

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 39/2024/DS-ST

Ngày: 05-4-2024

V/v Tranh chấp về quyền thừa kế, công nhận di sản thừa kế, đòi lại tài sản; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu; hủy chỉnh lý biên động QSD đất; hủy giấy chứng nhận QSD đất và bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Kim Hằng;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Bạch Nhạn.

Ông Hà Văn Châu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Lệnh là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc - Kiểm Sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 3 và ngày 05 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022 về việc “Tranh chấp về quyền thừa kế, công nhận di sản thừa kế, đòi lại tài sản; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thanh M, sinh năm 2000; Địa chỉ: Số C đường T, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1970; Nơi đăng ký thường trú: Số D đường số B, Khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: số A đường Ô, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, theo văn bản uỷ quyền ngày 19/9/2022. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Võ M1 - Luật sư văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ liên hệ: số A đường Ô, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thùy D - Luật sư văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ liên hệ: số A đường Ô, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Văn M2, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số G đường T, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lý Bình Đ; sinh năm 1977; Địa chỉ: số C đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, theo văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2022. (Có mặt)

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

1. Ông Lê Trung H, sinh năm 1957 (Có mặt)

2. Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm: 1962; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A đường D, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. Văn phòng C1, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số C đường N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số E đường V, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

5. Bà Huỳnh Thị Hương G, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Số C, Kênh C, Khóm A, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

6. Bà Hà Thanh C, sinh năm 1974; (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

7. Ông Đặng Hiền Đ1, sinh năm 1970; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số G, đường V, khóm D, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ông Đặng Hoài Đ2, sinh năm 1976; (Có mặt)

9. Bà Quách Hồng D1, sinh năm 1984; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường P, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

10. Văn Phòng C2, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số A V, khóm A, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

11. Bà Trần Thị N, sinh năm: 1957; Địa chỉ: số C đường T, Khóm E, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1970; Nơi đăng ký thường trú: Số D đường số B, Khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: số A đường Ô, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 05/7/2023. (Có mặt)

12. Ông Lâm Thanh T1, sinh năm: 1970; Địa chỉ: số D, Quốc lộ A, ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

13. Ông Lương Văn Đ3; sinh năm: 1980; Địa chỉ: số C đường N, Khóm C, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

14. Bà Trần Trịnh Bảo L1; sinh năm: 1991; Địa chỉ: số G đường C, Khóm D, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Lương Văn Đ3 và bà Trần Trịnh Bảo L1: Ông Nguyễn Quốc T2; sinh năm: 1979; Địa chỉ: số G, ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 28/6/2023. (có mặt)*

15. Ông Võ Trung K; sinh năm: 1993; Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

16. Bà Võ Phương D2; sinh năm: 1990; Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 30 tháng 6 năm 2023, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện lập ngày 20/02/2023 và đơn khởi kiện, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 30/10/2023 của nguyên đơn bà Trần Thanh M, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Văn T trình bày:

Bà Trần Tiểu N1, sinh năm 1949, chết ngày 23/7/2021, cha mẹ của bà Tiểu N1 là cụ Trần Địa T3, sinh năm 1925; chết năm: 1991 và cụ Diệp Thị Đ4, sinh năm 1924; chết năm 2012, bà Tiểu N1 không có chồng, con ruột, chỉ có 01 người con nuôi là bà Trần Thanh M, sinh ngày 15/11/2000.

Vào ngày 14/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ra Quyết định số 49/2017/QĐST-VDS tuyên bố bà Trần Tiểu N1 là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi đồng thời chỉ định ông Trần Văn M2 là người giám hộ cho bà N1, do khi đó, bà M chưa đủ 18 tuổi và ngày 15/3/2018 ông M2 đã đến U, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để đăng ký giám hộ. Tuy nhiên ông M2 không đăng ký thủ tục giám sát việc giám hộ theo quy định tại Điều 51 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng quy định của pháp luật.

Sau khi có quyết định của Tòa án về việc cử ông M2 làm người giám hộ cho bà Tiểu N1, ông M2 đã quản lý tất cả bản chính giấy chứng nhận QSD đất cũng như các thửa đất sau đây của bà Tiểu N1:

1. Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.464m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSĐĐ/58010503 ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N1.

2. Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20, diện tích 164,1m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00807 ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M2 với tư cách là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1.

3. Thửa đất số 590 (nay là thửa 137) diện tích 1.530m², thửa đất số 463 (nay

là thửa 79) diện tích 7.410m², thửa đất số 589 (nay là thửa 116) diện tích 13.480m² tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm C, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 58001096 cấp ngày 09/4/1996 cho bà Trần Tiểu N1.

Việc ông M2 quản lý các bản chính giấy chứng nhận QSD đất không lập thành biên bản, cũng không ai biết, chứng kiến. Sau đó, ông M2 nhân danh bà Tiểu N1 để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hiện ông M2 vẫn đang giữ bản chính (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/58010503 ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N1, đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.464m²).

- Đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20, diện tích 164,1m², đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, đây là phần đất mà bà Tiểu N1 được nhận theo bản án tranh chấp chia thừa kế của Tòa án tỉnh Sóc Trăng. Ông M2 là người trực tiếp liên hệ với Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng để nộp tiền, phí và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00807 ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M2 với tư cách là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1 và ông M2 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất.

- Đối với thửa đất số 590 (nay là thửa 137) diện tích 1.530m², thửa đất số 463 (nay là thửa 79) diện tích 7.410m², thửa đất số 589 (nay là thửa 116) diện tích 13.480m² tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm C, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 58001096 cấp ngày 09/4/1996 cho bà Trần Tiểu N1, ông M2 đã nhân danh bà Tiểu N1 để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn M2 (với tư cách là người đại diện cho bà Trần Tiểu N1), cụ thể:

1. Thửa đất số 137, tờ bản đồ 21, diện tích 1.026,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584225; Sổ vào sổ: CH00666 ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S; người sử dụng đất: ông Trần Văn M2 (ông M2 là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1).

2. Thửa đất số 79, tờ bản đồ 21, diện tích: 7.410m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224; sổ vào sổ cấp CH00665; người sử dụng đất: ông Trần Văn M2 (ông M2 là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1).

3. Thửa đất số 116, tờ bản đồ 21, diện tích: 14.674 m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất QSDĐ số CN584139; Sổ vào sổ cấp: CH00672 ngày 25/07/2018 do UBND thành phố S; người sử dụng đất: ông Trần Văn M2 (ông M2 là người đại diện giám hộ của bà

Trần Tiểu N1).

Nguyên đơn không có ý kiến cũng như yêu cầu Toà án xem xét về trình tự thủ tục Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn M2 (với tư cách là người đại diện cho bà Trần Tiểu N1).

* Lợi dụng tư cách là người giám hộ cho bà N1, ông M2 đã đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 137 và thửa đất số 116 cho ông Lê Trung H, theo 02 hợp đồng, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M2 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4611, quyển 01, ngày 25/05/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 137; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6m²) với giá chuyển nhượng bao nhiêu thì nguyên đơn không rõ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M2 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4610, quyển 01, ngày 25/5/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 116; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²) với giá chuyển nhượng bao nhiêu thì nguyên đơn không rõ.

Đối với 02 thửa đất nói trên, hiện nay ông H đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Trung H ngày 02/7/2019.

* Ngày 17/12/2018, ông Trần Văn M2 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất 79, tờ bản đồ 21, diện tích: 7.410m² nêu trên cho bà Huỳnh Thị Hương G, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M2 và bà Huỳnh Thị Hương G; Số công chứng: 8780, quyển 02, ngày 17/12/2018 của Văn phòng công chứng Trần Văn N2, với giá chuyển nhượng bao nhiêu thì nguyên đơn không rõ.

Ngày 09/01/2019, bà Huỳnh Thị Hương G được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật thông tin người chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CN 584224; số vào sổ: CH00665. Ngày 20/02/2019, bà Huỳnh Thị Hương G làm thủ tục tách thửa diện tích đất trên thành các thửa theo các Giấy chứng nhận sau:

1. Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 21; diện tích: 1.000,7m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652079; Số vào sổ: CS00891 do Sở T5 cấp ngày 20 tháng 02 năm 2019. Sau đó, bà Huỳnh Thị Hương G đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho ông Võ Trung K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2019 (được Văn phòng C2 công chứng hợp đồng); Sau đó, ông Võ Trung K đã tặng cho lại bà Võ Phương D2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2020 (được Văn phòng C2 công chứng hợp đồng ngày 11/3/2020).

2. Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21; diện tích: 1.000,3m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652078; Số vào sổ cấp: CS00890 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019.

3. Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 21; diện tích: 2.000,2m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652080; Số vào sổ: CS00892 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019.

Đối với thửa đất số 277 và 278, thì sau khi tách thửa bà Huỳnh Thị Hương G đã chuyển nhượng cho ông Lương Văn Đ3 và bà Trần Trịnh Bảo L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hương G và ông Lương Văn Đ3, bà Trần Trịnh Bảo L1 cùng ngày 28/10/2019 (được Văn phòng C2 công chứng hợp đồng ngày 28/10/2019).

4. Thửa đất còn lại là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; diện tích: 3.012,1m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652077; Số vào sổ: CS00665 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019.

Ngày 28/6/2019, bà Huỳnh Thị Hương G ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; diện tích: 3.012,1m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652077; số vào sổ cấp giấy CS00665 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Hà Thanh C, được Văn phòng C2 công chứng hợp đồng số 2888; ngày 28/6/2019.

Ngày 31/3/2020, vợ chồng bà Hà Thanh C, ông Đặng Hiền Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Đặng Hoài Đ2, bà Quách Hồng D1, hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Văn N2, thành phố S công chứng số 2543, ngày 31/3/2020.

Lý do khởi kiện:

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M2 và ông Lê Trung H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M2 và bà Huỳnh Thị Hương G được thực hiện không đúng quy định của pháp luật về quản lý tài sản của người được giám hộ. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 57 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Người giám hộ có nghĩa vụ quản lý tài sản của người được giám hộ”*; khoản 1 Điều 59 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Việc bán, trao đổi, cho thuê, cho mượn, cho vay, cầm cố, thế chấp, đặt cọc và giao dịch dân sự khác đối với tài sản có giá trị lớn của người được giám hộ phải được sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ”* và điểm b Khoản 4 Điều 51 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Người giám sát việc giám hộ có quyền và nghĩa vụ xem xét, có ý kiến kịp thời bằng văn bản về việc xác lập, thực hiện giao dịch dân sự quy định tại Điều 59 của Bộ luật này”*.

Tại thời điểm ông M2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2 với tư cách là người giám hộ cho bà Tiểu N1 thì người giám sát việc giám hộ là bà Thị N không có bất kỳ văn bản nào thể hiện sự đồng ý để cho ông M2 ký hợp đồng chuyển nhượng đối với các quyền sử dụng đất của bà Tiểu N1 thế nhưng Văn phòng công chứng Trần Văn N2 vẫn chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là không đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 41 của Luật Công chứng 2014 thì *“Công chứng viên phải thực hiện các việc quy định tại khoản 3, 4 và 5 Điều 40 của luật công chứng 2014”*; khoản 3 Điều 40 Luật Công chứng 2014 quy định *“Công chứng viên kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý và ghi vào sổ công chứng”* và khoản 4 Điều 40 Luật Công chứng 2014 quy định *“Công chứng*

viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giao dịch”...

Như vậy, khi ông M2 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Trần Tiểu N1 mà ông M2 (với tư cách là người giám hộ) thì công chứng viên phải hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng (trường hợp này là phải yêu cầu văn bản ghi nhận ý kiến của người giám sát việc giám hộ là bà Trần Thị N theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015). Tuy nhiên Văn phòng công chứng Trần Văn N2 đã không làm đúng quy định pháp luật mà công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn M2, dẫn đến việc quyền sử dụng đất của bà Trần Tiểu N1 bị chuyển nhượng qua cho người khác, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của Trần Thanh M (là người thừa kế duy nhất của bà Trần Tiểu N1).

Sau khi đã chuyển nhượng xong 03 thửa đất trên, ông M2 không sử dụng vào mục đích phục vụ cho các nhu cầu thiết yếu của người được giám hộ và cũng không bàn giao lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thừa kế của người được giám hộ sau khi người được giám hộ chết theo quy định tại khoản 2 Điều 63 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn thống nhất với số liệu đo đạc thực tế các thửa đất tranh chấp, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 397, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S diện tích: 130,6 m² (trong đó, đất ở tại đô thị 50 m², đất trồng cây lâu năm khác 80,6 m²), hiện ông M2 đang quản lý, tại thời điểm thẩm định đất trống.

- Thửa đất số 116, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S, diện tích: 14.627,3m² (loại đất chuyên trồng lúa nước), thửa đất hiện ông H cho ông Lâm Thanh T1 thuê để trồng S, tại thời điểm thẩm định sen đang chuẩn bị thu hoạch.

- Thửa đất số 137, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S diện tích: 901,3m² (loại đất chuyên trồng lúa nước), thửa đất hiện ông H cho ông Lâm Thanh T1 thuê để trồng S, tại thời điểm thẩm định sen đang chuẩn bị thu hoạch.

Tại thời điểm thẩm định thửa đất số 137 và 116 không còn bờ ranh.

- Thửa đất số 136, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S diện tích: 1.355,7m² (mục đích sử dụng ĐM) . Tại thời điểm thẩm định thửa đất được ông H cho ông Lâm Thanh T1 thuê cải tạo lại để trồng S, sen đang chuẩn bị thu hoạch. Ngoài ra trên đất còn có 02 cây bàng, 02 cây còng đã trưởng thành, phía nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu định giá đối với 02 cây bàng, 02 cây còng này.

- Thửa đất số 276, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S diện tích: 958,1m² (loại đất chuyên trồng lúa nước), tại thời điểm thẩm định đất

vừa thu hoạch lúa.

- Thửa đất số 277, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S diện tích: 986,8m² (loại đất chuyên trồng lúa nước), tại thời điểm thẩm định đất vừa thu hoạch lúa.

- Thửa đất số 278, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S diện tích: 1.965,7m² (loại đất chuyên trồng lúa nước), tại thời điểm thẩm định đất vừa thu hoạch lúa.

