P đang quản lý do cụ T18 tặng cho khi còn sống nên không thuộc di sản thừa kế.

Nay các bà đề nghị chia di sản thừa kế của cụ T18 để lại theo pháp luật, cụ thể như sau:

1/2 căn nhà xây diện tích khoảng 123,17m², diện tích sàn 203,22m² cùng diện tích đất 22.820m² (diện tích thực tế 22.993,36m²), trong đó diện tích thuộc các thửa đất là 22.004,55m² và diện tích đường đi giữa các thửa là 988,81m² tại tổ H (nay là tổ A) A, Phường D, thành phố Đ, đề nghị chia cho cụ C 1/2, phần của cụ T18 1/2 đề nghị chia thừa kế theo pháp luật.

Chia 1/3 diện tích đất đo đạc thực tế 1.626,43m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, đề nghị chia cho cụ C 1/3, cụ S 1/3; phần còn lại 1/3 của cụ T18 đề nghị chia thừa kế theo pháp luật.

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế (tặng cho) số 123/HĐ-CN ngày 16/7/1999 do Ủy ban nhân dân Phường D7, thành phố Đ chứng thực ngày 27/7/1999 giữa bên chuyển nhượng cụ T18 và bên nhận chuyển nhượng bà T.

Nguyên vọng cụ thể của bà Đ xin được phân chia và xin nhận quyền sử dụng đất như sau:

Diện tích 346m², thuộc thửa 26, tờ bản đồ 23 tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743277 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/4/2012.

Diện tích 1.830m² thuộc thửa 67 (240m²); thửa 66 (32m²); thửa 107 (1.458m²), tờ bản đồ 4, tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 352967 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 22/11/1997, thuộc lô 19 theo họa đồ đo đạc năm 2015.

Diện tích 8.825m² thuộc thửa 68, tờ bản đồ 4, tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 344963 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 22/10/1999, thuộc lô 11, 12, 16, 17 và một phần lô 14 theo họa đồ đo đạc năm 2015.

Diện tích 300m² (trên đất có căn nhà xây diện tích khoảng 123,17m², diện tích sàn 203,22m²) thuộc thửa 1484 (gốc 68), tờ bản đồ 4 (P4-04), tại tổ A A, Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 991259 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 29/5/2019, thuộc một phần lô 16 theo họa đồ đo đạc năm 2015.

Diện tích 4.261m² thuộc thửa 342, tờ bản đồ 5, tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391578 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 13/5/2019, đính kèm văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất số công chứng 3425, quyền số 5TP/CC-SCC do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 30/6/2018, thuộc một phần lô số 2 và toàn bộ lô số 5 theo họa đồ đo đạc năm 2015.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế (tặng cho) số 123/HĐ-CN ngày 16/7/1999 do Ủy ban nhân dân phường D7, thành phố Đ chứng thực ngày 27/7/1999 giữa bên chuyển nhượng cụ T18 và bên nhận chuyển nhượng bà T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ S, bà T và bà Ngọc L1 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngọc L1 và bà L2 do Văn phòng C2, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2016 đối với thửa 68, 70, 71 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 và ông Đ1 do Văn phòng C3, quyền số 48TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2017 đối với thửa 68, 69, 70, 71 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và ông Đ2, bà M1 do Văn phòng C3, quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2017 đối với thửa 68 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà L2 do Văn phòng C2, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2016 đối với thửa 69 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và ông L3, bà Tôn Nữ Thị L4 do Văn phòng C3 công chứng số 1329, quyền số 50-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2017 đối với thửa 69,70,71 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L3, bà Tôn Nữ Thị L4 và bà L5 do Văn phòng C3, quyền số 51TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2017 đối với thửa 70 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T5 và ông T6, bà Y do Văn phòng C6, quyền số 67TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2016 đối với thửa 69 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T6, bà Y và ông Q, bà D do Văn phòng C6 công chứng số 002252, quyền số 71TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 đối với thửa 69 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà D và bà Đ3 do Văn phòng C2, công chứng số 978, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2019 đối với thửa 69 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L3, bà Tôn Nữ Thị L4 và bà T5 do Văn phòng C3, quyền số 51TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2017 đối với thửa 69 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L5 và ông P2, bà D1 do Văn phòng C2 công chứng số 8752, quyền số 27TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2017 đối với thửa 70 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L3, bà Tôn Nữ Thị L4 và ông T11, bà T9 do Văn phòng C3 công chứng số 5513, quyền số

58TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2017 đối với thửa 71 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T11, bà T9 và bà H1, ông D2 do Văn phòng C3 công chứng số 1165, quyền số 62TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2018 đối với thửa 71 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông D2 và bà N3 do Văn phòng C2 công chứng số 3551, quyền số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2018 đối với thửa 71 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N3 và ông Q1, bà B do Văn phòng C2, quyền số 36TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2018 đối với thửa 71 (gốc 26), tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L6 do Văn phòng C7, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2021 đối với thửa 26 tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H2 do Văn phòng C5, quyền số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2015 đối với thửa 48 tờ bản đồ 4, tại Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H2 và ông M1 do Văn phòng C6, quyền số 76TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2020 đối với thửa 48, tờ bản đồ 4, tại Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà L7 do Văn phòng C3 công chứng số 3226, quyền số 53TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 đối với thửa 342, tờ bản đồ 5, tại Phường D, thành phố Đ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Tuyết L8 do Văn phòng C3 công chứng số 5438, quyền số 57TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2017 đối với thửa 342, tờ bản đồ 5, tại Phường D, thành phố Đ.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy đăng ký biến động trang 4 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743276 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/5/2012 đứng tên bà Ngọc L1.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 963401 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 23/10/2018 đứng tên ông T6, bà Y và trang “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” đứng tên ông Q, bà D, bà Đ3.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 608547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/11/2017 đứng tên ông P2, bà D1.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743277 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/4/2012 đứng tên bà T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 078891 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/7/2020 đứng tên ông M1.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391577 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 đứng tên bà L7, ông K.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391579 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 đứng tên bà Tuyết L8.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 đứng tên bà T.

Hủy văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất giữa bà T, bà L7, ông K và bà Tuyết L8 do Văn phòng C3 công chứng số 3425, quyền số 65TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2018.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 991259 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 29/5/2019 đứng tên bà T đối với thửa 1484 (góc 68), tờ bản đồ 4 (P4-04), tại tổ A A, Phường D, thành phố Đ.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 325842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/4/2021 đứng tên bà H1, ông D2 và hủy biên động trang 04 sang tên ông N3, ông Q1, bà B.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BH273771 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/01/2012.

Nguyên đơn bà Đ rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 16.292m² tại ấp Q, Phường D, thành phố Đ; rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất 2.953m² thuộc thửa 75, tờ bản đồ 04 do bà T đã chuyển nhượng cho bà H4; rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.482m² thuộc một phần các thửa 106, 80, 78, tờ bản đồ 4 tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ do bà T đã chuyển nhượng cho bà Tuyết L8. Bà Đ không yêu cầu chia di sản thừa kế liên quan đến các thửa đất bà P đang quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn bà P đồng ý với yêu cầu của bà Đ.

Nguyên đơn yêu cầu xem xét đối với diện tích đất 8.825m² thuộc thửa 68, tờ bản đồ 4, Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 344963 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 22/10/1999 bà T chuyển

nhượng cho ông Đ4, ông B1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0229, quyền số 26TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2015, việc chuyển nhượng tại thời điểm diện tích đất đang tranh chấp được Tòa án đang thụ lý giải quyết nên vi phạm điều cấm của pháp luật nên đề nghị xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Nguyên đơn bà Đ yêu cầu bà T có trách nhiệm hoàn trả cho bà số tiền gốc 153.546.000đ; số tiền lãi 91.859.000đ. Tổng cộng 245.405.000đ là số tiền bà đã đứng ra trả Ngân hàng thay cho bà T.

Bị đơn bà Đỗ Thị T trình bày:

Bà T thừa nhận mối quan hệ giữa cụ T18 và cụ C, cụ T18 và cụ L4, cụ T18 và cụ S cũng như hàng thừa kế của cụ T18, cụ C, cụ L4, cụ S như nguyên đơn trình bày là đúng.

Căn nhà cùng diện tích đất tại Tổ H A, Phường D, thành phố Đ, được cụ T18 lập văn bản ngày 19/4/1989 theo đó cụ T18 cho bà được sở hữu căn nhà và toàn bộ quyền sử dụng đất xung quanh sau đó kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1989.

Năm 1999, cụ T18 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà diện tích còn lại 13.995m² theo quy định của pháp luật. Đối với căn nhà và đất tại Tổ H A, Phường D, thành phố Đ là tài sản riêng của cụ S không phải là tài sản chung của cụ S và cụ T18. Tài sản này có nguồn gốc do cụ S mua năm 1992. Ngoài ra, trong quá trình canh tác sử dụng, bà mua thêm của bà Nguyễn Thị Bảo T17 7000m² và kê khai, đóng thuế diện tích đất này từ năm 2000, từ năm 2003 đến nay Nhà nước miễn thuế nên bà không phải đóng thuế.

Bà chỉ thừa nhận di sản thừa kế là diện tích đất tại Q, Khu phố G, thành phố Đ. Bà đề nghị chia diện tích đất này. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Giữa bà và bà L7 có quen biết nhau nên bà L7 cho bà vay tiền nhiều lần, cộng dồn lại là 800.000.000đ, sau đó bà và bà L7 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn chuộc lại tại Văn phòng C3, số công chứng 4371 quyền số 67TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2018 để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000đ vay trước đó. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa 67, 66, 107, tờ bản đồ 4, diện tích 1.830m² tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 352967 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 22/11/1997. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận bà L7 đồng ý để bà được quyền chuộc lại tài sản trong thời hạn một năm kể từ ngày ký hợp đồng. Quá thời hạn

chuộc mà bà không chuộc lại tài sản chuyển nhượng thì bà L7 có toàn quyền làm thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 20/01/2021, bà đề nghị bà L7 cho bà chuộc lại tài sản để trồng trọt, sản xuất nhưng bà L7 không đồng ý. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2018 và bà đồng ý trả cho bà L7 800.000.000đ và tiền lãi phát sinh cho đến khi xét xử. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc bà L7 giữ.

Bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông B1, ông Đ4, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại khoản tiền vay cho nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hình thức làm tin trước pháp luật và công chứng để đảm bảo cho việc vay mượn tiền, không có việc chuyển nhượng đất thực tế, từ năm 2006 đến nay bà Đ tranh chấp đất thuộc sở hữu chung nên bà không vay tiền của Ngân hàng được. Đất thuộc quy hoạch dân cư dự án 5B nên không được vay Ngân hàng và không được chuyển nhượng cho ai. Vì hoàn cảnh khó khăn, một mình nuôi hai con nhỏ ăn học, nuôi mẹ già ung thư vú và bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt phong tỏa tài sản nên bà phải vay tiền của nhiều người để làm ăn nuôi gia đình. Cụ thể vay tiền của ông Nguyễn Vũ Anh D4, đến ngày 18/11/2013 làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông D4, sau khi trả tiền xong ông D4 đã làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do làm ăn với ông B1 nhưng thua lỗ, không có tiền trả nợ nên buộc phải viết giấy bán đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 352967 và nhận số tiền cọc 200.000.000đ với lãi suất 40.000.000đ/tháng, sau sáu tháng buộc bà phải chuộc sổ về vì không có tiền chuộc nên làm hợp đồng ngày 31/12/2014 chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị Minh K1 thửa 68, tờ bản đồ 4 để trả cho ông B1 cả gốc và lãi. Ngày 19/01/2015, bà K1 đòi lại tiền nên bà buộc phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1, ông Đ4. Để ông B1 cho vay 700.000.000đ tiền gốc, lãi suất 8%/tháng bằng 56.000.000đ/tháng, trong sáu tháng là 336.000.000đ, sáu tháng sau tiếp tục phải trả lãi, khi không còn khả năng trả lãi nữa bà đã nộp đơn đến Ủy ban nhân dân thành phố Đ để xin được chuyển nhượng và vay Ngân hàng để trả nợ cho ông B1 khi được Ngân hàng N5 đồng ý cho vay 800.000.000đ để trả trước nhưng ông B1 không đồng ý. Thực chất bà không chuyển nhượng đất cho ông B1, ông Đ4 mà chỉ vay tiền của ông B1 nhưng không có tiền trả. Thời điểm chuyển nhượng, thửa đất đang cho ông Ngô Đức L10, ông Chế Công D5 thuê trồng bông hồng, thời gian cho thuê là 5 năm kể từ ngày 14/5/2014 đến ngày 14/5/2019 nên không thể chuyển nhượng lô đất này được và trên lô đất có một ngôi nhà từ đường do cha để lại để thờ cúng ông bà diện tích

khoảng 200m², nhà hai tầng, lợp mái ngói, vì là hợp đồng chuyển nhượng giả cách nên không thể hiện căn nhà. Đây là hợp đồng giả cách để vay tiền nên bà chỉ đồng ý trả lại số tiền 1.036.000.000đ.

Giữa bà và ông L6 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C7 công chứng số 1166, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2021 đối với thửa 26 tờ bản đồ 23, tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ để đảm bảo cho khoản vay và lãi phát sinh 6.600.000.000đ. Giữa bà và ông L6 sẽ thỏa thuận đối với hợp đồng này, bà Đ yêu cầu hủy đồng giữa bà và ông L6 thì bà không đồng ý vì tài sản là của bà, bà có quyền giao dịch. Việc ông L6 trình bày “đi giao dịch tại Ngân hàng tình cờ gặp bà T, qua trao đổi, trò chuyện thì biết được bà T đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thì ông L6 và bà T thống nhất để thực hiện quyền chuyển nhượng đất đối với thửa đất trên. Sau đó ông L6 thanh toán số tiền hơn 4.000.000.000đ để rút giấy chứng nhận từ Ngân hàng về và hai bên ra văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng” là không đúng. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Hàng Ngọc Đ4, ông Chu Trịnh B1 trình bày:

Ngày 19/01/2015, giữa ông Đ4, ông B1 và bà T, cụ S, ông Khánh N1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3, số công chứng 0229, quyền số 26TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 8.825m² thuộc thửa 68, tờ bản đồ 4 tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 344963 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 22/10/1999 với giá 1.036.000.000đ. Trước khi ký hợp đồng, các ông đã thanh toán cho bà T đủ số tiền 1.036.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng, bà T cho rằng bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên làm đơn gửi cơ quan chức năng ngăn chặn việc làm thủ tục sang tên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng nên các ông khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Bà Bùi Thị L7 trình bày:

Ngày 29/6/2017, giữa bà và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3, quyền số 53 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 342, tờ bản đồ 5, tại Phường D, thành phố Đ, và có văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất

giữa bà T, bà L7, ông K và bà Tuyết L8 do Văn phòng C3 công chứng số 3425 quyền số 65TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2018.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng thửa 342, 67, 66, 107, tờ bản đồ số 04, 5 tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K352967 do Ủy ban nhân thành phố Đ cấp ngày 22/11/1997

Bà T có mượn của bà số tiền 800.000.000đ, thỏa thuận trả lãi 3%/tháng, ngày 28/8/2018 hai bên đến Văn phòng C3 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 67, 66, 107, tờ bản đồ 04, diện tích khoảng 1.830m², tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K352967 do Ủy ban nhân thành phố Đ cấp ngày 22/11/1997 và thỏa thuận như bà T trình bày về việc chuộc lại quyền sử dụng đất trên. Ngày 20/01/2021, bà T đề nghị chuộc lại và bà đồng ý cho bà T chuộc lại với điều kiện theo đúng thỏa thuận trả lãi 3%/tháng nhưng bà T không thực hiện. Bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng C3, số công chứng 4371, quyền số 67TP/CC-SCC/HD0GD ngày 28/8/2018, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Đ trình bày:

Ngày 15/10/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6 nhận hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thửa 68, tờ bản đồ 4 tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 344963 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 22/10/1999 giữa hộ bà T chuyển nhượng cho ông B1, ông Đ4. Ngày 21/5/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6 nhận đơn của hộ bà T đề nghị ngăn chặn việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng trên do hai bên chưa hoàn tất việc thanh toán đồng thời thông báo thửa đất trên có tranh chấp do Tòa án đang thụ lý giải quyết. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6 có Văn bản số 570/VPĐKĐĐ ngày 26/10/2015 thông báo tạm ngừng giải quyết hồ sơ và do có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thông báo thụ lý vụ án của Tòa án có Văn bản số 1569 ngày 25/10/2016 thông báo hồ sơ chuyển nhượng không đủ điều kiện chuyển nhượng và mời các bên lên nhận lại hồ sơ. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với các giấy chứng nhận số CH 608547 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/11/2017 tại thửa 70 (gốc 26), tờ bản đồ 23; giấy chứng nhận số CX 078891 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/7/2020

tại thửa 48 tờ bản đồ 4; giấy chứng nhận số CQ 391577, CQ 391579, CQ 391578 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 tại thửa 342 tờ bản đồ 5; giấy chứng nhận số CM 325842 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/4/2018 tại thửa 71 (gốc 26) tờ bản đồ 23 đều tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ. Về thành phần hồ sơ đã nộp của các hồ sơ cấp giấy chứng nhận số CH 608547, CX 078891, CQ 391577, CQ 391579, CQ 391578, CM 325842 là phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình đăng ký biến động là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận số CH 608547, CX 078891, CQ 391577, CQ 391579, CQ 391578 và CM 325842 là đúng quy định. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận số CH 608547, CX 078891, CQ 391577, CQ 391579, CQ 391578 và CM 325842 đề nghị giải quyết theo quy định.

Văn phòng C3 trình bày:

Ngày 19/01/2015, Văn phòng C3 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0229 quyền số 26TP- CC/SCC/HĐGD, theo đó hộ gia đình bà T chuyển nhượng cho ông B1, ông Đ4 thửa 68 tờ bản đồ 4, tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344963 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho hộ bà T ngày 22/10/1999. Tại thời điểm công chứng ngày 19/01/2015 hộ gia đình bà T có bốn người, trong đó cháu Duy H6, sinh năm 2005 chưa đủ tuổi nên không tham gia ký hợp đồng theo quy định. Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng do Sở Tư pháp Lâm Đồng quản lý không có thông tin ngăn chặn nên hộ bà T được phép giao dịch. Thủ tục công chứng đúng quy định. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Ủy ban nhân dân thành phố Đ trình bày:

Bà T đăng ký quyền sử dụng đất nông nghiệp 8.825m², mục đích sản xuất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân Phường D7, thành phố Đ xác nhận ngày 23/8/1999, được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 22/10/1999 đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Văn phòng C2 trình bày:

Văn phòng C2 trước đây là Văn phòng Đ6 có chứng nhận các hợp đồng liên quan đến thửa 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23; thửa 68, 70, 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23; thửa 70 (gốc 26), tờ bản đồ số 23; thửa 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23 đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Ông Nguyễn Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Ngọc M trình bày:

Ông bà nhận chuyển nhượng diện tích 365,2m² thuộc thửa 68 (gốc 26), tờ bản đồ số 23 của ông Đ1 theo quy định của pháp luật. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Bà Phan Thị Thu H4 trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng diện tích 2.953m² thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 04 của bà T, việc mua bán của bà đúng quy định. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Ông Ngô Văn H2 trình bày:

Ngày 19/3/2015, ông nhận chuyển nhượng của bà T, ông Ngô Văn L11 thửa 48 tờ bản đồ số 4, tại Phường D, thành phố Đ theo quy định của pháp luật. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Ông Ngô Anh M1 trình bày:

Ông là con của ông Ngô Văn H2. Ngày 02/7/2020, ông H2 lập hợp đồng tặng cho ông thửa 48, tờ bản đồ số 4 theo quy định của pháp luật. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay các bên tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định.

Ông Nguyễn Quốc L6 trình bày:

Ngày 18/5/2021, ông và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 26 tờ bản đồ số 23 theo quy định của pháp luật. Giao dịch giữa ông và bà T là ngay tình, đúng quy định của pháp luật. Khi ông đi giao dịch tại Ngân hàng, tình cờ gặp bà T, qua trao đổi, trò chuyện được biết bà T đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, ông và bà T thống nhất để thực hiện quyền chuyển nhượng đất đối với thửa đất trên. Sau đó, ông thanh toán số tiền hơn 4.000.000.000đ để rút giấy chứng nhận từ Ngân hàng về và hai bên ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng, ông hoàn toàn không biết có tranh chấp vì sổ đỏ đang thế chấp Ngân hàng và sau đó ra công chứng cũng không có việc ngăn chặn, chỉ khi ra Ủy ban nhân dân thành phố Đ mới biết đất đang có tranh chấp. Sau khi làm hợp đồng công chứng ông đã thanh toán đủ cho bà T số tiền 6.600.000.000đ đúng như giá trị hợp đồng. Việc bà T trình bày có quan hệ vay mượn giữa bà T và ông là không đúng. Khi chuyển nhượng bà T không cho ông biết đất đang có tranh chấp.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Lê Bảo Q, bà Hồ Viết Lệ D trình bày:

Ngày 22/3/2019, ông bà và ông T6, bà Y lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23 theo quy định của pháp luật với giá 1.500.000.000đ. Sau đó, ông bà chuyển nhượng lại cho bà Đ3 với giá 4.000.000.000đ. Cả hai lần mua bán đều có công chứng, chứng thực và đã đăng ký biến động sang tên theo quy định nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Tạ Quang D2, bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Ngày 13/02/2018, ông bà nhận chuyển nhượng của ông T11, bà T9 thửa đất số 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23. Ngày 18/4/2018, ông bà chuyển nhượng cho bà N3. Cả hai lần mua bán đều có công chứng, chứng thực và đã đăng ký biến động sang tên theo quy định nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4 trình bày:

