

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 196/2021/DS-PT  
Ngày: 01-07-2021  
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thiện Tâm

Ông Nguyễn Văn Phương

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:***  
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 6 và 01 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 về việc "Tranh chấp về thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp 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 21/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

1. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số C1/15, Tổ 1, Ấp 3, xã Phạm Văn H4, huyện Bình C4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số E/27, khu phố 5, thị trấn Tân T5, huyện Bình C4, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà P:* ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Hòa N4, huyện Đức H3, tỉnh Long An. Địa chỉ liên lạc: Số 33/1 Ô 6, khu B, thị trấn Hậu N3, huyện Đức H, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2019).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 365E/1, khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T1:* ông Võ Văn Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 176, Tỉnh lộ 825, Ô 5, khu B, thị trấn Hậu N3, huyện Đức H, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2019).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ô7, khu B, thị trấn Hậu N3, huyện Đức H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Trường C – Chủ tịch.

2. Ủy ban nhân dân thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: khu phố 3, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Thành P – Chủ tịch.

3. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1985.

4. Cháu Nguyễn Tấn K, sinh năm 2002.

5. Cháu Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 2003.

6. Cháu Nguyễn Tấn S, sinh năm 2007.

*Người đại diện hợp pháp cho cháu Nga, cháu Sang:* bà Lê Thị T2 và ông Nguyễn Văn T1. Cùng địa chỉ: Số 365E/1, khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T2:* ông Võ Văn Đ, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 176, Tỉnh lộ 825, Ô 5, khu B, thị trấn Hậu N3, huyện Đức H, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2019).

7. Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số 1627, Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo A, quận Bình T4, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Số 52, Đường số 1, khu phố 5, phường Tân Tạo A, quận Bình T4, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông B:* ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Hòa N4, huyện Đức H3, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2019).

8. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1981. Hộ khẩu thường trú: Ấp 2, xã Phú A, huyện Cai L2, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ liên lạc: khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

9. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1976. Hộ khẩu thường trú: Số 359, khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

10. Bà Ngô Thị Hoa X, sinh năm 1958. Địa chỉ: khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

11. Cụ bà Đỗ Thị C1, sinh năm 1933 (đã chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C1:*

11.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 363E, khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

11.2. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 380, khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An. Tạm trú: Ấp 2, xã Đức Hòa Đ2, huyện Đức H, tỉnh Long An.

11.3. Bà Nguyễn Thị C3, sinh năm 1965. Địa chỉ: khu vực 3, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

11.4. Ông Nguyễn Công D1, sinh năm 1968 (đã chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D1:*

11.4.1. Bà Võ Thị I, sinh năm 1966.

11.4.2. Chị Nguyễn Thị Thùy D2, sinh năm 1989;

11.4.3. Anh Nguyễn Hoa K1, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Số 379, khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

12. Cụ bà Phạm Thị M, sinh năm 1933 (đã chết)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ M:*

12.1. Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1953. Địa chỉ: khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

12.2. Bà Ngô Thụy L, sinh năm 1955. Địa chỉ: khu vực 1, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

12.3. Ông Ngô Thành H1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 387, khu phố 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

12.4. Bà Ngô Thị L1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 320 đường Nguyễn Cửu Vân, phường Tân K2, thành phố Tân A, tỉnh Long An.

12.5. Ông Ngô Thành H2, sinh năm 1970. Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

12.6. Ông Ngô Văn C3, sinh năm 1958 (đã chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C3:*

12.6.1. Bà Trương Thị T3, sinh năm 1958;

12.6.2. Chị Ngô Thị Thanh N2, sinh năm 1988;

13. Anh Trần Văn Đ1, sinh năm 1985. Địa chỉ: khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P; bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 và ông Đỗ Văn B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 03 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị P do ông Thái Hoàng D đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cha mẹ bà T, bà P là cụ ông Nguyễn Văn H4 (chết năm 2017) và cụ bà Hà Thị S1 (chết năm 2011). Cụ H4 và cụ S1 không có con riêng hay con nuôi, chỉ có 04 người con ruột gồm: Đỗ Thị T, Đỗ Thị P, Đỗ Văn B và Nguyễn Văn T1.