- Thửa đất số 79, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S diện tích: 2.934,9m² (loại đất chuyên trồng lúa nước), tại thời điểm thẩm định đất vừa thu hoạch lúa.

Nguyên đơn thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp mà Công ty thẩm định giá đã đưa ra và đề nghị Tòa án lấy giá trên làm cơ sở giải quyết vụ án.

Nay bà Trần Thanh M yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận di sản do mẹ bà Trần Thanh M là bà Trần Tiểu N1 chết để lại gồm 05 thửa đất với các thông tin sau:

1.1. Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20, diện tích: 164,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp là CH00807 ngày 25/12/2018, người đứng tên Giấy chứng nhận là ông Trần Văn M2 đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1.

1.2. Thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 21, diện tích: 1.464 m² do bà Trần Tiểu N1 đứng tên trên giấy chứng nhận có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là 000140 QSDĐ/58010503 ngày 28/05/2001.

Hai thửa đất 397 và 136 đều thuộc Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

1.3. Thửa đất số 590 (nay là thửa số 137), diện tích 1.026,6m²;

1.4. Thửa đất số 463 (nay là thửa 79), diện tích: 7.410m²;

1.5. Thửa đất số 589 (nay là thửa số 116), diện tích: 14.674 m²;

Ba thửa đất số 137, 79, 116 đều thuộc tờ bản đồ 02 (cũ), nay thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm G (nay là khóm C), phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy xác nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) số 58001096 ngày 09/4/1996 do Sở địa chính tỉnh Sóc Trăng xác nhận cho hộ bà Trần Tiểu N1.

2. Buộc ông Trần Văn M2 trả lại cho bà Trần Thanh M (là người thừa kế duy nhất của bà Trần Tiểu N1) 02 thửa đất mà ông M2 đang quản lý, sử dụng với tư cách là người giám hộ cho bà Trần Tiểu N1:

2.1. Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20, diện tích: 164,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy là CH00807 ngày 25/12/2018; Người được cấp giấy chứng nhận là ông Trần Văn M2 với tư cách là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1.

2.2. Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21; diện tích: 1.464 m² do bà Trần Tiểu N1 đứng tên trên giấy chứng nhận có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là 000140 QSDĐ/58010503 ngày 28/05/2001.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 63 BLDS 2015 quy định về “Hậu quả của việc chấm dứt việc giám hộ” thì khi người được giám hộ là bà Trần Tiểu N1 chết thì ông Trần Văn M2 có nghĩa vụ giao lại tài sản với người thừa kế của bà Trần Tiểu N1.

3. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu:

3.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M2 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4611, quyển 01, ngày 25/05/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 137; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6m²).

3.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M2 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4610, quyển 01, ngày 25/5/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 116; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²).

3.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M2 và bà Huỳnh Thị Hương G; Số công chứng: 8780, quyển số 02 TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 17/12/2018 tại Văn phòng C1. (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 7.015,1m²).

3.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hương G và bà Hà Thanh C; Số công chứng: 2888, quyển số 02, ngày 28/6/2019 tại Văn phòng C2 (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 3.012,1m²);

3.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thanh C, ông Đặng Hiền Đ1 với ông Đặng Hoài Đ2, bà Quách Hồng D1; số công chứng: 2543, quyển số 01, ngày 31/3/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N2, (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 3.012,1m²);

4. Hủy điều chỉnh biến động và hủy các giấy chứng nhận sau:

4.1. Hủy điều chỉnh biến động về tên người sử dụng đất là ông Lê Trung H ngày 02/7/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584225; Số vào sổ: CH00666 ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa số 137, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6 m²);

4.2. Hủy việc chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất là ông Lê Trung H, ngày 02/7/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN584139; Số vào sổ cấp: CH00672 ngày 25/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa đất số 116, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²);

4.3. Hủy việc chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Hương G, ngày 09/01/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224: số vào sổ cấp CH00665, ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 7.015,1m²);

4.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652077; Số vào sổ cấp: CS00665 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích:

3.012,1m²).

4.5. Hủy việc chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất là bà Hà Thanh C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652077; Số vào sổ cấp: CS00665 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019 (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²).

4.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 019642; Số vào sổ cấp: CS00665 do Sở T5 cấp ngày 29/4/2020 cho ông Đặng Hoài Đ2 và bà Quách Hồng D1 (thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²).

4.7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652079; Số vào sổ cấp CS00891 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 1.000,7m²).

4.8. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652078; Số vào sổ cấp: CS00890 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 1.000,3m²);

4.9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652080; số vào sổ cấp: CS00892 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 2.002m²).

5. Buộc Văn phòng công chứng Trần Văn N2 phải bồi thường thiệt hại cho bà M số tiền là 200.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn M2 là ông Lý Bình Đ trình bày:*

Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý toàn bộ.

Bà Trần Tiểu N1, sinh năm 1949, chết ngày 23/7/2021, cha mẹ của bà Tiểu N1 là cụ Trần Địa T3, sinh năm 1925; chết năm: 1991 và cụ Diệp Thị Đ4, sinh năm 1924; chết năm 2012, bà Tiểu N1 không có chồng, con ruột. Ông Trần Văn M2 là em ruột của bà Trần Tiểu N1. Vào năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ra Quyết định số 49/2017/QDDST-VDS ngày 14/6/2017 về việc tuyên bố bà Trần Tiểu N1 là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi. Đồng thời, chỉ định ông Trần Văn M2 là người giám hộ cho bà N1 và ngày 15/3/2018 ông M2 đã ra U, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để đăng ký giám hộ và bà Trần Thị N đã đến Ủy ban nhân dân Phường F, thành phố S để thực hiện thủ tục đăng ký giám sát việc giám hộ đối với ông M2. Trong quá trình giám hộ cho bà Tiểu N1, ông M2 đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người giám hộ như chăm sóc cho bà Tiểu N1, đại diện cho bà Tiểu N1 trong các giao dịch dân sự, quản lý tài sản của bà Tiểu N1. Khi đó, ông M2 đã quản lý các tài sản sau đây của bà Tiểu N1:

- Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20, diện tích 164,1m² theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00807 ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M2 với tư cách là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1. Đối với thửa đất này, nguồn gốc là bà Trần Tiểu N1 được nhận thừa kế theo bản án số 115/2018/DS-ST ngày 11/9/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Sau khi bản án có hiệu lực, ông M2 liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 (ông Trần Văn M2 đứng tên với tư cách là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1). Khi đó, ông M2 đã hoàn trả giá trị hàng rào cho ông Trần Trường H1 thay cho bà N1 theo bản án đã tuyên. Phần đất này hiện ông M2 đang quản lý, sử dụng và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa đất số 590 (nay là thửa 137) diện tích 1.530m², thửa đất số 463 (nay là thửa 79) diện tích 7.410m², thửa đất số 589 (nay là thửa 116) diện tích 13.480m² tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm C, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 58001096 cấp ngày 09/4/1996 cho bà Trần Tiểu N1. Đối với 03 thửa đất này, ông M2 đã thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn M2 (với tư cách là người đại diện cho bà Trần Tiểu N1), cụ thể:

+ Thửa đất số 137, tờ bản đồ 21, diện tích 1.026,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584225; Sổ vào sổ: CH00666 ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S; người sử dụng đất: ông Trần Văn M2 (ông M2 là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1).

+ Thửa đất số 79, tờ bản đồ 21, diện tích: 7.410m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224; sổ vào sổ cấp CH00665; người sử dụng đất: ông Trần Văn M2 (ông M2 là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1).

+ Thửa đất số 116, tờ bản đồ 21, diện tích: 14.674 m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất QSDĐ số CN584139; Sổ vào sổ cấp: CH00672 ngày 25/07/2018 do UBND thành phố S; người sử dụng đất: ông Trần Văn M2 (ông M2 là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1).

Ông M2 thống nhất với việc Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên cho ông Trần Văn M2 (với tư cách là người đại diện cho bà Trần Tiểu N1) như trên và không có ý kiến hay yêu cầu Toà án xem xét về trình tự thủ tục cấp giấy. Theo ông M2 thì thửa đất số 397, 116, 137, 79 như ông trình bày trên là tài sản của bà Tiểu N1, ông M2 chỉ là người đứng tên quản lý thay cho bà N1 theo quyết định của Toà án chứ tài sản này không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông M2.

Vào thời điểm đó, ông M2 không có tiền để chăm sóc cho bà N1, trong khi bà Tiểu N1 thường xuyên đau, bệnh, có lần bà Tiểu N1 bị đụng xe gãy xương, tốn rất nhiều chi phí thuốc men, nằm viện, chi phí cho người chăm sóc, rửa vết thương nên để có tiền chăm sóc bà N1, ông M2 đã đứng ra chuyển nhượng 03 thửa đất sau cho

ông Lê Trung H và bà Huỳnh Thị Hương G, cụ thể:

- Vào đầu năm 2019 chuyển nhượng thửa đất số 137, tờ bản đồ 21, diện tích 1.026,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584225; Sổ vào sổ: CH00666 ngày 23/07/2018 cho ông Lê Trung H, với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/1.000 m², thành số tiền 66.729.000 đồng.

- Vào đầu năm 2019 chuyển nhượng thửa đất số 116, tờ bản đồ 21, diện tích: 14.674 m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất QSDĐ số CN584139; Sổ vào sổ cấp: CH00672 ngày 25/07/2018 cho ông Lê Trung H với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/1.000 m², thành số tiền 953.810.000 đồng.

- Vào ngày 17/12/2018 chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ 21, diện tích: 7.410m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224: sổ vào sổ cấp CH00665 cho bà Huỳnh Thị Hương G với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/1.000 m², thành số tiền 458.321.000 đồng.

Tuy nhiên, khi ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng các bên ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thỏa thuận. Việc ông M2 với ông H, bà G thỏa thuận giá chuyển nhượng như trên, việc ông H, bà G giao tiền cho ông M2, cũng như việc các bên ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thỏa thuận chỉ nói miệng, không có ai biết hoặc chứng kiến.

Trước khi ông M2 bán tài sản của bà Tiểu N1 ông M2 có trao đổi với bà Thị N và bà Thị N cũng đồng ý. Có lần thì bà Thị N ký tên vào văn bản cho ông M2, có lần thì bà Thị N cùng ông M2 đến Văn phòng công chứng để ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định, ông M2 đã có văn bản cam kết bán tài sản để nuôi bà Trần Tiểu N1.

Toàn bộ số tiền chuyển nhượng, ông M2 đều dùng vào việc chăm sóc cho bà N1 từ năm 2017 cho đến khi bà N1 chết ngày 23/7/2021, hiện đã không còn. Cụ thể, mặc dù khi còn sống, bà Trần Tiểu N1 không ở cùng nhà với ông M2 mà ở cùng với bà Trần Thanh M và bà Trần Thị N nhưng hàng ngày ông M2 vẫn tới lui thăm nom, chăm sóc cho bà Trần Tiểu N1, đưa tiền cho bà Trần Thị N để bà Thị Ngọc l cho bà Tiểu N1 và ông M2 cũng trực tiếp mua đồ ăn mang đến cho bà Tiểu N1 hàng ngày. Khi bà Tiểu Ngọc b phải nằm viện, ông M2 là người trực tiếp chăm sóc và chịu toàn bộ chi phí. Khi bà N1 chết, ông M2 cũng là người đứng ra lo đám tang, ma chay cho bà Tiểu N1, ngoài ra ông M2 còn thay bà N1 trả số tiền 131.996.864 đồng cho ông Trần Trường H1 theo bản án của Tòa án tỉnh Sóc Trăng.

* Đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.464m², tọa lạc tại Phường E, thành phố S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/58010503 ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N1 thì ông Trần Văn M2 không biết, ông M2 không có quản lý đất, cũng như không có quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do đó, ông M2 không đồng ý với yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn.

Như vậy, hiện nay ông M2 chỉ còn đang quản lý thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20, diện tích 164,1m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00807 ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M2 với tư cách là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1 và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với tư cách là người thừa kế của bà Tiểu N1.

Đối với việc sau khi chuyển nhượng đất cho ông H, bà G các ông bà này chuyển nhượng lại cho người khác và cho thuê đất thì ông M2 không có ý kiến hay yêu cầu gì vì ông M2 đã hoàn tất thủ tục sang tên và giao đất cho các ông bà và các ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông M2 không đồng ý với yêu cầu của bà M về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan.

Đối với các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc chăm sóc cho bà Trần Tiểu N1, đưa tiền cho bà Trần Thị N để bà Thị Ngọc l cho bà Tiểu N1, cũng như mua đồ ăn, lo chi phí khi bà Tiểu Ngọc b phải nằm viện, lo đám tang, ma chay cho bà Tiểu N1 thì ông M2 không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh, vì toàn bộ hoá đơn, chứng từ ông M2 đã làm thất lạc hết.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H thì ông M2 không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/11/2023, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Trung H trình bày:

Ông H không có quen biết gì ông M2 và bà N1, vào khoảng tháng 5/2019, ông H được ông Trang Sĩ T4 giới thiệu để chuyển nhượng đất của ông Trần Văn M2 đối với thửa đất số 137 (diện tích 1.026,6 m²) và thửa 116 (diện tích 14.674 m²), tờ bản đồ số 21 (loại đất chuyên trồng lúa nước) tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng thực hợp đồng ngày 25/9/2019 với giá khoảng 140.000.000 đồng đến 145.000.000 đồng/1000m², do thời gian lâu quá nên ông H nhớ không chính xác. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì các bên ghi giá thấp hơn giá thoả thuận. Khi giao tiền, ông H giao trực tiếp bằng tiền mặt cho ông M2 nhận. Việc giao nhận tiền sau khi ký hợp đồng nên ông H không có làm biên nhận nên không có tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án. Ông M2 là người trực tiếp đứng ra thoả thuận giá chuyển nhượng và nhận tiền với ông H.