Ngày 27/3/2017, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đ1 thửa 69, 70, 71 (gốc 26) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK743279, BK743280, BK743278 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/5/2012 với giá 500.000.000đ. Ngày 18/4/2017, ông bà chuyển nhượng cho bà T5, ông T11, bà T9. Các lần mua bán đều có công chứng, chứng thực và đã đăng ký biến động sang tên theo quy định nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Phan Anh T8, bà Hoàng Thị T9 trình bày:

Ngày 04/11/2017, ông bà nhận chuyển nhượng của ông L3, bà L4 thửa 71 (gốc 26) với giá 400.000.000đ. Ngày 12/3/2018, ông bà chuyển nhượng lại cho bà H1, ông D2. Các lần mua bán đều có công chứng, chứng thực và đã đăng ký biến động sang tên theo quy định nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Phan Thị Chương Đ3 trình bày:

Tháng 9/2019, bà nhận chuyển nhượng của ông Q, bà D diện tích 268,78m² thuộc thửa 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23. Việc mua bán đều có công chứng, chứng thực và đã đăng ký biến động sang tên theo quy định nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Sỹ P1, bà Phạm Thị Phương D1 trình bày:

Tháng 10/2017, ông bà nhận chuyển nhượng của bà L5, ông T7 diện tích 263,37m², thuộc thửa 70 (gốc 26), tờ bản đồ số 23. Việc mua bán đều có công chứng, chứng thực và đã đăng ký biến động sang tên theo quy định nên ông bà

không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc mua bán đều có công chứng, chứng thực và đã đăng ký biến động sang tên theo quy định nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

1. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xin chia di sản thừa kế đối với lô đất nông nghiệp có diện tích 16.292m² tại tổ I, ấp Q, Phường D, thành phố Đ.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.953m² thuộc thửa 75 do bị đơn bà T đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thu H4.

3. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1,482m² thuộc một phần các thửa 106, 80, 78 tờ bản đồ số 4 tại H A do bị đơn chuyển nhượng cho bà Lê Thị Tuyết L8.

4. Đình chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị Lệ .

5. Đình chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Đ đối với các vị trí đất số 03, 04, 08, 10, 13 theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/10/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6 mà bà Đỗ Thị Mỹ P đang quản lý, sử dụng.

6. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế (tặng cho) số 123/HĐ-CN ngày 16/7/1999 do Ủy ban nhân dân Phường D7, thành phố Đ chứng thực ngày 27/7/1999 giữa bên chuyển nhượng là cụ Đỗ T18 và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Văn Thị S, bà Đỗ Thị T với bà Nguyễn Thị Ngọc L1, đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị L2 do Văn phòng C2 công chứng số 6881, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2016 đối với thửa đất số 68, 70, 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L2 và ông Hoàng Minh Đ1 do Văn phòng C3, quyền số 48TP/CC-SCC/HĐGD ngày

13/01/2017 đối với thửa đất số 68, 69, 70, 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh Đ1 và ông Nguyễn Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Ngọc M do Văn phòng C3 công chứng số 1130, quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2017 đối với thửa đất số 68 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Nguyễn Thị L2 do Văn phòng C2 công chứng số 6868, quyền số 20-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2016 đối với thửa đất số 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh Đ1 và ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4 do Văn phòng C3 công chứng số 1329, quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2017 đối với thửa đất số 69, 70, 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4 và bà Lê Thị L5 do Văn phòng C3, quyền số 51TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2017 đối với thửa đất số 70 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Thu T5 và ông Lê Ngọc T6, bà Đinh Thị Kim Y do Văn phòng C6 công chứng số 8199, quyền số 67TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2016 đối với thửa đất số 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc T6, bà Đinh Thị Kim Y và ông Lê Bảo Q, bà Hồ Viết Lệ D do Văn phòng C6 công chứng số 002252, quyền số 71TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 đối với thửa đất số 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Bảo Q, bà Hồ Viết Lệ D và bà Phan Thị Chương Đ3 do Văn phòng C2, công chứng số 978, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2019 đối với thửa đất số 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4 và bà Đặng Thị Thu T5 do Văn phòng C3, quyền số 51TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 18/4/2017 đối với thửa đất số 69 (góc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L5 và ông Nguyễn Sỹ P1, bà Phạm Thị Phương D1 do Văn phòng C2 công chứng số 8752, quyền số 27TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2017 đối với thửa đất số 70 (góc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4 và ông Phan Anh T8, bà Hoàng Thị T9 do Văn phòng C3 công chứng số 5513, quyền số 58TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2017 đối với thửa đất số 71 (góc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Anh T8, bà Hoàng Thị T9 và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Tạ Quang D2 do Văn phòng C3, quyền số 62TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2018 đối với thửa đất số 71 (góc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Tạ Quang D2 và bà Hoàng Hà N2 do Văn phòng C2 công chứng số 3551, quyền số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2018 đối với thửa đất số 71 (góc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Hà N2 và ông Nguyễn Nhật Q1, bà Phạm Thị Kim B do Văn phòng C2 công chứng số 10082, quyền số 36TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2018 đối với thửa đất số 71 (góc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và ông Ngô Văn H2 do Văn phòng C5, quyền số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2015 đối với thửa đất số 48 tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn H2 và ông Ngô Anh M1 do Văn phòng C6, quyền số 76TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2020 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Bùi Thị L7 do Văn phòng C3, quyền số 53 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Lê Thị Tuyết L8 do Văn phòng C3 công chứng số 5438, quyền số 57TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2017 đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất giữa bà Đỗ Thị T, bà Bùi Thị L7, ông Vũ Xuân K và bà Lê Thị Tuyết L8 do Văn phòng C3 công chứng số 3425 quyền số 65TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2018.

7. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy đăng ký biến động trang 4 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743276 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/5/2012 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 963401 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 23/10/2018 mang tên ông Lê Ngọc T6, bà Đinh Thị Kim Y và trang “ Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” mang tên ông Lê Bảo Q, bà Hồ Viết Lệ D, bà Phan Thị Chương Đ3.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 608547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/11/2017 mang tên ông Nguyễn Sỹ P1, bà Phạm Thị Phương D1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743277 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/4/2012 mang tên bà Đỗ Thị T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BH273771 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/01/2012.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 078891 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/7/2020 mang tên ông Ngô Anh M1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391577 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 mang tên bà Bùi Thị L7, ông Vũ Xuân K.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391579 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 mang tên bà Lê Thị Tuyết L8.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 mang tên bà Đỗ Thị T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 991259 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 29/5/2019 mang tên bà Đỗ Thị T đối với thửa đất số 1484 (gốc 68), tờ bản đồ số 4 (P), địa chỉ thửa đất tổ A A, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 325842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/4/2021 mang tên bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Tạ Quang D2 và hủy biên động trang 04 sang tên bà Hoàng Hà N2, ông Nguyễn Nhật Q1 và bà Phạm Thị Kim B.

8. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế phần của cụ Đỗ Tuân .1

9. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế đối với phần của cụ C, tuyên:

Giao cho bà Đỗ Thị Đ quản lý, sử dụng 346m² thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 23, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK743277 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/4/2012.

Buộc bà Đỗ Thị T giao các thửa đất thuộc vị trí số 11 (01 phần thửa 48,68, tờ bản đồ số 04) có diện tích là 927,70m², vị trí số 12 (01 phần thửa 68, tờ bản đồ số 04) có diện tích là 1134,66m², vị trí số 17 (01 phần thửa 67, 68, tờ bản đồ số 04) có diện tích là 2734,97m² và Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 67, 66, 107, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.830,00m² tọa lạc tại phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 352967 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 22/11/1997 cho bà Đỗ Thị Đ quản lý, sử dụng.

Có họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 14/10/2015 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6 kèm theo.

Bà Đỗ Thị Đ phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị L mỗi bà 18.487.865.000đ.

Bà Đỗ Thị T phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị L mỗi bà 8.714.654.333đ.

Bà Đỗ Thị T phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Đ là 67.129.333đ.

10. Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và ông Nguyễn Quốc L6 do Văn phòng C7, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2021 đối với thửa đất số 26 tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại tổ H, A, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

11. Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có thời hạn chuộc lại) giữa bà Đỗ Thị T và bà Bùi Thị L7,

được lập tại Văn phòng C3, số Công chứng 4371, quyền số 67-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2018.

Buộc bà Đỗ Thị T trả cho bà Bùi Thị L7 tổng số tiền là 1.693.333.333đ.

12. Không chấp nhận yêu cầu của ông Chu Trịnh B1, ông Hàng Ngọc Đ4 về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuyên hợp đồng chuyển nhượng được lập tại văn phòng C3, số chứng thực 0229, quyền số 26TP-CC/SCC/HĐGD ngày 19/01/2015 là vô hiệu. Buộc bà Đỗ Thị T phải trả lại cho ông Chu Trịnh B3, ông Hàng Ngọc Đ4 số tiền 1.036.000.000đ.

13. Buộc bà Bùi Thị L7 giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K352967 do Ủy ban nhân thành phố Đ cấp ngày 22/11/1997 cho bà Đỗ Thị Đ.

14. Buộc ông Nguyễn Quốc L6 giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BK 743277 do UBND thành phố Đ cấp ngày 25/4/2012 cho bà Đỗ Thị Đ.

