

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 182/2022/DS-PT

Ngày 18-8-2022

V/v tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu
cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 12 và 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2022 về việc “tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 140/2022/QĐ-PT ngày 27/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 157/2022/QĐ-PT ngày 19/7/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị M, sinh năm 1968; địa chỉ: số 953, đại lộ B, tổ 2, khu 9, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: số 12, đường D3, khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; tạm trú: số 467/9, đại lộ B, khu 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 16/01/2019).

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị M1, sinh năm 1963; địa chỉ: số 77, đường Đ, tổ 13, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Dương Phạm Hồng A, sinh năm 1990; địa chỉ: số 77, đường Đ, tổ 13, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 10/9/2019, ngày 07/12/2020 và ngày 25/3/2021).

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

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1952; địa chỉ: số 79, đường Đ, tổ 13, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: số 77, đường Đ, tổ 13, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Dương Phạm Hồng A, sinh năm 1990; địa chỉ: số 77, đường Đ, tổ 13, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020, ngày 24/3/2021).

3. Ông Phạm Ngọc S, sinh năm 1955; địa chỉ: số 97/5, tổ 12, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Dương Phạm Hồng A, sinh năm 1990; địa chỉ: số 77, đường Đ, tổ 13, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Phạm Bá H1, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021).

6. Ông Phạm Bá H1, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

7. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ trụ sở: đường NE8, khu đô thị và công nghiệp M 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Ngọc Sa, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

8. Văn phòng Công chứng S; địa chỉ trụ sở: số 1459, đại lộ B, khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thái G; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị M, bị đơn bà Phạm Thị M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/12/2021 về việc xác định rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M; lời khai của ông Phạm Minh T là người đại diện hợp pháp của bà M trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Về quan hệ nhân thân: Cụ Phạm Văn L1, chết năm 1993 (có giấy chứng tử) và

cụ Bùi Thị T1, chết năm 1982 (có giấy chứng tử). Cụ L1, cụ T1 có 05 người con: Phạm Văn C, Phạm Ngọc S, Phạm Thị H, Phạm Thị M1, Phạm Thị M. Ngoài những người con trên, cụ L1, cụ T1 không có người con nào khác kể cả con nuôi. Cha mẹ của cụ L1, cụ T1 đã chết trước 02 cụ.

Quá trình chung sống cụ L1, cụ T1 tạo lập được khối tài sản chung có nguồn gốc như sau: vào năm 1975, gia đình cụ L1, cụ T1 chuyển về xã P, huyện B (nay là thị xã B) sinh sống, được Nhà nước cấp cho một phần đất gò và ruộng với diện tích khoảng 5.000m² tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Cụ L1, cụ T1 có cất một ngôi nhà trên phần đất gò để ở và canh tác, sử dụng hết phần diện tích trên. Khi cụ L1, cụ T1 chết đều không để lại di chúc về việc phân chia tài sản là diện tích đất nêu trên cho anh em bà M.

Năm 1999, anh em bà M thống nhất để tất cả phần đất của cha mẹ để lại cho bà M1 đại diện đứng tên tạm thời (việc cử bà M1 đứng tên không có văn bản). Sau đó, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số vào sổ 00673 QSDĐ/1469/QĐ-UB ngày 20/12/1999 cho hộ bà Phạm Thị M1 đối với các thửa đất thửa số 461, 491, 175.

Đến năm 2000, anh em bà M trong đó có bà M1 vẫn đồng ý và thống nhất bán một phần đất (khoảng 1.400m² thuộc một phần của thửa số 175) với giá 14,5 lượng vàng cho ông V (sau đó ông V bán lại cho ông L1), anh em bà M mỗi người lấy 01 lượng vàng, số còn lại anh em bà M thống nhất xây mồ mả cho cha mẹ, sửa lại căn nhà cũ của cha mẹ, để bà M1 và bà H ở, thuận tiện cho việc quản lý phần đất còn lại của cha mẹ.

Năm 2002, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bán cho ông L1, bà M1 tự ý chuyển nhượng 02 thửa đất số 461 và 491 cho bà Nguyễn Thị Bạch N.

Năm 2013, bà M1 tự ý tặng cho bà A (con ruột bà M1) một phần đất thuộc thửa số 175 với diện tích khoảng gần 500m², phần đất bà M1 tặng cho bà A tách thành thửa số 2155, bà A được cấp GCNQSDĐ và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K vào năm 2013. Phần đất còn lại của thửa số 175 bà M1 được cấp đổi lại thành thửa số 2156, tờ bản đồ số 14 theo GCNQSDĐ số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013, với diện tích 1.190,4m².

Năm 2009, do cần chỗ ở bà M yêu cầu được tách phần đất thuộc quyền của mình thì bà M1 chỉ đồng ý tách cho bà M phần đất ngang 06m x dài 50,68m coi như chia thừa kế phần tài sản chung của cha mẹ cho bà M. Bà M1 đã làm thủ tục đo vẽ tách thửa đối với diện tích đất này (bà M đã cung cấp cho Tòa án kèm đơn khởi kiện ban đầu). Bà M biết chia như vậy là không đồng đều đối với bà M, vì nếu tổng phần đất của cha mẹ bà để lại đem chia đều cho năm người anh chị em thì bà M được nhiều hơn, nhưng vì chị em trong gia đình yêu thương nhau và không muốn sứt mẻ tình cảm, hơn nữa bà M1 đang phải nuôi bà H nên bà M nghĩ chia cho bà M phần ít thì bà M cũng chấp nhận.