Trước khi nhận chuyển nhượng đất, ông H cũng có tìm hiểu và được biết phần đất nêu trên không có tranh chấp gì với ai và ông H cũng nghe ông M2 nói đất này là của bà Trần Tiểu N1, do bà N1 có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi nên ông M2 là người giám hộ cho bà N1. Khi ông H với ông M2 ra văn phòng công chứng để ký tên vào hợp đồng, thì văn phòng công chứng yêu cầu phải có sự đồng ý của người giám sát giám hộ là bà Thị N, sau đó, ông M2 đã cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan theo yêu cầu của Văn phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển

nhượng xong, cùng ngày Ông H đã trực tiếp giao toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông M2 nhận, nguồn tiền để nhận chuyển nhượng đất là của ông H và vợ là bà Nguyễn Ngọc L nên đây là tài sản vợ chồng ông H tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân, là tài sản chung của vợ chồng ông H.

Khi chuyển nhượng, ông H và ông M2 có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xuống kiểm tra, đo đạc lại, cắm cột ranh rõ ràng. Vào thời điểm ông H nhận chuyển nhượng đất thì đất dùng để trồng lúa nước.

Sau đó, ông H đã hoàn tất thủ tục sang tên và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên của ông H, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584139 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Văn M2 đã chỉnh lý cho ông Lê Trung H ngày 02/7/2019

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584225 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Văn M2 đã chỉnh lý cho ông Lê Trung H ngày 02/7/2019.

Ngoài ra, vào thời điểm năm 2019, ông H còn nhận chuyển nhượng của ông M2 01 thửa đất khác, giáp ranh với thửa đất 116 (đang tranh chấp giữa ông M2 với bà M). Khi đó, ông M2 chỉ ranh cho vợ chồng ông H nhằm sang thửa đất số 136 của bà Trần Tiểu N1. Ông H và ông M2 đều không biết sự nhầm lẫn này, đến khi Tòa án xuống tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì ông H với ông M2 mới phát hiện ra sự nhầm lẫn này. Do đó, Hiện nay ông H đang quản lý, sử dụng 03 thửa đất mà giữa ông M2 và bà M đang tranh chấp là thửa đất số 136, thửa đất số 137 và thửa đất số 116.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông M2 thì vợ chồng ông H không trực tiếp canh tác đối với 03 thửa đất nêu trên mà cho ông Lâm Thanh T1 thuê từ năm 2019 cho đến nay. Việc cho thuê đất và thỏa thuận giá thuê, ký hợp đồng thuê đất với ông T1 do vợ ông H trực tiếp đứng ra thỏa thuận, ông H cũng không rõ giá thuê như thế nào. Ông H chỉ biết, ông T1 thuê đất của vợ chồng ông H để trồng sen, khi thuê đất ông T1 đều trả tiền thuê đầy đủ, hiện ông T1 vẫn đang còn thuê. Ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông H với ông T1 trong cùng vụ án này. Trường hợp sau này ông H xảy ra tranh chấp thì ông H sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Đối với thửa đất số 137 (diện tích 1.026,6 m²) và thửa 116 (diện tích 14.674 m²), tờ bản đồ số 21 (loại đất chuyên trồng lúa nước) tọa lạc tại khóm C, phường E, thành phố S ông H đã nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn M2 hợp pháp, đúng quy định pháp luật và ông H đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên cho ông H do đó, Ông H không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà M.

Đối với thửa đất số 136 mà ông H đang quản lý nhầm thì ông H đồng ý trả lại cho phía ông M2, vì ông H không biết. Ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với thửa đất 136 này.

Việc bà Trần Thanh M yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M2, bà N1 với ông H đối với thửa số 137 (thửa 590 cũ), thửa 116 (thửa 589 cũ) là vô hiệu và yêu cầu ông H trả lại phần đất nêu trên, đồng thời yêu cầu huỷ các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với các phần đất tại thửa đất số 137 (thửa 590 cũ), thửa 116 (thửa 589 cũ) là không có căn cứ, không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Do đó, trường hợp Toà án tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh M tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 137, thửa 116 nêu trên giữa ông H với bà Trần Tiểu N1 có người giám hộ là ông Trần Văn M2 thì ông H yêu cầu ông Trần Văn M2 có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại cho ông H do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu với số tiền là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng).

Ông H thống nhất với diện tích đất theo đo đạc thực tế và thống nhất với giá trị tài sản do Công ty thẩm định giá đưa ra.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hương G trình bày:

Vào năm 2018, do người quen giới thiệu nên bà G có nhận chuyển nhượng đất của ông Trần văn M3 tại thửa đất số 79, tờ bản đồ 21, diện tích: 7.410m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224; số vào sổ cấp CH00665; người sử dụng đất: ông Trần Văn M2 (ông M2 là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N1) với giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và được Văn phòng công chứng Trần Văn N2 công chứng hợp đồng ngày 17/12/2018. Sau khi ký hợp đồng, bà G đã giao đủ số tiền trên cho ông M2 nhận. Ngày 09/01/2019, bà G được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật thông tin người chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CN 584224; số vào sổ: CH00665. Đến ngày 20/02/2019, bà G làm thủ tục tách thửa diện tích đất trên thành các thửa theo các Giấy chứng nhận sau:

1. Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 21; diện tích: 1.000,7m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652079; Số vào sổ: CS00891 do Sở T5 cấp ngày 20 tháng 02 năm 2019.

2. Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21; diện tích: 1.000,3m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652078; Số vào sổ cấp: CS00890 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019.

3. Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 21; diện tích: 2.000,2m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652080; Số vào sổ: CS00892 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019.

4. Thửa đất còn lại là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; diện tích: 3.012,1m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652077; Số vào sổ: CS00665 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019.

- Ngày 28/6/2019, bà G ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; diện tích: 3.012,1m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652077; số vào

sổ cấp giấy CS00665 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Hà Thanh C, hợp đồng công chứng số 2888 ký tại Văn phòng C2 với giá chuyển nhượng là: 60.000.000 đồng.

Sau khi bà G ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà C thì bà C đã giao đủ số tiền 60.000.000 đồng cho bà G nhận và đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà C. Sau đó, bà G có nghe nói bà C đã chuyển nhượng cho người khác.

- Đối với thửa đất số 276, Tờ bản đồ 21, toạ lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S thì bà G chuyển nhượng cho ông Võ Trung K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2019 (tại Văn phòng C2) với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Sau khi bà G ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K thì ông K đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho bà G nhận, và ông K đã hoàn tất thủ tục sang tên cho ông K. Sau đó, bà G có nghe nói ông K đã chuyển nhượng cho người khác.

- Đối với thửa đất số 277 và 278, cùng tờ bản đồ 21, toạ lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S thì bà G chuyển nhượng cho ông Lương Văn Đ3 và bà Trần Trịnh Bảo L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hương G và ông Lương Văn Đ3, bà Trần Trịnh Bảo L1 cùng ngày 28/10/2019 (được Văn phòng C2 chứng thực hợp đồng ngày 28/10/2019) với giá chuyển nhượng tổng cộng hai thửa là 600.000.000 đồng (còn giá mỗi thửa bao nhiêu thì do phía ông Đ3 và bà L1 tự ghi vào hợp đồng). Sau khi bà G ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ3 và bà L1 thì ông Đ3 và bà L1 đã giao đủ số tiền 600.000.000 đồng cho bà G nhận, và ông Đ3 và bà L1 đã hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Đ3 và bà L1.

Vào thời điểm bà G nhận chuyển nhượng đất từ ông M2 thì bà G có tìm hiểu và được biết đất không có tranh chấp với ai. Lúc đầu, bà G với ông M2 có ra Văn phòng Công chứng Trần Văn N2 để công chứng hợp đồng nhưng Văn phòng công chứng yêu cầu phải có mặt bà Trần Thị N thì mới đồng ý công chứng nên sau đó, bà N có văn bản đồng ý cho ông M2 chuyển nhượng cho bà G thì Văn phòng Công chứng mới công chứng hợp đồng. Việc bà G nhận chuyển nhượng đất từ ông M2 đảm bảo đúng với quy định pháp luật, sau đó bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà G chuyển nhượng lại cho bà C, ông K, ông Đ3, bà L1 đều thực hiện công chứng và đăng ký biến động quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền, những người nhận chuyển nhượng đất từ bà G đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Việc tranh chấp đất giữa bà Trần Thanh M với ông Trần Văn M2 thì bà G không biết. Hiện nay thửa đất mà bà G nhận chuyển nhượng từ ông M2 bà G đã chuyển nhượng lại cho người khác hết, bà G không còn quản lý, sử dụng thửa đất nào hết.

Đối với việc tranh chấp giữa bà Trần Thanh M với ông Trần Văn M2 thì bà G không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M liên quan đến thửa đất 79 mà bà G nhận chuyển nhượng từ ông M2 thì bà G không đồng ý. Việc bà G nhận chuyển nhượng đất từ ông M2 đảm bảo đúng với quy định pháp luật, sau đó bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà G chuyển nhượng lại cho bà C, ông K, ông Đ3, bà L1 đều thực hiện công chứng và đảm bảo các thủ tục theo quy

định pháp luật và ngay tình.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:

Bà Trần Thị N là em ruột của bà Tiểu N1 và là chị ruột của ông M2. Vào năm 2017, sau khi bà Tiểu N1 bị Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tuyên bố là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi ra Quyết định số 49/2017/QDDST-VDS ngày 14/6/2017. Đồng thời, chỉ định ông Trần Văn M2 là người giám hộ cho bà N1. Sau đó, bà Thị N có đến Ủy ban nhân dân Phường F, thành phố S để thực hiện thủ tục đăng ký giám sát việc giám hộ đối với ông M2 nhưng thời gian lâu quá bà không nhớ rõ ngày tháng năm đi đăng ký. Trước khi chết bà Tiểu N1 để lại những tài sản gì thì bà Thị N không rõ. Từ trước cho đến khi bà Tiểu N1 chết thì bà Tiểu N1 luôn sống cùng với bà Thị N và bà M, bà Thị N và bà M là người trực tiếp chăm sóc cho bà Tiểu N1. Mỗi ngày ông M2 đều đến thăm, mua cơm và café cho bà Tiểu N1, lâu lâu bà Tiểu N1 xin tiền thì ông M2 cho từ 100.000 đồng đến 200.000 đồng. Trong thời gian giám hộ cho bà Tiểu N1, ông M2 quản lý những tài sản gì của bà N1 thì bà Thị N không rõ, cũng không biết ông M2 có bán tài sản gì của bà Tiểu N1 hay không. Tuy nhiên, ông M2 có chở bà Thị N đến văn phòng công chứng để ký tên 4 hay 5 lần vào giấy tờ gì đó thì bà Thị N không rõ do tin tưởng ông M2 nên bà không có đọc lại nội dung.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà M, bà Thị N không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Hoài Đ2:

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ2 chỉ có kiến đối với yêu cầu liên quan đến thửa đất số 79 mà ông Đ2 và vợ là bà D1 nhận chuyển nhượng từ bà Hà Thanh C và ông Đặng Hiền Đ1. Đối với những yêu cầu khởi kiện khác, ông Đ2 không có ý kiến. Cụ thể như sau:

Vào ngày 31/3/2020, vợ chồng ông Đặng Hoài Đ2 và bà Quách Hồng D1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.012,1 m² (loại đất chuyên trồng lúa nước) tại thửa đất số 79, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 652077 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Hà Thanh C và ông Đặng Hiền Đ1, theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng công chứng Trần Văn N2 chứng thực hợp đồng ngày 31/3/2020, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, thì ông Đ2, bà D1 đã giao đủ tiền cho bà C và ông Đ1 nhận và bà C, ông Đ1 đã bàn giao đất cho ông bà quản lý sử dụng cho đến nay và ông Đ2 và bà D1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 019642 ngày 29/4/2020.

Theo ông Đ2, vào thời điểm ông nhận chuyển nhượng từ bà C và ông Đ1 thì thửa đất trên đã được cấp giấy cho bà C, ông Đ1; đất không có tranh chấp có cột ranh rõ ràng như hiện trạng hiện nay và việc chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục và vợ chồng ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh T5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó, ông Đ2 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông. Hiện nay, thửa đất này vợ chồng ông Đ2 và bà D1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông cũng đang quản lý.

Ông Đ2 thống nhất với diện tích đất theo đo đạc thực tế và thống nhất với giá trị tài sản do Công ty thẩm định giá đưa ra.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Trinh Bảo L1 và ông Lương Văn Đ3 là ông Nguyễn Quốc T2:

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ3 và bà L1 chỉ có kiến đối với yêu cầu liên quan đến thửa đất số 277 và 278 mà ông Đ3 và bà L1 nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Hương G. Đối với những yêu cầu khởi kiện khác, ông Đ3, bà L1 không có ý kiến. Cụ thể như sau:

Vào ngày 28/10/2019, vợ chồng ông Lương Văn Đ3 và bà Trần Trinh Bảo L1 có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị Hương G, cụ thể:

- Diện tích 2.002m² (loại đất chuyên trồng lúa nước) tại thửa đất số 278, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 652080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 20/02/2019 theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng C2 chứng thực hợp đồng ngày 28/10/2019, với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

- Diện tích 1.000,3m² (loại đất chuyên trồng lúa nước) tại thửa đất số 277, tờ bản đồ 21, đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 652078 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 20/02/2019 theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Văn phòng C2 chứng thực hợp đồng ngày 28/10/2019, với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, thì ông Đ3, bà L1 đã giao đủ tiền cho bà G nhận và bà G đã bàn giao đất cho ông Đ3, bà L1 quản lý sử dụng cho đến nay. Hiện ông Đ3 và bà L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông T2, vào thời điểm ông Đ3, bà L1 nhận chuyển nhượng từ bà G thì thửa đất trên đã được cấp giấy cho bà G; đất không có tranh chấp có cột ranh rõ ràng như hiện trạng hiện nay và việc chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục và vợ chồng ông Đ3, bà L1 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó, ông Đ3, bà L1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông. Hiện nay, thửa đất này vợ chồng ông Đ3, bà L1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Đ3, bà L1 cũng đang quản lý.

