

Bản án số: 982/2023/DS-PT

Ngày: 21/9/2023

V/v: Tranh chấp về thừa kế,  
giao dịch dân sự và hợp đồng dân sự

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa:* Bà Trần Thị Thùy

*Các Thẩm phán:* 1. Bà Bùi Thị Kim Dung  
2. Bà Lê Thị Anh Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2023/TLPT-DS ngày 16/03/2023, về việc “Tranh chấp về thừa kế, Giao dịch dân sự và hợp đồng dân sự.”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân quận BT bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3967/2023/QĐXXPT-DS ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố H, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* ông Bùi Văn T; sinh năm: 1964;

Địa chỉ: 1 X, Phường B, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Phan Thị Thanh H; sinh năm: 1978 (có mặt)

Địa chỉ: T1-B33.04 M, A V, phường T, Thành phố T, Thành phố H.

2. Ông Huỳnh Nguyên H1; sinh năm: 1994; (có mặt)

Địa chỉ: nhà số B, khu B, đường số C - T, phường B, thành phố T, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2022)

*Bị đơn:*

1. Ông Bùi Văn H2, sinh năm: 1954;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Việt D, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: S V, Khu đô thị S, T, Thành phố T, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2023 tại Văn phòng C1)

2. Bà Bùi Thị P, sinh năm: 1961;

3. Bà Bùi Thị H3, sinh năm: 1967;
4. Ông Bùi Văn T1, sinh năm: 1970;
5. Bà Bùi Ngọc H4, sinh năm: 1973;
6. Ông Trần Minh C; sinh năm: 1957 (chồng bà Bùi Thị N đã chết);  
Cùng địa chỉ: 1 X, Phường B, quận B, Thành phố H.  
Đại diện theo ủy quyền cho các ông bà P, T1, H4, C: Bà Bùi Thị H3, sinh năm: 1967; (có mặt)  
Địa chỉ: A T, Phường B, quận B, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2017 và ngày 13/12/2017)  
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Bùi Thị H3, bà Bùi Thị P, ông Bùi Văn T1, bà Bùi Ngọc H4, ông Trần Minh C:  
Luật sư Phạm Ngọc T2; sinh năm: 1962 – Luật sư thuộc công ty L; (có mặt)  
Địa chỉ: F- 69 X Hà Nội, phường T, thành phố T, Thành phố H.
7. Bà Bùi Thị Đ (vắng mặt)  
Địa chỉ: 1 X, Phường B, quận B, Thành phố H.  
*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
  1. Công ty Cổ phần T15  
Địa chỉ: 6 Đ, Phường A, quận B, Thành phố H.  
Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Hữu Đ1; sinh năm: 1983; (vắng mặt)  
Địa chỉ: 6 Đ, Phường A, quận B, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2018)
  2. Bà Bùi Thị Đ; sinh năm: 1966; (vắng mặt)
  3. Bà Bùi Thị Hồng M; sinh năm: 1987; (vắng mặt)
  4. Ông Bùi Nhật T3; sinh năm: 1999; (vắng mặt)
  5. Ông Bùi Tiến P1; sinh năm: 1991; (vắng mặt)
  6. Ông Trần Minh Q, sinh năm: 1989; (vắng mặt)
  7. Ông Trần Đức M1, sinh năm: 1991; (vắng mặt)
  8. Ông Nguyễn Ngọc S; sinh năm: 1960 (có mặt)
  9. Ông Nguyễn Bùi Thanh T4; sinh năm: 1991 (có mặt)
  10. Bà Nguyễn Bùi Thanh T5; sinh năm: 1998 (vắng mặt)
  11. Bà Vũ Thị Kim N1, sinh năm: 1992 (vắng mặt)
  12. Ông Vũ Đức T6; sinh năm: 1998; (vắng mặt)
  13. Ông Nguyễn Văn V; (vắng mặt)
  14. Ông Nguyễn Bùi Tiến D1; sinh năm: 2001 (vắng mặt)Cùng địa chỉ: 1 X, Phường B, quận B, Thành phố H.  
Đại diện ủy quyền của các ông Nguyễn Ngọc S, Trần Minh Q: bà Bùi Thị H3, sinh năm: 1967; (có mặt)  
Địa chỉ: A T, Phường B, quận B, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2017 và ngày 13/12/2017)  
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc S, Trần Minh Q: Luật sư Phạm Ngọc T2; sinh năm: 1962 – Luật sư thuộc công ty L; (có mặt)  
Địa chỉ: 6 X Hà Nội, phường T, thành phố T, Thành phố H.

15. Bà Bùi Thảo N2; sinh năm: 1989; (vắng mặt)

Địa chỉ: B N, phường Đ, Quận A, Thành phố H.

16. Ông Nguyễn Cao T7; sinh năm: 1943;

17. Bà Vũ Thị T8; sinh năm: 1950;

Cùng địa chỉ: 2 T, Phường B, quận B, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Tấn T9, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 2 N, Phường B, Quận A, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2023)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T7, bà T8:* Luật sư Nguyễn Trọng N3 (vắng mặt)

Địa chỉ: B P, Phường A, quận B, Thành phố H

18. Văn phòng T16 – Trường văn phòng bà Vũ Thị Trường H5; (vắng mặt)

Địa chỉ: G T, Phường E, Quận H, Thành phố H.

*Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị Minh T10, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: 48 Khu phố Đồng Ba, phường Bình Hòa, Thành phố Thuận an, tỉnh Bình Dương

2. Bà Nguyễn Ngọc P2, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: 5 Q, Phường B, quận B, Thành phố H.

3. Bà Đỗ Thị Nguyệt N4, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: 2 Q, Phường B, quận B, Thành phố H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 01/11/2017 (bổ sung ngày 21/06/2020 ) và đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/04/2021, trong các Bản tự khai, Biên bản hòa giải tại Tòa án và lời trình bày tại phiên tòa thì nguyên đơn ông Bùi Văn T có đại diện ủy quyền bà Phan Thị Thanh H và ông Huỳnh Nguyễn H1 trình bày:*

(1) Ông Bùi Văn T là con của cụ Bùi Văn Đ2 (mất ngày 26/05/2011) và cụ Lê Thị N5 (mất ngày 16/11/2013). Cha mẹ ông sinh được 07 người con, gồm: ông Bùi Văn H2; ông Bùi Văn T; ông Bùi Văn T1; bà Bùi Thị N (mất năm 2010); bà Bùi Thị P; bà Bùi Thị H3 và bà Bùi Thị Ngọc H6. Cha mẹ ông có quyền sử dụng đất tại địa chỉ 1 X, Phường B, quận B, Thành phố H.

Ngày 15/01/1991 cha mẹ ông đã làm giấy tờ phân chia nhà đất cho các con, nội dung “... cha mẹ phân chia phần đất có diện tích 3.121 m<sup>2</sup> như sau: ba con trai tôi Hay, T, T1 được hưởng mỗi người một căn nhà và mỗi người 500 m<sup>2</sup> đất trống, bốn người con gái mỗi người 150 m<sup>2</sup> kể cả nhà và đất, số còn lại là do hai vợ chồng tôi sử dụng ... tôi làm giấy này thay cho lời di chúc mỗi đứa con giữ một bản photo để tránh việc tranh chấp sau này làm phiền đến nhà nước”.

Thời điểm phân chia thì cha mẹ chỉ ranh giới, mỗi người tự quản lý, sử dụng, làm khuôn viên riêng, không đo đạc. Năm 1999, các anh chị em trong nhà đều tự đăng ký kê khai phần đất được cha mẹ chia cho. Ông T cũng đã đăng ký kê khai, khu nhà ông T có diện tích khoảng 263 m<sup>2</sup> và 500 m<sup>2</sup> đất trống, đã được

UBND phường B xác nhận ông đăng ký kê khai tổng diện tích là 763m<sup>2</sup>. Đây là diện tích đất ông T đã sử dụng ổn định từ tháng 01/1991 đến nay, ông T yêu cầu được Toà án công nhận đây là tài sản của ông T. Tuy nhiên sau khi có Bản đồ hiện trạng vị trí số 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/03/2021 của Trung tâm K (gọi tắt là ‘bản đồ 025’) thì diện tích thực tế nhà đất ông T được cha mẹ cho và quản lý, sử dụng từ đó đến nay có diện tích là 791,6 m<sup>2</sup>, nên ông T đề nghị Toà án công nhận phần nhà đất diện tích 291,6m<sup>2</sup> (Khu B) và 500m<sup>2</sup> đất trống (thuộc một phần khu 1) theo bản đồ 025 là tài sản của ông.

(2) Ngày 05/08/1999, ông Bùi Văn H2 - anh ông T đã đăng ký kê khai đối với phần đất cha mẹ tặng cho năm 1991, được UBND phường B xác nhận ông H2 có diện tích khuôn viên 540 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích xây dựng nhà 40 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, Bản đồ 025 thể hiện diện tích thực tế nhà đất ông Hay là 559,6 m<sup>2</sup>, gồm 500 m<sup>2</sup> đất trống (thuộc một phần Khu 1) và nhà đất diện tích 59,6 m<sup>2</sup> (Khu 4).

Ông Bùi Văn H2 cùng con gái là bà Bùi Thảo N2 đã tặng cho ông T phần diện tích đất 500 m<sup>2</sup> nêu trên (thuộc một phần Khu 1) theo văn bản hai bên tự lập ngày 25/12/2015; Do chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có yêu cầu Văn phòng T16, Thành phố H lập Vi bằng số 1907/2015/VB-TPLQ8 ngày 25/12/2015 ghi nhận sự việc: Xác nhận ông T có quyền sử dụng đất là 500m<sup>2</sup> do được ông H2 tặng cho. Thực tế khu đất này đã được ông T trực tiếp quản lý, sử dụng trước đó, ông T yêu cầu Toà án công nhận diện tích 500 m<sup>2</sup> đất (thuộc một phần Khu 1) do ông H2 đăng ký kê khai, là tài sản của ông T.