Cụ H4 và cụ S1 có tạo lập các tài sản gồm: Diện tích 1.640,3m<sup>2</sup> loại đất thổ, vườn, thuộc 03 thửa số 43, 44, 54, tờ bản đồ số 4-4 và 4.257m<sup>2</sup> loại đất lúa, trong đó có 2.223m<sup>2</sup> thuộc thửa số 18 tờ bản đồ 4-4 và 2.034m<sup>2</sup> thuộc thửa số 97 tờ bản đồ 4-2, tất cả các thửa đất đều tọa lạc tại khu vực 5, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An. Trên một phần thửa đất số 54 và 43, vào năm 2003, cụ H4 và cụ S1 có xây 01 căn nhà (01 trệt, 01 lầu) để ở và 04 căn ki-ốt có diện tích mỗi căn khoảng 60m<sup>2</sup> để cho thuê, trong đó 02 căn xây dựng khoảng năm 2003-2004 và 02 căn xây dựng năm 2010.

Các thửa đất nêu trên có nguồn gốc như sau: 03 thửa số 43, 44 và 54 do cụ H4 và cụ S1 nhận chuyển nhượng của cụ bà Đỗ Thị C1 vào năm 2001 với giá 36 lượng vàng, thể hiện theo “Giấy đặt cọc mua bán đất” ngày 15/3/2001; 02 thửa 18 và 97 là do cụ H4 và cụ S1 nhận chuyển nhượng của cụ bà Phạm Thị M với giá là 38.000.000 đồng, thể hiện theo “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 11/4/2001 có cụ M và con là Ngô Thành H2 ký tên bên bán, có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Đức Hòa.

Do ông Nguyễn Văn T1 là con trai út sống chung nhà với cụ H4 và cụ S1 nên hai cụ tin tưởng nhờ ông T1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng đứng tên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất của cụ M và cụ C1, nhưng ông T1 tự ý làm thủ tục đứng tên toàn bộ các thửa đất nêu trên mà cụ H4 và cụ S1 không biết.

Năm 2011, sau khi cụ S1 chết, cụ H4 phát hiện sự việc trên, nên đã tranh chấp với ông T1 kể từ đó và kéo dài đến năm 2017, do cụ H4 chết nên Tòa án nhân dân tỉnh Long An đình chỉ giải quyết vụ án.

Cụ H4 và cụ S1 chết không để lại di chúc. Toàn bộ tài sản hiện do vợ chồng ông T1, bà T2 đang quản lý, sử dụng. Bà T và bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không số) ngày 20 tháng 02 năm 2003 giữa cụ Đỗ Thị C1 và ông Nguyễn Văn T1 đối với 03 thửa số 43, 44 và 54.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 576 ngày 16 tháng 12 năm 2002 giữa cụ Phạm Thị M và ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 18 và 97.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp cho ông Nguyễn Văn T1 đối với 05 thửa đất số 43, 44, 54, 18 và 97.

- Yêu cầu chia quyền sử dụng đất và tài sản có trên 05 thửa đất số 43, 44, 54, 18 và 97 thành 04 phần bằng nhau. Bà T và bà P yêu cầu được nhận mỗi người một kỹ phân bằng hiện vật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Đỗ Văn B, do ông Thái Hoàng Dũng đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông B thống nhất lời trình bày và các yêu cầu khởi kiện của bà T và bà P, nhưng ông yêu cầu được nhận phần di sản của mình bằng giá trị.