Ông Đ3, bà L1 thống nhất với diện tích đất theo đo đạc thực tế và thống nhất với giá trị tài sản do Công ty thẩm định giá đưa ra.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Bà L2 với ông

H là vợ chồng, nguồn tiền nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên của ông M2 là tài sản chung của ông bà. Bà L2 thống nhất với ý kiến, yêu cầu độc lập và lời trình bày của ông H.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông M2 thì vợ chồng ông bà không trực tiếp canh tác đối với 2 thửa đất nêu trên mà cho ông Lâm Thanh T1 thuê từ năm 2019 cho đến nay. Việc cho thuê đất và thỏa thuận giá thuê, ký hợp đồng thuê đất với ông T1 do bà L2 trực tiếp đứng ra thỏa thuận, với giá thuê mỗi năm là 23.000.000 đồng, tính đến nay thời hạn hợp đồng thuê với ông T1 đến tháng 3/2024 hết hạn.

Hiện ông T1 thuê đất của vợ chồng ông bà để trồng sen, khi thuê đất ông T1 đều trả tiền thuê đầy đủ, hiện ông T1 vẫn đang còn thuê. Bà L2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông bà với ông T1 trong cùng vụ án này. Trường hợp sau này giữa các ông bà xảy ra tranh chấp thì vợ chồng ông, bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thanh T1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh M thì ông T1 không có ý kiến hay yêu cầu gì. Ông T1 đang trực tiếp quản lý 03 thửa đất tranh chấp theo yêu cầu của bà M, cụ thể thửa đất số 136 (diện tích khoảng 1.400m²), thửa 137 (diện tích 1.026,6 m²) và thửa 116 (diện tích 14.674 m²), tờ bản đồ số 21 (loại đất chuyên trồng lúa nước) tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S.

Đối với 03 thửa đất này vào năm 2015, ông T1 thuê của ông Trần Văn M2 để trồng sen, vào thời điểm đó ông thuê của ông M2 với giá 25.000.000 đồng/năm, việc thuê đất chỉ nói miệng chứ không làm hợp đồng, ông thuê đến năm 2019 thì ông M2 bán lại 03 thửa đất trên cho vợ chồng bà Nguyễn Ngọc L và ông T1 tiếp tục thuê lại đất của bà L để trồng sen. Khi bắt đầu thuê, ông với bà L thỏa thuận giá thuê là 25.000.000 đồng/năm, việc thuê đất chỉ nói miệng chứ không làm hợp đồng. Đến đầu năm 2021, do việc canh tác sen bị mất mùa, nên ông yêu cầu bà L giảm giá thuê xuống cho còn 20.000.000 đồng/năm. Sau đó, bà L với ông T1 có làm hợp đồng thuê đất ngày 15/3/2021, với thời hạn thuê là 1 năm, giá thuê là 20.000.000 đồng/năm. Hết thời hạn 01 năm thì gia hạn thời hạn thuê tiếp. Đến tháng 3/2023 thì ông T1 với bà L thống nhất tăng giá thuê lên 25.000.000 đồng/năm và gia hạn thời gian thuê đến tháng 4/2024. Hiện ông T1 đã trả xong tiền thuê đất cho bà L. Ông T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê đất giữa ông với bà L trong cùng vụ án này. Trường hợp sau này ông với bà L xảy ra tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đối với 03 thửa đất này, ông T1 đồng ý giao trả để Tòa án giao trả cho nguyên đơn.

Tại Bản tường trình ngày 24/4/2023, bà Hà Thanh C trình bày:

Bà C có nhận chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ 21, diện tích 3.012,1 m², loại đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ tại Khóm C, Phường E, thành phố S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ652077 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 20/02/2019

cho bà Huỳnh Thị Hương G. Việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng, công chứng chứng thực tại Văn phòng C2, sau đó bà C cùng chồng là ông Đặng Hiền Đ1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Đặng Hoài Đ2 và bà Quách Hồng D1, hợp đồng được văn phòng C1 chứng thực ngày 31/3/2020 theo đúng quy định pháp luật. Do đó, bà C yêu cầu bảo vệ quyền lợi cho bên nhận chuyển nhượng.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Phương D2 trình bày:

Vào khoảng năm 2019, em của bà D2 tên Võ Trung K được người quen giới thiệu nên có nhận chuyển nhượng thửa đất số 276, Tờ bản đồ 21, Diện tích: 1.000,7m² (loại đất trồng lúa) tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652079; Sổ vào sổ cấp CS00891 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận giá là 50.000.000 đồng; việc chuyển nhượng có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2019 (tại Văn phòng C2); Sau khi ký hợp đồng xong, ông K đã giao đủ tiền cho bà G nhận và bà G đã giao đất cho ông K quản lý và sử dụng từ năm 2019 và ông đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên cho ông K. Đến năm 2020, do ông K không có nhu cầu sử dụng nên tặng cho lại phần đất trên cho bà D2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2020 (được Văn phòng C2 chứng thực hợp đồng ngày 11/3/2020). Đến ngày 14/4/2020, bà D2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN: CS 00891 cho Võ Phương D2.

Từ khi nhận tặng cho từ ông K cho đến nay, bà D2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này, không có ai tranh chấp.

Khi nhận chuyển nhượng, ông K có xuống đất kiểm tra hiện trạng; yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xuống đo đạc hiện trạng thửa đất, và cắm trụ bê tông làm ranh và hỏi người dân xung quanh thì được biết đất cũng không có tranh chấp với ai nên ông K mới chuyển nhượng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh M về việc huỷ các hợp đồng chuyển nhượng và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 276, Tờ bản đồ 21, Diện tích: 1.000,7m² (loại đất trồng lúa) tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S thì bà D2 không đồng ý gồm:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M2 và bà Huỳnh Thị Hương G; Số công chứng: 8780, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/12/2018 tại Văn phòng C1 vô hiệu.

- Hủy việc chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Hương G ngày 09/01/2019 trên Giấy chứng nhận QSDĐ số CN 584224: sổ vào sổ cấp CH00665.

- Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CQ 652079; Sổ vào sổ cấp CS00891 do Sở T5 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 1.000,7m²).

Vì bà D2 đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, ngay tình, khi nhận chuyển nhượng đất cũng không tranh chấp với ai, hiện nay bà D2 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại công văn số 22 ngày 01/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Thanh D3 trình bày:

Văn phòng C2 có chứng nhận các văn bản công chứng như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hợp đồng số 0801 quyền số 01 05/03/2019/CC-SCC/HĐGD ngày 05/03/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Hương G và bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Trung K.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hợp đồng số 2888 quyền số 02 28/06/2019/CC-SCC/HĐGD ngày 28/06/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Hương G và bên nhận chuyển nhượng là bà Hà Thanh C.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hợp đồng số 4715 quyền số 03 28/10/2019/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Hương G và bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Văn Đ3 cùng vợ là bà Trần Trịnh Bảo L1;

Các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu là hợp lệ, chữ ký giữa các bên giao kết trong hợp đồng là chữ ký thực của các bên giao kết hợp đồng. Văn phòng C2 chứng nhận các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, ông Đặng Hiền Đ1, ông Võ Trung K

Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Thông báo thụ lý bổ sung và Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; giấy triệu tập; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thông báo giá và các văn bản tố tụng khác cho Văn phòng C1, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, ông Đặng Hiền Đ1, ông Võ Trung K biết. Tuy nhiên, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, ông Đặng Hiền Đ1, ông Võ Trung K không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án cũng không giao nộp, tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Đối với Văn phòng công chứng Trần Văn N2 đã có đơn xin vắng mặt lập ngày 21/9/2022 và cung cấp Toàn bộ hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn M2 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trung H đối với thửa đất 116 và 137 ngày 25/5/2019 cho Tòa án.

*** Tại phiên tòa:**

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Văn T trình bày:*

Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận bà Trần Thanh M là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Tiểu N và yêu cầu Tòa án xem xét, công nhận 05 thửa đất (thửa 397, 116, 136,

137 và 119) theo diện tích đo đạc thực tế là di sản thừa kế của bà Trần Tiểu N, đối với các yêu cầu còn lại, nguyên đơn không thay đổi bổ sung gì thêm.

Nguyên đơn thừa nhận bà Thị N1 có đến U, thành phố S để làm thủ tục đăng ký giám sát giám hộ đối với ông Trần Văn M1 và cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì đối với thủ tục đăng ký giám sát giám hộ. Mặc dù chữ ký và dấu lấn tay tên Trần Thị N2 trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 116 và 137 giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H lập ngày 25/5/2019 tại Văn phòng C1 đúng là của bà Thị N2 nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Việc bán, trao đổi, cho thuê, cho mượn, cho vay, cầm cố, thế chấp, đặt cọc và giao dịch dân sự khác đối với tài sản có giá trị lớn của người được giám hộ phải được sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ*” và điểm b Khoản 4 Điều 51 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Người giám sát việc giám hộ có quyền và nghĩa vụ xem xét, có ý kiến kịp thời bằng văn bản về việc xác lập, thực hiện giao dịch dân sự quy định tại Điều 59 của Bộ luật này*”. Như vậy, theo quy định trên thì bà Thị N2 phải có văn bản riêng đồng ý cho ông M1 chuyển nhượng đất cho ông H thì việc chuyển nhượng mới có giá trị pháp lý, đúng quy định pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 79 giữa ông Trần Văn M1 và bà Huỳnh Thị Hương G lập ngày 17/12/2018 thì bà Thị N2 không có ký tên vào hợp đồng cũng như không có văn bản riêng đồng ý cho ông M1 chuyển nhượng đất cho bà G. Mặc dù chữ ký tên N2 phía dưới dòng chữ người giám sát giám hộ trong Tờ cam kết lập ngày 11/12/2018 là của bà Thị N2, nhưng đây là văn bản cam kết của ông M1 chứ không phải của bà Thị N2 nên không thể hiện được ý chí của bà N2 và không đúng quy định pháp luật.

Theo nguyên đơn, do bà Tiểu N ở chung nhà với bà Thị N2 và bà M nên bà Thị N2 và bà M là người trực tiếp chăm sóc cho bà N2. Do hàng ngày, ông M1 có mua đồ ăn mang đến cho bà Tiểu N nên nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho ông Trần Văn M1, chi phí cho việc mua đồ ăn, uống mang đến cho bà Tiểu N từ ngày 14/6/2017 đến ngày bà N chết 23/7/2021 là 150.000 đồng/ngày x 48 tháng x 30 ngày = 216.000.000 đồng;

Nguyên đơn thừa nhận toàn bộ chi phí cho đám tang của bà N là do ông M1 bỏ ra, tuy nhiên, số tiền mà ông M1 yêu cầu là quá cao, không đúng thực tế nên nguyên đơn chỉ đồng ý hoàn trả số tiền mà ông M1 bỏ ra lo cho đám tang của bà Tiểu N là 50.000.000 đồng (bao gồm chi phí mua quan tài, chi phí mai táng và các chi phí có liên quan khác).

Đối với số tiền mà ông M1 đã bỏ ra để thi hành án cho bà Tiểu N theo bản án chia thừa kế để bà Tiểu N được nhận thừa đất 397 thì nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại cho ông M1 số tiền là 65.000.000 đồng.

Tổng cộng là: 216.000.000 đồng + 50.000.000 đồng + 65.000.000 đồng = 331.000.000 đồng.

Những năm cuối đời, bà Tiểu N chỉ bị bệnh già, không có nằm viện để điều trị, trong thời gian ông M1 giám hộ cũng không có thuê người đến chăm sóc cho bà N nên việc ông M1 yêu cầu tiền chi phí chăm sóc từ ngày 20/01/2019 đến 23/7/2021 là 216.000.000 đồng; Tiền thuốc uống 24.300.000 đồng; tiền dịch vụ vệ

sinh vết thương, truyền dịch: 313.200.000 đồng; tiền mổ bánh chè: 56.000.000 đồng; tiền mổ bắt inox xương chậu: 95.000.000 đồng là không đúng, không có cơ sở nên nguyên đơn không đồng ý hoàn trả cho ông M1. Trường hợp, ông M1 cung cấp được các hoá đơn, chứng từ của bệnh viện, hoá đơn mua thuốc, hoá đơn phẫu thuật,... để chứng minh cho lời trình bày trên thì nguyên đơn đồng ý hoàn trả.

Đối với số tiền chi phí cho việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà Trần Tiểu N sang tên Trần Văn M1 (người giám hộ cho bà Trần Tiểu N), không nhằm vì lợi ích của bà Tiểu N mà để cho ông M1 thuận tiện bán tài sản của bà N, phục vụ cho yêu cầu cá nhân của ông M1 nên phía bà M không đồng ý hoàn trả cho ông M1.

