

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **53/2021/DS-PT**

Ngày: 26-4-2021

V/v: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo

Các thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Ông Phan Quốc Phong – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 4 năm 2021 đến ngày 26 tháng 4 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 về việc tranh chấp “*Đòi lại quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 74/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Chị Lê Thị Bích V, sinh năm 1993.

Nơi đăng ký thường trú: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

2. Cháu Trần Lê Diệu A, sinh ngày: 19/6/2014.

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật của cháu A: Chị Lê Thị Bích V.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo giấy ủy quyền ngày 17/9/2014 và giấy ủy quyền ngày 06/11/2019): Ông Trần Thái T, sinh năm 1988.(có mặt)

Địa chỉ: Đường E, khu phố F, phường G, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Hải A1 – Công ty Luật TNHH MTV Z thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Vũ Thị L, sinh năm 1961.(có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo giấy ủy quyền ngày 12/4/2011): Ông Đặng Bửu T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp I, xã J, huyện C, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1942.

2. Bà Hoàng Thị L1, sinh năm 1944.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M và bà L1 (theo giấy ủy quyền ngày 19/3/2020): Bà Lê Ánh H, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp I, xã J, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1965. (vắng mặt)

4. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1980. (vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

7. Văn phòng Công chứng X (Văn phòng Công chứng Y cũ); địa chỉ: Đường K, khu L, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Trưởng Văn phòng: Bà Lại Thị Kim S – Công chứng viên. (vắng mặt)

8. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tuấn D – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D (theo giấy ủy quyền ngày 27/12/2018): Ông Nguyễn Quốc Đ – Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. (vắng mặt)

9. Anh Trần Văn Đ1, sinh năm 1981. (vắng mặt)

10. Anh Trần Văn Đ2, sinh năm 1988. (vắng mặt)

11. Anh Trần Văn Đ3, sinh năm 1990. (có mặt)

12. Anh Trần Quang Đ1, sinh năm 1993. (vắng mặt)

13. Anh Trần Quang Đ4, sinh năm 1999. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

14. Chị Trần Thị L2, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp O, xã J, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của chị Lê Thị Bích V và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của chị V:*

Chị Lê Thị Bích V và anh Trần Văn Đ5 là vợ chồng hợp pháp (được UBND xã B cấp giấy chứng nhận kết hôn vào ngày 23/4/2013). Sau khi cưới, chị V và anh Đ5 sống cùng với bà Vũ Thị L (bà L là mẹ ruột anh Đ5). Ngày 31/10/2013, anh Đ5 sửa nhà kho trên rẫy thì bị điện giật chết, sau khi anh Đ5 chết, giữa chị V và bà L không hòa thuận nên chị V đã về nhà cha mẹ ruột sống và sinh con. Theo chị V, tài sản chung của chị V và anh Đ5 trong thời kỳ hôn nhân gồm có phần đất diện tích 7603m² thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 19 xã B, huyện C (đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 006XXX ngày 24/10/2013 cho chị V và anh Đ5 cùng đứng tên). Tài sản riêng của anh Đ5 gồm 01 xe mô-tô nhãn hiệu Ari Blade, biển số 60B3-047.XX có số máy: JF27E08474XXX và số khung: 2703BY098XXX đứng tên Trần Văn Đ5. Toàn bộ tài sản trên từ khi anh Đ5 chết đều do bà L quản lý sử dụng vì vậy chị V yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại cho chị V ½ quyền sử dụng thửa đất trên. Do anh Đ5 chết không để lại di chúc nên phần di sản anh Đ5 để lại là ½ quyền sử dụng thửa đất còn lại chị V yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh Đ5 gồm: Chị V, cháu Trần Lê Diệu A (con anh Đ5 sinh ngày 19/6/2014) và bà L.

Đối với tài sản riêng của anh Đ5 là 01 xe mô-tô nhãn hiệu Ari Blade, biển số 60B3-047.XX nay chị V không yêu cầu chia nữa.

Chị V xác định nguồn gốc phần đất 7603m² thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 19 xã B là do anh Đ5 dành dụm tiền đưa cho bà L cất giữ trước khi cưới chị V, ngoài ra sau khi kết hôn với chị V, anh Đ5 cũng có lấy thêm số tiền cưới của vợ chồng đưa cho bà L mua. Chị V được biết thửa đất được sang nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn M – bà Hoàng Thị L1, việc thỏa thuận sang nhượng do anh Đ5 thực hiện chứ chị V không tham gia. Ngày 01/7/2013, anh Đ5 có chở chị V đến Văn phòng Công chứng Y (nay là Văn phòng Công chứng X) để ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M – bà L1, tại thời điểm ký xác nhận có mặt chị Nguyễn Thị Thúy H2 là con dâu của ông M – bà L1 chứng kiến. Trong thời gian chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Đ5 sửa nhà kho (nhà kho do ông M – bà L1 xây dựng trước đó) để cùng chị V ở riêng thì bị điện giật chết. Sau khi anh Đ5 chết, giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cấp cho vợ chồng chị V do bà L cất giữ. Mặc dù thửa đất là tài sản chung của chị V và anh Đ5 nhưng vì không trực tiếp quản lý sử dụng nên nay chị V chỉ yêu cầu bà L thanh toán lại trị giá ½ quyền sử dụng thửa đất bằng tiền Việt Nam đồng. Chị V đồng ý với kết quả Chứng thư Thẩm định giá số 2076/TĐG-CT ngày 13/8/2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, theo chứng thư thẩm định giá thì trị giá quyền sử dụng phần đất 7603m² thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 19, xã B là 486.606.000đ; Công trình xây dựng trên đất đã qua sử dụng là 36.811.250đ; Cây xanh là 181.700.000đ, tổng giá trị tài sản là 705.000.000đ. Chị V yêu cầu bà L phải thanh toán lại cho chị 352.500.000đ tương đương với ½ quyền sử dụng diện tích thửa đất và tài sản trên đất. Di sản của anh Đ5 để lại là ½ quyền sử dụng diện tích thửa đất và tài sản trên đất có trị giá là 352.500.000đ được chia đều cho chị V, bà L và cháu Trần Lê Diệu A mỗi người được hưởng kỷ phần bằng nhau là 117.500.000đ. Chị V và cháu A được hưởng 02 phần là 235.500.000đ. Tổng cộng chị V yêu cầu bà L phải thanh toán giá trị đất và tài sản trên đất cho chị và cháu A với số tiền là 587.500.000đồng.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền tạm ứng chi phí tố tụng chị V đã nộp là 18.320.011đ đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo bà Vũ Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày:*