15. T19 giao cho bà Đỗ Thị Đ 85.194.880đ theo biên lai thu số 7218 ngày 19/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

16. Bà Đỗ Thị Đ có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên theo quy định.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/4/2024, 05/4/2024, 08/4/2024, 10/4/2024, nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P; bị đơn bà Đỗ Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Trịnh B1, ông Hàng Ngọc Đ4, bà Bùi Thị L7, ông Nguyễn Quốc L6 cùng kháng cáo đối với Bản án số 15/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Ngày 11/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Quyết định số 06/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 15/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo, trong quyết định kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

1. Bà Đỗ Thị Đ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định bản di chúc do cụ T18 lập ngày 19/4/1989 là không hợp pháp. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 123/HĐ-CN ngày 16/7/1999 do Ủy ban nhân dân Phường D7, thành phố Đ xác nhận ngày 24/11/1999 đối với diện tích 13.995m² tọa lạc tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ giữa bên chuyển nhượng là cụ Đỗ T18

và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị T. Xác định quyền sử dụng đất 22.993,36m² trên đất có căn nhà xây diện tích khoảng 123,17m², diện tích sàn 203,22m² tọa lạc tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ là tài sản chung của cụ T18 và cụ C, không liên quan gì đến cụ S. Yêu cầu chia cho cụ C 1/2 tài sản trên, phần tài sản của cụ T18 để lại là 1/2 chia đều cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T18, yêu cầu được nhận bằng hiện vật, cụ thể ngoài diện tích đất mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên giao cho bà (6.627,33m²), bà đề nghị được nhận lô số 16 diện tích 2.396,46m², thuộc một phần thửa 68 và lô số 02, 05 diện tích 4.261m² thuộc thửa 342, tờ bản đồ số 5 tại Phường D, thành phố Đ (theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thiết lập ngày 14/10/2015). Xác định quyền sử dụng đất 1.555m² tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ là tài sản chung của cụ T18, cụ C, cụ S, mỗi cụ được chia 1/3 tài sản trên. Do cụ T18 (chết năm 2006) không để lại di chúc nên 1/3 tài sản của cụ T18 để lại chia đều cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T18. Do diện tích đất thuộc tổ H, A, Phường D, thành phố Đ bà T đã chuyển nhượng hơn 2/3 diện tích đất cho nhiều người nên không đủ để chia nên bà yêu cầu cản trừ bằng cách chia tài sản bằng hiện vật tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

2. Bà Đỗ Thị Mỹ P yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định quyền sử dụng đất 22.993,36m² trên đất có căn nhà xây diện tích khoảng 123,17m², diện tích sàn 203,22m² tọa lạc tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ là tài sản chung của cụ T18 và cụ C, không liên quan gì đến cụ S. Yêu cầu chia cho cụ C 1/2 và cụ T18 1/2 tài sản trên, do cụ T18 chết năm 2006 không để lại di chúc nên di sản của cụ T18 chia đều cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T18, yêu cầu được nhận bằng hiện vật, xin được nhận lô số 13 (họa đồ đo vẽ năm 2015) diện tích 677,34m² thuộc một phần thửa 68, 77, tờ bản đồ số 4, tại A, Phường D, thành phố Đ và lô số 04 (họa đồ đo vẽ năm 2015) diện tích 752,68m² thuộc một phần thửa 342, tờ bản đồ số 5, tại A, Phường D, thành phố Đ và lô số 5 (họa đồ đo vẽ năm 2015) diện tích 2031,39 m² thuộc một phần thửa 342, tờ bản đồ số 5, một phần thửa (46, 47, 71), tờ bản đồ số 4 tại A, Phường D, thành phố Đ. Xác định quyền sử dụng đất 1.555m² tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ là tài sản chung của cụ T18, cụ C, cụ S, mỗi cụ được chia 1/3 tài sản trên. Do cụ T18 (chết năm 2006) không để lại di chúc nên 1/3 tài sản của cụ T18 để lại chia đều cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T18. Do diện tích đất thuộc tổ H, A, Phường D, thành phố Đ bà T đã chuyển nhượng hơn 2/3 diện tích đất cho

nhiều người nên không đủ để chia nên yêu cầu cản trừ bằng cách chia tài sản bằng hiện vật tại tổ H, A, Phường D, thành phố Đ.

3. Bà Đỗ Thị T đề nghị xem xét lại vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Ông Chu Trịnh B1, ông Hàng Ngọc Đ4 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Văn Thị S, bà Đỗ Thị T, anh Đỗ Khánh N1 và ông Chu Trịnh B1, ông Hàng Ngọc Đ4 lập ngày 19/01/2015 tại Văn phòng C3, số công chứng 0229 quyền số 26-TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp.

5. Bà Bùi Thị L7 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Bùi Thị L7 lập ngày 04/6/2020 tại Văn phòng C3, số công chứng 1693 quyền số 89-TP/CC-SCC/HĐGD; buộc bà Đỗ Thị T giao cho bà diện tích 1.830m² được ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743277 đứng tên cụ Văn Thị S do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/4/2021, đăng ký biến động sang tên bà Đỗ Thị T ngày 27/7/2018.

6. Ông Nguyễn Quốc L6 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và ông Nguyễn Quốc L6 lập ngày 18/5/2021 tại Văn phòng C7, số công chứng 1166 quyền số 01/2021-TP/CC-SCC/HĐGD; buộc bà Đỗ Thị T giao cho bà diện tích 1.830m² được ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743277 đứng tên cụ Văn Thị S do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/4/2021, đăng ký biến động sang tên bà Đỗ Thị T ngày 27/7/2018.

7. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt đề nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt xét xử lại.

Tại phiên tòa,

Bà Đ, bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xin rút lại việc rút yêu cầu khởi kiện liên quan đến thửa 75, 106, 80, 78, 3435, 344, 70, 69 đã rút tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét phần của cụ C được nhận trước khi chết cụ C đã lập di chúc phần của cụ C được chia cho bà Đ nên căn cứ do cụ C để lại chia cho bà Đ, bà Đ đề nghị nhận bằng hiện vật đúng với giá trị bà được nhận, còn của những người khác giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với thửa 46, 47, 71, 343 và diện tích đất 16.292m² tại ấp Q, Phường D, thành phố Đ và phần diện tích đất bà P đang quản lý, sử dụng tại các vị trí 03, 04, 08, 10, 13 theo họa đồ đo đạc hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ6 ngày 14/10/2015 bà xin rút đối với các diện tích đất này.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, cũng như việc rút lại các yêu cầu rút đơn khởi kiện như nguyên đơn bà Đ, bà P đã trình bày.

Bà T, bà T16 vẫn giữ nguyên kháng cáo và đồng ý chia phần di sản của cụ T18 với cụ S tại tổ H, đề nghị xem xét công sức đóng góp của cụ S, bà T trong việc tạo lập tài sản này, còn tài sản tại tổ H không đồng ý chia, đối với hợp đồng chuyển nhượng với bà L7 liên quan đến các thửa 342, 107, 66, 67 chỉ đồng ý trả lãi 10%/năm, không đồng ý chuyển nhượng.

Ông L6 do ông V, ông D3 là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông L6 đối với thửa 23 (góc 68). Trường hợp không chấp nhận kháng cáo, đề nghị hủy bản án về phần này để các bên tiến hành khởi kiện theo thủ tục chung.

Ông B1, ông Đ4 do ông T10 là người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo, đề nghị xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông Đ4, ông B1. Trường hợp không chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy bản án về phần này để các bên tiến hành khởi kiện theo thủ tục chung.

Bà L7 giữ nguyên kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng, không đồng ý việc bà T thanh toán lại số tiền như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS ngày 11/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt đề nghị hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét các yêu cầu kháng cáo của bà Đ, bà P, bà T, ông B1, ông Đ4, ông L6, bà L7.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Luật sư Nguyễn Phương Đại N, Ủy ban nhân dân phường X - Đ, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lâm Đồng, ông Đỗ Khánh N1, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị L2, ông Hoàng Minh Đ1, ông Nguyễn Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4, bà Đặng Thị Thu T5, ông Lê Ngọc T6, bà Đinh Thị Kim Y, ông Lê Bảo Q, bà Hồ Viết Lệ D, bà Phan Thị Chương Đ3, ông Nguyễn Thành T7, bà Lê Thị L5, ông Nguyễn Sỹ P1, bà Phạm Thị Phương D1, ông Phan Anh T8, bà Hoàng Thị T9, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Tạ Quang D2, bà Hoàng Hà N2, ông Nguyễn Nhật Q1, bà Phạm Thị

Kim B, ông Nguyễn Quốc L6, ông Ngô Văn H2, ông Ngô Anh M1, ông Vũ Xuân K, bà Phan Thị Lệ H3, ông Chu Trinh B1, ông Hàng Ngọc Đ4, cháu Phan Hoàng T11, cháu Phan Hoàng B2, Văn phòng C2, Văn phòng C4, Văn phòng C6, Văn phòng C7, Văn phòng C2, bà Đặng Thị G, ông Đặng Văn C1, ông Đặng Văn T14, Ngân hàng thương mại cổ phần T23 - Chi nhánh Thành phố H, bà Nguyễn Thị Khánh N4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quy định của pháp luật, đơn kháng cáo của bà Đ, bà P, bà T, ông L6, ông B1, ông Đ4, bà L7 trong thời hạn luật định và thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà Đ rút các yêu cầu khởi kiện đối với thửa 46, 47, 71, 343; diện tích đất 16.292m² tại ấp Q, Phường D, thành phố Đ; phần diện tích đất bà P đang quản lý, sử dụng tại các vị trí 03, 04, 08, 10, 13 theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 14/10/2015 tương ứng theo họa đồ đo đạc ngày 31/3/2025 tại các thửa 345 (502m²); 344 (1.180m²), 343 (335m²), 71 (414m²), 47 (134m²), 70 (250m²), 69 (1.534m²).

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.953m² thuộc thửa 75, tờ bản đồ 4 tại Phường D, thành phố Đ do bà T đã chuyển nhượng cho bà H4; rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.482m² thuộc một phần các thửa 106, 80, 78, tờ bản đồ 4 tại Phường D, thành phố Đ do bà T đã chuyển nhượng cho bà Tuyết L8; cụ Nguyễn Thị Lệ R yêu cầu chia di sản thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ xin rút lại việc đã rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.953m² thuộc thửa 75, tờ bản đồ 4 tại Phường D, thành phố Đ; rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.482m² thuộc một phần các thửa 106, 80, 78, tờ bản đồ số 4 tại Phường D, thành phố Đ do bà T chuyển nhượng cho bà Tuyết L8. Bà Đ yêu cầu tiếp tục giải quyết đối với thửa 75, 106, 80, 78, tờ bản đồ số 4 tại Phường D, thành phố Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ chỉ rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa 46

(1.235,6m²) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đức H7, bà Nguyễn Thị P3, ông Phạm Văn T20, bà Nguyễn Thị Thu T21, ông Lương Văn P4, bà Lê Thị V1, ông Hà Văn D6, bà Phạm Thị Đ5; thửa 47 (134m²), thửa 71 (414m²) hiện đang do bà P4 quản lý, sử dụng.

Đối với diện tích đất 339,1m² và 855,2m² nằm ngoài ranh, ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp các bên không tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện và chưa xem xét đối với diện tích đất tại thửa 46, 47, 71, diện tích đất 339,1m² và 855,2m² nằm ngoài ranh, ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, cũng như bà T có đơn yêu cầu xem xét chia tài sản là diện tích đất tại ấp Q, Phường D, thành phố Đ, các phần diện tích đất này đã thỏa thuận được trong quá trình thi hành án và bà Đ đã rút yêu cầu khởi kiện đối với các thửa đất này. Ngày 29/11/2023, bà T có đơn yêu cầu xem xét chia tài sản là diện tích đất thuộc thửa 69, 70 tờ bản đồ 4 tại Phường D, thành phố Đ nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Trường hợp các bên còn tranh chấp đối với các diện tích đất trên được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bà Đ, bà P4, bà T, ông L6, bà L7, ông B1, ông Đ4 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Lâm Đồng thấy rằng:

[2.1] Về hàng thừa kế:

Cụ T18 chung sống với cụ C từ năm 1948, có hai con chung là bà Đỗ Thị Đ và bà Đỗ Thị L.

Cụ T18 chung sống với cụ S từ năm 1968 có một con chung là bà Đỗ Thị T.