*Bị đơn, ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị T2 do ông Võ Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông T1 và bà T2 thống nhất lời trình bày của bà T, bà P và ông B về quan hệ huyết thống, thời điểm mở thừa kế của cụ H4 và cụ S1, nhưng không đồng ý về việc xác định di sản.

Tất cả tài sản mà bà T, bà P, ông B tranh chấp là của vợ chồng ông T1, do ông T1 và bà T2 nhận chuyển nhượng đất của cụ Đỗ Thị C1 và cụ Phạm Thị M, theo hợp đồng chuyển nhượng (không số) ngày 20/3/2003 giữa cụ Đỗ Thị C1 với ông Nguyễn Văn T1 diện tích 1.640,3m<sup>2</sup> và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 576 ngày 16/12/2002 giữa cụ Phạm Thị M với ông Nguyễn Văn T1 diện tích 4.257m<sup>2</sup>, còn căn nhà cấp 3 trên đất là do vợ chồng ông T1 xây để ở

cùng với 04 căn ki-ốt để cho thuê. Nguồn tiền mua đất, cất nhà do vợ chồng ông T1, bà T2 bán vàng cưới, tiền dành dụm và được cụ H4 cho.

Do đó, ông T1 và bà T2 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P, bà T và ông B.

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

*Ông Nguyễn Tấn K trình bày:* đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và yêu cầu được xét xử vắng mặt.

*Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đức H trình bày:*

Ngày 21/3/2003, UBND huyện Đức H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 với tổng diện tích là 4.257m<sup>2</sup> gồm 02 thửa đất số 18 và 97, là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị M với ông T1, được UBND thị trấn chứng thực ngày 20/12/2002.

Ngày 31/3/2003, UBND huyện Đức H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 với tổng diện tích là 1.640,3m<sup>2</sup> gồm 03 thửa đất số 43, 44, 54, là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đỗ Thị C1 với ông T1, được UBND thị trấn chứng thực ngày 16/02/2002.

*UBND thị trấn Đức H trình bày:* việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2002 giữa cụ Phạm Thị M với ông Nguyễn Văn T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2003 giữa cụ Đỗ Thị C1 với ông Nguyễn Văn T1, là căn cứ vào Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 và Nghị định 79/2001 ngày 01/11/2001 của Chính phủ.

*Ông Trần Văn Đ1 trình bày:* ông có thuê của ông T1 01 ki-ốt (căn số 10) để buôn bán nước sơn. Nếu ki-ốt thuộc quyền sử dụng của bà T, bà P và ông B thì ông sẽ trả lại ki-ốt cho ông T1.

*Bà Phạm Thị L trình bày:* bà có thuê của ông T1 01 ki-ốt (căn số 11) để buôn bán từ năm 2015, thời hạn thuê không xác định. Nếu ki-ốt thuộc quyền sử dụng của bà T, bà P thì bà sẽ trả lại ki-ốt cho ông T1.

*Bà Lê Thị N1 trình bày:* bà có thuê của ông T1 02 ki-ốt để buôn bán từ năm 2018, thời hạn thuê là 05 năm (năm 2022 là đến hạn). Nếu ki-ốt thuộc quyền sử dụng của bà T, bà P thì bà sẽ trả lại ki-ốt cho ông T1.

*Bà Ngô Thị Hoa X trình bày:* ngày 18/02/2008, bà có ký hợp đồng thuê của ông T1 01 ki-ốt để buôn bán, thời hạn thuê là 24 tháng và thuê cho đến nay. Nếu ki-ốt thuộc quyền sử dụng của bà T, bà P thì bà sẽ trả lại ki-ốt cho ông T1.