Chị V và anh Đ5 là vợ chồng hợp pháp (được UBND xã B cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 23/4/2013). Sau khi kết hôn cả hai sống với bà L và ngày 31/10/2013, anh Đ5 sửa căn nhà kho trên rẫy của gia đình thì bị điện giật chết. Bà L xác định anh Đ5 chết không để lại di chúc và cũng không có tài sản

gì để lại, phần đất có diện tích 7603m² thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 19 xã B, huyện C mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho chị V và anh Đ5 vào ngày 24/10/2013 không phải do chị V và anh Đ5 bỏ tiền ra mua, thực chất phần đất trên là do bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thúy H2 và ông Nguyễn Thanh P vào năm 2011 với giá 305.000.000đ. Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên không viết giấy tờ gì, đến ngày 02/11/2011 khi bà L trả được số tiền 140.000.000đ thì bà H2 mới viết cho bà L giấy mua bán đất ghi rõ thời hạn thanh toán, cụ thể: đợt 1 trả 140.000.000đ, đợt 2 trả 165.000.000đ vào ngày 25/12/2011 (âm lịch). Ngày 12/12/2011, sau khi bà L trả đủ số tiền 305.000.000đ thì được bà H2 giao đất canh tác sử dụng cho đến nay. Khi chuyển nhượng hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định là vì đất còn đứng tên ông M – bà L1 (bố mẹ chồng bà H2). Năm 2013, sau khi anh Đ5 cưới chị V thì cả hai cùng chung sống với bà L, do bà L không biết chữ nên có kêu anh Đ5 liên hệ với bà H2 làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho bà L. Ngày 31/10/2013, khi sửa chữa nhà kho trên rẫy (có trước khi mua) thì anh Đ5 bị điện giật chết, sau khi anh Đ5 chết được khoảng 10 ngày thì bà H2 có đến giao cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này bà L mới biết anh Đ5 đã tự ý kê khai cho anh Đ5 và chị V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì anh Đ5 mới chết, vợ anh Đ5 là chị V lại đang mang bầu nên bà L mới chưa lên tiếng yêu cầu chị V phải làm thủ tục sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà L.

Ngày 19/6/2014, chị V làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện C giải quyết buộc bà L phải trả lại tài sản là quyền sử dụng ½ thửa đất và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản anh Đ5 để lại là quyền sử dụng ½ thửa đất cùng 01 xe mô-tô nhãn hiệu Ari Blade biển số 60B3-047.XX cho những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật gồm có bà L, chị V và cháu Trần Lê Diệu A thì bà L không đồng ý.

Ngày 21/9/2018, bà L có đơn phản tố yêu cầu “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được công chứng số 1230, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 01/07/2013 tại Văn phòng Công chứng Y giữa vợ chồng ông M – bà L1 với vợ chồng anh Đ5 – chị V với lý do bà L bị anh Đ5 lừa dối và yêu cầu hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 006XXX” do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/10/2013 cho anh Đ5 và chị V đối với quyền sử dụng phần đất 7.603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C. Bà L không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với nội dung ghi trong yêu cầu phản tố, bà L thừa nhận có nói với bà H2 là mua đất để sau này cho anh Đ5 sử dụng, còn việc bà H2 nói bà L bảo cho anh Đ5 đứng tên

trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn không có vì giấy bán đất do bà H2 viết vào ngày 02/11/2011 cũng khẳng định bà L là người mua chứ không phải anh Đ5. Nếu yêu cầu phản tố của bà L được chấp nhận thì bà L đồng ý cho cháu Diệu Anh số tiền 50.000.000đ.