Cụ T18 chung sống với cụ Nguyễn Thị L9 trong thời gian hai năm, có một con chung là bà Đỗ Thị Mỹ P, sau đó cụ L9 kết hôn với người khác.

Như vậy, cụ T18 sống chung với cụ C, cụ S từ trước ngày 25/3/1977 và quan hệ hôn nhân không bị hủy bỏ hoặc được giải quyết ly hôn bằng bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm a Mục 4 của Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế để xác định cụ T18 có hai vợ (cụ C, cụ S) và xác định cụ C, cụ S, bà Đ, bà L, bà P, bà T là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T18 là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án:

Cụ Nguyễn Thị C (chết năm 2014), kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ C là bà Đ, bà P, bà L.

Bà C để lại di chúc ngày 05/12/2013 có nội dung bà Đ được nhận tài sản của cụ C. Do đó, trong vụ án này xác định bà Đ là được nhận phần tài sản của cụ C là có căn cứ.

Cụ S (chết năm 2024), kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ S là bà T.

[2.2] Xét về tài sản các bên có tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung và di sản thừa kế thấy rằng:

[2.2.1] Đối với tài sản là diện tích đất 1.555m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ 23, tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ cụ S ngày 22/10/1999.

Nguyên đơn cho rằng cụ T18 là người mua diện tích đất trên của ông P5, đề cụ S đứng tên và xuất trình một giấy xác nhận của ông P5 ngày 28/11/2006, sau khi cụ T18 chết nhưng tại thời điểm cụ C còn sống và khởi kiện thì cụ C, bà Đ, bà P đều xác định đây là sản chung của cụ T18, cụ S, do cụ T18 chết không để lại di chúc nên đề nghị chia 1/2 tài sản này là di sản của cụ T18 để lại. Còn bị đơn cho rằng tài sản này do cụ S nhận chuyển nhượng của ông P5 theo giấy nhượng đất ngày 19/8/1992 được Hợp tác xã và Ủy ban nhân dân Phường D7 xác nhận ngày 21/8/1992, có đơn xin phép xây dựng nhà ở đứng tên cụ Sám ngày 04/10/1993 được Ủy ban nhân dân Phường D7 xác nhận ngày 12/10/1993 nên đây là tài sản riêng của cụ S, không đồng ý chia.

Xét tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999, cụ S vẫn chung sống như vợ chồng với cụ T18, giữa cụ T18 và cụ C vẫn tồn tại quan hệ hôn nhân thực tế, do đó việc hình thành tài sản này cần xem xét giữa cụ T18, cụ C có đóng góp để hình thành nên tài sản này không mới xác định được tài sản thuộc sở hữu của ai.

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc diện tích đất 1.555m² trên là của cụ T18 mua và để cụ S đứng tên nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Còn bị đơn cho rằng nguồn gốc là do cụ S nhận công khai phá, tại thời điểm cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho hộ cụ S vào năm 1999. Tại thời điểm năm 1999, cụ T18 đăng ký hộ khẩu tại đường H, Phường F, thành phố Đ, còn cụ C không có tài liệu, chứng cứ chứng minh có công sức đóng góp trong việc tạo lập tài sản này.

Bản thân cụ C, bà Đ, bà P khi khởi kiện cũng xác định tài sản này là di sản của cụ T18 để lại và yêu cầu chia, sau khi cụ C chết, vụ án bị hủy nhiều lần, bà Đ, bà P mới thay đổi ý kiến đối với nội dung khởi kiện ban đầu yêu cầu xác định đây là tài sản chung của cụ T18, cụ C, cụ S, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là

tài sản thuộc sở hữu chung của cụ T18, cụ C, cụ S và sau khi cụ C chết ngày 18/01/2022 thì ngày 27/01/2023 bà Đ mới có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu xác định tài sản trên thuộc sở hữu chung của cụ S, cụ C, cụ T18 và yêu cầu chia cho cụ C 1/3 căn nhà và diện tích đất 1.626,43m² (diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.555m²) thuộc thửa 26, tờ bản đồ 23, tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nhưng hai nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý bổ sung theo quy định nhưng vẫn tiến hành xác định tài sản tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ là tài sản thuộc sở hữu chung của cụ C, cụ S, cụ T18 và chia tài sản chung của cụ C là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện và chưa tiến hành các thủ tục để thụ lý đối với yêu cầu này nhưng đã tiến hành định giá toàn bộ diện tích đất này để chia cho cụ C, cụ T18, cụ S mỗi người có quyền sở hữu 1/3 khối tài sản trên là chưa xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ.

Xét về quá trình hình thành, quá trình sử dụng, quá trình xét cấp cụ T18, cụ C đều không khiếu nại, thắc mắc gì nên việc cụ S đăng ký để xét cấp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ cụ S, tại thời điểm xét cấp giấy chứng nhận cấp cho hộ cụ S vào năm 1999. Tại thời điểm năm 1999, cụ T18 đăng ký hộ khẩu tại đường H, Phường F, thành phố Đ, cụ C đang sinh sống cùng con gái là bà L, nên việc nguyên đơn cho rằng do cụ T18, cụ C làm vườn tại tổ H A lấy tiền lên mua đất tại tổ H A nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh vì tại thời điểm năm 1999 cụ S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ T18 và cụ C không còn chung sống với nhau nên cụ C không có công sức gì trong việc tạo lập tài sản này.

Như viện dẫn trên, do cụ T18 được công nhận hai vợ là hợp pháp và đang sinh sống với cụ S, tuy toàn bộ tài sản này thể hiện cụ S mua nhưng do cụ T18 là chồng nên cần xác định đây là tài sản chung của cụ S và cụ T18. Bên cạnh đó, cũng cần tính công sức tạo lập nên tài sản này. Kể từ thời điểm mua, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến tại thời điểm cụ T18 chết năm 2006, cụ C chết năm 2014 thì toàn bộ tài sản này do cụ S, bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Do đó cần tính công sức đóng góp, giữ gìn phần tài sản này cho cụ S, bà T được nhận 20% giá trị tài sản, phần giá trị còn lại được xác định là tài sản sản chung của cụ T18 và cụ S. Do cụ T18 không định đoạt khối tài sản này trước khi chết nên phần di sản của cụ T18 đối với phần này được chia theo pháp luật.

Do cụ S, bà T đã chuyển nhượng hết phần diện tích đất này tại thời điểm năm 2012 sau khi thi hành xong bản án và còn lại một phần diện tích đã tặng cho bà T là con ruột hiện bà T đã chuyển nhượng cho bà L8, sau đó nhận chuyển nhượng

lại của bà L8, bà T đã tiến hành làm hai ki ốt để cho bà Q2 thuê và tiếp tục chuyển nhượng cho ông L6 nhưng thủ tục chưa hoàn tất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L6 do diện tích đất này đang tranh chấp là có căn cứ.

Như vậy, cần xác định trong khối tài sản này cụ S, cụ T18 mỗi người được hưởng cụ thể:

Theo kết quả định giá, diện tích đất 1.555m² có giá trị 117.928.170.000đ trừ 20% giá trị công sức tạo lập, giữ gìn di sản cho cụ S, bà T tương ứng với số tiền 23.585.634.000đ.

Phần còn lại $94.342.536.000\text{đ}/2 = 47.171.268.000\text{đ}$ là phần của cụ T18 để lại, chia cho sáu người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T18 gồm cụ C, cụ S, bà Đ, bà P, bà L, bà T = 7.861.878.000đ. Cụ thể: Cụ S (do bà T nhận) nên bà T được nhận hai phần (phần của bà T và phần của cụ S được hưởng của cụ T18); cụ C (do bà Đ nhận) nên bà Đ được nhận hai phần (phần của bà Đ và phần của cụ C được hưởng của cụ T18); bà L một phần; bà P một phần.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cả bà Đ, bà T đều mong muốn nhận di sản của cụ T18 để lại bằng hiện vật. Xét về các tình tiết vụ án, trường hợp giao tài sản này cho bà Đ là không thể thi hành được, bởi lẽ, theo kết quả đo đạc ngày 31/3/2025 diện tích thửa đất này tăng 138,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 346m²/484,6m² (trong đó có 53,9m² thuộc ranh thu hồi theo Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 15/01/2013), Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do diện tích đất tăng, nguyên đơn đồng ý nhận cả phần diện tích đất tăng này, còn bị đơn cho rằng trong quá trình sử dụng ngoài phần diện tích đất được xét cấp thì có khai phá thêm, nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Hơn nữa, phần diện tích đất còn lại được tặng cho bà T 346m² thuộc thửa 26 có giá trị 31.042.000.000đ, như vậy tính giá trị lô đất còn lại, cũng như phần diện tích đất tăng thêm sau khi trừ lộ giới có giá trị 5.520.000.000đ, giá trị căn nhà do bà T làm hiện cho bà Q2 thuê nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác minh đưa bà Q2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xác định phần di sản của cụ T18 để lại do cụ S định đoạt là bao nhiêu, cụ S có để lại tài sản trước khi chết không. Tuy nhiên, do cụ S và bà T là mẹ con, phần lớn tài sản này do cụ S, bà T cùng định đoạt nên phần diện tích còn lại như phân tích trên cũng đủ đảm bảo thanh toán cho những người còn lại thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T18. Do đó, để định đoạt được phần diện tích đất 484,6m²/346m² tăng 138,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (trong đó có

53,9m² thuộc ranh thu hồi theo Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 15/01/2013) cần buộc bà T có nghĩa vụ thanh toán phần giá trị di sản cho:

Cụ C (do bà Đ nhận) và bà Đ hai kỷ phần có giá trị: 15.723.756.000đ.

Bà P một kỷ phần có giá trị 7.861.878.000đ.

Bà L một kỷ phần có giá trị 7.861.878.000đ.

Sau khi thanh toán xong các kỷ phần trên bà T được trọn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 484,6m²/346m² tăng 138,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (trong đó có 53,9m² thuộc ranh thu hồi theo Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 15/01/2013). Có họa đồ đo đạc ngày 31/3/2025 kèm theo.

[2..2.2] Xét diện tích đất 22.993,36m² tại tổ H A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T18 13.995m² và cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T 8.825m². Nguyên đơn cho rằng đây là tài sản của cụ T18 và cụ C để lại, đề nghị chia cho cụ C 1/2, còn 1/2 là di sản của cụ T18 đề nghị chia theo quy định của pháp luật và hủy di chúc, hủy các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến phần diện tích đất này. Còn bị đơn cho rằng toàn bộ tài sản này của cụ T18, cụ S để lại di chúc cho bà T. Cụ T18 đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà T, không còn là tài sản của cụ T18, không đồng ý chia nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 14/10/2015 có tổng diện tích 29.025,93m², tại giai đoạn phúc thẩm đương sự yêu cầu đo đạc lại, theo kết quả đo đạc ngày 31/3/2025 có tổng diện tích 28.198m² do bà Đ chỉ ranh có khác so với họa đồ đo đạc ngày 14/10/2015. Tuy nhiên như phân tích tại mục [1.3] nguyên đơn bà Đ đã rút các yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất bà P đang quản lý, sử dụng tại các vị trí 03, 04, 08, 10, 13 theo họa đồ đo đạc ngày 14/10/2015. Tương ứng theo họa đồ đo đạc ngày 31/3/2025 tại các thửa 345 (502m²), 344 (1.180m²), 343 (335m²), 71 (414m²), 47 (134m²), 70 (250m²), 69 (1.534m²); rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.953m² thuộc thửa 75, tờ bản đồ 4 do bà T chuyển nhượng cho bà H4; rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.482m² thuộc một phần các thửa 106, 80, 78, tờ bản đồ 4 tại Phường D, thành phố Đ do bà T chuyển nhượng cho bà Tuyết L8.