(3) Đối với di sản thừa kế của cha mẹ:

Ngày 10/08/1999, cụ Bùi Văn Đ2 lập giấy ủy quyền cho ông T được quyền quyết định và đại diện gia đình về tất cả các vấn đề liên quan tài sản, nhà đất của gia đình. Ngày 12/12/2007 cụ Đ2 và vợ là cụ N5 ký di chúc nội dung “... Tất cả mọi loại đất đai (đất ở, đất thổ cư, đất ruộng vườn, đất hồ ...v.v...) cùng tất cả các tài sản cố định và lưu động ( nhà cửa, phương tiện sản xuất, vận chuyển đi lại, tiền bạc cùng mọi đồ dùng ...v.v...) do vợ chồng tôi đứng tên, nay tôi giao trọn quyền quyết định cho duy nhất con trai tôi là Bùi Văn T (tức Sáu N6)”.

Ông T cho rằng toàn bộ quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của cụ Đ2 cụ N5 để lại là tài sản của ông được hưởng theo di chúc; yêu cầu Toà án công nhận cho ông được hưởng toàn bộ quyền sử dụng đất còn lại của cụ Đ2 và cụ N5, sau khi trừ đi diện tích đã cho các con và đã được kê khai.

Trong quá trình tố tụng, sau khi có Bản đồ số 025 xác định cụ thể toàn bộ khuôn viên phần đất đang tranh chấp và cụ thể ranh giới từng khu đất tương ứng với diện tích mỗi bên đang thực tế quản lý sử dụng, ngày 02/04/2021, ông T đã có đơn khởi kiện bổ sung và phiên tòa hôm nay ông T bổ sung, chỉnh sửa lại yêu cầu khởi kiện của mình: theo Bản đồ hiện trạng 025, thì tổng diện tích thực tế hiện nay còn là 2.793,8 m<sup>2</sup> (trước khi đo đạc xác định là 3.966 m<sup>2</sup>, sau khi đo đạc chênh lệch giảm là 1.172,2 m<sup>2</sup>, do trước đây đo không chính xác, do trừ đường, trừ lộ giới). Phần chênh lệch giảm này được trừ vào đất của cha mẹ. Do



vậy, theo cụ Đ2 đăng ký kê khai ban đầu năm 1999 là 1.570 m<sup>2</sup>, sau khi trừ đi phần chênh lệch giảm 1.172,2 m<sup>2</sup>, do trước đây đo không chính xác, do trừ đường, trừ lộ giới như nêu trên và trừ 134,7 m<sup>2</sup> đường đi chung thuộc Khu A thì diện tích của cụ Đ2 còn lại là: 1.570 m<sup>2</sup> - 1.172,2 m<sup>2</sup> - 134,7 m<sup>2</sup> = 263,1m<sup>2</sup>. Theo Bản đồ hiện trạng 025 và theo hiện trạng thực tế thì vợ chồng cụ Đ2 cụ N5 quản lý sử dụng diện tích 235,7 m<sup>2</sup> là phần diện tích đất thuộc một phần khu 1 nằm phía sau 1.000 m<sup>2</sup> đất trống của ông T và của ông H2 đã cho ông T như nêu trên. (1.235,7 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup> = 235,7 m<sup>2</sup>). Như vậy diện tích thực tế của cụ Đ2, cụ N5 để lại là di sản chỉ còn 235,7 m<sup>2</sup>. Ông T đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 235,7 m<sup>2</sup> tại một phần khu 1 nêu trên cho ông được hưởng theo di chúc của cha mẹ.

Tổng cộng, ông T yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ phần đất (theo các yêu cầu 1, 2, 3 nêu trên) tổng diện tích 1.527,3 m<sup>2</sup> (291,6 + 500 + 500 + 235,7) (toàn bộ phần diện tích đất tại Khu A, Khu B) theo bản đồ 025 là tài sản của ông T.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T15 ( nay là công ty cổ phần T15):

Ông T cho rằng: Ngày 05/05/2017 ông Bùi Văn T và Công ty Cổ phần T15 đã ký Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đất 1 X, Phường B, quận B, Thành phố H theo Hợp đồng số 01/ĐB-GSR. Nội dung cơ bản của Hợp đồng là ông T đồng ý chuyển nhượng cho Địa ốc Sài Gòn phần đất diện tích 1.293,8 m<sup>2</sup> tại vị trí tranh chấp (Khu A theo Bản đồ 025) với giá là 31.051.200.000 đ (Ba mươi một tỷ, không trăm năm mươi một triệu hai trăm ngàn đồng). Theo hợp đồng này ông T đã nhận 1.500.000.000 đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và đã giao một số giấy tờ cho Địa ốc S. Tuy nhiên lúc chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã có tranh chấp nhiều năm trước đó tại Tòa án (Địa ốc T15 cũng biết tình trạng tranh chấp này), nên hợp đồng không thực hiện được. Do vậy, ông T đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên, và giải quyết hậu quả của hợp đồng tuyên vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao T7:

Ông T cho rằng trước đây vào ngày 19/09/1994 khi cha cụ Bùi Văn Đ2, mẹ cụ Lê Thị N5 còn sống, cụ Đ2 cụ N5 cùng các con là ông T, ông H2, ông T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu Ô X, Phường B, quận B với diện tích ước lượng khoảng 1.200 m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Cao T7. Vì việc mua bán không thực hiện được, ông Nguyễn Cao T7 đã khởi kiện cụ Đ2, cụ N5 tại Tòa án năm 2007, Tòa án giải quyết chưa xong. Nay Tòa án có quyết định nhập vụ kiện này của ông Nguyễn Cao T7 giải quyết luôn cùng các tranh chấp trên, nên ông T yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng trước đây của cha mẹ và giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật. Ông T đồng ý trả lại số tiền cha mẹ đã nhận nếu phía ông Cao T7 có chứng cứ chứng minh, bản chính các giấy tờ biên nhận.