Bà L không có ý kiến gì đối với Chứng thư thẩm định giá số: 2076/TĐG-CT ngày 13/8/2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

** Tại các bản khai, đơn khởi kiện vào các ngày 19/7/2018, 25/7/2018, 14/5/2019 của ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị L1 cũng như lời trình bày của bà Lê Ánh H - người đại diện theo ủy quyền cho ông M và bà L1:*

Vào năm 2002, ông M và bà L1 có cho con trai là Nguyễn Thanh P và con dâu là Nguyễn Thị Thúy H2 diện tích đất khoảng 1,2 ha tại ấp A, xã B, huyện C để canh tác. Việc tặng cho chỉ thể hiện bằng miệng và chưa làm thủ tục tặng cho theo quy định pháp luật nhưng ông P và bà H2 được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất trên. Năm 2011, ông P và bà H2 cần vốn làm ăn nên có chuyển nhượng 7500m² cho bà Vũ Thị L với giá 305.000.000đ, toàn bộ số tiền bán đất do bà H2 trực tiếp nhận. Năm 2012, sau khi làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước, ông M và bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số giấy chứng nhận BE 664150 cấp ngày 18/10/2012) với diện tích đất được cấp là 11.685m² thuộc thửa 166, tờ bản đồ số 19 xã B (phần diện tích đất cho vợ chồng ông P và bà H2 thuộc một phần thửa 166, tờ bản đồ số 19 xã B). Năm 2013, bà H2 có nhờ ông M và bà L1 làm thủ tục tách thửa để thuận tiện cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phần diện tích ông P và bà H2 bán cho bà L thuộc thửa 166c, tờ bản đồ số 19 xã B có diện tích 7603m².

Ngày 01/07/2013, ông M và bà L1 đến Văn phòng Công chứng Y để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa 166c, tờ bản đồ số 19 xã B theo yêu cầu của bà H2. Khi đến Văn phòng Công chứng Y không có bà L mà chỉ có anh Trần Văn Đ5 và chị Lê Thị Bích V là con trai và con dâu của bà L. Ông M và bà L1 với anh Đ5 và chị V cùng ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng dưới sự hướng dẫn của công chứng viên và sự chứng kiến của bà H2. Việc ký kết giữa hai bên là tự nguyện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng có số 1230, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 01/07/2013 và mọi thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này thì ông M và bà L1 không trực tiếp tham gia.

Ngày 27/01/2015, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú có triệu tập ông M và bà L1 đến làm việc, ông M và bà L1 thừa nhận có biết việc bà H2 bán đất cho bà

L và việc ký xác nhận chuyển nhượng đất cho anh Đ5 và chị V là do yêu cầu của bà H2, do tin tưởng bà H2 và nhầm lẫn giữa việc anh Đ5 và chị V chỉ được quyền ký theo sự ủy quyền của bà L chứ không được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông M và bà L1 mới đồng ý ký.

Ngày 29/7/2015, ông M và bà L1 đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà L1 với anh Đ5 và chị V được ký kết vào ngày 01/7/2013 tại Văn phòng Công chứng Y và được Tòa án thụ lý giải quyết nhưng sau đó ông M và bà L1 đã rút đơn khởi kiện.

Ngày 19/7/2018, ông M và bà L1 tiếp tục làm đơn khởi kiện Văn phòng Công chứng Y và bà Lại Thị Kim S về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Y công chứng có số 1230, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 01/07/2013 vì giả tạo và nhầm lẫn. Ngày 17/10/2018, ông M và bà L1 làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 006XXX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp cho anh Đ5 và chị V vào ngày 24/10/2013 đối với quyền sử dụng thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C. Xét thấy vụ việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa nhân dân huyện C nên Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 14/3/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ Điều 73, Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án của ông M và bà L1 cho Tòa án huyện C giải quyết trong cùng vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Ông M và bà L1 khẳng định việc cả hai viết “giấy xác nhận” ghi ngày 20/11/2014 về việc tặng cho đất cho con trai và con dâu là nhằm khẳng định tặng cho thửa 166c, tờ bản đồ số 19 cho ông P và bà H2 chứ không phải chuyển nhượng cho anh Đ5 và chị V. Việc cả hai ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/7/2013 tại Văn phòng Công chứng Y là do nhầm lẫn, giả tạo, cả hai đã tin tưởng bà H2 trong khi bà H2 không hỏi bà L về việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh Đ5 và chị V.

Ông M và bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị V và không có ý kiến gì với yêu cầu phản tố của bà L.

** Theo lời trình bày của ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Thị Thúy H2:*

Năm 2002, ông P và bà H2 được ông M và bà L1 cho một phần đất thuộc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Diện tích cụ thể là bao nhiêu thì cả hai không biết vì ông M và bà L1 chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho cả hai. Do là người cùng địa phương và quen biết nhau nên bà H2 thường vay