Như vậy phần diện tích còn lại hiện đang có tranh chấp trong vụ án này gồm:

Diện tích đất bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 68 (8.825m²); 1484 (300m²); 66 (132m²); 67 (240m²) có diện tích 9.497m² + diện

tích cụ T18 được xét cấp thửa 342 (6.071m²); 107 (1.458m²); 48 (1.659m²) có diện tích 9.188m² = 18.685m².

Đối với phần diện tích đất tại thửa 68 (8.825m²); 1484 (300m²); 66 (132m²); 67 (240m²) có diện tích 9.497m², trên đất có một căn nhà hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thấy rằng: Cùng thời điểm này ngoài phần diện tích đất cụ T18 cho bà T, cụ T18 cũng cho bà P, bà L và bản thân bà T, bà P, bà L đều đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nguyên đơn cho rằng cụ T18 cho bà T là không đúng vì đây có phần tài sản của cụ C. Tuy nhiên, việc tặng cho đăng ký kê khai cùng một thời điểm cụ T18 tặng cho bà P, bà L đất, việc này cụ C biết và không có ý kiến gì nên tại thời điểm bà T được tặng cho đất cũng tương tự như bà P, bà L được tặng cho đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ cũng không tranh chấp về phần đất bà P được cho liền kề với đất của bà T được cho, cũng như lời trình bày của bà L là bà cũng đã được cụ T18 tặng cho đất cùng thời điểm với bà T được cụ T18 tặng cho đất nên không còn thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ T18, cụ C, cụ S. Việc nguyên đơn chỉ khởi kiện thửa 68 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn các thửa đất cụ T18 cũng cho bà P, bà L cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không khởi kiện và thừa nhận việc cụ T18 tặng cho bà P, bà L diện tích đất, không tranh chấp là không có căn cứ để xem xét. Vì phần tài sản này cụ T18 đã cho thông qua di chúc, cùng thời điểm cụ T18 tặng cho bà P đất và bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đương sự nào thắc mắc việc bà T, bà P, bà L được cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 cho đến năm 2006 sau khi cụ T18 chết thì cụ C, bà Đ, bà P mới phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất bà T được cụ T18 tặng cho nên phần diện tích đất này không phải là tài sản của cụ T18, cụ S, cụ C. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản này thuộc quyền sở hữu của cụ T18, cụ C, cụ S là không đúng.

Đối với diện tích đất cụ T18 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa 342 (6.071m²); 107 (1.458m²); 48 (1.659m²) có diện tích 9.188m² do cụ T18, cụ C, cụ S được công nhận là vợ chồng hợp pháp nên cụ T18, cụ S, cụ C có quyền định đoạt tài sản này. Tuy nhiên, khi định đoạt khối tài sản này cụ T18, cụ S thể hiện tại di chúc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, việc này cụ C không biết nên việc cụ T18, cụ S định đoạt toàn bộ tài sản trên là vượt quá phạm vi định đoạt của mình. Do vậy, cần xác định phần diện tích đất

này thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ T18, cụ C, cụ S và xác định cụ T18, cụ C, cụ S theo công sức đóng góp là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ, bà P, bà L xác định cụ C không còn chung sống với cụ T18 từ năm 1981 và phần diện tích đất này có nguồn gốc do cụ T18 bán đất ở A để cùng cụ C mua diện tích đất ở A, sau đó đưa toàn bộ diện tích đất vào tập đoàn sản xuất từ năm 1976, sau khi tập đoàn sản xuất tan rã cụ T18 nhận lại đất để canh tác đến năm 1981 cụ C về sinh sống với bà L nên không còn canh tác trên phần diện tích đất này và cho rằng mặc dù không sinh sống chung với cụ T22 nhưng cụ C thường xuyên qua lại chăm sóc, nấu cơm cho cụ T18. Còn bị đơn xác định cụ C không còn sống chung với cụ T18 từ năm 1976, vì thời điểm này cụ S đã về sinh sống cùng cụ T18 nên tài sản này cụ C không có công sức đóng góp.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ thể hiện, do cụ C không trực tiếp tác động, canh tác trên đất này từ năm 1981 cho đến năm 1999 cụ T18 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do cụ C vẫn còn là vợ của cụ T18 và cũng có công sức một phần trong việc tạo lập nên tài sản này nên cần chia cho cụ C được hưởng 20% giá trị đối với tài sản này là phù hợp, mỗi cụ được quyền định đoạt như sau: Cụ T18 50%, cụ S 30% và cụ C 20%. Do cụ T18, cụ S đã định đoạt toàn bộ phần tài sản này cho bà T thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phần diện tích này của T18, cụ S đã định đoạt trước khi chết nên cụ T18 không còn tài sản nào để lại trong khối tài sản tại tổ H A. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần này đã được cụ T18, cụ S định đoạt là có căn cứ.

Phần còn lại 20% giá trị tài sản của cụ C như phân tích trên cần chia cho cụ C được nhận phần này, do cụ C định đoạt tài sản của mình thông qua di chúc để lại cho bà Đ, do đó cần giao toàn bộ phần diện tích đất mà cụ C được nhận trong khối tài sản chung cho bà Đ bằng hiện vật là quyền sử dụng đất như sau: $20\%/9.188m^2 = 1.837,6m^2$ (làm tròn $2.000m^2$) là phù hợp.

Do cụ T18, cụ S đã định đoạt hết phần tài sản của mình, trong đó có phần được xác định của cụ C và hiện toàn bộ diện tích đất này đang đứng tên bà T, do vậy, để đảm bảo các giao dịch do các bên đã thực hiện và để thuận tiện trong việc sử dụng và xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được chia cần chia cho cụ C (do bà Đ nhận) diện tích đất $2.000m^2$ thuộc thửa 342, tờ bản đồ 5 tại Phường D, thành phố Đ hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, bà T đã chuyển nhượng một phần cho bà L8, bà L7 có thỏa thuận phần ranh giới chuyển nhượng và phần diện tích bà T còn lại

trong thửa 342. Phần diện tích đất 2.000m² cụ C được chia do bà Đ nhận có vị trí một mặt tiếp giáp đường hẻm bê tông, một mặt tiếp giáp thửa 342 còn lại của bà T, một mặt tiếp giáp thửa 344, 345 của bà P có họa đồ phân chia kèm theo và giành quyền cho bà Đ, bà T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh phần diện tích đất được chia này và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.3] Xét kháng cáo của bà L7, bà T liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện chuộc lại do Văn phòng C3 công chứng số 1693, quyền số 89TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2020, bà T và bà L7 đều thừa nhận bà T có mượn của bà L7 800.000.000đ, thỏa thuận trả lãi 3%/tháng, ngày 04/6/2020, hai bên đến Văn phòng C3 để lập hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện chuộc lại đối với thửa 67, 66, 107, tờ bản đồ 4, diện tích 1.830m², tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 352967 do Ủy ban nhân thành phố Đ cấp ngày 22/11/1997 và có thỏa thuận thời hạn chuộc lại nên đây là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000đ và có thời hạn chuộc lại nên hợp đồng bị vô hiệu tại thời điểm giao kết. Bà T đồng ý trả lại cho bà L7 800.000.000đ và lãi suất phát sinh từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/6/2020, bà T đồng ý trả lãi theo lãi suất Ngân hàng nên cần buộc bà T phải trả lại cho bà L7 800.000.000đ nợ gốc. Tuy nhiên, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng vượt quá lãi suất cơ bản theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự, xét mức lãi suất cao nhất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự không vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, nên chỉ chấp nhận lãi suất 20%/năm trên số tiền gốc 800.000.000đ, cụ thể:

Tiền lãi của 800.000.000đ từ ngày 04/6/2020 đến ngày 27/3/2024 là 67 tháng: $800.000.000đ \times 67 \text{ tháng} \times 20\%/12 \text{ tháng} = 893.333.000đ$ đã làm tròn. Tổng cộng bà T phải trả cho bà L7 gốc và lãi 1.693.333.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá đúng tình chất của việc tranh chấp giữa bà T và bà L7 nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L7, bà T về nội dung này. Tuy nhiên, do có sự nhầm lẫn ngày tháng năm thực hiện hợp đồng nên cần sửa lại ngày các bên ký kết hợp đồng theo đúng diện tích các bên đã thỏa thuận là ngày ngày 04/6/2020.

[2.4] Xét kháng cáo của ông Đ4, ông B1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông B1, ông Đ4 do Văn phòng C3 chứng thực số 0229, quyền số 26TP-CC/SCC/HĐGD ngày 19/01/2015: Ngày 13/01/2015, Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án “Tranh chấp về thừa kế tài sản” trong đó có diện tích đất 8.825m² thuộc thửa 68, tờ bản đồ 4, tại Phường D,

thành phố Đ đang là tài sản tranh chấp trong vụ án, giá trị giao dịch của hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng nên bà T trình bày việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên để đảm bảo cho khoản tiền bà vay của ông Đ4, ông B1 là có căn cứ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B1, ông Đ4 khởi kiện bà T, cụ S, ông Khánh N1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, cụ S, ông Khánh N1 và ông B1, ông Đ4 đối với thửa 68, tờ bản đồ 4, tại Phường D, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 344963 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho hộ bà T ngày 22/10/1999 do Văn phòng C3 chứng thực số 0229 quyền số 26TP-CC/SCC/HĐGD ngày 19/01/2015 và buộc bà T phải trả cho ông B1, ông Đ4 1.036.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng chuyển nhượng nhằm che dấu cho khoản vay nên xác định hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do không phát sinh quyền và nghĩa vụ tại thời điểm giao kết đối với thửa đất trên, thực tế bà T chưa giao đất, chỉ giao cho ông Đ4, ông B1 một bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng số P 344963 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho hộ bà T ngày 22/10/1999 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T có nghĩa vụ trả cho ông Đ4, ông B1 số tiền vay 1.036.000.000đ và buộc ông Đ4, ông B1 trả lại cho bà T một bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng số P 344963 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho hộ bà T ngày 22/10/1999 cho bà T là có căn cứ. Lẽ ra, trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần xem xét khoản vay trên có lãi hay không để giải quyết trong cùng một vụ án mới triệt để nên cần rút kinh nghiệm về nội dung này. Trường hợp nếu hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách bị vô hiệu thì hợp đồng vay có hiệu lực và phải giải quyết đối với hợp đồng vay mà không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Quá trình giải quyết vụ án, bà T thừa nhận khoản vay có lãi nhưng Tòa án không làm rõ thỏa thuận cụ thể về lãi suất để xem xét giải quyết đối với số tiền lãi của hợp đồng vay từ ngày 19/01/2015 đến khi xét xử sơ thẩm mà chỉ tuyên bà T hoàn trả cho ông Đ4, ông B1 số tiền theo hợp đồng 1.036.000.000đ là không đúng và chưa làm rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc hiện nay ai đang giữ là có thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ cho rằng bà có tham gia trong giao dịch này theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2018 giữa ông B1,

ông Đ4 và bà Đ, bà H3, hợp đồng chưa được công chứng chứng thực theo quy định, hiện nay bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6 theo phiếu tiếp nhận và trả kết quả ngày 15/10/2015, do đó khi Tòa án tuyên phần diện tích này cho ai thì người đó căn cứ bản án để thực hiện nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 344963 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 22/10/1999 theo quy định.