Khi đang làm thủ tục chia đất cho bà M (đã có bản vẽ tách thửa), thì ông C yêu cầu bà M1 chia cho ông C phần đất của cha mẹ để lại do bà M1 đang đứng

tên, quản lý với diện tích ngang 07m x dài 20m. Bà M1 không đồng ý với lý do khi còn sống cha mẹ đã chia cho ông C riêng một phần đất gần với phần đất hiện nay bà M1 đang sinh sống. Phần đất và nhà gắn với đất còn lại là của ba chị em gồm bà M1, bà M và bà H. Không đồng ý với ý kiến của bà M1, ông C đã gửi đơn khởi kiện đến xã P. Sau đó, ông C và bà M1 thỏa thuận được với nhau về việc chia đất nên ông C đã rút toàn bộ đơn khởi kiện. Tuy nhiên, việc chia đất cho ông C hay cho bà M đến nay bà M1 vẫn chưa thực hiện.

Đến ngày 25/12/2018, hộ bà M1 gồm bà M1, bà H và bà A đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L phần đất mà trước đây bà M1 đang tiến hành việc tách sổ cho bà M. Diện tích chuyển nhượng cho bà L là 400m² với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng. Bà M1 đã nhận đủ tiền của bà L và đang thực hiện việc sang tên GCNQSDĐ cho bà L thì bà M phát hiện và ngăn cản nên hiện tại bà L chưa được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất nhận chuyển nhượng.

Theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2019, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của cụ L1, T1 để lại theo quy định của pháp luật và bà M yêu cầu được hưởng một phần đất đúng với diện tích đất trước đây mà bà M1 đã lập hồ sơ tách thửa cho bà M là 304m² (ngang 06m x dài 50,68m).

Nay bà M xác định rõ các yêu cầu khởi kiện của bà M như sau:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia di sản thừa kế của cụ L1, cụ T1 để lại là diện tích đất 1.190,4m² thuộc thửa số 2156, tờ bản đồ số 14, theo GCNQSDĐ số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 theo quy định của pháp luật cho những người thừa kế của cụ L1, cụ T1 gồm các ông, bà M, Mẹo, Hợi, Sang, Châu. Bà M xin được nhận bằng hiện vật 304m² (ngang 06m, dài 50,68m) đất cây lâu năm (diện tích đất trước đây mà bà M1 lập hồ sơ tách cho bà M).

- Hủy GCNQSDĐ vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 do UBND huyện B (nay là UBND thị xã B) cấp cho hộ bà M1.

Các tài sản trên thửa đất này gồm nhà ở, công trình phụ, cây trồng... gắn liền với đất là tài sản riêng của bà M1 tạo lập không phải là di sản thừa kế nên bà M không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết chia. Đối với 01 ki ốt do ông S xây dựng trước nhà của bà M1 thì bà M không có ý kiến.

Đối với các diện tích đất trước đây bà M1 đã chuyển nhượng cho bà N, tặng cho bà A thì bà M không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết chia vì bà M1 đã chuyển nhượng, tặng cho rồi đất cũng không còn nữa, xem như các phần đất này bà M1 được hưởng.

Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: biên bản về việc hòa giải ngày 29/4/2016 của UBND xã P hòa giải giữa bà M1 và bà H; biên bản hòa giải ngày 07/01/2011 và biên bản hòa giải ngày 08/7/2010 của UBND xã P giữa ông C và bà M1. Tại các biên bản hòa giải này của bà M1 đều thừa nhận đất là của cha mẹ để lại sẽ chia cho các anh chị em.

Hộ bà M1 tự ý chuyển nhượng 400m² cho bà Nguyễn Thị L trong thời gian bà M đang tranh chấp thừa kế với bà M1, do đó việc chuyển nhượng đất này là

trái pháp luật. Cho nên bà M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền về quyền sử dụng đất được ký kết giữa hộ bà M1 gồm có bà M1, bà H, bà A với ông Phạm Bá H1 được công chứng ngày 22/8/2019 tại Văn phòng Công chứng B.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông H1 là đại diện theo ủy quyền của hộ bà M1 (gồm có bà M1, bà H, bà A) với bà Nguyễn Thị L được công chứng ngày 25/12/2018 tại Văn phòng Công chứng S.

Các tài sản của ông H1 và bà L tạo dựng trên phần đất 400m² này yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà L tháo dỡ, vì phần đất này bà M yêu cầu được chia.

Bị đơn bà Phạm Thị M1 có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án cùng lời trình bày của bà Dương Phạm Hồng A là người đại diện hợp pháp của bà M1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Thông nhất với lời khai của nguyên đơn về quan hệ huyết thống của cụ Phạm Văn L1 và cụ Bùi Thị T1, và việc cụ L1, cụ T1 chết không để lại di chúc.

Khi còn sống, cụ L1, cụ T1 không tạo lập được tài sản. Các thửa đất số 175, 461, 491 và hiện tại còn lại thửa số 2156 là do bà M1 xí đất và khai khẩn thêm. Căn nhà và các công trình trên đất hiện nay của bà M1 là do bà M1 xây dựng, không phải là di sản của cụ L1, cụ T1. Nếu các thửa đất trên là di sản của cụ L1, cụ T1 thì bà M1 không thể tự mình kê khai và được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00673 QSDĐ/1469/QĐ-UB ngày 20/12/1999. Thời điểm năm 1999, bà M1 kê khai xin cấp không ai có khiếu nại nên bà M1 mới được cấp giấy chứng nhận. Bà M1 chuyển nhượng đất cho ông L1, bà N, anh em trong nhà không ai có ý kiến. Đến năm 2013, khi Nhà nước thu hồi một phần đất để mở rộng đường ĐT744 bà M1 được nhận bồi thường, cũng không ai có ý kiến.

Năm 2013, bà M1 tặng cho bà A một phần đất thuộc thửa số 175 với diện tích khoảng gần 500m², tách thành thửa 2155. Bà A được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này và bà A đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K vào cùng năm 2013. Phần đất còn lại diện tích 1190,4m² của thửa số 175 (nay là thửa số 2156), bà M1 được cấp đổi lại thành GCNQSDĐ số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013. Tất cả việc tặng cho đất này và việc bà A chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn K anh em trong nhà không ai có ý kiến.