tiền của bà L, năm 2011 cần vốn làm ăn nên bà H2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L một phần đất được ông M và bà L1 cho vào năm 2002 với giá 305.000.000đ, khi mua bà L có nói với bà H2 là để sau này cho anh Đ5 con trai bà L sử dụng, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất hai bên không làm giấy tờ. Ngày 02/11/2011, khi bà L trả được số tiền 140.000.000đ bà H2 mới viết giấy bán đất cho bà L, trong giấy bán đất bà H2 có ghi đợt 1 trả 140.000.000đ, đợt 2 trả 165.000.000đ vào ngày 25/12/2011 âm lịch. Đến ngày 12/12/2011, bà L trả hết số tiền mua đất nên bà H2 đã giao toàn bộ phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cùng căn nhà kho và cây trồng trên đất cho bà L quản lý sử dụng. Bà H2 hoàn toàn không biết số tiền bà L trả cho bà H2 có nguồn gốc từ đâu nhưng sau đó chỉ có anh Đ5 đến gặp bà yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh Đ5 đứng tên. Do bà H2 bán đất cho bà L nên bà H2 đã trao đổi lại với bà L và được bà L đồng ý cho anh Đ5 đứng tên nên bà H2 mới nhờ ông M và bà L1 tách diện tích đất bán cho bà L thành một thửa riêng để tiện cho việc chuyển nhượng. Ngày 01/7/2013, bà H2 cùng ông M và bà L1 đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ5, do anh Đ5 đã kết hôn nên anh Đ5 chở chị V đến Văn phòng Công chứng Y cùng với ông M và bà L1 ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo sự hướng dẫn của Công chứng viên. Bà H2 thừa nhận có trực tiếp chứng kiến việc hai bên ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng có số 1230, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 01/07/2013) và sau đó căn cứ theo hợp đồng Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 006XXX ngày 24/10/2013 đối với phần đất 7.603m² thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C cho anh Đ5 và chị V. Ngày 31/10/2013 anh Đ5 bị điện giật chết thì khoảng 10 ngày sau bà H2 đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho bà L mà không giao cho chị V vì bà H2 nghĩ bà L là người mua đất, anh Đ5 chết thì bà giao giấy cho bà L cất giữ. Nay chị V khởi kiện tranh chấp đất với bà L thì bà không có ý kiến vì đất bà đã bán và cũng đã thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng ý chí của bà L. Bà H2 khẳng định vì có sự đồng ý của bà L nên bà H2 mới nhờ ông M và bà L1 trực tiếp ký chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 166c, tờ bản đồ số 19 xã B cho anh Đ5, còn việc chị V cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do anh Đ5 quyết định.

** Theo văn bản trình bày của bà Lại Thị Kim S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng X:*

Bà S là Công chứng viên và là Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Y, nay là Văn phòng Công chứng X. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Y công chứng số 1230, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD được thực hiện đúng theo quy định pháp luật nên việc ông M, bà L1 và bà L yêu cầu hủy là không đúng nên bà không đồng ý.

** Theo văn bản trình bày ý kiến vào ngày 24/2019 của ông Nguyễn Quốc Đ là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai:*

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 006XXX vào ngày 24/10/2013 cho anh Trần Văn Đ5 và chị Lê Thị Bích V đối với quyền sử dụng phần đất 7.603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai của UBND huyện C là đúng pháp luật. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà L1 và bà L.

** Theo Biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Phạm Thị H1:*

Năm 2015, ông T2 và bà H1 có thuê của bà L phần đất diện tích 7.603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C để canh tác. Việc thuê quyền sử dụng đất hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, thời hạn thuê là từ năm 2015 đến hết năm 2019, giá thuê mỗi năm là 10.000.000 đồng. Nay thì thời hạn thuê đã hết nhưng gia đình ông bà vẫn tiếp tục canh tác trên diện tích đất của bà L, chủ yếu ông bà thuê đất của bà L là để đầu tư phân bón, thuốc trừ sâu chăm sóc toàn bộ cây trồng có sẵn trên đất thu hoa lợi, ông bà không trồng trọt thêm và cũng không đầu tư xây dựng thêm công trình nào trên đất. Ông bà không liên quan nên không có ý kiến gì khi Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự, trường hợp phát sinh tranh chấp đối với hợp đồng thuê đất thì ông bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

** Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Trần Văn Đ1, anh Trần Văn Đ2, anh Trần Văn Đ3, anh Trần Quang Đ1, anh Trần Quang Đ4 và chị Trần Thị L2:*

Các anh chị xác nhận lời trình bày của bà L là đúng sự thật. Năm 2011, bà L mua đất của bà H2 thì các anh chị vẫn còn chung sống với bà L và có phụ giúp bà L trong việc chăm sóc cây trồng trên đất (ông Trần Văn Đ6 là cha ruột của các anh chị đã chết vào năm 2009). Ngày 31/10/2013, các anh chị có cùng với anh Đ5 phụ sửa lại căn nhà kho của gia đình thì không may anh Đ5 bị điện giật chết. Sau đó bà L có cho ông T2 và bà H1 thuê lại quyền sử dụng đất, các

anh chị đồng ý với ý kiến của bà L, không sửa đổi, bổ sung, không yêu cầu hay tranh chấp gì mà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” của nguyên đơn chị Lê Thị Bích V đối với bị đơn bà Vũ Thị L.

Bà Vũ Thị L có trách nhiệm thanh toán cho chị Lê Thị Bích V số tiền 194.642.000 đồng (Trị giá quyền sử dụng đất 3.041,2m², tương đương 40% diện tích thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai). (Theo chứng thư thẩm định giá số: 2076/TĐG-CT ngày 13/8/2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai xác định tổng diện tích 7603m² thửa đất 301 có trị giá là 486.606.000đ).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Bích V và cháu Trần Lê Diệu A (chị V đại diện hợp pháp cho cháu A) về việc: “Tranh chấp chia di sản thừa kế” đối với bà Vũ Thị L.