*Các ông, bà: Ngô Văn T2, Ngô Thụy L, Ngô Thành H1, Ngô Thị L1, Ngô Thành H2 là con của cụ bà Phạm Thị M thống nhất trình bày:*

Cụ M là mẹ của các ông, bà có bán thửa đất số 97, 18 cho cụ Nguyễn Văn Hải với giá là 38.000.000 đồng, cụ M là người trực tiếp nhận tiền, có làm giấy tay mua bán đất có UBND xã xác nhận. Tiền mua bán đất là do cụ M và ông Hiệp sử dụng. Các ông, bà không có ý kiến gì và đồng thời đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

*Bà Trương Thị T3 và bà Ngô Thị Thanh N2 trình bày: việc tranh chấp giữa các nguyên đơn với bị đơn thì hai bà không có ý kiến hay tranh chấp gì và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.*

*Các ông, bà: Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn C2, Nguyễn Thị C3, Võ Thị I, Nguyễn Thị Thùy D2, Nguyễn Hòa Kỳ được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến phản đối hay có yêu cầu gì trong vụ án này.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của TAND huyện Đức Hòa đã xử (tóm tắt):

*Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B về yêu cầu chia thừa kế đối với thửa số 44.*

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B về việc: yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 43, 54, 18 và 97 được xác lập giữa bà Mai, bà Chúc và ông T1; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp cho ông Nguyễn Văn T1 tại các thửa đất số 43, 44, 54, 18 và 97.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B về việc “Tranh chấp chia thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với ông Nguyễn Văn T1.*

*Xác định hàng thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn Hải, bà Hà Thị Sơn gồm: bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn B và ông Nguyễn Văn T1.*

*Xác định di sản thừa kế mà ông Nguyễn Văn Hải, bà Hà Thị Sơn chết để lại là các thửa đất số 43, 54, 18 và 97; 01 ngôi nhà cấp 3 và 04 căn ki-ốt (được ký hiệu từ số 10, 11, 12, 13) trên thửa đất số 54 và 43.*

*Chia thừa kế quyền sử dụng đất thửa 18 và 97 làm 04 kỹ phần bằng nhau, mỗi phần có diện tích là 1.071,3 m<sup>2</sup>, trong đó: ông Đỗ Văn B được chia tại vị trí A1 và B1, bà Đỗ Thị T được chia tại vị trí A2 và B2, bà Đỗ Thị P được chia tại vị trí A3 và B3, ông Nguyễn Văn T1 được chia tại vị trí A4 và B4.*

*Thửa số 43, 54 và 01 ngôi nhà, 04 căn ki-ốt (được ký hiệu từ số 10, 11, 12, 13) trên đất được chia thừa kế bằng giá trị với tỷ lệ như sau: bà Đỗ Thị P, bà Đỗ Thị T và ông Đỗ Văn B mỗi người sẽ được hưởng 1/5 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; ông Nguyễn Văn T1 được hưởng 2/5 trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.*

Ông Nguyễn Văn T1 là người quản lý tài sản xác định không có khả năng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản có trên thửa đất 43, 54 và trả lại giá trị cho các đồng thừa kế khác theo kỹ phần họ được hưởng, do đó sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, quyền sử dụng đất và tài sản có trên thửa đất 43, 54 sẽ được phát mãi để thi hành án, các đồng thừa kế sẽ được ưu tiên mua lại. Sau khi trừ đi các chi phí thi hành án, các đồng thừa kế sẽ được phân chia theo đúng kỹ phần mà mình được hưởng, giá trị tài sản được xác định tại thời điểm thi hành án.

Các thửa đất số 43, 44, 54 và 18 cùng thuộc tờ bản đồ số 4-4 và thửa đất số 97 tờ bản đồ 4-2 đều tọa lạc tại thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Vị trí, kích thước, tứ cận các thửa đất và các tài sản trên các thửa đất nêu trên được thể hiện tại các mảnh trích đo địa chính số 206-2019 và số 207-2019 ngày 07/10/2019; mảnh trích đo phân khu ngày 15/01/2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, chi phí tố tụng, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 02/02/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/02/2021, các nguyên đơn bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Ông Thái Hoàng D rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, bà P và yêu cầu độc lập của ông B về việc:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không số) ngày 20 tháng 02 năm 2003 giữa cụ Đỗ Thị C1 và ông Nguyễn Văn T1 đối với 03 thửa số 43, 44 và 54.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 576 ngày 16 tháng 12 năm 2002 giữa cụ Phạm Thị M và ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 18 và 97.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp cho ông Nguyễn Văn T1 đối với 05 thửa đất số 43, 44, 54, 18 và 97.