Công an thị xã B đã xác nhận vào ngày 20/12/1999 và ngày 01/8/2013 là các thời điểm cấp GCNQSDĐ cho hộ bà M1 thì thành viên hộ gia đình bà M1 chỉ gồm có bà M1, bà H và bà A.

Bà M1 không hề chia cho bà M phần đất diện tích 304m² (ngang 06m x dài 50,68m) như bà M trình bày. Bà M có than thở là không có đất ở xin bà M1 01 phần đất để cho con gái lớn ở. Vì thương bà M là em út trong nhà nên bà M1 có đồng ý cho bà M một phần đất ngang 05m x dài 50,68m nhưng do bà M tham, khi thực hiện đo đạc tách thửa thì tự ý đo chiều ngang 06m. Bà M1 không để ý nên đã ký vào hồ sơ đo đạc nhưng sau này phát hiện ra thì bà M1 đã không đồng ý cho bà M phần đất này nữa nên không tiến hành làm thủ tục tặng cho.

Bà H là người đóng thuế sử dụng đất vào năm 1995 (hai lần) và năm 1996 (hai lần), do bà H ở chung nhà với bà M1 nhưng do bà M1 hay vắng nhà nên bà H đóng hộ. Đến năm 1999, bà M1 là người đóng thuế sử dụng đất hai lần.

Trước đây vì tình nghĩa anh em trong nhà bà M1 có hứa cho ông C một phần đất phía sau với diện tích $(05 \times 20)m = 100m^2$ để ông C cho lại con trai ông C. Đây là tình cảm bà M1 cho chứ không phải là chia đất. Tuy nhiên, nay ông C sống không còn tình nghĩa và con ông C cũng không có nhu cầu nhận nên bà M1 không cho ông C.

Bà M1 vì thương ông S nên có cho ông S xây cất 01 ki ốt trên đất để ông S làm chỗ rửa xe nhưng hiện ông S không sử dụng.

Về các biên bản hòa giải của xã P, khi hòa giải giữa bà M1 với ông C vào năm 2010 và năm 2011, hòa giải giữa bà M1 và bà H vào năm 2016. Tại các biên bản này đúng là bà M1 có thừa nhận đất là do cha mẹ để lại là vì ông C, bà H bắt hòa kiện tụng với bà M1, nhưng sau đó ông C và bà H không kiện bà M1. Nay bà M1 khai lại cho rõ đó là: đất là tài sản riêng của bà M1 được cấp GCNQSDĐ đầu tiên vào năm 1999, cấp đổi sổ lại vào năm 2013, không phải là di sản thừa kế của cụ L1, cụ T1.

Bà M1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của nguyên đơn, bà M1 không đồng ý chia di sản thừa kế đối thừa đất 2156 mà bà M yêu cầu. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn.

GCNQSDĐ số vào sổ CH03930 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 01/8/2013 cho hộ bà M1 là hợp pháp đúng theo quy định của pháp luật. Khi bà M1 được cấp GCNQSDĐ này không có ai tranh chấp hay khiếu nại. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của bà M.

Hộ bà M1 gồm có bà M1, bà H, bà A chuyển nhượng cho vợ chồng bà L, ông H1 phần đất diện tích $400m^2$ (ngang 10m x dài 40m) thuộc một phần của thửa số 2156, với giá 3.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận $400m^2$ này có $100m^2$ là đất thổ cư, bên chuyển nhượng phải chịu tiền thuế chuyển mục đích sử dụng từ đất cây lâu năm lên đất thổ cư. Đất chuyển nhượng phải chuyển đổi mục đích sử dụng lên đất thổ cư thì mới đủ điều kiện để tách thửa. Do đó, ngày 05/01/2018, vợ chồng bà L đặt cọc cho bà M1 600.000.000 đồng; đến ngày 29/3/2018, vợ chồng bà L trả thêm 900.000.000 đồng; đến ngày 17/4/2018, vợ chồng bà L trả thêm 325.00.000 đồng. Do thời điểm đầu năm 2018, các thủ tục về tách thửa Nhà nước chưa quy định nên hộ bà M1 không tiến hành tách thửa được. Vợ chồng bà L chờ đợi quá lâu nên đã hối thúc bà M1 thì hộ bà M1 làm hợp đồng ủy quyền cho ông H1 để ông H1 làm thủ tục tách thửa đất. Ngày 22/8/2018, hộ bà M1 ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông H1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 17437, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày 22/8/2018, vợ chồng bà L giao thêm cho hộ bà M1 1.400.000.000 đồng. Đến ngày 22/8/2018, vợ chồng bà L đã giao cho hộ bà M1 tổng cộng 3.225.000.000 đồng. Vì hộ bà M1 không có tiền làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ cây lâu năm lên thổ cư và thủ tục tách thửa nên hộ bà M1 thống nhất là vợ chồng bà L sẽ làm các thủ

tục này và vợ chồng bà L đã ứng tiền ra trước đóng tiền thuế chuyển mục đích sử dụng, đo đạc...Số tiền còn lại 275.000.000 đồng vợ chồng bà L sẽ giữ lại để làm các thủ tục trên và sẽ thanh toán lại cho bà M1, bà H, bà A, sau khi trừ đi các khoản tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc.

Sau khi hộ bà M1 do ông H1 đại diện theo ủy quyền của hợp đồng ủy quyền số 17437 thì ông H1 đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất lên 100m² thổ cư, đo đạc để tách thửa và đủ điều kiện chuyển nhượng 400m² (gồm 100m² đất thổ cư và 300m² đất cây lâu năm). Đến ngày 25/12/2018, bà L cùng ông Phạm Bá H1 (là người đại diện theo ủy quyền của các bà M1, H1, Ân) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung bà L nhận chuyển nhượng từ bà M1, bà H, bà A thửa đất số 2707 (thửa mới) với diện tích 400m² là một phần của thửa số 2156, hợp đồng được công chứng số 018309 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S. Ngay khi vợ chồng ông H1 ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng đất thì hộ bà M1 đã giao đất cho vợ chồng ông H1 sử dụng từ đó đến nay. Tổng số tiền vợ chồng bà L đã giao cho bà M1 là 3.500.000.000 đồng. Do đất cấp cho hộ nên khi nhận tiền thì 03 người trong hộ là bà M1, bà A, bà H ký nhận tiền nhưng thực tế tiền do bà M1 nhận đủ 3.500.000.000 đồng, các bà H và Ân chỉ ký nhưng không nhận tiền.