Di sản anh Trần Văn Đ5 để lại là quyền sử dụng 4561,8m² (tương đương 60% diện tích thửa 301, tờ 19, bản đồ xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai có trị giá 291.963.500 đồng (Theo chứng thư thẩm định giá số: 2076/TĐG-CT ngày 13/8/2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai xác định tổng diện tích 7603m² thửa đất 301 có trị giá là 486.606.000đ).

Bà L, chị V và cháu A là những người được hưởng thừa kế theo pháp luật. Bà L, chị V và cháu A mỗi người được hưởng kỷ phần thừa kế quyền sử dụng diện tích đất bằng nhau có trị giá là 97.321.000 đồng.

Bà L có trách nhiệm thanh toán cho chị V số tiền 97.321.000 đồng và thanh toán cho cháu A 97.321.000 đồng.

3. Tổng cộng bà Vũ Thị L phải có trách nhiệm thanh toán cho chị Lê Thị Bích V và cháu Trần Lê Diệu A số tiền là: 194.642.000đ + 97.321.000đ + 97.321.000đ = 389.284.000đ (Ba trăm tám chín triệu hai trăm tám tư nghìn đồng). Giao số tiền của cháu Trần Lê Diệu A cho chị V quản lý.

4. Bà Vũ Thị L được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 7603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, bản đồ địa chính xã B. Bà Vũ Thị L, chị Lê Thị Bích V, cháu Trần Lê Diệu A có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Vũ Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị L1 cùng về yêu cầu “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 01/07/2013 được công chứng số 1230, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Y (nay là Văn phòng Công chứng X) và yêu cầu “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 006XXX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/10/2013 đối với quyền sử dụng đất 7.603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

6. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu chia di sản thừa kế đối với: 01 (Một) xe mô-tô nhãn hiệu: Honda, số loại: Ari Blade, số máy: JF27E08474XXX, số khung: 2703BY098XXX, biển số đăng ký: 60B3-047.XX, đứng tên chủ xe: Trần Văn Đ5 – 1985. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/11/2020, bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị L1 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn phản tố và đơn khởi kiện độc lập của các ông bà, không chấp nhận đơn khởi kiện của chị V.

Ngày 11/12/2020, ông M và bà L1 có đơn xin rút đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không có đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

** Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị V:* Anh Trần Văn Đ5 và chị Lê Thị Bích V có quan hệ hôn nhân hợp pháp được xác lập vào ngày 23/4/2013. Ngày 01/7/2013, anh Đ5 và chị V trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị L1 đối với thửa đất 166c, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C. Tại thời điểm ký kết, các bên hoàn toàn minh mẫn sáng suốt, việc ký kết được thực hiện dưới sự hướng dẫn của Công chứng viên, các bên hiểu rõ quyền và nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng. Ngày 24/10/2013 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 006XXX đối với phần đất 7603m² thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C cho chị V và anh Đ5 nên đây là tài sản chung của vợ chồng chị V và anh Đ5 vì được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, ông M và bà L1.

* *Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:* Việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Qua các chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, đối chiếu với lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có cơ sở khẳng định bà L là người trực tiếp giao dịch và trả tiền cho ông P, bà H2 để mua phần đất diện tích 7.603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C. Bản thân bà L cũng khẳng định chỉ nhờ anh Đ5 đi làm hồ thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất với vợ chồng ông P, bà H2 do bà L không biết chữ và anh Đ5 là con lớn trong gia đình và không có việc bà đồng ý cho anh Đ5 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lời bà H2 khai. Do không có căn cứ xác định bà L đồng ý với bà H2 là cho anh Đ5 đứng tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời về phía chị V cũng không có chứng cứ chứng minh nguồn tiền và số tiền đã đưa cho bà L ngoài lời khai nại nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai theo hướng:

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của chị V về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế phần diện tích đất 7.603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C đối với bà L.

- Chấp nhận đơn phản tố của bà L, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1230, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 01/07/2013 tại Văn phòng Công chứng Y giữa ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị L1 và anh Trần Văn Đ5, chị Lê Thị Bích V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 006XXX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/10/2013 cho Trần Văn Đ5 và Lê Thị Bích V đối với phần đất 7.603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C. Ghi nhận sự tự nguyện của bà L về việc cho cháu Diệu Anh số tiền 50.00.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông M và bà L1 do đã rút đơn kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị L, ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị L1 trong hạn luật định và bà L cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Đối với kháng cáo của bà L:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định hàng thừa kế theo pháp luật của anh Trần Văn Đ5 gồm bà Vũ Thị L, chị Lê Thị Bích V và cháu Trần Lê Diệu A là đúng.

Theo chị V, nguồn gốc thửa đất 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai là do vợ chồng chị nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị L1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1230, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 01/07/2013 tại Văn phòng Công chứng Y. Số tiền 305.000.000đ mua đất theo anh Đ5 nói lại cho chị V nghe thì chủ yếu là của anh Đ5 dành dụm trước khi cưới đưa cho bà L cất giữ, còn việc bà L trả tiền mua đất cho ai và trả như thế nào thì chị V không biết. Về thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do anh Đ5 làm, chị V chỉ tham gia khi ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu ở trên.