- Đối với Trung tâm Đ4 (nay là Trường Cao đẳng D2):

Quá trình tố tụng tại Toà án, các bên xuất trình Hợp đồng ngày 30/06/1997 giữa Trung tâm Đ4 thuộc Tổng công ty D3 (Bên A) ký hợp đồng với cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5 có ông T đại diện các con (Bên B) cùng tham gia. Nội dung cơ bản của hợp đồng thể hiện Bên B sẽ giao quyền sử dụng đất là 1.500 m<sup>2</sup> tại 1 đường X, Phường B, quận B cho Bên A khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền giao đất. Bên A sẽ bồi hoàn quyền quản lý sử dụng đất cũng như vật kiến trúc trên đất với giá 2.870.000.000 đ khi Bên A có quyết định giao đất. Nếu Bên B tự ý huỷ bỏ thoả thuận này sẽ phải bồi thường cho bên A bằng 50% giá trị của lô đất. Thời gian dự kiến hoàn thành thủ tục và giao đất từ ngày 30/06/1997 đến ngày 30/03/1998. Tuy nhiên những văn bản trên chỉ là bản photo; ông T cùng các bị đơn không biết, không thừa nhận nên ông T không công nhận hợp đồng nêu trên.

Do vậy ông T yêu cầu Toà án không công nhận Hợp đồng nêu trên.

*Các đồng bị đơn là ông Bùi Văn H2; ông Bùi Văn T1; bà Bùi Thị P; bà Bùi Thị H3; bà Bùi Ngọc H6; bà Bùi Thị N (chết) có chồng là ông Trần Minh C và các con là Trần Minh Q, Trần Đức M1 có Đơn phân tố ngày 22/11/2017 và ngày 27/11/2017, trong các bản tự khai và ý kiến do đại diện theo uỷ quyền tại phiên Toà là bà Bùi Thị H3 trình bày:*

Các đồng bị đơn thống nhất xác nhận như các thông tin ông T đã trình bày về cha mẹ và các người thừa kế của cha mẹ là đúng. Các đồng bị đơn cho rằng diện tích đất khoảng 1.200 m<sup>2</sup> tại 1 X, Phường B, quận B là di sản thừa kế do cha là cụ Bùi Văn Đ2, mẹ là cụ Lê Thị N5 để lại. Ông Bùi Văn T không có quyền sử dụng đất như đơn khởi kiện của ông T. Ngày 12/6/2018 đại diện các đồng bị đơn yêu cầu Toà án tiến hành phân chia di sản thừa kế của cha mẹ để lại là phần đất diện tích khoảng 1.570 m<sup>2</sup>; và tài sản trên đất gồm: 10 gian nhà cấp 4 được xây khi cha mẹ còn sống; 200 m<sup>2</sup> khung mái nhà xe và 6 camera, trị giá camera là 15.000.000 đ và các tài sản còn lại là 375.000.000 đ ( phần tài sản này bà H3 tranh chấp nhưng không đóng tiền tạm ứng án phí). Các bị đơn yêu cầu phân chia đều cho các đồng thừa kế ( 7 phần), mỗi thừa kế tạm tính được hưởng là 224m<sup>2</sup> x 4000.000 đồng = 896.000.000 đồng.

*Bị đơn - ông Bùi Văn H2 có đơn phân tố ngày 21/08/2018 : Yêu cầu hủy Vi bằng do ông H2 và ông T đã xác lập vào ngày 25/12/2015 tại Văn phòng T16 vì không phù hợp pháp luật và cho rằng ông bị lừa dối, ông không cho ông T phần đất diện tích 500 m<sup>2</sup> của ông.*

*Tại đơn phân tố bổ sung ngày 12/06/2018 các đồng bị đơn đề nghị xem xét đưa diện tích đất hơn 300 m<sup>2</sup> liền kề đất tranh chấp mà ông Phan Tấn H7 lồi xóm chiếm giữ trái phép vào giải quyết luôn trong cùng vụ án, vì đây cũng là đất thuộc di sản thừa kế của cha mẹ. Tuy nhiên sau đó vào ngày 04/01/2021 và tại phiên tòa hôm nay bà Bùi Thị H3 đại diện uỷ quyền của các anh em đồng thừa kế trong gia đình đã có ý kiến không đề nghị giải quyết đối với phần đất ông Phan Tấn H7 đã lấn chiếm nữa.*