Việc bà H, bà M1 và bà A ủy quyền cho ông H1 là hợp pháp, hợp đồng ủy quyền này là đúng quy định của pháp luật. Việc hộ bà M1 do ông H1 nhận ủy quyền đã chuyển nhượng đất cho bà L là hợp pháp, đúng quy định. Bà M1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu hủy các hợp đồng này của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Thông nhất ý kiến của nguyên đơn và bị đơn về quan hệ huyết thống.

Bà H thống nhất ý kiến của bà M1. Đất hiện bà M1 quản lý là tài sản riêng của bà M1, không phải là di sản thừa kế của cụ L1, cụ T1 nên không thể chia. Bà H không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, trường hợp nếu Tòa án chia di sản thừa kế của cha mẹ thì bà H xin nhường phần của mình cho bà M1 được hưởng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bác các yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C trình bày:

Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và bị đơn về quan hệ huyết thống. Thông nhất ý kiến và yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn. Phần đất bà M tranh chấp yêu cầu chia là di sản của cha mẹ để lại. Tại biên bản hòa giải ngày 19/7/2019 của Tòa án, ông C có yêu cầu bà M1 chia cho ông C một phần đất có diện tích 200m² (ngang 10m x dài 20m) nằm trong số 1.190,4m² đất gò do cụ L1, cụ T1 để lại. Nay, ông C xác định ông không nộp đơn yêu cầu độc lập và không có yêu cầu độc lập. Nếu Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì ông C xin nhận phần tài sản mà mình được hưởng và xin nhận bằng đất.

Đối với các yêu cầu của bà M: hủy GCNQSDĐ số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 cấp cho hộ bà M1; hủy hợp đồng ủy quyền giữa hộ bà M1 và ông H1;

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 (đại diện hộ bà M1) với bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 (đại diện hộ bà M1) với bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc S trình bày:

Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn và bị đơn về quan hệ huyết thống.

Thống nhất ý kiến và yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn. Phần đất bà M tranh chấp yêu cầu chia là di sản của cha mẹ để lại. Trước đây tại biên bản hòa giải ngày 19/7/2019 của Tòa án và ngày 14/5/2019 ông S có đơn từ chối nhận di sản thừa kế của cha mẹ để lại. Nay ông S xác định lại nếu Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì ông S xin nhận phần tài sản mà mình được hưởng, ông S không có yêu cầu độc lập.

Đối với các yêu cầu của bà M: hủy GCNQSDĐ số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 cấp cho hộ bà M1; hủy hợp đồng ủy quyền giữa hộ bà M1 và ông H1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 (đại diện hộ bà M1) với bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 (đại diện hộ bà M1) với bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Phạm Hồng A trình bày:

Bà A là con của bà M1, bà A thống nhất với ý kiến của bà M1, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bác các yêu cầu của nguyên đơn. Bà A không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Bá H1 trình bày:

Vợ chồng bà L, ông H1 có nhận chuyển nhượng từ hộ bà M1 (gồm bà M1, bà H, bà A) phần đất diện tích 400 m² (rộng 10m x dài 40m) thuộc một phần thửa số 2156, với giá 3.500.000.000 đồng. Ngày 05/01/2018, vợ chồng bà L đặt cọc cho 03 bà M1, Hoi, Ân 600.000.000 đồng; ngày 29/3/2018, vợ chồng bà L trả thêm 900.000.000 đồng; ngày 17/4/2018, vợ chồng bà L trả thêm 325.00.000 đồng. Do đất của bà M1 phải chuyển đổi mục đích sử dụng lên đất thổ cư mới đủ điều kiện để tách thửa, nhưng thời điểm đầu năm 2018 các thủ tục về tách thửa Nhà nước chưa quy định nên hộ bà M1 không tiến hành tách thửa được, vợ chồng và Liên chờ đợi quá lâu nên có hỏi thúc hộ bà M1 thì hộ bà M1 làm hợp đồng ủy quyền cho ông H1 để ông H1 làm thủ tục tách thửa đất. Ngày 22/8/2018, hộ bà M1 ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông H1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 17437 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD và vợ chồng bà L giao cho hộ bà M1 thêm 1.400.000.000 đồng. Đến ngày 22/8/2018, vợ chồng bà L đã giao cho bà M1, bà H, bà A tổng cộng 3.225.000.000 đồng. Vì hộ bà M1 không có tiền làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ cây lâu năm lên thổ

cư và thủ tục tách thửa nên hộ bà M1 thống nhất là vợ chồng bà L sẽ làm các thủ tục này và vợ chồng bà L đã ứng tiền ra trước để đóng tiền thuê chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc... Số tiền còn lại 275.000.000 đồng, vợ chồng bà L sẽ giữ lại để làm các thủ tục trên và sẽ thanh toán lại cho bà M1, bà H, bà A sau khi trừ đi các khoản tiền thuê chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc. Sau khi được ủy quyền thì ông H1 đã làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất lên 100m² thổ cư và đo đạc để tách thửa với số thửa mới 2607 diện tích 400m². Đến ngày 25/12/2018, bà L cùng ông H1 (là người đại diện theo ủy quyền của các bà M1, Hoi, và Ân) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà L nhận chuyển nhượng từ bà M1, bà H, bà A thửa đất số 2707 với diện tích 400m², hợp đồng được công chứng số 018309 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng S, giá đất chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng do vợ chồng bà L được một số người nói ghi giá thấp để đóng thuế ít hơn nên trong hợp đồng chỉ ghi giá đất chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Ngày 10/01/2019, ngay khi vợ chồng ông H1 thông báo đã ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng đất thì hộ bà M1 đã giao đất cho vợ chồng ông H1 sử dụng từ đó đến nay.