Theo bà L thì nguồn gốc thửa đất 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai là do bà L nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thúy H2 vào năm 2011 với giá 305.000.000đ. Bà L thừa nhận chỉ nói với bà H2 mua đất là để sau này cho anh Đ5 sử dụng chứ không có nói là sẽ cho anh Đ5 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà H2 khai. Năm 2013, sau khi anh Đ5 lập gia đình, bà L có nhờ anh Đ5 đi gặp bà H2 để làm thủ tục chuyển nhượng đất giúp cho bà L vì bà L không biết chữ nên toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất sau đó đều do anh Đ5 và bà H2 thực hiện. Ngày 31/10/2013, anh Đ5 bị điện giật chết, khoảng 10 ngày sau thì bà H2 giao cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 006XXX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp vào ngày 24/10/2013 đứng tên anh Đ5 và chị V đối với phần đất 7603m² mà bà đã nhận chuyển nhượng từ bà H2.

Theo bà H2 thì thửa đất chuyển nhượng cho bà L có nguồn gốc từ ông M và bà L1 cho vợ chồng bà vào năm 2002 và chỉ nói miệng về việc cho. Năm 2011, do cần vốn làm ăn nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng 7500m² đất cho bà L với giá 305.000.000đ, khi đó bà L có nói với bà H2 là mua đất để cho anh Đ5

sử dụng. Năm 2013, khi anh Đ5 yêu cầu bà H2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Đình thì bà H2 có hỏi lại bà L và bà L cũng đồng ý cho anh Đ5 đứng tên. Do thửa đất chuyển nhượng cho bà L còn đứng tên ông M và bà L1 nên sau đó bà H2 đã nhờ ông M – bà L1 làm thủ tục tách thửa và trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ5 mà không cần phải làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng bà H2. Ngày 01/7/2013, anh Đ5 chở chị V đến Văn phòng Công chứng Y cùng với ông M – bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 166c, tờ bản đồ số 19, xã B theo sự hướng dẫn của công chứng viên và bà H2 cũng có chứng kiến. Việc chị V cùng ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đ5 là do anh Đ5 quyết định.

Qua nội dung trình bày của chị V, bà L, bà H2 và qua các chứng cứ thể hiện tại hồ sơ cho thấy thửa đất thửa đất 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc từ ông M và bà L1 tặng cho vợ chồng bà H2 – ông P nhưng chưa làm thủ tục tặng cho theo quy định pháp luật. Chị V khai số tiền 305.000.000đ mua đất là của anh Đ5 gửi cho bà L nhưng chị V cũng không chứng kiến việc anh Đ5 gửi tiền cho bà L và cũng không biết bà L trả tiền mua đất cho ai. Bà H2 là người chuyển nhượng đất cho bà L khẳng định bà L có nói mua đất để sau này cho anh Đ5 sử dụng và đồng ý với việc để anh Đ5 đứng tên làm thủ tục chuyển nhượng, do vậy nên mới có việc ông M và bà L1 trực tiếp lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ5 và chị V (là vợ được anh Đ5 đồng ý cho đứng tên cùng). Hiện tại anh Đ5 đã chết, chị V thì ngoài lời khai cũng không có chứng cứ chứng minh số tiền mua đất là của anh Đ5 cũng như của vợ chồng chị nên có căn cứ xác định số tiền mua thửa đất 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C của vợ chồng ông P và bà H2 vào năm 2011 là của bà L. Tuy nhiên, việc bà L thừa nhận có nói với bà H2 mua đất cho anh Đ5 sử dụng, sau đó cũng đồng ý cho anh Đ5 thay bà L thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng đất với bà H2 và rồi đến khi biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Đ5 – chị V thì bà L cũng không có ý kiến phản đối cho thấy về mặt ý chí bà L đã đồng ý cho anh Đ5 được toàn quyền sử dụng thửa đất trên và anh Đ5 đã tự nguyện nhập thửa đất vào tài sản chung của vợ chồng từ việc cho chị V đứng tên cùng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận thửa đất 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C là tài sản chung của anh Đ5 và chị V trong thời kỳ hôn nhân là có căn cứ.

Từ sự nhận định trên nhận thấy thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Y công chứng theo số 1230, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 01/07/2013 được thực hiện đúng theo quy

định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện của các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông M và bà L1 là có căn cứ.

Ngày 31/10/2013, anh Đ5 chết không để lại di chúc, thừa đất trên bà L quản lý sử dụng cho đến nay nên việc chị V yêu cầu bà L trả lại $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng thừa đất và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng thừa đất được xem là di sản của anh Đ5 để lại là có cơ sở để xem xét.

Do trong đơn khởi kiện chị V chỉ tranh chấp về quyền sử dụng thừa đất 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, không tranh chấp về tài sản trên đất như nhà kho, cây trồng, giếng khoan...và quá trình giải quyết vụ án chị V cũng không có đơn khởi kiện bổ sung tranh chấp về các tài sản trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không xem xét, giải quyết đối với phần tài sản trên đất là đúng quy định.