Ông Võ Văn Đ đồng ý việc rút phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập như ông D trình bày.



Các đương sự do ông D và ông Đ đại diện theo ủy quyền thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn Hải và cụ Hà Thị Sơn, cụ thể như sau:

Bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B được chia quyền sử dụng đất thuộc khu C1 có diện tích 516,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 54, ki-ốt số 10 có trên diện tích 516,5m<sup>2</sup> nêu trên. Bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B được đứng tên chung quyền sử dụng đất khu C1 và quyền sở hữu tài sản trên đất.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị T2 có trách nhiệm di dời một phần bép ở vị trí số 7, một phần mái tole ở vị trí số 8 và một phần ki-ốt số 11 có trên diện tích đất 516,5m<sup>2</sup> để giao đất và ki-ốt số 10 cho bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B. (Các đương sự đã thực hiện xong việc di dời và giao nhận đất, tài sản có trên đất).

Bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B cùng liên đới hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T1 chi phí tháo dỡ, di dời các tài sản trên phần diện tích đất 516,5m<sup>2</sup> với số tiền 50.000.000đ. (Các đương sự đã thực hiện xong việc giao nhận số tiền 50.000.000đ).

Ông Nguyễn Văn T1 được chia thừa kế các tài sản sau: thửa số 44, có diện tích đo đạc thực tế 364,5m<sup>2</sup>; thửa số 43, có diện tích đo đạc thực tế 200m<sup>2</sup>; phần còn lại của thửa 54, có diện tích đo đạc thực tế 514,1m<sup>2</sup>; thửa số 97, có diện tích đo đạc thực tế 2.048,8m<sup>2</sup>; thửa số 18, có diện tích đo đạc thực tế 2.236,4m<sup>2</sup>; toàn bộ vật kiến trúc có trên thửa số 43, 18, 97 và phần còn lại của thửa 54.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị T2 có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi để các con, cháu của cụ Hà Thị Sơn và cụ Nguyễn Văn Hải thực hiện việc thăm viếng mộ của cụ S1, cụ H4 trên thửa đất số 44.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo di sản được chia thừa kế.

Vị trí, kích thước, tứ cận thửa đất, các tài sản trên các thửa đất nêu trên được thể hiện tại các mảnh trích đo địa chính số 206-2019 và 207-2019 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 27/9/2019 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 07/10/2019; mảnh trích đo phân khu ngày 31/05/2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện.

Ông D, ông Đ yêu cầu xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của UBND tỉnh Long An; đối với giá trị công trình xây dựng trên đất mặc dù qua thời gian đã giảm % giá trị nhưng 02 bên không yêu cầu định giá lại mà đồng ý xác định theo kết quả thẩm định giá trong Chứng thư số

258/19/11/2019/TĐG LA-BDS ngày 19/11/2019 của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức phát hành.

Bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Các đương sự sẽ chịu án phí theo quy định của pháp luật.

**Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Việc rút một phần đơn khởi kiện của bà T, bà P và ông B được người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần rút yêu cầu này.

Việc các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết phần tranh chấp còn lại là phù hợp pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

***Về tố tụng:***

[1] Kháng cáo của bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị T2 và ông Đỗ Văn B thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D và ông Đ có mặt; các đương sự khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vắng mặt, nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Căn cứ Điều 294 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm.

[3] Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, bà P và một phần yêu cầu độc lập của ông B đã được người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần rút yêu cầu này.