Ngày 26/12/2018, bà L đã nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND thị xã B. Đến ngày 01/02/2019, bà L sẽ nhận GCNQSDĐ. Tuy nhiên đến ngày 25/01/2019, bà L được bên bộ phận tiếp nhận hồ sơ thông báo ngừng hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà L vì đất chuyển nhượng hiện đang có tranh chấp.

Ngày 01/12/2019, bà L cùng các bà M1, Hoi, Ân đã làm hợp đồng cam kết giao đất để xác định trách nhiệm của các bên do đất bị bà M kiện tranh chấp thừa kế. Việc chuyển nhượng đất cũng như giao tiền đất thể hiện rõ trong hợp đồng này. Cùng ngày này, sau khi đã tính toán chi phí vợ chồng bà L ứng trước để đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc, tách thửa... thì vợ chồng bà L đã thanh toán đủ cho hộ bà M1 275.000.000 đồng còn lại. Vợ chồng bà L đã giao đủ cho bà M1, bà H, bà A 3.500.000.000 đồng. Trên đất này vợ chồng bà L đã được cấp điện, nước máy để sử dụng.

Vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng đất từ hộ bà M1 hợp pháp, ngay tình, khi nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp, vợ chồng bà L đã trả đủ tiền cho hộ bà M1 và đã nhận đất từ ngày 10/01/2019 đến nay. Trên đất vợ chồng bà L đã xây dựng một số công trình. Đất này bà L đã đăng ký để được cấp giấy chứng nhận và chỉ còn 05 ngày nữa là có giấy chứng nhận. Do đó, vợ chồng bà L không đồng ý yêu cầu của bà M về việc hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án bác các yêu cầu này của bà M. Bà L, ông H1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà L và hộ bà M1 là hợp pháp; công nhận cho ông H1, bà L được quản lý, sử dụng đất và được GCNQSDĐ đối với 400m² đất này.

Văn phòng Công chứng B trình bày:

Theo hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H, bà Dương Phạm Hồng A và ông Phạm Bá H1 được công chứng tại Văn phòng

Công chứng B ngày 22/8/2018, số công chứng 017437 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng và Công chứng viên Văn phòng Công chứng B thực hiện công chứng thì hồ sơ công chứng nêu trên hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật như Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2013, Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc công chứng được thực hiện đúng với thủ tục, quy trình công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và quy định của Văn phòng Công chứng B. Vì vậy Văn phòng Công chứng B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng ủy quyền này.

Văn phòng Công chứng S trình bày:

Ngày 25/12/2018, Công chứng viên Văn phòng Công chứng S có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018309, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD. Các bên khi giao kết hợp đồng đã đọc, kiểm tra nội dung bản hợp đồng. Sau khi đọc xong, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, đã ký và điểm chỉ trước mặt Công chứng viên ngay tại Văn phòng Công chứng S. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, sáng suốt, không có dấu hiệu bị đe dọa và cưỡng ép. Mục đích nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giải thích rõ cho hai bên quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng S không nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hay đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất và tài sản. Do đó, tài sản đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Việc công chứng được thực hiện đúng với thủ tục, quy trình công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015 và những văn bản liên quan để tiến hành. Vì vậy, Văn phòng Công chứng S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 500, 501, 502, 649, 650, 651 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M đối với bị đơn bà Phạm Thị M1 về việc tranh chấp về thừa kế tài sản.

Xác định di sản thừa kế của cụ Phạm Văn L1 và cụ Bùi Thị T1: Thừa đất số 2156, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ bà Phạm Thị M1, trị giá 10.028.000.000 đồng.

Phân chia như sau:

Bà Phạm Thị M1 được hưởng 5.214.560.000 đồng.

Bà M1 có trách nhiệm giao cho các ông, bà sau:

Giao cho ông Phạm Văn C 1.604.480.000 đồng (một tỷ sáu trăm lẻ bốn triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng).

Giao cho ông Phạm Ngọc S 1.604.480.000 đồng (một tỷ sáu trăm lẻ bốn triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng).

Giao cho bà Phạm Thị M 1.604.480.000 đồng (một tỷ sáu trăm lẻ bốn triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn yêu cầu tại cơ quan thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

Bà Phạm Thị M1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 790,4m² (300m² thổ cư và 490,4m² cây lâu năm) tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B (có sơ đồ bản vẽ kèm theo), thuộc một phần thửa số 2156, tờ bản đồ 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ bà Phạm Thị M1. Gắn liền với đất có các tài sản do bà M1 tạo lập gồm 01 căn nhà cấp 4; 01 mái che tôn nền gạch Terrazzo; 01 sân bê tông; 01 hàng rào lưới B40; 01 chân trụ sắt cùng bồn nước; 01 giếng khoan; 01 bàn thiên; 01 mái che tôn nền xi măng; 01 hàng rào lưới B40 cột bê tông; 43 cây cao su và 01 ki ốt của ông Phạm Ngọc S xây dựng.

Bà Phạm Thị M1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M đối với bị đơn bà Phạm Thị M1 về việc tranh chấp về thừa kế tài sản yêu cầu được hưởng 90m² đất (đất cây lâu năm) thuộc một phần thửa số 2156, tờ bản đồ số 14, với trị giá đất tính thành tiền 675.520.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn bà Phạm Thị M1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Phạm Bá H1 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H, bà Dương Phạm Hồng A) với bà Nguyễn Thị L đối với phần đất có diện tích 400m² (có 100m² thổ cư và 300m² cây lâu năm) thuộc một phần thửa số 2156, tờ bản đồ số 14, được công chứng số 018309, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2018 tại Văn phòng Công chứng S là hợp pháp.