Do vụ án này đã bị hủy, các bên đều biết được hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng cả bà T, ông B1, ông Đ4 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên giành quyền khởi kiện cho ông B1, ông Đ4 đối với bà T về khoản lãi mà các bên đã thỏa thuận trước đó bằng một vụ kiện khác khi có tranh chấp là có căn cứ.

Đối với giấy viết tay sang nhượng phần diện tích đất trên giữa ông Đ4, ông B1 và bà Đ, bà H3. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ trình bày bà đã thanh toán cho ông Đ4, ông B1 1.5.00.000.000đ, tuy nhiên nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm tách ra giải quyết bằng vụ án khác giữa bà Đ, bà H3 và ông B1, ông Đ4 là phù hợp.

[2.5] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C7 công chứng số 1166, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2021 đối với diện tích đất 346m² thuộc thửa 26 tờ bản đồ 23, tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ giữa bà T và ông L6 vô hiệu: Ngày 02/11/2020, Tòa án thụ lý giải quyết vụ án trên, ngày 12/11/2020 bà T nhận thông báo thụ lý vụ án là biết việc diện tích đất trên đang tranh chấp và được Tòa án thụ lý nhưng đến ngày 18/5/2021 bà T vẫn tiến hành giao dịch chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông L6, là giao dịch trong thời gian diện tích đất đang có tranh chấp nên giao dịch dân sự giữa bà T và ông L6 đối với diện tích đất trên bị vô hiệu. Như phân tích tại mục [2.2.1], Tòa án cấp sơ thẩm nhận định để tuyên hợp đồng trên vô hiệu là có căn cứ và buộc ông L6 có nghĩa vụ trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà T là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V, ông D3 là người đại diện theo ủy quyền của ông L6 trình bày ông L6 không biết thửa đất trên có tranh chấp và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm không được hướng dẫn nên không thực hiện làm đơn yêu cầu độc lập cũng như đóng tiền tạm ứng án phí về việc đề nghị công nhận hợp đồng hay giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do ông L6 và bà T đề nghị tự thỏa thuận và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu

trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện cho ông L6, bà T bằng vụ án khác đối với hợp đồng này là có căn cứ.

[2.6] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt cho rằng Tòa án không xác định quan hệ tranh chấp đối với yêu cầu chia tài sản chung của cụ C là không đúng quy định. Tòa án chưa thụ lý đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của đương sự nhưng vẫn tuyên xử đối với nội dung khởi kiện bổ sung, không đưa Ủy ban nhân dân Phường D7 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Đương sự yêu cầu chia cho cụ C 1/2 trong khối tài sản tại tổ H A và sau này bà Đ khởi kiện bổ sung yêu cầu chia cho cụ C 1/3 trong khối tài sản tại tổ H A, không ai yêu cầu chia di sản thừa kế đối với phần tài sản của cụ C được hưởng trong khối tài sản chung, chỉ yêu cầu chia thừa kế đối với phần tài sản của cụ T18, Tòa án không thụ lý đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ C nhưng bản án tuyên chia di sản thừa kế của cụ C cho bà Đ, bà P, bà L là vượt quá phạm vi khởi kiện. Vụ án được xét xử và hủy nhiều lần, việc đo đạc cũng được thực hiện nhiều lần với các họa đồ đo đạc khác nhau, không có sự thống nhất, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án vào ngày 02/11/2020 nhưng không tiến hành đo đạc lại để xác định diện tích và hiện trạng thực tế hiện nay để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đảm bảo, không ghi rõ phần diện tích đất được chia theo họa đồ nào, họa đồ đính kèm bản án và diện tích đất chia không phù hợp, phần diện tích đất 346m² giao cho bà Đ chỉ thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có họa đồ đo đạc kèm theo, không xác minh làm rõ phần diện tích đất giao cho bà Đ hiện ai đang quản lý sử dụng, có cải tạo canh tác, tạo dựng tài sản trên đất không. Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả hai khối tài sản tại tổ H và 88 A cụ C đều được hưởng 1/3 nhưng chưa xác minh làm rõ cụ S, bà T chuyển nhượng đất cho người khác thì phần diện tích đất cụ S chuyển nhượng có nằm trong phần diện tích đất cụ C được hưởng không để xác định nghĩa vụ của cụ S trong việc thanh toán cho người thừa kế của cụ C, chưa xác minh cụ S có để lại di sản thừa kế hay không mà tuyên buộc bà T phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho người thừa kế của cụ C là chưa đủ căn cứ. Chưa làm rõ quá trình quản lý, sử dụng cụ S, bà T có đầu tư, sửa chữa, xây dựng mới đối với căn nhà trên đất có giá trị 604.164.000đ để xem xét trừ lại một phần giá trị căn nhà cho cụ S, bà T, Tòa án căn cứ kết quả định giá và chia đều cho cụ T18, cụ C, cụ S là chưa đủ căn cứ. Việc nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ S, bà T, ông Khánh N1 và ông Đ4, ông B1 là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay nhưng chưa thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh là thiếu sót. Trường

hợp nếu nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ S, bà T, ông Khánh N1 và ông Đ4, ông B1 là hợp đồng giả cách và bị vô hiệu thì hợp đồng vay có hiệu lực pháp luật và phải giải quyết hợp đồng vay mà không phụ thuộc vào đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Bà T thừa nhận 1.036.000.000đ là khoản tiền vay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ thỏa thuận cụ thể về lãi suất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Qua xem xét nội dung kháng nghị trên thấy rằng, bản chất của vụ án này là nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T18 để lại tại tổ H và yêu cầu chia tài sản thuộc sở hữu chung tại tổ H giữa cụ T11 và cụ C và chia thừa kế của cụ T18 trong khối tài sản chung mà nguyên đơn cụ C khởi kiện. Do vụ án thụ lý đã lâu, bị hủy nhiều lần, mỗi lần bị hủy đều có những nội dung không giống nhau, do vậy, việc các vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm trong kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận một phần và Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được nên việc hủy bản án trên cũng chỉ nhằm giải quyết các nội dung vừa đề cập và không làm thay đổi bản chất của vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.7] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ, bà P về việc chia di sản thừa kế của cụ T18 tại tổ H A; chấp nhận một phần kháng cáo của bà T về việc xác định tài sản thuộc sở hữu chung tại tổ H, H A đối với phần của cụ C; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L6, ông B1, ông Đ4, bà L7; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng; sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[3] Về giải quyết hậu quả của bản án bị hủy theo trình tự phúc thẩm:

Đối với số tiền án phí các bên sẽ được khấu trừ và thoái thu để nhận lại theo quy định.

Đối với số tiền 85.194.880đ bà Đ nộp theo biên lai thu số 7218 ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng bà Đ được thoái thu và nhận lại như Tòa án cấp sơ thẩm tuyên là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá 293.845.000đ đã làm tròn, bà Đ đã nộp đủ, quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận

một phần và bà Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện nên bà Đ phải chịu 1/2 chi phí tố tụng $293.845.000\text{đ}/2 = 146.922.500\text{đ}$. Số tiền chi phí tố tụng còn lại $146.922.500\text{đ}/6 = 24.487.000\text{đ}$ cho những người được chia di sản thừa kế gồm cụ C, cụ S, bà Đ, bà P, bà L, bà T. Do bà Đ được nhận phần của cụ C, bà T được nhận phần của cụ S nên bà Đ và bà T mỗi người phải chịu 48.974.000đ. Bà T phải thanh toán cho bà Đ 48.974.000đ. Bà P, bà L mỗi người phải thanh toán cho bà Đ 24.487.000đ.

Chi phí xác minh thu thập tài liệu chứng cứ 334.420đ, bà Đ đã nộp đủ, quyết toán xong. Bà Đ phải chịu chi phí này.

Chi phí liên quan đến đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Đ, bà T, mỗi người đã tạm nộp 1.300.000đ. Bà Đ, bà T phải chịu chi phí này, đã nộp đủ, quyết toán xong.

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định:

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với di sản thừa kế được chia của cụ T18 7.861.878.000đ; án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bà L7 1.693.333.000đ; án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho ông B1, ông Đ4 1.036.000.000đ. Tổng án phí dân sự sơ thẩm bà T phải chịu là 118.591.000đ đã là tròn.

Bà Đ, bà L, bà P trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với phần di sản thừa kế được chia.

Ông B1, ông Đ4 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Bà L7 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Đ, bà P, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông L6, ông B1, ông Đ4, bà L7 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn 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.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Lâm Đồng.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P về việc chia di sản thừa kế của cụ Đỗ T18 tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị T về việc không đồng ý xác định tài sản chung tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng và một phần kháng cáo về việc xác định tài sản thuộc sở hữu chung tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Chu Trịnh B1, ông Hàng Ngọc Đ4, bà Bùi Thị L7, ông Nguyễn Quốc L6.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P đối với các yêu cầu khởi kiện đã rút gồm:

Diện tích đất 16.292m² tại ấp Q, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Diện tích đất của bà Đỗ Thị Mỹ P tại các vị trí 03, 04, 08, 10, 13 theo họa đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6 ngày 14/10/2015. Tương ứng theo họa đồ đo đạc ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6 nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ tại các thửa: 345 (502m²), 344 (1.180m²), 343 (335m²), 71 (414m²), 47 (134m²), 70 (250m²), 69 (1.534m²) tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Phan Thị Thu H4 đối với diện tích đất 2.953m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Lê Thị Tuyết L8 đối với diện tích đất 1.482m² thuộc một phần các thửa đất số 106, 80, 78, tờ bản đồ số 4 tại Phường 4, thành phố Đà Lạt nay là phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị Lệ .