*Công ty Cổ phần T15 tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 30/08/2018, và tại phiên tòa đại diện ông Trần Hữu Đ1 trình bày:*

UBND Thành phố H có Công văn số 3294/UBND-ĐTMT ngày 12/07/2010 về chủ trương đầu tư xây dựng khu cư xá T, Phường B, quận B, thành phố H. Tổng Công ty T15 là Chủ đầu tư dự án đã giao cho Công ty Cổ phần T15 thực hiện. Căn cứ vào các Giấy ủy quyền sử dụng nhà đất ngày 15/01/1991; Tờ kê khai nhà đất năm 1999; Vi bằng số 1907/2015/VB-TPLQ8 ngày 25/12/2015; Bản án số 1480/2013/HNPT ngày 15/11/2013 của TAND TP. H; Bản vẽ hiện trạng vị trí số 290/HĐKS/2017 ngày 28/04/2017; Công ty đã ký Hợp đồng ngày 5 tháng 5 năm 2017 với ông Bùi Văn T “Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/ĐB-SGR” để Công ty sẽ đền bù để nhận chuyển nhượng 1.293,8 m<sup>2</sup> bao gồm cả căn nhà đã xây dựng có diện tích 293,8 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 1 X, phường B quận B, Thành phố H (thuộc khu A và khu 2 theo Bản đồ số 025). Giá đền bù khu nhà đất trên là 31.051.200.000 đ (Ba mươi một tỷ không trăm năm mươi một triệu hai trăm ngàn đồng). Công ty đã thanh toán cho ông Bùi Văn T số tiền là 1.500.000.000 đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Do ông T có tranh chấp với anh em nên đến nay chưa bàn giao nhà đất cho Công ty.

Công ty Cổ phần T15 yêu cầu Tòa án buộc ông T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho Công ty theo hợp đồng đã ký kết. Trong trường hợp ông T không có đầy đủ quyền sở hữu với diện tích đất nêu trên thì yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả 1.500.000.000 đồng và phạt cọc là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

*Ông Nguyễn Cao T7 tại Đơn khởi kiện ngày 12/01/2007 và các bản khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền của ông T7 trình bày:*

Ông T7 cho rằng vào ngày 19/09/1994 cụ Đ2 cụ N5 và các con đã ký Hợp đồng chuyển nhượng khu đất diện tích khoảng 1.200 m<sup>2</sup> tọa lạc số A X, Phường B, Quận B cho ông T7 với giá 125 lượng vàng 9999; Ông đã giao 65 lượng vàng 9999, giao hẹn khi nào làm xong giấy tờ sẽ giao nốt số vàng còn lại. Tuy nhiên, cho đến nay, bên gia đình cụ Đ2 cũng không làm thủ tục chuyển nhượng tiếp cho ông nên ông T7 đã khởi kiện cụ Đ2 cụ N5 từ năm 2007, nay Tòa án đã nhập vụ kiện của ông giải quyết chung tại vụ án tranh chấp của gia đình ông T thì ông vẫn đề nghị tiếp tục được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 04/05/2022 thì đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Cao T7 và bà Vũ Thị T8 yêu cầu: Nếu bên gia đình ông T không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng thì yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận theo Điều 4 điểm a của Hợp đồng là 130 lượng vàng 9999, tương đương số tiền 7.234.500.000 đ và bồi thường tiền xây dựng hàng rào, san lấp là 253.300.000 đ.

Trong trường hợp ông T được quyền sở hữu tài sản trên, yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Bùi Thị Đ trong các bản tự khai và ý kiến tại phiên Toà trình bày:*

Bà là vợ cũ của ông Bùi Văn T, vợ chồng đã ly hôn theo Bản án hôn nhân phúc thẩm số 1480/2013/HNPT ngày 15/11/2013 của Toà án nhân dân Thành phố H. Bà Đ và các con ông Tiếng là các ông/ bà Bùi Nhật T11, Bùi Tiến P1, Bùi Thị Ngọc M2 hiện đang sử dụng trên nhà đất trên của ông T tại phần đất đo đạc theo thực tế có diện tích 791,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số A X, Phường B, quận B, Thành phố H để làm bãi giữ xe; bà Đ có ý kiến cho rằng nhà đất trên là tài sản chung vợ chồng bà trong thời kỳ hôn nhân, nguồn gốc là do cha mẹ chồng cho và yêu cầu Toà án phân chia cho bà được hưởng ½ giá trị nhà đất và phần công trình trên đất với giá trị ước tính là 500.000.000 đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng T16 vắng mặt tại phiên Toà, có đơn đề nghị xét xử, trong công văn số 07/TPL ngày 19/5/2022 có ý kiến trình bày như sau:*

Văn phòng T16 đã cung cấp đầy đủ hồ sơ theo Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án, do bận rộn không thể cử người tham gia tố tụng đồng thời không có ý kiến gì trong vụ án này nên đề nghị được vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2022, Toà án nhân dân quận BT đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T:

1.1. Công nhận ông Bùi Văn T được quyền sở hữu nhà đất diện tích 291,6 m<sup>2</sup> đất tại Khu B (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và K lập).