Hiện tại do chị V không yêu cầu nhận tài sản bằng hiện vật và cũng đồng ý dùng kết quả của Chứng thư Thẩm định giá số 2076/TĐG-CT ngày 13/8/2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai để giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo chứng thư thẩm định giá trên để giải quyết chia là đúng với quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét công sức đóng góp của chị V là 40% giá trị quyền sử dụng đất là không hợp lý, bởi lẽ thừa đất được bà L nhận chuyển nhượng từ trước khi anh Đ5 kết hôn với chị V và nguồn tiền là từ bà L mẹ anh Đ5 cho, chị V chỉ mới kết hôn với anh Đ5 được vài tháng thì anh Đ5 chết, sau khi anh Đ5 chết chị V cũng không còn sống chung với gia đình anh Đ5 từ đó cho đến nay nên công sức đóng góp của chị vào thừa đất là không nhiều, vì vậy nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xem xét công sức đóng góp của chị V bằng 40% giá trị quyền sử dụng đất là chưa thật sự hợp lý, hợp tình. Do vậy, sau khi xem xét về thời gian sử dụng cũng như nguồn gốc hình thành thừa đất, nhận thấy cần xác định công sức đóng góp của chị V chỉ ở mức 20% và 80% giá trị quyền sử dụng thừa đất còn lại là phần di sản của anh Đ5 để lại. Anh Đ5 chết không để lại nghĩa vụ về tài sản và không để lại di chúc nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh Đ5 được hưởng di sản anh Đ5 để lại gồm có chị V, cháu A và bà L. Như đã nhận định ở trên, do nguồn tiền mua đất là của bà L, đồng thời bà L cũng đã có công quản lý, gìn giữ và tôn tạo để làm tăng thêm giá trị sử dụng của thừa đất từ khi anh Đ5 chết cho đến nay nên 80% di sản của anh Đ5 sẽ được chia thành 04 phần, bà L 02 phần (01 phần là công sức đóng góp và 01 phần là hưởng di sản từ anh Đ5), chị V 01 phần và cháu A 01 phần.

Mặc dù chứng thư thẩm định giá số 2076/TĐG-CT ngày 13/8/2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai đến nay đã quá thời hạn 06 tháng, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự vẫn đồng ý sử dụng giá của chứng thư thẩm định giá trên để giải quyết nên căn cứ theo quy định pháp luật, giá trị tài sản giải quyết chia được áp dụng theo chứng thư thẩm định giá trên.

Theo chứng thư thẩm định giá thì quyền sử dụng 7603m² đất thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C có trị giá là 486.606.000đ. Như nhận định ở trên, chị V có công sức đóng góp 20% (01 phần) nên phần chị V được chia tương đương với số tiền 97.321.200đ ($486.606.000đ \times 20\% = 97.321.200đ$); 80% còn lại tương đương với số tiền 389.284.800đ ($486.606.000đ - 97.321.200đ = 389.284.800đ$) là di sản của anh Đ5 để lại được chia làm 04 phần, bà L được hưởng 02 phần tương đương với số tiền 194.642.400đ, chị V được hưởng 01 phần tương đương với số tiền 97.321.200đ và cháu A được hưởng 01 phần tương đương với số tiền 97.321.200đ.

Do từ trước đến nay bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất và hiện tại chị V cũng chỉ yêu cầu bà L phải thanh toán bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất nên giải quyết giao cho bà L được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 7603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C và buộc bà L phải có trách nhiệm thanh toán lại cho chị V và cháu A với tổng số tiền là 291.963.600đ. Bà L, chị V và cháu A có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

Đối với chiếc xe mô tô nhãn hiệu Honda Ari Blade biển số 60B3-047.XX do anh Đ5 đứng tên đăng ký chị V đã có đơn xin rút, không yêu cầu chia và Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu chia tài sản trên của chị V là đúng quy định pháp luật. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại bằng một vụ án khác theo quy định.

[4] Đối với kháng cáo của ông M và bà L1: Vào ngày 11/12/2020, ông M và bà L1 đã có đơn xin rút yêu cầu kháng cáo nên căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông M và bà L1.

[5] Về chi phí tố tụng:

Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ 1.000.000đ, chi phí hợp đồng đo đạc 1.733.251đ, chi phí tiến hành thủ tục định giá 1.000.000đ, chi phí hợp đồng Thẩm định giá 14.586.760đ, tổng cộng là

18.320.011đ (làm tròn là 18.320.000đ). Trong đó số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí hợp đồng đo đạc là 2.733.251đ, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu nên căn cứ khoản 3 Điều 157 bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn phải chịu là không đúng quy định nên cần sửa lại phần này, cụ thể số tiền 18.320.000đ sẽ được chia tương ứng với phần giá trị tài sản mà các đương sự được chia, cụ thể: Chị V và cháu A được nhận 06 phần nên phải chịu với số tiền là 10.992.000đ; bà L được nhận 04 phần nên phải chịu số tiền là 7.328.000đ. Do chị V đã nộp toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nên bà L phải thanh toán lại cho chị V số tiền 7.328.000đ.

[6] Về án phí dân sự có giá ngạch và không có giá ngạch:

- Bà L phải chịu đối với phần giá trị tài sản chị V được chấp nhận một phần (20% giá trị quyền sử dụng đất) với số tiền là 4.866.000đ ($97.321.200đ \times 5\% = 4.866.060đ$).

- Bà L phải chịu đối với phần giá trị kỷ phần thừa kế được hưởng với số tiền là 9.732.120 đ ($194.642.400đ \times 5\% = 9.732.120 đ$).

- Bà L phải chịu đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không được chấp nhận với số tiền là 300.000đ.

=> Tổng cộng bà L phải chịu số tiền án phí là 14.898.000đ ($9.732.120đ + 4.866.060đ + 300.000đ = 14.898.120đ$).