Các bà Phạm Thị M1, Phạm Thị H, Dương Phạm Hồng A có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị L phần đất có diện tích 400m² (có 100m² thổ cư và 300m²

cây lâu năm) thuộc một phần thửa số 2156, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Trên đất có một số tài sản do vợ chồng bà L và ông H1 tạo lập gồm: 01 nhà tạm, 01 hàng rào lưới B40, 01 hàng rào khung sắt tường lợp tôn, 01 bảng hiệu có 03 trụ cổng, 01 bảng hiệu bằng tôn khung sắt tôn, 01 chuồng heo, 10 cây cao su.

Bà L được quyền quản lý, sử dụng và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M đối với bị đơn bà Phạm Thị M1 về việc:

Hủy hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa ông Phạm Bá H1 với bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H, bà Dương Phạm Hồng A được công chứng tại Phòng Công chứng Bình Dương, số công chứng 17437 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2018.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Phạm Bá H1 (là người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị M1, bà Phạm Thị H, bà Dương Phạm Hồng A) với bà Nguyễn Thị L đối với phần đất diện tích 400m² (có 100m² thổ cư và 300m² cây lâu năm) thuộc một phần thửa số 2156, tờ bản đồ số 14, được công chứng số 018309 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2018 tại Văn phòng Công chứng S.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ bà Phạm Thị M1.

5. Kiến nghị UBND thị xã B thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03930 ngày 01/08/2013 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ bà Phạm Thị M1 để cấp lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L và bà Phạm Thị M1 đối với các phần đất bà L và bà M1 được quyền quản lý, sử dụng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/01/2022 nguyên đơn bà Phạm Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 08/02/2022, bị đơn bà Phạm Thị M1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu chia thừa kế của bà M đối với thửa đất số 2156, vì đây là tài sản riêng của bà M1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo cho rằng tài sản tranh chấp là tài sản riêng của bị đơn, bị đơn thừa nhận đất do cha mẹ để lại, khi chuyển nhượng có chia tiền cho các anh em, các biên bản hòa giải các năm 2010, 2011, 2016, bị đơn đều thừa nhận đất của cha mẹ để lại, nên có cơ sở xác định đất tranh chấp là di sản của cụ L1, cụ T1. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được chia bằng giá trị, theo biên bản định giá ngày 20/7/2022 là có căn cứ. Việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2018, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M1, bà L thì đất không tranh chấp, Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1 là có căn cứ. Về công sức đóng góp Tòa án cấp sơ thẩm tính 20% là phù hợp, vì sau khi cha mẹ chết, bị đơn quản lý, đăng ký kê khai, khi chuyển nhượng có chia cho anh em. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn thanh toán giá trị theo kỷ phần đã định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng S, Văn phòng Công chứng B có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Thời hiệu khởi kiện:

Cụ Phạm Văn L1, sinh năm 1923 (chết ngày 03/11/1993) và cụ Bùi Thị T1, sinh năm 1928 (chết ngày 03/01/1982). Ngày 11/01/2019, Tòa án nhận được đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp với bị đơn; thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 và tại Mục I về Dân sự của Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2018/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao là 30 năm kể từ thời điểm mở thừa kế nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Tuấn có yêu cầu định giá lại tài sản; tại biên bản định giá tài sản ngày 20/7/2022 của Hội đồng định giá tài sản thể hiện: Giá đất ở 10.500.000 đồng/m²; giá đất trồng cây lâu năm 8.500.000 đồng/m². Phần tài sản bà M1 quản lý, sử dụng: nhà cấp 4, diện tích 108,4m² x giá 3.450.000 đồng/m² x 30% = 112.194.000 đồng; 01 ki ốt diện tích 14,77m² x giá 2.150.000 đồng/m² x 30% = 9.526.650 đồng; 01 mái che diện tích 92,45m² x 573.000 đồng/m² = 52.973.850 đồng; 01 sân bê tông diện tích 58,12m² x 252.000 đồng/m² = 14.646.240 đồng; 01 hàng rào lưới B40 diện tích 30,03m² x 210.000 đồng/m² = 6.306.300 đồng; 01 chân trụ sắt + bồn nước, giá 702.000 đồng; 01 giếng khoan giá 5.382.000 đồng; 01 bàn thiên giá 468.000 đồng;

53 cây cao su trồng năm 2015 x giá 399.000 đồng/cây = 21.147.000 đồng; 01 mái che (gắn với ki ốt), diện tích $7,52\text{m}^2 \times 445.000 \text{ đồng/m}^2 = 3.346.400 \text{ đồng}$; 01 hàng rào lưới sắt B40, cột bê tông, diện tích $123,03\text{m}^2 \times 520.000 \text{ đồng/m}^2 = 63.975.600 \text{ đồng}$. Phần tài sản ông H1, bà L quản lý sử dụng: nhà tạm diện tích $21\text{m}^2 \times 1.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 27.300.000 \text{ đồng}$; 01 hàng rào lưới B40 diện tích $14\text{m}^2 \times 210.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.940.000 \text{ đồng}$; 01 hàng rào khung sắt, tường lợp tôn, diện tích $33\text{m}^2 \times 118.000 \text{ đồng/m}^2 = 3.894.000 \text{ đồng}$; 01 bảng hiệu di dời được nên không định giá; 01 chuồng heo, diện tích $35,72\text{m}^2 \times 960.000 \text{ đồng/m}^2 = 34.291.200 \text{ đồng}$. Các đương sự, không có ý kiến kết quả định giá trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hàng thừa kế:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự về quan hệ nhân thân, có cơ sở xác định:

Cụ Phạm Văn L1, sinh năm 1923 (chết ngày 03/11/1993, có giấy chứng tử) và cụ Bùi Thị T1, sinh năm 1928 (chết ngày 03/01/1982, giấy chứng tử); cụ L1, cụ T1 có 05 người con gồm: ông Phạm Văn C, sinh năm 1952; ông Phạm Ngọc S, sinh năm 1955; bà Phạm Thị H, sinh năm 1959; bà Phạm Thị M1, sinh năm 1963; bà Phạm Thị M, sinh năm 1968. Ngoài những người con trên, cụ L1, cụ T1 không có người con nào khác; cha mẹ của cụ L1, cụ T1 đã chết trước hai cụ; cụ L1, cụ T1 chết không để lại di chúc. Căn cứ Điều 613, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, hàng thừa kế của cụ L1, cụ T1 gồm có 05 người là ông C, ông S, bà H, bà M, bà M1.