1.2. Công nhận ông Bùi Văn T được quyền sử dụng 500m<sup>2</sup> đất tại một phần Khu 1 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định bản đồ và K).

1.3. Công nhận Tiếng được quyền sử dụng 500m<sup>2</sup> đất ông tại một phần Khu 1 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định bản đồ và K) - phần đất này do ông H2 tặng cho ông T theo văn bản, vi bằng tại Văn phòng T16, Tp H ngày 25/12/2015.

1.4. Xác nhận di sản thừa kế của cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5 để lại là phần đất có diện tích 235,7m<sup>2</sup> thuộc một phần tại Khu 1 (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/03/2021 do Trung tâm kiểm định bản đồ và K;

- Công nhận giấy thỏa thuận cho đất ngày 15/01/1991 có chữ ký của cụ Đ2, cụ N5 là hợp pháp.

- Công nhận bản di chúc lập ngày 12/12/2007 có chữ ký của cụ Đ2 và cụ N5 và người làm chứng là hợp lệ.

Công nhận ông T được quyền thừa kế theo di chúc, di sản là quyền sử dụng đất của cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5 với diện tích 235,7 m<sup>2</sup> một phần tại Khu 1 (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/03/2021 do Trung tâm kiểm định bản đồ và K).

Tổng diện tích nhà, đất và tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông T được công nhận tại các mục 1.1; 1.2; 1.3 đều tọa lạc tại địa chỉ số A đường X, Phường B, quận B, Thành phố H và được thể hiện tại Khu A và Khu 2 (theo Bản đồ 025 trên) là 1.527,3 m<sup>2</sup>.

Ông T đang thực tế quản lý 1.527,3m<sup>2</sup> đất và nhà trên đất nên được tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định.

Ông Bùi Văn T được quyền liên hệ cơ quan chức năng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng nhà, đất đối với diện tích 1.527,3m<sup>2</sup> đất theo quy định.

Buộc bà Bùi Thị Đ và các con Bùi Thị Hồng M; Bùi Nhật T11; Bùi Tiên P1 có nghĩa vụ di dời, giao lại nhà đất trên cho ông Bùi Văn T trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu phân tố của ông Bùi Văn H2: Về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho ông T 500 m<sup>2</sup> đất nằm tại một phần ở Khu A (theo Bản đồ hiện trạng vị trí HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/03/2021 do Trung tâm kiểm định bản đồ và K; Xác định ông H2 không còn quyền sử dụng 500m<sup>2</sup> đất đã tặng cho ông Bùi Văn T ngày 15/12/2015 tại Văn phòng T16).

3. Không chấp nhận yêu cầu phân tố của ông T8, ông H2, bà H3, bà H6, bà P và chồng bà N là ông Trần Minh C, hai con của bà N là Trần Minh Q và Trần Đức M1, về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế theo pháp luật mà di sản đó là quyền sử dụng đất của cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5, tọa lạc tại địa chỉ 1 đường X, Phường B, quận B, thành phố H. Vị trí đất tại Khu A và Khu 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định bản đồ và K lập.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn T hoàn tiền mái che, khuôn viên tường và vật liệu xây dựng còn sót lại cho bà H3 là 375.000.000đ và chi phí cho 6 camera là 15.000.000 đ.

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn T: Xác định hợp đồng mua bán sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Cao T7, Vũ Thị T8 với cụ Bùi Văn Đ2, cụ Lê Thị N5, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn H2, ông Bùi Văn T ngày 19/9/1994 là vô hiệu.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Cao T7, Vũ Thị T8 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Cao T7 về việc hoàn lại số vàng đã nhận 130 lượng vàng SJC.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn T về việc chịu trách nhiệm đối với việc bồi hoàn lại số tiền hàng rào, san lấp vợ chồng ông Nguyễn Cao T7 đã đầu tư vào đất tranh chấp là 253.000.000 đ (Hai trăm năm mươi ba triệu đồng) và số vàng đã nhận là 5 lượng vàng SJC.

6. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn T; tuyên bố Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/ĐB-SGR ngày 05/05/2017 giữa Công ty Cổ phần T15 với ông Bùi Văn T là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu độc lập tiếp tục thực hiện hợp đồng của Công ty Cổ phần T15.

Ông Bùi Văn T được nhận lại bản chính giấy tờ đã giao cho Công ty Cổ phần T15 theo Hợp đồng số 01/ĐB-SGR ngày 5/5/2017.

Ông Bùi Văn T có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất đã nhận và tiền bồi thường thiệt hại tương đương số tiền đã thực hiện là 3.000.000.000 đ (Ba tỷ đồng) cho Công ty Cổ phần T15.

Việc giao nhận tiền và các giấy tờ nêu trên được thực hiện đồng thời cùng lúc giữa hai bên.

Kể từ khi người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo qui định tại Điều 357 khoản 2 và Điều 468 của BLDS năm 2015.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2018 của Toà án nhân dân Quận BT cấm ông Bùi Văn T chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

Giải toả Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 1991/2018/QĐ-BPBD ngày 14/09/2018 của Toà án quận BT đối với Công ty Cổ phần T15, cho Công ty Cổ phần T15 được nhận lại số tiền 1.000.000.000 đồng trong tài khoản số 16874070018352 tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh N7.

7. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn T, không công nhận Biên bản thoả thuận đền bù hoa màu và chuyển quyền sử dụng đất ngày 30/3/1997 giữa Trung tâm Đ4 với cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5.

8. Các chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Bùi Văn T tự nguyện chịu nên HĐXX không xét.

Chi phí tố tụng của ông Nguyễn Cao T7, Vũ Thị Thanh H8 không xét.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn T phải nộp 280.160.000 đồng tiền án phí được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 46.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003266 ngày

06/11/2017 của Thi hành án dân sự quận B, ông T còn phải nộp 234.160.000 đồng.

Ông Bùi Văn H2 phải nộp 115.361.120 đồng tiền án phí cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020083 ngày 02/01/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020033 ngày 26/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, đương sự còn phải nộp 95.561.120 đồng.

Ông Trần Minh C, Trần Minh Q phải nộp 115.061.120 đồng tiền án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020088 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, ông C và ông Q còn phải nộp 95.561.120 đồng.

Bà Bùi Thị P phải nộp 115.061.120 đồng tiền án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020084 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, đương sự còn phải nộp 95.561.120 đồng.

Bà Bùi Thị H3 phải nộp 115.061.120 đồng tiền án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020084 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, đương sự còn phải nộp 95.561.120 đồng.

Ông Bùi Văn T1 phải nộp 115.061.120 đồng tiền án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020086 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, đương sự còn phải nộp 95.561.120 đồng.

Bà Bùi Ngọc H6 phải nộp 115.061.120 đồng tiền án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020087 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, đương sự còn phải nộp 95.561.120 đồng.

H9 lại số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng cho ông Nguyễn Cao T7, bà Vũ Thị T8 theo biên lai thu số 005285 ngày 26/01/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

H9 lại số tiền tạm ứng án phí là 69.525.600 đồng cho Công ty Cổ phần T15 theo Biên lai thu số 0005370 ngày 07/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

H9 lại số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000 đồng cho bà Bùi Thị Đ theo Biên lai thu số 0050219 ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/12/2022, Toà án nhân dân quận BT có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 232/2022/QĐ-SCBS có nội dung đã sửa cụ thể:



“Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn T: Xác định hợp đồng mua bán sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Cao T7, Vũ Thị T8 với cụ Bùi Văn Đ2, cụ Lê Thị N5, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn H2, ông Bùi Văn T ngày 19/9/1994 là vô hiệu.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Cao T7, Vũ Thị T8 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Cao T7 về việc hoàn lại số vàng đã nhận 130 lượng vàng SJC.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn T về việc chịu trách nhiệm đối với việc bồi hoàn lại số tiền hàng rào, san lấp vợ chồng ông Nguyễn Cao T7 đã đầu tư vào đất tranh chấp là 253.000.000 đồng và số vàng đã nhận là 05 lượng vàng SJC.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Đ về việc phân chia giá trị tài sản, công trình trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn t trả cho bà Bùi Thị Đ 500.000.000 đồng để bà Đ cùng các con có điều kiện ổn định cuộc sống sau khi di dời trả nhà đất cho ông T”.

Sửa lại dòng 18 từ trên xuống tại trang 37 là “... H9 lại số tiền 12.500.000 đồng cho ông Nguyễn Cao T7..”

Ngày 13/12/2022, nguyên đơn ông Bùi Văn T, Kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân quận BT yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm cụ thể: ông T không đồng ý trả lại Công ty T15 số tiền 3.000.000.000 đồng , chỉ đồng ý trả lại 1.500.000.000 đồng vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và Công ty T15 vô hiệu.

Không đồng ý trả lại vợ chồng ông Cao T7 05 lượng vàng vì vợ chồng ông Cao T7 không có chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho cha mẹ ông T.

Ngày 13/12/2022 bị đơn bà Bùi Thị H3 có đơn kháng cáo với nội dung;

Kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân quận BT yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm cụ thể: công nhận diện tích đất 1235,7 m<sup>2</sup> tại khu I theo Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định Bản đồ và K, tọa lạc tại địa chỉ số A X, Phường B, quận B lập, là di sản thừa kế của cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5 theo Tờ Đăng ký kê khai nhà đất số 7029371086 ngày 05/8/1999 đã được Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 15/9/1999 và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phần diện tích đất nêu trên.

Hủy bỏ hợp đồng tặng cho giữa ông H2 và ông T đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> tại khu I theo Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-

KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường lập, tọa lạc tại địa chỉ số A X, Phường B, quận B lập.

Ngày 12/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T15 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm công nhận Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/ĐB-SGR ngày 05/05/2017 mà công ty đã ký với ông T. Buộc ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng này để chuyển nhượng một phần nhà đất số 18/8 X, Phường B, quận B, Thành phố H có diện tích đất là 1.293,8 m<sup>2</sup> (trong đó gồm căn nhà có diện tích xây dựng là 293,8 m<sup>2</sup>). Trong trường hợp ông T không được công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp thì yêu cầu ông T phải hoàn trả công ty số tiền 1,5 tỷ đồng và bồi thường cho Công ty số tiền 1,5 tỷ đồng

Ngày 27/12/2022 ông Võ Hồ Thế P3 là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T7 và bà T8 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân quận BT.