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và ông Nguyễn Quốc L6 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và ông Nguyễn Quốc L6 do Văn phòng C7, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2021 đối với diện tích đất 346m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 23, tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Quốc L6 có nghĩa vụ trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743277 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/4/2012 đối với diện tích đất 346m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 23, tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng cho bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị T.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị C, bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị L về việc chia di sản thừa kế của cụ Đỗ T18 đối với diện tích đất 1.555m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 23, tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4.1. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đỗ T18 gồm cụ Nguyễn Thị C, cụ Văn Thị S, bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị T.

4.2 Xác định di sản thừa kế của cụ Đỗ T18 để lại gồm thửa đất số 342 (6.071m²); 107 (1.458m²); 48 (1.659m²) có tổng diện tích 9.188m² tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4.3. Chia di sản thừa kế của cụ Đỗ T18 để lại như sau:

Buộc bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho cụ Nguyễn Thị C (do bà Đỗ Thị Đ nhận) và bà Đỗ Thị Đ hai kỷ phần thừa kế có giá trị 15.723.756.000đ.

Buộc bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đỗ Thị Mỹ P một kỷ phần thừa kế có giá trị 7.861.878.000đ.

Buộc bà Đỗ Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đỗ Thị L một kỷ phần thừa kế có giá trị 7.861.878.000đ.

Giao cho bà Đỗ Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 346m²/484,6m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 23 tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi thanh toán xong các kỷ phần thừa kế trên cho cụ Nguyễn Thị C (do bà Đỗ Thị Đ nhận), bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị L thì bà Đỗ Thị T được trọn quyền quản lý, sử dụng diện tích 484,6m²/346m² tăng 138,6m² (trong đó có 53,9m² thuộc ranh thu hồi theo Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày

15/01/2013) thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 23 tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có họa đồ đo đạc ngày 31/3/2025 kèm theo.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị C, bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị L về việc yêu cầu chia tài sản thuộc sở hữu chung của cụ Đỗ T18, cụ Nguyễn Thị C, cụ Văn Thị S đối với diện tích đất tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5.1. Xác định diện tích đất tại thửa đất số 68 (8.825m²); 1484 (300m²); 66 (132m²); 67 (240m²) có diện tích 9.497m² tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng là tài sản chung của cụ Đỗ T18, cụ Nguyễn Thị C, cụ Văn Thị S, theo phần như sau:

Cụ Đỗ T18 được sở hữu 50% diện tích đất trên; cụ Văn Thị S được sở hữu 30% diện tích đất trên; cụ Nguyễn Thị C được sở hữu 20% diện tích đất trên.

5.2. Phân chia tài sản chung trên cho cụ Nguyễn Thị C như sau:

Chia cho cụ Nguyễn Thị C (do bà Đỗ Thị Đ nhận) diện tích đất 2.000m² thuộc thửa đất số 342 tờ bản đồ số 5 tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng có vị trí một mặt tiếp giáp đường hẻm bê tông, một mặt tiếp giáp thửa 342 còn lại của bà Đỗ Thị T, một mặt tiếp giáp thửa 344, 345 của bà Đỗ Thị Mỹ P. Có họa đồ phân chia kèm theo.

Bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh phần diện tích đất được chia và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được chia theo quy định.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị C, bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị L về việc chia di sản thừa kế của cụ Đỗ T18 đối với diện tích đất tại tổ H A, Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng đối với phần cụ T18, cụ S đã định đoạt tặng cho bà Đỗ Thị T.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ P về việc yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế (tặng cho) giữa cụ Đỗ T18 và bà Đỗ Thị T theo chứng thực số 123/HĐ-CN ngày 16/7/1999 do Ủy ban nhân dân Phường D7, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 27/7/1999.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Văn Thị S, bà Đỗ Thị T và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị L2 do Văn phòng C2 công chứng số 6881, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2016 đối với thửa đất số 68, 70, 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L2 và ông Hoàng Minh Đ1 do Văn phòng C3, quyền số 48TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2017 đối với thửa đất số 68, 69, 70, 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh Đ1 và ông Nguyễn Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Ngọc M do Văn phòng C3 công chứng số 1130, quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2017 đối với thửa đất số 68 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Nguyễn Thị L2 do Văn phòng C2 công chứng số 6868, quyền số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2016 đối với thửa đất số 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh Đ1 và ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4 do Văn phòng C3 công chứng số 1329, quyền số 50TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2017 đối với thửa đất số 69, 70, 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4 và bà Lê Thị L5 do Văn phòng C3, quyền số 51TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2017 đối với thửa đất số 70 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Thu T5 và ông Lê Ngọc T6, bà Đinh Thị Kim Y do Văn phòng C6 công chứng số 8199, quyền số 67TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2016 đối với thửa đất số 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc T6, bà Đinh Thị Kim Y và ông Lê Bảo Q, bà Hồ Viết Lệ D do Văn phòng C6 công chứng số 002252, quyền số 71TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2019 đối với thửa đất số 69

(gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Bảo Q, bà Hồ Viết Lệ D và bà Phan Thị Chương Đ3 do Văn phòng C2, công chứng số 978, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2019 đối với thửa đất số 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4 và bà Đặng Thị Thu T5 do Văn phòng C3, quyền số 51TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2017 đối với thửa đất số 69 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L5 và ông Nguyễn Sỹ P1, bà Phạm Thị Phương D1 do Văn phòng C2 công chứng số 8752, quyền số 27TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2017 đối với thửa đất số 70 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh L3, bà Tôn Nữ Thị L4 và ông Phan Anh T8, bà Hoàng Thị T9 do Văn phòng C3 công chứng số 5513, quyền số 58TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2017 đối với thửa đất số 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Anh T8, bà Hoàng Thị T9 và bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Tạ Quang D2 do Văn phòng C3, quyền số 62TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2018 đối với thửa đất số 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Tạ Quang D2 và bà Hoàng Hà N2 do Văn phòng C2 công chứng số 3551, quyền số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2018 đối với thửa đất số 71 (gốc 26), tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Hà N2 và ông Nguyễn Nhật Q1, bà Phạm Thị Kim B do Văn phòng C2 công chứng số 10082, quyền số 36TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2018 đối với thửa đất số 71 (gốc 26),

tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và ông Ngô Văn H2 do Văn phòng C5, quyền số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2015 đối với thửa đất số 48 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn H2 và ông Ngô Anh M1 do Văn phòng C6, quyền số 76TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2020 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Bùi Thị L7 do Văn phòng C3, quyền số 53 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Lê Thị Tuyết L8 do Văn phòng C3 công chứng số 5438, quyền số 57TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2017 đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Phường D, thành phố Đ nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Văn bản thỏa thuận vị trí diện tích đất giữa bà Đỗ Thị T và bà Bùi Thị L7, ông Vũ Xuân K, bà Lê Thị Tuyết L8 do Văn phòng C3 công chứng số 3425 quyền số 65TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2018.

8. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743276 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/5/2012 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 963401 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 23/10/2018 mang tên ông Lê Ngọc T6, bà Đinh Thị Kim Y được đăng ký biến động sang tên ông Lê Bảo Q, bà Hồ Viết Lệ D, bà Phan Thị Chương Đ3.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 608547 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/11/2017 mang tên ông Nguyễn Sỹ P1, bà Phạm Thị Phương D1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743277 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 25/4/2012 mang tên bà Văn Thị S, được đăng ký biến động sang tên bà Đỗ Thị T, bà Lê Thị Tuyết L8, bà Đỗ Thị T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BH 273771 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 12/01/2012 mang tên cụ Văn Thị S, bà Đỗ Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 078891 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/7/2020 mang tên ông Ngô Anh M1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391577 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 mang tên bà Bùi Thị L7, ông Vũ Xuân K.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391579 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 mang tên bà Lê Thị Tuyết L8.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 391578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 13/5/2019 mang tên bà Đỗ Thị T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 991259 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 29/5/2019 mang tên bà Đỗ Thị T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 325842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/4/2021 mang tên bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Tạ Quang D2 được đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Hà N2, ông Nguyễn Nhật Q1, bà Phạm Thị Kim B.

9. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với bà Bùi Thị L7.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện chuộc lại giữa bà Đỗ Thị T và bà Bùi Thị L7 do Văn phòng C3 công chứng số 1693, quyền số 89TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2020.

Buộc bà Đỗ Thị T trả cho bà Bùi Thị L7 số tiền 1.693.333.000đ (một tỷ sáu trăm chín mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Buộc bà Bùi Thị L7 trả lại cho bà Đỗ Thị T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 352967 do Ủy ban nhân thành phố Đ cấp ngày 22/11/1997.

10. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Trinh B1, ông Hàng Ngọc Đ4 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Đỗ Thị T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Văn Thị S, bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Khánh N1 và ông Chu Trinh B1, ông Hàng Ngọc Đ4 do Văn phòng C3 chứng thực số 0229, quyền số 26TP-CC/SCC/HĐGD ngày 19/01/2015 là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị T phải trả lại cho ông Chu Trinh B3, ông Hàng Ngọc Đ4 số tiền 1.036.000.000đ (một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu đồng).

Bà Đỗ Thị T được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ6 nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ để được nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông Chu Trình B3, ông Hàng Ngọc Đ4 đã nhận thì ông Chu Trình B3, ông Hàng Ngọc Đ4 có nghĩa vụ giao lại cho bà Đỗ Thị T.

11. Về giải quyết hậu quả của việc thi hành án:

Bà Đỗ Thị Đ được nhận lại số tiền 85.194.880đ (tám mươi lăm triệu một trăm chín mươi bốn nghìn tám trăm tám mươi đồng) theo biên lai thu số 7218 ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng.

12. Về Chi phí tố tụng:

Bà Đỗ Thị Đ phải chịu 197.530.920đ, đã nộp đủ, quyết toán xong.

Bà Đỗ Thị T phải chịu 1.300.000đ, đã nộp đủ, quyết toán xong.

Bà Đỗ Thị T phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Đ 48.974.000đ.

Bà Đỗ Thị Mỹ P phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Đ 24.487.000đ.

Bà Đỗ Thị L phải thanh toán cho bà Đỗ Thị Đ 24.487.000đ.

13. Về án phí:

Bà Đỗ Thị T phải chịu 118.591.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị Mỹ P được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Ông Chu Trình B1, ông Hàng Ngọc Đ4 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị L7 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Chu Trình B1, ông Hàng Ngọc Đ4, bà Bùi Thị L7, ông Nguyễn Quốc L6 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 1.200.000đ ông B1, ông Đ4, bà L7, ông L6 đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0001036, 0001037 cùng ngày 07/8/2024; 000842 ngày 30/5/2024; 000708 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Mỹ P, bà Đỗ Thị T mỗi người 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm đã tạm nộp theo biên lai thu số 0000731 ngày 08/5/2024; 0001017 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng.

14. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GD,KT,TT&THA;
- TAND khu vực 1 - Lâm Đồng (02);
- Phòng THADS khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (05).

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tâm