[2.2] Về tài sản tranh chấp:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2019, ngày 24/12/2020; mảnh trích lục địa chính số 54 - 2021 ngày 19/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B; biên bản định giá ngày 20/7/2022, thể hiện: diện tích đất tranh chấp $1.190,4\text{m}^2$ (trong đó đất hành lang an toàn đường bộ $601,1\text{m}^2$; đất ở nông thôn 200m^2) thuộc thửa số 2156, tờ bản đồ số 14, tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Phần tài sản có trên đất do bà M1 quản lý, sử dụng, gồm có: 01 căn nhà cấp 4, diện tích $108,25\text{m}^2$, kết cấu: tường gạch tô, móng gạch, nền gạch ceramic, tường phía trước ốp gạch ceramic cao 1,7m, trần la phong thạch cao, mái lợp tole, cửa sắt, do bị đơn xây dựng năm 2000; 01 ki ốt, diện tích $14,77\text{m}^2$, kết cấu: tường gạch xây tô, mái lợp tole, nền gạch tàu, cửa kéo sắt, do ông S xây dựng năm 2012; 01 mái che tole, cột kèo sắt, nền gạch vỉa hè Terrazzo, nền xi măng, diện tích $92,45\text{m}^2$; 01 mái che tole, nền xi măng, diện tích $7,52\text{m}^2$ (gắn với ki ốt); 01 sân bê tông, diện tích $58,12\text{m}^2$; 01 hàng rào lưới B40, diện tích $30,03\text{m}^2$ + 01 hàng rào lưới B40, cột bê tông, diện tích $123,93\text{m}^2$; 01 trụ sắt + bồn nước 1.000 lít; 01 giếng khoan; 01 bàn thiên kết cấu móng gạch; 43 cây cao su bị đơn trồng năm 2015. Phần tài sản có trên đất do ông H1, bà L quản lý, sử dụng, gồm có: nhà tạm diện tích 21m^2 ; 01 hàng rào lưới B40 diện tích 14m^2 ; 01 hàng rào khu sắt, tường lợp tôn, diện tích 33m^2 ; 01 bảng hiệu; 01 chuồng heo, diện tích $35,72\text{m}^2$; 10 cây cao su bị đơn trồng năm 2015.

Thửa số 2156 diện tích 1.190,4m² thuộc tờ bản đồ số 14 theo GCNQSDĐ số vào sổ CH03930 ngày 01/08/2013 cấp cho hộ bà Phạm Thị M1, là một phần còn lại của thửa số 175 (diện tích 3.563m²) theo GCNQSDĐ số vào sổ 00673 QSDĐ/1469/QĐ-UB ngày 20/12/1999 cấp cho hộ bà M1. Thửa đất số 175, hộ bà M1 nhiều lần chuyển nhượng và tặng cho, hiện nay diện tích còn lại là 1.190,4m².

Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp là di sản của cụ L1, cụ T1 chết để lại, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là các biên bản hòa giải ngày 08/7/2010, 07/01/2011, 29/4/2016 (bút lục số 113 – 115). Bị đơn cho rằng đất tranh chấp là tài sản riêng của bị đơn do bị đơn khai hoang, quản lý, sử dụng, năm 1999 bị đơn kê khai và đứng tên GCNQSDĐ, năm 2000 bị đơn chuyển nhượng 1.400m², năm 2002 chuyển nhượng 1.672m², đến năm 2013 được đổi và cấp lại GCNQSDĐ.

Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của bà M1 thể hiện: Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 08/6/1998, bà M1 đăng ký thửa số 175, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.563m² (300m² đất thổ cư, 3.263m² đất vườn); thửa 461, tờ bản đồ số 16, diện tích 764m² (đất Hgb); thửa số 491, tờ bản đồ số 16, diện tích 908m² (đất Hgb); đất có nguồn gốc Nhà nước cấp năm 1976. Tại Công văn số 688/TNMT-TTĐĐ ngày 24/5/2021 của phòng tài nguyên và môi trường trả lời thì phần ghi cấp năm 1976 có nghĩa là nguồn gốc sử dụng đất do Nhà nước cấp năm 1976, còn việc cấp cho ai và hồ sơ cấp là không thể xác định được do không có hồ sơ đề cập, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thẩm tra xác minh để xác định hồ sơ cấp và cấp cho ai đối với các thửa đất được Nhà nước cấp năm 1976. Trong các năm 2010 (ông C tranh chấp với bà M1 yêu cầu chia tài sản chung), năm 2011 (ông C tranh chấp với bà M1 yêu cầu chia tài sản chung), năm 2016 (bà H tranh chấp với bà M1 yêu cầu chia thừa kế), các anh em tranh chấp với bà M1 thì tại các biên bản hòa giải ngày 08/7/2010, 07/01/2011, 29/4/2016, bà M1 có ý kiến: Trước đây cha mẹ bà M1 được Nhà nước cấp cho phần đất tọa lạc tại số 77, Đ, ấp P, sau đó cha bà M1 xin cấp cho ông C một phần đất ở kề bên, bà M1 yêu cầu nếu xác định tài sản chung thì phần đất của cha mẹ và phần đất của ông C gộp lại để chia đều cho các anh em, bà M1 có giấy tờ ông C ký tên là ủy quyền cho bà M1 được quyền bán và đứng tên quyền sử dụng đất, khi cha mẹ qua đời bà M1 chuyển nhượng ½ thửa đất để lo mồ mả cho cha, chia cho anh em mỗi người một ít còn lại sửa căn nhà để bà M1, bà H ở, phần đất hiện nay bà M1 ở do anh chị em không ai đi làm sổ giao quyền lại cho bà M1 đi làm đứng tên giấy chứng nhận, năm 2013, bà M1 có nói anh chị em về chia phần đất bà M1 đã làm giấy chứng nhận nhưng bà H không đồng ý, không tách cho ai, nay đất bà M1 cho thuê nên không thể tách thửa. Bà H có ý kiến: ông C đã có phần riêng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc đất cấp năm 1976 theo đơn xin kê khai của bà M1 là cấp cho bà M1 hay cụ L1, cụ T1, ngoài thửa đất tranh chấp cụ L1, cụ T1 còn phần đất nào khác chưa phân chia hay không, việc bà M1, bà H trình bày ông C đã được phần đất khác, đã có giấy ủy quyền cho bà M1 đứng tên GCNQSDĐ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự cung cấp các chứng cứ liên quan đến các vấn đề trên là điều tra chưa đầy đủ, chưa đủ cơ sở đánh giá di sản của cụ L1, cụ T1 để lại là những tài sản gì có phải chỉ có một phần đất đang tranh chấp hay còn có tài sản