- Chị V phải chịu án phí đối với phần giá trị tài sản không được chấp nhận (30% giá trị quyền sử dụng đất) với số tiền là 7.299.000đ ($145.981.800 \times 5\% = 7.299.090$ đồng).

- Chị V và cháu A mỗi người phải chịu án phí đối với phần giá trị kỷ phần thừa kế được hưởng là 4.866.000đ ($97.321.200đ \times 5\% = 4.866.060đ$).

=> Tổng cộng chị V phải án chịu toàn bộ số tiền án phí là 17.031.000đ (bao gồm cả phần án phí của cháu A).

- Yêu cầu khởi kiện độc lập của ông M và bà L1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù không được chấp nhận nhưng do ông M và bà L1 là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định, hoàn trả lại cho ông M và bà L1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của bà L được chấp nhận một phần nên bà L không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà L số tiền 300.00đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Riêng ông M và bà L1 là người cao tuổi và đã được Tòa án cấp sơ thẩm cho miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên không đặt ra giải quyết.

[8] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị V chỉ phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 và khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Vũ Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị L1.

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 143 Luật Tổ tụng hành chính 2015; Điều 27, 31, 39, 45, 46 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 33, 34, 59, 62 và khoản 1, khoản 2 Điều 131 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 122, 134, khoản 1 Điều 141, 632, 633, 634, 635, 636, 674, 675, 676 733, 734 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 50, 105, 107 và Điều 136 Luật Đất đai 2003; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Bích V về việc tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất” đối với bà Vũ Thị L.

Buộc bà Vũ Thị L phải thanh toán cho chị Lê Thị Bích V số tiền 97.321.200đ (trị giá 20% quyền sử dụng thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai là chín mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, hai trăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Bích V và cháu Trần Lê Diệu A (do chị V là người đại diện hợp pháp) về việc tranh chấp “Chia di sản thừa kế” đối với bà Vũ Thị L.

Quyền sử dụng 80% diện tích thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai có trị giá 389.284.800đ (Ba trăm tám mươi chín triệu, hai trăm tám mươi bốn nghìn, tám trăm đồng) được chia như sau:

- Bà L được hưởng 40% tương đương với số tiền 194.642.400đ (Một trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm đồng).

- Chị V được hưởng 20% tương đương với số tiền 97.321.200đ (Chín mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, hai trăm đồng).

- Cháu A được hưởng 20% tương đương với số tiền 97.321.200đ (Chín mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, hai trăm đồng).

Bà L được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 7603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai; Bà L phải có trách nhiệm thanh toán lại cho chị V và cháu A với tổng số tiền là 291.963.600đ (Hai trăm chín mươi một triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, sáu trăm đồng). Trong đó tổng số tiền bà L phải thanh toán cho chị V là 194.642.400đ (Một trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm đồng) và phải thanh toán cho cháu A (được giao cho chị V quản lý) là 97.321.200đ (Chín mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, hai trăm đồng).

Bà L, chị V và cháu A (do chị V là người đại diện hợp pháp) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị L và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị L1 đối với yêu cầu “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 01/07/2013 được công chứng số 1230, quyền số 01/TPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Y (nay là Văn phòng Công chứng X) và “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 006XXX do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/10/2013 đối với quyền sử dụng đất 7.603m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai cho anh Trần Văn Đ5 và chị Lê Thị Bích V”.

4. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu chia di sản thừa kế đối với 01 xe mô tô nhãn hiệu Honda, số loại Ari Blade, số máy JF27E08474XXX, số khung 2703BY098XXX, có biển số đăng ký 60B3-047.XX do anh Trần Văn Đ5 đứng tên đăng ký.

5. Về chi phí tố tụng:

Chị V và cháu A (do chị V là người đại diện hợp pháp) phải chịu số tiền 10.922.000đ (Mười triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Bà L phải chịu số tiền 7.328.000đ (Bảy triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn đồng). Do chị V đã nộp tạm ứng trước số tiền chi phí tố tụng trên nên bà L phải thanh toán lại cho chị V số tiền 7.328.000đ (Bảy triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự có giá ngạch và không có giá ngạch:

Bà L phải chịu 14.898.000đ (Mười bốn triệu, tám trăm chín mươi tám nghìn đồng). Trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà L đã nộp tại biên lai số 007040 ngày 08/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai số tiền án phí bà L còn phải nộp là 14.598.000đ (Mười bốn triệu, năm trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Chị V và cháu A (do chị V là người đại diện hợp pháp) phải chịu 17.031.000đ (Mười bảy triệu, không trăm ba mươi một nghìn đồng). Trừ vào số tiền 6.550.000đ (Sáu triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí chị V đã nộp tại biên lai số 001999 ngày 25/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai số tiền án phí chị V và cháu A (do chị V là người đại diện hợp pháp) còn phải nộp là 10.481.000đ (Mười triệu, bốn trăm tám mươi một nghìn đồng).

- Ông M và bà L1 được miễn theo quy định, hoàn trả lại cho ông M và bà L1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông M và bà L1 đã nộp tại biên lai số 008254 ngày 31/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà L không phải chịu, hoàn trả lại cho bà L số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0003814 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Ông M và bà L1 đã được miễn theo quy định.

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

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Tân Phú;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Thảo