***Về nội dung kháng cáo:***

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T, bà P và ông B do ông D là người đại diện theo ủy quyền và ông T1, bà T2 do ông Đ là người đại diện theo ủy quyền

đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ phần còn lại của vụ án. Xét thấy, thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Đến nay, Chứng thư thẩm định giá số 258/19/11/2019/TĐG LA-BDS ngày 19/11/2019 của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và tư vấn Hồng Đức phát hành đã hết hiệu lực, nên ông D, ông Đ yêu cầu xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của UBND tỉnh Long An là có căn cứ, cần được chấp nhận. Theo quy định tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh Long An về việc sửa đổi, bổ sung bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Long An ban hành kèm theo Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh, đơn giá của thửa 43 là 4.500.000đ/m<sup>2</sup>, thửa 44 và 54 là 250.000đ/m<sup>2</sup>, thửa 18 và 97 là 142.000đ/m<sup>2</sup>. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc xác định giá trị của các tài sản trên đất theo Chứng thư số 258.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút thì các đương sự vẫn phải chịu án phí sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự; mỗi đương sự còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo mức tương ứng với giá trị phần tài sản mà họ được hưởng trong khối di sản thừa kế.

[7] Về án phí phúc thẩm: các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm thì các đương sự kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Bà T và bà P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
2. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và việc rút một phần yêu cầu độc lập của ông Đỗ Văn B.
3. Hủy một phần bản án sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và yêu cầu độc lập của ông Đỗ Văn B như sau:

3.1. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 02 năm 2003 giữa cụ Đỗ Thị C1 và ông Nguyễn Văn T1 đối với diện tích 1.640,3m<sup>2</sup> loại đất thô, vườn thuộc các thửa đất số 43, 44 và 54.

3.2. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 576 ngày 16 tháng 12 năm 2002 giữa cụ Phạm Thị M và ông Nguyễn Văn T1 đối với diện tích 2.223m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 18 và diện tích 2.034m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 97.

3.3. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp cho ông Nguyễn Văn T1 tại các thửa đất số 43, 44, 54, 18 và 97.

4. Căn cứ khoản 3 và khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 294, Điều 300 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 634, 645, 674, 675, 676 và 685 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 612, 623, 649, 650, 651 và 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, điểm d khoản 1 Điều 99 và Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27, khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

5. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

5.1. Bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B được chia di sản thừa kế của cụ Hà Thị Sơn và cụ Nguyễn Văn Hải là quyền sử dụng đất tại khu C1 có diện tích đo đạc thực tế là 516,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 54 và ki-ốt số 10 có trên diện tích 516,5m<sup>2</sup> nêu trên. Bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B được cùng đứng tên quyền sử dụng đối với toàn bộ phần đất khu C1 và quyền sở hữu tài sản trên đất.

5.2. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị T2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần bếp ở vị trí số 7, một phần mái tole ở vị trí số 8 và một phần ki-ốt số 11 có trên diện tích đất 516,5m<sup>2</sup> nêu trên để giao đất và ki-ốt số 10 có trên đất cho bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B. (Các đương sự đã thực hiện xong việc tháo dỡ, di dời và giao nhận đất, tài sản có trên đất).

5.3. Bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P và ông Đỗ Văn B cùng liên đới hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T1 chi phí tháo dỡ, di dời các tài sản trên phần diện tích đất 516,5m<sup>2</sup> với số tiền 50.000.000đ. (Các đương sự đã thực hiện xong việc giao nhận số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng)).

5.4. Ông Nguyễn Văn T1 được chia di sản thừa kế của cụ Hà Thị S1 và cụ Nguyễn Văn H4 là quyền sử dụng đất các thửa gồm: thửa số 44, loại đất CLN, có diện tích đo đạc thực tế 364,5m<sup>2</sup>; thửa số 43, loại đất ODT, có diện tích đo

đặc thực tế 200m<sup>2</sup>; phần còn lại của thửa 54, loại đất CLN, có diện tích đo đạc thực tế 514,1m<sup>2</sup>; thửa số 97, loại đất LUC, có diện tích đo đạc thực tế 2.048,8m<sup>2</sup>; thửa số 18, loại đất LUC, có diện tích đo đạc thực tế 2.236,4m<sup>2</sup> và được quyền sở hữu toàn bộ vật kiến trúc có trên thửa số 43, 18, 97 và phần còn lại của thửa 54. (Ông Nguyễn Văn T1 đang quản lý phần di sản được chia).