- Bị đơn ông Trần Văn M1 và người đại diện hợp pháp cho ông M1 là ông Lý Bình Đ trình bày:

Ông M1 vẫn giữ nguyên lời trình bày trong quá trình Toà án giải quyết vụ án. Phía bà Trần Thanh M đã cung cấp cho Toà án giấy khai sinh họ và tên Trần Thanh M do Ủy ban nhân dân Phường U, thành phố S cấp, theo đó, bà M là con nuôi của bà Trần Tiểu N thì bị đơn cũng thống nhất. Từ trước khi có quyết định 49/2017/QĐST-DS ngày 14/6/2017 đến khi bà Tiểu N chết, ông M1 là người trực tiếp chăm lo cho bà Tiểu N. Đến ngày 15/3/2018, ông M1 mới thực hiện việc đăng ký giám hộ tại U1, thành phố S và đến ngày 21/3/2018, bà Thị N2 đến U, thành phố S để thực hiện thủ tục đăng ký giám sát giám hộ đối với ông M1. Sau khi, đăng ký giám sát giám hộ xong, bà Thị N2 là người trực tiếp lấy trong tủ bản chính Giấy xác nhận QSD đất tạm thời số 58001096 cấp cho bà Trần Tiểu N ngày 09/4/1996, đối với 03 thửa đất là 590 (diện tích 1.530m²); 463 (diện tích 7.410m²); 589 (diện tích 13.480m²) để giao cho ông M1, việc giao nhận không có làm văn bản, cũng không ai biết, chứng kiến. Do ông M1 cũng khó khăn, không có tiền để chăm lo cho bà Tiểu N, trong khi bà Tiểu N thường xuyên bị bệnh nên ông M1 mới thực hiện cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất thành thửa 137, 116 và thửa 79 đứng tên của ông M1 (người giám hộ của bà Tiểu N). Sau đó, ông M1 phải bán tài sản của bà Tiểu N lấy tiền lo cho bà Tiểu N. Ông M1 đã chuyển nhượng thửa đất 116 và 137 cho ông Lê Trung H và chuyển nhượng thửa đất số 79 cho bà Huỳnh Thị Hương G, với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/1.000m², (khi chuyển nhượng thửa 79, ông M1 với bà G thống nhất diện tích đất là 7.410m², theo giấy xác nhận quyền sử dụng đất tạm thời của bà Tiểu N chứ không tính theo diện tích đo đạc thực tế). Tổng số tiền ông M1 nhận được từ việc bán tài sản của bà Tiểu N là 1.478.860.000 đồng. Số tiền này, ông M1 đã sử dụng hết vào việc chăm sóc cho bà Tiểu N như sau:

- Chi phí cho việc mua đồ ăn, uống mang đến cho bà Tiểu N từ ngày 14/6/2017 đến ngày bà N chết 23/7/2021 là 300.000 đồng/ngày x 48 tháng x 30 ngày = 432.000.000 đồng;

- Chi phí điều trị, chăm sóc hằng ngày (ngày 20/01/2019 bà N bị tai nạn đến 23/7/2021) là 540 ngày x 400.000 đồng/ngày = 216.000.000 đồng;

- Tiền thuốc uống hằng ngày (từ ngày 20/01/2019 đến 23/7/2021) là 540 ngày x 45.000 đồng/ngày = 24.300.000 đồng.

- Tiền dịch vụ vệ sinh vết thương, truyền dịch hằng ngày (từ ngày 20/01/2019 đến 23/7/2021) là $540 \text{ ngày} \times 580.000 \text{ đồng/ngày} = 313.200.000 \text{ đồng}$;
- Tiền mổ bánh chè: 56.000.000 đồng;
- Tiền mổ bắt inox xương chậu: 95.000.000 đồng
- Tiền mua áo quan (quan tài): 26.000.000 đồng.
- Tiền chi phí mai táng: 135.000.000 đồng.
- Tiền gửi tro cốt tại chùa: 10.000.000 đồng.
- Tiền thi hành án thay bà Tiểu N: 131.996.864 đồng.

Tổng cộng 1.439.496.864 đồng. Tuy nhiên, phía ông M1 chỉ còn giữ hoá đơn chi phí mai táng số tiền 20.000.000 đồng của Dịch vụ mai táng – Trại hàng Đức L. Đối với các hoá đơn chứng từ còn lại, ông M1 không còn giữ nữa nên không thể cung cấp cho Toà án được.

Ngoài những chi phí trên, ông M1 còn bỏ chi phí ra để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 397, cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất của bà Tiểu N thành thửa 137, 116 và thửa 79 đứng tên của ông M1 (người giám hộ của bà Tiểu N). Sau đó, thì ông M1 mới chuyển nhượng tài sản của bà Tiểu N lấy tiền lo cho bà Tiểu N được, khi chuyển nhượng ông M1 phải chịu thuế thu nhập cá nhân. Do đó, ông M1 yêu cầu bà Thanh M phải hoàn trả lại cho ông M1 các chi phí này nhưng do hoá đơn, biên lai thu tiền hiện thất lạc, không còn nên ông M1 không nhớ chính xác số tiền bao nhiêu, ông M1 đề nghị Toà án xem xét theo các hoá đơn thu tiền của cơ quan thuế có trong hồ sơ cấp giấy, để xác định là chi phí mà ông M1 đã bỏ ra để phục vụ cho các nhu cầu thiết yếu vì lý do chăm lo cho bà Tiểu N.

Đối với 03 thửa đất mà ông M1 đã chuyển nhượng là vì mục đích phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của bà Tiểu N đến nay, ông M1 đã chi dùng hết cho bà Tiểu N nên ông M1 không đồng ý hoàn trả đất theo yêu cầu của bà M, cũng như không còn tiền dư ra để hoàn trả lại cho bà M.

Đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20, diện tích 164,1m², đất tọa lạc tại Khóm C, Phường E, đây là phần đất mà bà Tiểu N được nhận theo bản án tranh chấp chia thừa kế của Tòa án tỉnh Sóc Trăng. Hiện thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00807 ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M1 với tư cách là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N và ông M1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất cũng như đang trực tiếp quản lý thửa đất này. Nay ông M1 đồng ý giao lại thửa đất 397 (theo diện tích đo đạc thực tế) cho bà Trần Thanh M quản lý, sử dụng. Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, ông M1 tự nguyện giao lại cho bà M.

Đối với thửa đất 136, ông M1 không giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất cũng như không quản lý thửa đất này nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Hiện nay, hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông bà với ông Lâm Thanh T1 đã hết hạn. Ông T1 đã trả lại đất cho vợ chồng ông không thuê nữa nên ông Lê Trung H và bà Nguyễn Thị L1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng 03 thửa đất là 116, 136 và 137, hiện nay 03 thửa đất này vẫn để trống, ông bà chưa có trồng trọt gì.

Đối với thửa đất 136 và 02 cây bàng, 02 cây còng đã trưởng thành có trên đất ông H, bà L1 tự nguyện giao trả lại để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với thửa đất 116 và 137, ông H, bà L1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông M1, trình tự thủ tục đảm bảo đúng quy định pháp luật nên ông H, bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông H không có ý kiến hay yêu cầu ông M1 bồi thường số tiền 7.000.000.000 đồng. Nếu trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 116 và 137 giữa ông M1 với ông H vô hiệu thì ông H yêu cầu ông M1 có trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền 7.000.000.000 đồng (số tiền này đã bao gồm số tiền ông H thanh toán tiền chuyển nhượng đất ông M1 là 1.800.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá do ông M1 là người có lỗi 100%).

- Người đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị N2 là ông Lê Văn T trình bày:

Bà Thị N2 có đến U, thành phố S để làm thủ tục đăng ký giám sát giám hộ đối với ông Trần Văn M1. Ngoài ra, bà Thị N2 thừa nhận chữ ký và dấu lặn tay của bà Thị N2 trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 116 và 137 giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H lập ngày 25/5/2019 tại Văn phòng C1 đúng là của bà Thị N2. Bà Trần Thị N2 cũng thừa nhận chữ ký tên N2 phía dưới dòng chữ người giám sát giám hộ trong Tờ cam kết lập ngày 11/12/2018 là của bà Thị N2, nhưng do tin tưởng ông M1 nên bà ký chứ bà không có đọc lại nội dung.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoài Đ1 và ông Lâm Quốc T2 vẫn giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Bà Quách Hồng D thống nhất với lời trình bày của ông Đặng Hoài Đ1 và không trình bày bổ sung.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, Người bảo vệ

quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là luật sư Nguyễn Thị Thùy D1, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trung H, bà Huỳnh Thị Hương G, bà Hà Thanh C, bà Trần Thị N2, bà Võ Phương D2, ông Lâm Thanh T1, Văn phòng C1, Văn phòng C1, ông Đặng Hoài Đ1, bà Quách Hồng D, ông Lương Văn Đ2 và bà Trần Trịnh Bảo L2 thực hiện đúng theo quy định tại các điều 68; 70, 71, 72, 73 và 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, ông Đặng Hiền Đ3, ông Võ Trung K không chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử xem xét:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận bà Trần Thanh M là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Tiểu N.

- Công nhận di sản thừa kế của bà Trần Tiểu N gồm các tài sản: Thửa đất số 397, tờ bản đồ 20, diện tích theo đo đạc thực tế là 130,6 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00807 ngày 25/12/2018 cho bà Trần Tiểu N; Thửa đất số 136, tờ bản đồ 21, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.355,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/58010503 ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N; Số tiền còn lại từ việc chuyển nhượng 03 thửa đất (thửa 79, 116 và 137) của bà Tiểu N (cụ thể là 1.478.860.000 đồng trừ đi các chi phí gồm: chi phí cho việc chăm sóc, phục vụ các nhu cầu thiết yếu của bà Tiểu N, chi phí mai táng, chi phí cấp giấy, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí thi hành án)

- Buộc ông Trần Văn M1 có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Thanh M quyền quản lý sử dụng thửa đất số 397, tờ bản đồ 20, diện tích theo đo đạc thực tế là 130,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00807 ngày 25/12/2018 cho bà Trần Tiểu N.

- Buộc ông Trần Văn M1 có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Thanh M số tiền còn lại từ việc chuyển nhượng 03 thửa đất (thửa 79, 116 và 137) của bà Tiểu N (cụ thể là 1.478.860.000 đồng trừ đi các chi phí gồm: chi phí cho việc chăm sóc, phục vụ các nhu cầu thiết yếu của bà Tiểu N, chi phí mai táng, chi phí cấp giấy, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí thi hành án)

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần văn M2 giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận CH00807 ngày 25/12/2018 cho bà Trần Tiểu N.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Trung H về việc giao trả cho bà Trần Thanh M quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 136, tờ bản đồ 21, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.355,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/58010503 ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh M đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu công nhận 03 thửa đất sau thửa đất số 590 (nay là thửa số 137), diện tích 1.026,6m²; Thửa đất số 463 (nay là thửa 79), diện tích: 7.410m²; Thửa đất số 589 (nay là thửa số 116), diện tích: 14.674 m²; cùng thuộc tờ bản đồ 02 (cũ), nay thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm G (nay là khóm C), phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy xác nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) số 58001096 ngày 09/4/1996 do Sở địa chính tỉnh Sóc Trăng xác nhận cho hộ bà Trần Tiểu N là di sản thừa kế của bà Trần Tiểu N.

- Buộc ông Trần Văn M1 trả lại cho bà Trần Thanh M thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21; diện tích theo đo đạc thực tế là 1.355,7m² do bà Trần Tiểu N đứng tên trên giấy chứng nhận có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là 000140 QSDĐ/58010503 ngày 28/05/2001.

- Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng sau vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Sổ công chứng: 4611, quyển 01, ngày 25/05/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 137; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6m²); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Sổ công chứng: 4610, quyển 01, ngày 25/5/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 116; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và bà Huỳnh Thị Hương G; Sổ công chứng: 8780, quyển số 02 TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 17/12/2018 tại Văn phòng C1. (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 7.015,1m²); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hương G và bà Hà Thanh C; Sổ công chứng: 2888, quyển số 02, ngày 28/6/2019 tại Văn phòng C1 (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 3.012,1m²); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thanh C, ông Đặng Hiền Đ3 với ông Đặng Hoài Đ1, bà Quách Hồng D; số công chứng: 2543, quyển số 01, ngày 31/3/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N3, (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 3.012,1m²);

- Hủy điều chỉnh biên động và hủy các giấy chứng nhận sau: Hủy điều chỉnh biên động về tên người sử dụng đất là ông Lê Trung H ngày 02/7/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584225; Số vào sổ: CH00666 ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa số 137, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6 m²); Hủy việc chỉnh lý biên động về tên người sử dụng đất là ông Lê Trung H, ngày 02/7/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN584139; Số vào sổ cấp: CH00672 ngày 25/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa đất số 116, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²); Hủy việc chỉnh lý biên động về tên người sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Hương G, ngày 09/01/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224: số vào sổ cấp CH00665, ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 7.015,1m²); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652077; Số vào sổ cấp: CS00665 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²); Hủy việc chỉnh lý biên động về tên người sử dụng đất là bà Hà Thanh C trên Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652077; Sổ vào sổ cấp: CS00665 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 019642; Sổ vào sổ cấp: CS00665 do Sở T6 cấp ngày 29/4/2020 cho ông Đặng Hoài Đ1 và bà Quách Hồng D (thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652079; Sổ vào sổ cấp CS00891 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 1.000,7m²); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652078; Sổ vào sổ cấp: CS00890 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 1.000,3m²); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652080; sổ vào sổ cấp: CS00892 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 2.002m²).

- Buộc Văn phòng công chứng Trần Văn N3 phải bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thanh M số tiền 200.000.000 đồng.

3. Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Sổ công chứng: 4611, quyển 01, ngày 25/05/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 137; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6m²); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Sổ công chứng: 4610, quyển 01, ngày 25/5/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 116; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²) vô hiệu và ông Lê Trung H cũng thống nhất trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với 02 hợp đồng này thì ông không có yêu cầu gì nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu độc lập của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Trần Thanh M khởi kiện bị đơn ông Trần Văn M1, cư trú tại số G, đường T, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông Lê Trung H, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp về quyền thừa kế, công nhận di sản thừa kế, đòi lại tài sản; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” theo quy định tại khoản 2, 3, 5, 11 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, ông Đặng Hiền Đ3, ông Võ Trung K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, Văn phòng Công chứng Trần Văn N3, bà Huỳnh Thị Hương G, bà Hà Thanh C, Văn phòng C1, ông Lâm Thanh T1, bà Võ Phương D2 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận bà Trần Thanh M là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Tiểu N và yêu cầu Tòa án xem xét, công nhận 05 thửa đất (397, 136, 137, 116 và 79) theo diện tích đo đạc thực tế là di sản thừa kế của bà Trần Tiểu N, đối với các yêu cầu còn lại, nguyên đơn không thay đổi bổ sung gì thêm. Hội đồng xét xử xét thấy, theo đơn khởi kiện bà M yêu cầu Tòa án công nhận 05 thửa đất bà Tiểu N chết để lại là di sản thừa kế của bà Trần Thanh M, yêu cầu này của bà M đã bao gồm yêu cầu Tòa án công nhận bà Trần Thanh M là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Tiểu N. Do đó, việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu như trên không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung vụ án:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận bà Trần Thanh M là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Tiểu N thấy rằng: Bà Trần Tiểu N chết ngày 23/7/2021, không để lại di chúc nên xác định thời điểm mở thừa kế là ngày 23/7/2021 và những người thừa kế của bà Trần Tiểu N có các quyền và nghĩa vụ tài sản do bà N để lại theo quy định tại khoản 1 Điều 611 và Điều 612, 613, 614 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Tại hồ sơ và tại tòa, bà Trần Thanh M, bà Trần Thị N2 và ông Trần Văn M1 đều xác định bà Trần Tiểu N, sinh năm 1949, chết ngày 23/7/2021, cha mẹ của bà Tiểu N là cụ Trần Địa T3, sinh năm 1925; chết năm: 1991 và cụ Diệp Thị Đ4, sinh năm 1924; chết năm 2012, bà Tiểu N không có chồng, con ruột, chỉ có 01 người con nuôi là bà Trần Thanh M, sinh ngày 15/11/2000. Tại Giấy khai sinh số 407, Quyền 3 do UBND Phường 6, thị xã nay là thành phố S cấp ngày 19/12/2000 thể hiện, họ và tên Trần Thanh M, giới tính nữ, sinh ngày 15/11/2000 và tại phần khai về mẹ thể hiện Trần Tiểu N và tại công văn số 500/UBND ngày 23/12/2022 của U, thành phố S xác định bà M là con nuôi của bà Tiểu N. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là tình tiết không phải chứng minh.