nào khác. Do đó, để đảm bảo lẽ công bằng trong việc xác định di sản và phân chia di sản, Tòa án cần phải thu thập, xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, xác định rõ các tài sản do cụ L1, cụ T1 tạo lập và để lại như thế nào? Khi cụ L1, cụ T1 còn sống đã phân chia cho ai, mỗi người được chia bao nhiêu, tài sản còn lại sau khi họ chết gồm những gì, có được định đoạt hay chưa? Từ đó mới có đủ cơ sở xác định tài sản tranh chấp có phải là di sản của cụ L1, cụ T1 hay tài sản của bà M1, để tiến hành xem xét phân chia di sản cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của tất cả các đồng thừa kế.

[2.3] Về hợp đồng ủy quyền ngày 22/8/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2018.

Trong phần đất tranh chấp 1.190,4m², hộ bà M1 gồm có bà M1, bà H và bà A đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 và bà L một phần đất diện tích 400m² với giá 3.500.000.000 đồng. Về trình tự thủ tục chuyển nhượng, ngày 22/8/2018 hộ bà M1 ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông H1, để ông H1 thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, ngày 25/12/2018 bà L (vợ ông H1) cùng ông H1 (người đại diện theo ủy quyền của các bà M1, Hoi, Ân) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2707 (thửa mới), diện tích 400m² (có 100m² thổ cư; 300m² cây lâu năm). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, việc chuyển nhượng đất này là đúng quy định, bà M1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng là ông H1, bà L đã nhận đất sử dụng từ ngày 10/01/2019 cho đến nay, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng đất, cần chấp nhận yêu cầu của bà L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Xét, việc chuyển nhượng đất từ ông H1 sang bà L là không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Một cá nhân, pháp nhân có thể đại diện cho nhiều cá nhân hoặc pháp nhân khác nhau nhưng không được nhân danh người được đại diện để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình hoặc với bên thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*. Việc chuyển nhượng nêu trên, thì đất có một phần cũng là tài sản của ông H1 do vợ chồng ông H1, bà L nhận chuyển nhượng từ hộ bà M1 trong thời kỳ hôn nhân, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/12/2018 thì bà L có phải là người ngay tình hay không, những vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm xem xét đánh giá. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích chuyển nhượng là di sản của cụ L1, cụ T1, nhưng công nhận hợp đồng hợp pháp là chưa phù hợp. Do đó, việc không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đủ căn cứ.

[2.4] Đối với tài sản trên đất tranh chấp, có tài sản của ông S là 01 căn ki ốt diện tích 14,77m², Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các đương sự không tranh chấp nên không xem xét, nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên giao cho bà M1 quản lý, sử dụng, không đề cập đến trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho ông S, là xâm phạm quyền lợi của ông S.

[2.5] Về phân chia di sản thừa kế:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, bà L, đồng thời các ông bà M, Châu, Sang đều đã có nơi ở, nên chia di sản thừa kế theo giá trị bằng tiền, giao cho bà M1 được quyền quản lý, sử dụng 790,4m² và bà M1 phải hoàn lại giá trị di sản bằng tiền cho các thừa kế khác theo quy định. Di sản trị giá 10.028.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng 400m² cho ông H1, bà L, 3.500.000.000 đồng + 790,4m², trị giá 6.528.000.000 đồng). Bà M1 đã có công quản lý, gìn giữ di sản nên trích 20% giá trị di sản cho bà M1 là 2.005.600.000 đồng; các ông bà Châu, Sang, Mùi mỗi người được hưởng một kỷ phần là 1.604.480.000 đồng, bà M1 được hưởng 5.214.560.000 đồng. Bà M1 có trách nhiệm giao cho các ông, bà Châu, Sang, Mùi mỗi người 1.604.480.000 đồng. Theo quy định khoản tại 2 Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015: nếu chia bằng giá trị thì các đồng thừa kế có thể thỏa thuận về việc định giá hiện vật và thỏa thuận người nhận hiện vật hay không, nếu không thỏa thuận được thì hiện vật được bán để chia. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện của bị đơn trình bày, bà M1 không đủ khả năng thanh toán cho các đồng thừa kế khác. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá, là chưa đảm bảo quyền lợi cho các đồng thừa kế.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần, cần hủy một phần bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị M; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị M1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho thị xã B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Phạm Thị M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004879 ngày 03/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Phạm Thị M1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004801 ngày 18/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Trung Dũng

Trần Thị Thanh Trúc

Nguyễn Thị Duyên Hằng