5.5. Các thửa đất số 43, 44, 54 và 18 cùng thuộc tờ bản đồ số 4-4 và thửa đất số 97 tờ bản đồ 4-2 đều tọa lạc tại thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

5.6. Vị trí, kích thước, tứ cận các thửa đất và các tài sản trên các thửa đất nêu trên được thể hiện tại các mảnh trích đo địa chính số 206-2019 và số 207-2019 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 27/9/2019 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 07/10/2019; mảnh trích đo phân khu ngày 31/05/2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện (đính kèm theo bản án phúc thẩm này).

5.7. Kết cấu các tài sản có trên đất được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 258/19/11/2019/TĐG LA-BDS ngày 19/11/2019 của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức phát hành.

5.8. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị T2 có trách nhiệm tạo điều kiện để các con, cháu của cụ Hà Thị Sơn và cụ Nguyễn Văn Hải thực hiện việc thăm viếng mộ của cụ S1 và cụ H4 trên thửa 44 theo phong tục, tập quán của địa phương.

6. Ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ nộp cho cơ quan có thẩm quyền bản chính của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W450016 ngày 21/3/2003 và số W450046 ngày 31/3/2003 do UBND huyện Đức H cấp cho ông Nguyễn Văn T1 để điều chỉnh lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo đúng diện tích đất đã được chia thừa kế.

7. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo đúng diện tích đất đã được chia thừa kế.

8. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo đúng diện tích đất đã được chia thừa kế.

9. Về chi phí tố tụng tổng cộng 75.700.000đ (bảy mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng), bao gồm chi phí giám định 4.500.000đ; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, phân khu các thửa đất và định giá tài sản lần 1 là 23.200.000đ, lần 2 là 48.000.000đ: bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí và đã nộp xong.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Bà Đỗ Thị T và bà Đỗ Thị P được miễn án phí. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị P số tiền tạm ứng án phí 10.600.000đ (mười triệu sáu trăm ngàn đồng) đã nộp theo các biên lai thu số 0002428, 0002429 và 0002430, cùng ngày 22/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

10.2. Ông Đỗ Văn B phải chịu 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch và 5.682.600đ (năm triệu sáu trăm tám mươi hai ngàn sáu trăm đồng) án phí có giá ngạch phần chia tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.600.000đ đã nộp theo các biên lai thu số 0003424, 0003425 và 0003426, cùng ngày 21/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Hoàn trả cho ông Đỗ Văn B 4.317.400đ (bốn triệu ba trăm mười bảy ngàn bốn trăm đồng) tạm ứng án phí còn thừa.

10.3. Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 88.276.600đ (tám mươi tám triệu hai trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm đồng) án phí có giá ngạch phần chia tài sản.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm:

11.1. Bà Đỗ Thị T, bà Đỗ Thị P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

11.2. Ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị T2 và ông Đỗ Văn B mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0007452, 0007453 cùng ngày 02/02/2021, biên lai thu số 0007519 ngày 23/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị T2 và ông Đỗ Văn B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

12. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án có quyền thoả 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 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.

13. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 01/07/2021 (ngày một tháng bảy năm hai ngàn không trăm hai mươi mốt)./.

**Nơi nhận:**

- . TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- . VKSND tỉnh Long An;
- . TAND huyện;
- . Chi cục THADS huyện;
- . Đương sự;
- . Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phan Ngọc Hoàng Đình Thục**