Như vậy, có cơ sở xác định bà Trần Thanh M là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Tiểu N theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bà Trần Thanh M có các quyền và nghĩa vụ tài sản do bà Trần Tiểu N chết để lại theo quy định tại Điều 614 Bộ Luật dân sự năm 2015.

[6] Xét về di sản của bà Trần Tiểu N thấy rằng, theo quy định tại Điều 612 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Di sản bao gồm tài sản riêng của người chết, phần tài sản của người chết trong tài sản chung với người khác”*. Nguyên đơn cho rằng,

khi còn sống bà Tiểu N có các tài sản là thửa đất số 136, tờ bản đồ 21, diện tích 1.464m²; Thửa đất số 397, tờ bản đồ 20, diện tích 164,1m²; Thửa đất số 590, tờ bản đồ 21, diện tích 1.026,6m²; Thửa đất số 463, tờ bản đồ 21, diện tích 7.410m²; Thửa đất số 589, tờ bản đồ 21, diện tích 14.674m², 05 thửa đất này cùng tọa lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Vào ngày 14/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ra Quyết định số 49/2017/QĐST-VDS tuyên bố bà Trần Tiểu N là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi đồng thời chỉ định ông Trần Văn M1 là người giám hộ cho bà N. Trong quá giám hộ, ông Trần Văn M1 đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 397 và thực hiện các thủ tục để xin cấp đổi đối với thửa đất số 590 thành thửa 137, Thửa đất số 463 thành thửa 79, thửa đất số 589 thành thửa 116. Tại hồ sơ và tại Tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với việc cấp giấy và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là tình tiết không phải chứng minh.

[7] Thửa số 136, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.464m² đã được Ủy ban nhân dân thị xã N4 là thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/ 5801503 ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N; Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20, diện tích 164,1m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 653828, số vào sổ cấp GCN: CH00807 ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M1 (người đại diện giám hộ cho bà Trần Tiểu N); Thửa đất số 137, tờ bản đồ 21, diện tích 1.026,6 m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584225; Số vào sổ: CH00666 ngày 23/07/2018 cho người sử dụng đất: ông Trần Văn M1 (ông M1 là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N); Thửa đất số 79, tờ bản đồ 21, diện tích: 7.015,1m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224: số vào sổ cấp CH00665 ngày 23/07/2018 cho người sử dụng đất: ông Trần Văn M1 (ông M1 là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N) và Thửa đất số 116, tờ bản đồ 21, diện tích: 14.674 m² đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN584139; Số vào sổ cấp: CH00672 ngày 25/07/2018 cho người sử dụng đất: ông Trần Văn M1 (ông M1 là người đại diện giám hộ của bà Trần Tiểu N). Như vậy, 05 thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại Công văn số 1816/UBND-HC ngày 02/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố S xác định 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 397, 137, 116 và 79 thì đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Trần Tiểu N, ông M1 chỉ là người giám hộ cho bà Trần Tiểu N nên có cơ sở xác định 05 thửa đất trên là tài sản thuộc quyền sử dụng, quản lý hợp pháp của bà Trần Tiểu N.

[8] Đối với thửa đất 397, bị đơn ông M1 thừa nhận hiện ông đang quản lý sử dụng thửa đất, giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 653828, số vào sổ cấp GCN: CH00807

ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M1 (người đại diện giám hộ cho bà Trần Tiểu N) và chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bất kỳ người nào khác. Căn cứ Điều 612 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20 là di sản thừa kế của bà Trần Tiểu N. Sau khi bà Tiểu N chết, ngày 13/9/2021, ông M1 đã đăng ký chấm dứt giám hộ đối với bà Tiểu N và theo quy định tại khoản 2 Điều 63 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Trường hợp người được giám hộ chết thì trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày chấm dứt việc giám hộ, người giám hộ thanh toán tài sản với người thừa kế hoặc giao tài sản cho người quản lý di sản của người được giám hộ, chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch dân sự vì lợi ích của người được giám hộ cho người thừa kế của người được giám hộ”*. Như vậy việc nguyên đơn bà M yêu cầu ông M1 giao trả lại thửa đất 397, tờ bản đồ số 20, diện tích theo đo đạc thực tế là: 130,6 m² (trong đó, đất ở tại đô thị 50 m², đất trồng cây lâu năm khác 80,6 m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 653828, số vào sổ cấp GCN: CH00807 ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M1 (người đại diện giám hộ cho bà Trần Tiểu N) là có căn cứ, được Tòa án chấp nhận. Tại thời điểm thẩm định trên đất là đất trống, không có cây trồng hay vật kiến trúc gì.

[9]. Tại Tòa ông M1 tự nguyện giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 653828, số vào sổ cấp GCN: CH00807 ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M1 (người đại diện giám hộ cho bà Trần Tiểu N) cho bà M quản lý, sự tự nguyện này của ông M1 phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Đối với thửa đất 136, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông M1 là ông Lý Bình Đ trình bày từ trước đến nay ông M1 không quản lý sử dụng thửa đất này, cũng như không giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/5801503 do Ủy ban nhân dân thị xã N4 là thành phố S cấp ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N. Theo lời trình bày của ông H thì vào năm 2019, ông nhận chuyển nhượng từ ông M1 03 thửa (gồm thửa 116, 137 và 01 thửa đất khác, giáp ranh với thửa đất 116). Khi đó, ông M1 chỉ ranh cho vợ chồng ông H nhằm sang thửa đất số 136 của bà Tiểu N. Ông H và ông M1 đều không biết sự nhầm lẫn này, đến khi Tòa án xuống tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì ông H với ông M1 mới phát hiện. Tại phiên tòa, ông H và vợ là bà L1 cho rằng hiện nay, hợp đồng thuê đất giữa ông bà với ông Lâm Thanh T1 đã hết hạn và ông H1 đã giao trả cho ông bà quản lý, sử dụng thửa đất số 136, thửa đất số 137 và thửa đất số 116. Đối với thửa đất 136 và cây trồng trên đất (02 cây còng và 02 cây bần đã trưởng thành) mà ông H và bà L1 đang quản lý nhầm thì ông H và bà L1 tự nguyện giao trả lại cho người sử dụng hợp pháp theo quyết định của Tòa án. Tại Công văn số 491/CNTPST ngày 13/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ (Bút lục 501) xác định thửa đất 136 chưa biến động chủ sở hữu. Căn cứ Điều 612 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21 là di sản thừa kế của bà Tiểu N. Hiện nay, thửa đất này do ông H và bà L1 trực tiếp quản lý, sử dụng nên việc bà M khởi kiện yêu cầu ông M1 trả lại cho bà M thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21, diện

tích theo đo đạc thực tế là 1.355,7m² (mục đích sử dụng ĐM) do bà Trần Tiểu N đứng tên trên giấy chứng nhận có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là 000140 QSDĐ/58010503 ngày 28/05/2001 là không có căn cứ nên không được Tòa án chấp nhận.

[11] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Trung H và bà Nguyễn Ngọc L3 (người đang trực tiếp quản lý thửa đất 136) về việc giao trả lại cho bà Trần Thanh M thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.355,7m² (mục đích sử dụng ĐM) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/ 5801503, do Ủy ban nhân dân thị xã N4 là thành phố S cấp ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N, cùng cây trồng có trên đất là 02 cây bàng và 02 cây còng (đã trưởng thành).

[12] Đối với các thửa đất số 79, 137, 116 để xác định có phải là di sản của bà Tiểu N không, thì cần xem xét đến tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 116, 137 ngày 25/5/2019 giữa ông Trần Văn M1 với ông Lê Trung H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 79 ngày 17/12/2018 giữa ông Trần Văn M1 với bà Huỳnh Thị Hương G.

[12.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.026,6m² có bên chuyển nhượng ông Trần Văn M1, người giám sát việc giám hộ bà Trần Thị N2, nhân chứng ông Trang Sĩ T4, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trung H được Văn phòng C1 công chứng hợp đồng ngày 25/5/2019, số công chứng 4611, quyền 01 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 116, tờ bản đồ số 21, diện tích 14.674m² có bên chuyển nhượng ông Trần Văn M1, người giám sát việc giám hộ bà Trần Thị N2, nhân chứng ông Trang Sĩ T4, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trung H được Văn phòng công chứng Trần Văn N3 công chứng hợp đồng ngày 25/5/2019, số công chứng 4610, quyền 01, thấy rằng:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông M1, bà Thị N2, ông H và ông T4 đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp, mục đích của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được lập thành văn bản, có công chứng hợp đồng, được người giám sát việc giám hộ là bà Thị N2 (ký tên, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất); nên về chủ thể, hình thức, nội dung của hợp đồng phù hợp theo quy định tại Điều 58, Điều 59, Điều 117, Điều 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 43, Điều 44, Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2018). Sau khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông M1 đã thực hiện xong nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông H và nhận đủ số tiền nhận chuyển nhượng từ ông H theo thỏa thuận của các bên. Ông H đã thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.026,6m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa

đất số 116, tờ bản đồ số 21, diện tích 14.674m² có hiệu lực pháp luật. Việc nguyên đơn cho rằng mặc dù bà Thị N2 có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Thị N2 chưa có văn bản riêng đồng ý cho ông M1 chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông H là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm b Khoản 4 Điều 51 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có cơ sở. Do đó, việc bà Trần Thanh M yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4611, quyển 01, ngày 25/05/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 137; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6m²) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4610, quyển 01, ngày 25/5/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 116; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²) vô hiệu là không có căn cứ, không được Tòa án chấp nhận.

[12.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21, diện tích 7.015,1m² có bên chuyển nhượng ông Trần Văn M1, bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Hương G được Văn phòng C1 công chứng hợp đồng ngày 17/12/2018, số công chứng 8780, quyển 02, thấy rằng:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông M1, bà G đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp, mục đích của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; trước khi ký kết hợp đồng người giám sát giám hộ là bà Thị N2 có ký vào Tờ cam kết ngày 11/12/2018 với nội dung xác nhận việc ông M1 chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21, diện tích 7.015,1m², đất chuyên trồng lúa nước là nhằm mục đích nuôi dưỡng bà Tiểu N, tờ cam kết có chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường U1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Bút lục 424). Đồng thời, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà Thị N2 là ông Lê Văn T thừa nhận, chữ ký tên N2 phía dưới dòng chữ người giám sát giám hộ trong Tờ cam kết lập ngày 11/12/2018 là của bà Thị N2. Vì vậy về chủ thể, hình thức, nội dung của hợp đồng phù hợp theo quy định tại Điều 58, Điều 59, Điều 117, Điều 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 43, Điều 44, Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2018). Sau khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông M1 đã thực hiện xong nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà G và nhận đủ số tiền nhận chuyển nhượng từ bà G theo thỏa thuận của các bên. Bà G đã thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21, diện tích 7.015,1m² có hiệu lực. Việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn M1 và bà Huỳnh Thị Hương G lập ngày 17/12/2018 thì bà Thị N2 không có ký tên vào hợp đồng cũng như không có văn bản riêng đồng ý cho ông M1 chuyển nhượng đất cho bà G. Mặc dù chữ ký tên N2 phía dưới dòng chữ người giám sát giám hộ trong Tờ cam kết lập ngày 11/12/2018 là của bà Thị N2, nhưng đây là văn bản cam kết của ông M1 chứ không phải của bà Thị N2 nên không thể hiện được ý

chí của bà N2 là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm b Khoản 4 Điều 51 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có cơ sở. Do đó, việc bà Trần Thanh M yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và bà Huỳnh Thị Hương G; Số công chứng: 8780, quyền số 02 TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 17/12/2018 tại Văn phòng C1 vô hiệu là không có căn cứ, không được Tòa án chấp nhận.

[12.3] Như vậy, thửa đất số 79 đã được ông M1 chuyển nhượng hợp pháp cho bà G vào ngày 17/12/2018 và thửa đất 137, 116 đã được ông M1 chuyển nhượng hợp pháp cho ông H ngày 25/5/2019, hợp đồng có hiệu lực pháp luật cho nên đến thời điểm bà Tiểu N chết 23/7/2021, 03 thửa đất này không còn là tài sản thuộc quyền sử dụng, quản lý hợp pháp của bà Tiểu N nên thửa đất số 79, 137, 116 không phải là di sản thừa kế của bà Trần Tiểu N. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận 03 thửa đất gồm: thửa đất số 590 (nay là thửa số 137), diện tích 1.026,6m²; Thửa đất số 463 (nay là thửa 79), diện tích: 7.410m²; Thửa đất số 589 (nay là thửa số 116), diện tích: 14.674 m²; cùng thuộc tờ bản đồ 02 (cũ), nay thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm G (nay là khóm C), phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy xác nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) số 58001096 ngày 09/4/1996 do Sở địa chính tỉnh Sóc Trăng xác nhận cho hộ bà Trần Tiểu N là di sản thừa kế của bà Trần Tiểu N là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[13] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hương G và bà Hà Thanh C; số công chứng: 2888, quyền số 02, ngày 28/6/2019 tại Văn phòng C1 (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 3.012,1m²) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thanh C, ông Đặng Hiền Đ3 với ông Đặng Hoài Đ1, bà Quách Hồng D; số công chứng: 2543, quyền số 01, ngày 31/3/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N3, (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 3.012,1m²), thấy rằng:

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 79 từ ông M1, bà G đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động từ ông M1 (người giám hộ của bà Tiểu N) sang tên bà G ngày 09/01/2019, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224: số vào sổ cấp CH00665; do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 23/7/2018. Ngày 20/02/2019, bà G làm thủ tục tách thửa diện tích đất trên thành 04 thửa theo các giấy chứng nhận sau:

- Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 21; diện tích: 1.000,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652079; Sổ vào sổ cấp CS00891 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G. Sau đó, bà Huỳnh Thị Hương G đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho ông Võ Trung K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2019 (tại Văn phòng C1); Sau đó, ông Võ Trung K đã tặng cho lại toàn bộ thửa đất này bà Võ Phương D2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 11/3/2020 (được Văn phòng C1 công chứng hợp đồng ngày 11/3/2020).

- Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21; diện tích: 1.000,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652078; Sổ vào sổ cấp: CS00890 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G.

- Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 21; diện tích: 2.000,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652080; sổ vào sổ cấp: CS00892 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G.

Đối với thửa đất số 277 và 278, thì bà G đã chuyển nhượng cho ông Lương Văn Đ2 và bà Trần Trịnh Bảo L2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hương G và ông Lương Văn Đ2, bà Trần Trịnh Bảo L2 cùng ngày 28/10/2019 (được Văn phòng C1 chứng thực hợp đồng ngày 28/10/2019).

- Thửa đất còn lại là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; diện tích: 3.012,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652077; Sổ vào sổ cấp: CS00665 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G. Ngày 28/6/2019, bà G ký Hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho bà Hà Thanh C, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hương G và bà Hà Thanh C; số công chứng: 2888, quyền số 02, ngày 28/6/2019 tại Văn phòng C1. Sau đó, bà C đã thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý biến động chuyển nhượng sang tên của bà. Ngày 31/3/2020, bà C và ông Đ3 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đ2 và vợ là bà D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thanh C, ông Đặng Hiền Đ3 với ông Đặng Hoài Đ1, bà Quách Hồng D; số công chứng: 2543, quyền số 01, ngày 31/3/2020 tại Văn phòng C1.

[14] Như đã phân tích trên, việc bà G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 79 từ ông M1 là hợp pháp và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thực hiện chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất cho bà G trên cơ sở giao dịch có hiệu lực. Tại Công văn số 491/CNTPST ngày 13/6/2023 (Bút lục 501) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác định việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Hương G trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224: sổ vào sổ cấp CH00665; do UBND thành phố S cấp ngày 23/7/2018 là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Tại công văn số 1552/STNMT-VPĐK ngày 16/6/2023 (Bút lục số 503) Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S xác định việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cấp các giấy chứng nhận QSD đất cho bà G tại các thửa đất 79, 276, 277, 278 là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

[15] Như vậy, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; diện tích: 3.012,1m², đất không có tranh chấp, bà G, bà C, ông Đ3, ông Đ1, bà D đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp, mục đích của hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; Vì vậy chủ thể, hình thức, nội dung của hợp đồng phù hợp theo quy định tại Điều 117, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 43, Điều 44, Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2018). Sau khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bà G, bà C, ông Đ3, ông Đ1, bà D đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo thỏa thuận của các bên, các bên đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 79, tờ bản đồ 21, diện tích 3.012,1 m² giữa bà G và bà C, được Văn phòng C1 công chứng hợp đồng ngày 28/6/2019, số công chứng: 2888, quyền số 2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông Đ3 với ông Đ1, bà D; được Văn phòng C1 chứng thực hợp đồng ngày 31/3/2020, số công chứng: 2543, quyền số 1, có hiệu lực nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu là không có căn cứ, không được Tòa án chấp nhận.

[16] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy các giấy chứng nhận, thấy rằng:

[16.1] Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S điều chỉnh biến động về tên người sử dụng đất là ông Lê Trung H ngày 02/7/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584225; Sổ vào sổ: CH00666 ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa số 137, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6 m²); điều chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất là ông Lê Trung H, ngày 02/7/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN584139; Sổ vào sổ cấp: CH00672 ngày 25/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa đất số 116, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²); điều chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Hương G, ngày 09/01/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224: sổ vào sổ cấp CH00665, ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 7.015,1m²); điều chỉnh lý biến động về tên người sử dụng đất là bà Hà Thanh C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652077; Sổ vào sổ cấp: CS00665 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²) và việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 019642; Sổ vào sổ cấp: CS00665, ngày 29/4/2020 cho ông Đặng Hoài Đ1 và bà Quách Hồng D (thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²) trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 với ông Lê Trung H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 với bà Huỳnh Thị Hương G, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hương G với bà Hà Thanh C, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thanh C, ông Đặng Hiền Đ3 với ông Đặng Hoài Đ1 và bà Quách Hồng D có hiệu lực. Tại Công văn số 491/CNTPST

ngày 13/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác định việc chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T7 và tại Công văn số 1552/STNMT-VPĐK ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Hoài Đ1 và bà Quách Hồng D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thanh M về việc hủy chỉnh lý biến động trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 019642; Sổ vào sổ cấp: CS00665, ngày 29/4/2020 cho ông Đặng Hoài Đ1 và bà Quách Hồng D (thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²) là không có căn cứ, không được Tòa án chấp nhận.

[16.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652077; Sổ vào sổ cấp: CS00665 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652079; Sổ vào sổ cấp CS00891 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 1.000,7m²); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652078; Sổ vào sổ cấp: CS00890 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 1.000,3m²); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652080; sổ vào sổ cấp: CS00892 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 2.002m²), thấy rằng: Như đã phân tích trên, tại thời điểm bà G làm thủ tục xin tách thửa và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà G đang là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 7.015,1m² và tại Công văn số 1552/STNMT-VPĐK ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S xác định việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T6 cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên tại thửa 276, 277, 278 và 79 cho bà G đảm bảo đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn bà M về việc hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên là không có căn cứ chấp nhận.

[17] Xét số tiền ông M1 có được từ việc bán tài sản của bà Trần Tiểu N là thửa đất 79, 137 và 116, thấy rằng:

Mặc dù, theo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 137 thể hiện giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng; hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 116 thể hiện giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 79 thể hiện giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng nhưng ông M1 cho rằng ông chuyển nhượng các thửa đất trên với giá 65.000.000 đồng/1.000m², cụ thể: Thửa đất số 137, tờ bản đồ 21, diện tích 1.026,6 m² x 65.000.000 đồng/1.000 m², thành số tiền

66.729.000 đồng; Thửa đất số 116, tờ bản đồ 21, diện tích: 14.674 m² x 65.000.000 đồng/1.000 m², thành số tiền 953.810.000 đồng và Thửa đất số 79, tờ bản đồ 21, diện tích: 7.410m² x 65.000.000 đồng/1.000 m² thành số tiền 458.321.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông M1 nhận được từ việc chuyển nhượng 03 tài sản của bà Tiểu N là 1.478.860.000 đồng. Tại hồ sơ ông Lê Trung H cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất từ ông M1 với giá 140.000.000 đồng/1.000m² nhưng tại phiên tòa ông H, bà L3 trình bày ông nhận chuyển nhượng cả 02 thửa đất 137 và 116 với giá là khoảng 1.800.000.000 đồng. Đối với bà G, bà cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất từ ông M1 theo giá đúng với hợp đồng là 210.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông M1, ông H, bà G đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình và nguyên đơn không biết ông M1 đã chuyển nhượng các thửa đất trên với giá bao nhiêu. Hội đồng xét xử xét thấy, giá đất trồng lúa trên địa bàn thành phố S do Ủy ban nhân dân tỉnh S quy định tại thời điểm ông M1 chuyển nhượng đất cho ông H, bà G là 50.000.000 đồng/1.000m², trong khi giá chuyển nhượng mà các bên ghi trong hợp đồng là thấp hơn rất nhiều so với giá mà Ủy ban nhân dân tỉnh Q. Tại hồ sơ và tại Tòa, ông M1 thừa nhận ông chuyển nhượng các thửa đất trên với giá 65.000.000 đồng/1.000m². Tổng cộng số tiền ông M1 nhận được từ việc chuyển nhượng 03 tài sản của bà Tiểu N là 1.478.860.000 đồng, lời thừa nhận của ông M1 phù hợp với giá chuyển nhượng đất trồng lúa tại địa phương và cao hơn giá đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông M1 đưa ra là 65.000.000 đồng/1.000 m² với, tổng số tiền ông M1 đã nhận được từ việc bán tài sản của bà Tiểu N là 1.478.860.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[18] Về các khoản chi phí phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của bà Tiểu N và chi phí mai táng cho bà Tiểu N, thấy rằng:

- Về tiền mua thức ăn, thức uống: ông M1 cho rằng chi phí cho việc mua thức ăn, sữa mang đến cho bà Tiểu N từ ngày 14/6/2017 đến ngày bà N chết 23/7/2021 là 300.000 đồng/ngày x 48 tháng x 30 ngày = 432.000.000 đồng, nhưng ông không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho số tiền trên. Nguyên đơn bà M thừa nhận từ ngày 14/6/2017 đến ngày bà Tiểu N chết 23/7/2021, ông M1 mỗi ngày đều mang cơm, nước đến cho bà Tiểu N, nhưng chi phí mà ông M1 yêu cầu 300.000 đồng/ngày là quá cao, không phù hợp với mức chi tiêu bình thường tại địa phương nên nguyên đơn chỉ đồng ý hoàn trả cho ông M1 số tiền là 150.000 đồng/ngày, thành số tiền là 216.000.000 đồng. Hội đồng xét xử, xét thấy số tiền 300.000 đồng/ngày mà ông M1 đưa ra là khá cao so với mức sống trung bình hiện nay tại địa phương, số tiền 150.000 đồng/ngày mà phía bà M đưa ra dùng để chi tiêu cho việc mua đồ ăn, uống cho một người già là phù hợp nên được chấp nhận. Tuy nhiên, theo nguyên đơn, bị đơn từ ngày 14/6/2017 đến ngày bà N chết 23/7/2021 là 48 tháng là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử tính lại như sau: Từ ngày 14/6/2017 đến ngày bà N chết 23/7/2021 là (04 năm 01 tháng 09 ngày) x 150.000 đồng/ngày thành số tiền 224.850.000 đồng.

- Về chi phí mà ông M1 bỏ ra để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 397, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tiểu N thành thửa 137, 116 và thửa 79 đứng tên của ông M1 (người giám hộ của bà Tiểu

N), tiền thuế thu nhập cá nhân mà ông M1 đã nộp thay cho bà N thấy rằng: mặc dù nguyên đơn bà M cho rằng, việc ông M1 xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tiểu N thành thửa 137, 116 và thửa 79 là không cần thiết, không nhằm vì lợi ích của bà Tiểu N mà để cho ông M1 thuận tiện bán tài sản của bà N, phục vụ cho yêu cầu cá nhân của ông M1 nên bà M không đồng ý hoàn trả cho ông M1 nhưng Hội đồng xét xử xét thấy, vào thời điểm này bà N không có thu nhập nên việc ông M1 xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tiểu N thành thửa 137, 116 và thửa 79 đứng tên của ông M1 (người giám hộ của bà Tiểu N), sau đó chuyển nhượng để lấy tiền nuôi bà N là cần thiết, phục vụ cho nhu cầu chăm sóc bà N. Tuy nhiên, do ông M1, không cung cấp được các hoá đơn, biên lai nộp tiền nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Thông báo nộp thuế của cơ quan thuế và phiếu nộp tiền vào ngân sách nhà nước có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Tòa án đã thu thập được để xác định số tiền mà ông M1 bỏ ra làm thủ tục cấp giấy và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như nộp thuế cho bà Tiểu N tổng cộng là 22.249.330 đồng, (bao gồm: Đối với thửa đất 397, theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 08/11/2018 và Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 0018678 ngày 13/11/2018 (Bút lục 274) số tiền ông M1 đã nộp là 869.805 đồng; Đối với thửa đất 116, theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 03/7/2018 và Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 0006027 ngày 09/7/2018 (Bút lục 293) số tiền ông M1 đã nộp là 3.668.500 đồng. Sau khi ông M1 chuyển nhượng cho ông H, ông M1 đã nộp tiền thuế thu nhập cá nhân theo Thông báo nộp thuế ngày 25/6/2019 và Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 0019786 ngày 28/6/2019 số tiền 14.674.000 đồng; Đối với thửa đất 137, theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 03/7/2018 và Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 0005825 ngày 05/7/2018 (Bút lục 312) số tiền ông M1 đã nộp là 256.650 đồng. Sau khi ông M1 chuyển nhượng cho ông Lê Trung H, ông M1 đã nộp tiền thuế thu nhập cá nhân theo Thông báo nộp thuế ngày 25/6/2019 và Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 0019790 ngày 28/6/2019 số tiền 1.026.600 đồng; Đối với thửa đất 79, theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 03/7/2018 và Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 0005825 ngày 05/7/2018 (Bút lục 379b) số tiền ông M1 đã nộp là 1.753.775 đồng).

- Theo ông M1, ông đã thi hành án thay bà Tiểu N số tiền 131.996.864 đồng theo bản án dân sự phúc thẩm số 115/2018/DS-PT ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhưng ông M1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Tuy nhiên, nguyên đơn bà M đồng ý hoàn trả lại cho ông M1 số tiền là 65.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo bản án dân sự phúc thẩm số 115/2018/DS-PT ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng buộc ông M1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị phần hàng rào cho ông Trần Trường H2 là 131.996.864 đồng nên nghĩa vụ thi hành án này là của ông M1, bà Tiểu N chỉ phải chịu án dân sự sơ thẩm số tiền 15.144.579 đồng và chi phí đo đạc, định giá là 851.955 đồng. Xét thấy, việc nguyên đơn đồng ý hoàn trả số tiền 65.000.000 đồng cho bị đơn ông M1 là do nguyên đơn tự nguyện và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Tiền chi phí mai táng khi bà Tiểu N chết: Theo ông M1 thì ông đã chi phí số tiền 171.000.000 đồng (gồm mua áo quan (quan tài) 26.000.000 đồng, T5 chi phí

mai táng: 135.000.000 đồng, tiền gửi tro cốt tại chùa: 10.000.000 đồng). Tại phiên tòa, ông M1 cho rằng ông không có bỏ ra số tiền 10.000.000 đồng để gửi tro cốt tại chùa nên số tiền này, hội đồng xét xử không xem xét. Đối với chi phí mua quan tài số tiền là 26.000.000 đồng và chi phí cho việc mai táng là 135.000.000 đồng, ông M1 chỉ cung cấp được hoá đơn chi phí mai táng số tiền 20.000.000 đồng của Dịch vụ mai táng - Trại hàng Đức L. Đối với các khoản khác, ông M1 không còn lưu giữ nên không thể giao nộp cho Tòa án được. Nguyên đơn thừa nhận toàn bộ chi phí cho việc đám tang bà Trần Tiểu N là do ông M1 bỏ ra. Tuy nhiên chi phí cho việc mai táng mà ông M1 đưa ra là quá cao, không phù hợp nên nguyên đơn chỉ đồng ý hoàn trả cho ông Trần Văn M1, chi phí mai táng số tiền 50.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Nghị Quyết 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thì chi phí hợp lý cho việc mai táng là các khoản tiền: mua quan tài; chi phí hỏa táng, chôn cất; các vật dụng cần thiết cho việc khâm liệm, khăn tang, hương, nến, hoa, thuê xe tang và các khoản chi khác phục vụ cho việc chôn cất hoặc hỏa táng theo phong tục, tập quán địa phương. Như vậy, mặc dù ông M1 cho rằng chi phí mua quan tài số tiền là 26.000.000 đồng nhưng ông chỉ cung cấp được hóa đơn số tiền 20.000.000 đồng, đối với chi phí hỏa táng, các vật dụng cần thiết cho việc khâm liệm, khăn tang, hương, nến, hoa, thuê xe tang,... thì ông M1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để minh. Nguyên đơn cho rằng chi phí mai táng cho bà N số tiền 50.000.000 đồng và đồng ý hoàn trả cho ông M1 số tiền này là phù hợp nên được chấp nhận.

- Đối với các chi phí còn lại như tiền thuốc uống hàng ngày (từ ngày 20/01/2019 đến 23/7/2021) là 540 ngày x 45.000 đồng/ngày = 24.300.000 đồng; Tiền dịch vụ vệ sinh vết thương, truyền dịch hàng ngày (từ ngày 20/01/2019 đến 23/7/2021) là 540 ngày x 580.000 đồng/ngày = 313.200.000 đồng; T5 mổ bánh chè: 56.000.000 đồng; Tiền mổ bắt inox xương chậu: 95.000.000 đồng. Theo nguyên đơn thì những năm cuối đời bà Tiểu N chỉ bệnh già chứ không phải nằm viện điều trị, cũng như không phát sinh những chi phí nêu trên nên không đồng ý hoàn trả. Ông M1 cho rằng ông đã chi phí cho bà Tiểu N các khoản nêu trên nhưng ông không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình nên các khoản chi phí nêu trên của ông M1 không được chấp nhận.

Như vậy, số tiền ông M1 nhận được từ việc bán tài sản của bà Tiểu N là 1.478.860.000 đồng trừ đi chi phí phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của bà Tiểu N là 362.099.330 gồm: (Tiền mua thức ăn, uống hàng ngày 224.850.000 đồng + Tiền thi hành án là 65.000.000 đồng + Chi phí mai táng 50.000.000 đồng + Chi phí cấp đổi giấy chứng nhận là 22.249.330 đồng), còn lại số tiền là 1.116.760.670 đồng. Như đã phân tích trên, nguồn gốc số tiền này ông M1 có được từ bán tài sản của bà Tiểu N, hiện còn lại số tiền là 1.116.760.670 đồng. Căn cứ Điều 612 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định số tiền 1.116.760.670 đồng là di sản thừa kế của bà Trần Tiểu N. Theo quy định tại khoản 2 Điều 63 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần buộc ông Trần Văn M1 phải thanh toán cho bà Trần Thanh M số tiền là 1.116.760.670 đồng.

[19] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Văn phòng C1 Trần Văn N3 bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng: Như đã nhận định trên, Văn phòng C1 Trần Văn N3 thực hiện công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định tại các Điều 43, Điều 44, Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2018), nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường theo quy định tại khoản 5 Điều 33 và Điều 38 Luật Công chứng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2018). Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ, không được Tòa án chấp nhận.

[20] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H thấy rằng: Như đã phân tích trên, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4611, quyển 01, ngày 25/05/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 137; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6m²) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4610, quyển 01, ngày 25/5/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 116; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²) vô hiệu không được chấp nhận và ông H trình bày trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu đối với 02 hợp đồng này thì ông không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu xử lý hậu quả khi hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại của ông H.

[21] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần. Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[22] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thanh M phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá số tiền 48.040.581 đồng. Do nguyên đơn bà M đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá nên nguyên đơn bà Trần Thanh M đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp chi phí thẩm định, định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[23] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thanh M phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 và chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập của ông Lê Trung H được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, với số tiền là 10.900.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Văn M1 chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Tuy nhiên, ông M1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, được miễn tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét.

[24] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 3, 5, 11 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 51, 57, 58, 59, 62, 63, 117, 500, 501, 502, 503, 611, 612, 613, 614, 651 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 43, Điều 44, Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4, 6 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh M.

1. Công nhận bà Trần Thanh M là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Tiểu N.

2. Công nhận di sản bà Trần Tiểu N chết để lại gồm:

2.1. Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 20, diện tích: 130,6 m² (trong đó, đất ở tại đô thị 50 m², đất trồng cây lâu năm khác 80,6 m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 653828, sổ vào sổ cấp GCN: CH00807 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M1 (người đại diện giám hộ cho bà Trần Tiểu N), có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với thửa đất số 294 và phần còn lại của thửa đất 397 có số đo 4,57m + 0,08m + 3,29m.

- Hướng Tây giáp với vỉa hè đường T có số đo 8,75 m.

- Hướng Nam giáp với thửa đất 396 có số đo 5,27m + 11,62m.

- Hướng Bắc giáp với thửa đất 398 có số đo 15,06m.

Tại thời điểm thẩm định trên đất là đất trống, không có cây trồng hay vật kiến trúc gì.

2.2 Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21, diện tích: 1.355,7m² (mục đích sử dụng ĐM) , theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/ 5801503, do Ủy ban nhân dân thị xã N4 là thành phố S cấp ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N và cây trồng có trên đất là 02 cây bàng và 02 cây còng (đã trưởng thành), thửa đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với thửa đất 137 và thửa 116 có số đo 15,42m + 23,78m.
- Hướng Tây giáp với thửa đất 118 có số đo là 34,81m.
- Hướng Nam giáp với bờ kênh thủy lợi có số đo 36,92m + 0,16m.
- Hướng Bắc giáp với thửa đất 118 có số đo là 8,99m + 8,83m + 18,68m + 0,58m.

2.3. Số tiền 1.116.760.670 đồng (hiện ông Trần Văn M1 đang quản lý).

3. Buộc ông Trần Văn M1 giao trả lại cho bà Trần Thanh M thửa đất 397, tờ bản đồ số 20, diện tích theo đo đạc thực tế là: 130,6 m² (trong đó, đất ở tại đô thị 50 m², đất trồng cây lâu năm khác 80,6 m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 653828, số vào sổ cấp GCN: CH00807 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M1 (người đại diện giám hộ cho bà Trần Tiểu N), có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với thửa đất 294 và phần còn lại của thửa đất 397 có số đo 4,57m + 0,08m + 3,29m.
- Hướng Tây giáp với vỉa hè đường T có số đo 8,75 m.
- Hướng Nam giáp với thửa đất 396 có số đo 5,27m + 11,62m.
- Hướng Bắc giáp với thửa đất 398 có số đo 15,06m.

Tại thời điểm thẩm định trên đất là đất trống, không có cây trồng hay vật kiến trúc gì.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông M1, khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Trần Thanh M có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Trần Văn M1 sẽ giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 653828, số vào sổ cấp GCN: CH00807 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 25/12/2018 cho ông Trần Văn M1 (người đại diện giám hộ cho bà Trần Tiểu N) cho bà Trần Thanh M.

5. Buộc ông Trần Văn M1 thanh toán cho bà Trần Thanh M số tiền 1.116.760.670 đồng (hiện ông Trần Văn M1 đang quản lý).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Trần Thanh M có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Trần Văn M1 còn phải trả lãi cho bà M theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chậm thi hành án.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Trung H và bà Nguyễn Ngọc L3 khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Trần Thanh M có đơn yêu cầu thi hành án, ông

Lê Trung H và bà Nguyễn Ngọc L3 giao trả cho bà Trần Thanh M thửa đất số 136, tờ bản đồ số 21, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.355,7m² (mục đích sử dụng ĐM) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/ 5801503, do Ủy ban nhân dân thị xã N4 là thành phố S cấp ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N và cây trồng có trên đất là 02 cây bàng và 02 cây còng (đã trưởng thành), thửa đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với thửa đất 116 và thửa 137 có số đo 15,42m + 23,78m.
- Hướng Tây giáp với thửa đất 118 có số đo là 34,81m.
- Hướng Nam giáp với bờ kênh thủy lợi có số đo 36,92m + 0,16m.
- Hướng Bắc giáp với thửa đất 118 có số đo là 8,99m + 8,83m + 18,68m + 0,58m.

II. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thanh M đối với các yêu cầu sau:

1. Yêu cầu công nhận 03 thửa đất sau thửa đất số 590 (nay là thửa số 137), diện tích 1.026,6m²; Thửa đất số 463 (nay là thửa 79), diện tích: 7.410m²; Thửa đất số 589 (nay là thửa số 116), diện tích: 14.674 m²; cùng thuộc tờ bản đồ 02 (cũ), nay thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm G (nay là khóm C), phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy xác nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) số 58001096 ngày 09/4/1996 do Sở địa chính tỉnh Sóc Trăng xác nhận cho hộ bà Trần Tiểu N là di sản thừa kế của bà Trần Tiểu N.

2. Buộc ông Trần Văn M1 trả lại cho bà Trần Thanh M thửa đất số 136, Tờ bản đồ số 21, diện tích theo đo đạc thực tế là 1355,7m² (mục đích sử dụng ĐM) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000140 QSDĐ/ 5801503, do Ủy ban nhân dân thị xã N4 là thành phố S cấp ngày 28/5/2001 cho bà Trần Tiểu N.

3. Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu:

3.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4611, quyền 01, ngày 25/05/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 137; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6m²).

3.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4610, quyền 01, ngày 25/5/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 116; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²).

3.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và bà Huỳnh Thị Hương G; Số công chứng: 8780, quyền số 02 TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 17/12/2018 tại Văn phòng C1. (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 7.015,1m²).

3.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Hương G và bà Hà Thanh C; Số công chứng: 2888, quyền số 02, ngày 28/6/2019 tại Văn phòng C1 (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 3.012,1m²);

3.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thanh C, ông Đặng Hiền Đ3 với ông Đặng Hoài Đ1, bà Quách Hồng D; số công chứng: 2543, quyền số 01, ngày 31/3/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N3, (Đối với thửa 79; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 3.012,1m²);

4. Hủy điều chỉnh biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

4.1. Hủy điều chỉnh biên động về tên người sử dụng đất là ông Lê Trung H ngày 02/7/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584225; Số vào sổ: CH00666 ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa số 137, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6 m²);

4.2. Hủy việc chỉnh lý biên động về tên người sử dụng đất là ông Lê Trung H, ngày 02/7/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN584139; Số vào sổ cấp: CH00672 ngày 25/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa đất số 116, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²);

4.3. Hủy việc chỉnh lý biên động về tên người sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Hương G, ngày 09/01/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584224: số vào sổ cấp CH00665, ngày 23/07/2018 do UBND thành phố S cấp (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 7.015,1m²);

4.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652077; Số vào sổ cấp: CS00665 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²).

4.5. Hủy việc chỉnh lý biên động về tên người sử dụng đất là bà Hà Thanh C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652077; Số vào sổ cấp: CS00665 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 (Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²).

4.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 019642; Số vào sổ cấp: CS00665 do Sở T6 cấp ngày 29/4/2020 cho ông Đặng Hoài Đ1 và bà Quách Hồng D (thửa đất số 79, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 3.012,1m²).

4.7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652079; Số vào sổ cấp CS00891 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 1.000,7m²).

4.8. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652078; Số vào sổ cấp: CS00890 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 1.000,3m²);

4.9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 652080; số vào sổ cấp: CS00892 do Sở T6 cấp ngày 20/02/2019 cho bà Huỳnh Thị Hương G (Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 21; Diện tích: 2.002m²).

5. Buộc Văn phòng công chứng Trần Văn N3 phải bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thanh M số tiền là 200.000.000 đồng.

III. Do yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4611, quyền 01, ngày 25/05/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 137; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 1.026,6m²) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1 và ông Lê Trung H; Số công chứng: 4610, quyền 01, ngày 25/5/2019 của Văn phòng C1 (Đối với thửa 116; tờ bản đồ số: 21; Diện tích: 14.674m²) vô hiệu không được chấp nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu xử lý hậu quả khi hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại của ông Lê Trung H.

IV. Về án phí:

- Bà Trần Thanh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 10.900.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp 900.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000682 ngày 06/9/2022; 2.400.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007597 ngày 08/3/2023; 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0011575 ngày 31/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Bà Trần Thanh M còn phải nộp thêm số tiền 2.600.000 đồng.

- Ông Trần Văn M1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Trung H là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được miễn tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét.

V. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thanh M phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá số tiền 48.040.581 đồng và số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong.

VI. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Hoài Đ1 đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, Điều 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- Lưu HSVA.

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

Lâm Thị Kim Hằng