Ngày 12/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 12/12/2022 kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân quận BT.

Về tố tụng:

Đối với Đơn thay đổi yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cao T7 có nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền mà ông T7 đã bỏ ra san lấp và xây tường rào tại số A đường X, phường B, quận B nhưng trong Thông báo thụ lý của Tòa sơ thẩm lại thiếu phần yêu cầu này là vi phạm điểm d khoản 2 Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Phía ông T7, bà T8 và người đại diện theo ủy quyền có đơn xin hoãn phiên tòa phiên tòa nhưng lý do không phải do trở ngại khách quan. Trong trường hợp này Tòa phải đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông T7, bà T8 nhưng Hội đồng xét xử vẫn giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự là không đúng theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc ủy quyền sau khi có yêu cầu phản tố ông H2 ủy quyền cho bà H3 là người đại diện cho ông H2 tham gia tố tụng: Bà H3 khai tại phiên tòa bà không biết phần diện tích đất 500m<sup>2</sup> ông H2 ký vi bằng tặng cho ông T, ông H2 không kê khai phần diện tích đất này, bà H3 không rõ ông H2 có ký tên vào bản kê khai năm 1999 hay không. Căn cứ Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự bà H3 không được làm người đại diện cho ông H2.

Bà Đ chưa có yêu cầu độc lập nhưng ngày 12/7/2022 Tòa ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí. Ngày 20/7/2022 bà Đ đã đóng tạm ứng án phí đối với phần phần yêu cầu chi phí xây dựng nhà, khi Tòa tiến hành hòa giải lại không ghi ý kiến của người đại diện ông T đối với yêu cầu này của bà Đ là vi phạm khoản 1, điểm a, c khoản 2 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc đóng tiền

tạm ứng án phí: Ông T chưa đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia thừa kế và yêu cầu hủy hợp đồng nhưng vẫn thụ lý và giải quyết là vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T7 và bà T8: Tòa cấp sơ thẩm xác định tuyên hợp đồng mua bán sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Cao T7 và bà Vũ Thị T8 với cụ Bùi Văn Đ3, cụ Lê Thị N5, ông Bùi Văn T1, Bùi Văn H2, Bùi Văn T vô hiệu là không đúng Điều 11, 12 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 vì đây là hợp đồng có điều kiện.

Về vi bằng: Tòa án sơ thẩm căn cứ Điều 28 Nghị định 61/2009/NĐ-CP ngày 24/7/2009 của Chính phủ và vận dụng Án lệ số 52 để tuyên công nhận 500m<sup>2</sup> tại một phần khu 1 do ông H2 lập vi bằng tặng cho ông T là không đúng quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/ĐB ngày 05/5/2017 mặc dù tiêu đề là hợp đồng đền bù nhưng nội dung thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ký kết hợp đồng các bên hiểu rõ tình trạng pháp lý, tự nguyện và đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 do đó hợp đồng có hiệu lực thi hành. Nhưng sau khi nhận 1,5 tỷ đã quá 30 ngày theo thỏa thuận ông T vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó không đủ các điều kiện theo khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 118, điểm a khoản 1 Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014) nên không thể tiến hành ký hợp đồng công chứng và bàn giao đất cho Công ty Cổ phần Đ5 Gòn theo Điều 4.2 và Điều 5 của Hợp đồng. Vì vậy Tòa xác định Hợp đồng vô hiệu là chưa đúng quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với bà Đ do trong bản tự khai có yêu cầu chia tài sản chung nhưng bà Đ không có đơn yêu cầu cụ thể nên không có cơ sở để xác định giải quyết yêu cầu của bà Đ.

Về yêu cầu của ông T và các bị đơn liên quan đến di sản thừa kế:

Tổng diện tích kê khai năm 1999 và bản vẽ hiện trạng có sự chênh lệch lớn chưa được làm rõ. Giấy ủy quyền do cụ Đ3 viết ngày 15/01/1991 cụ Đ3 khai phần nhà đất của gia đình là 3.121m<sup>2</sup>, trong Đơn xin xác nhận ngày 31/12/1992 cụ Đ3 trình bày diện tích đất là 3.226,8m<sup>2</sup> theo Chỉ thị 299/TTg, năm 1999 cụ Đ3 kê khai là 3.966m<sup>2</sup>, Bản vẽ hiện trạng lập ngày 24/3/2021 là 2.793,8m<sup>2</sup> chênh lệch giảm 1.172,2m<sup>2</sup>. Do đó cần thu thập đầy đủ toàn diện nguồn gốc đất liên quan đến cụ Đ3, cụ N5.

Về di chúc:

Chưa thể hiện rõ điều kiện hoàn cảnh địa điểm và tính khách quan của di chúc nên cần triệu tập các nhân chứng để làm rõ xác định tính hợp pháp của di

chức cũng như di sản để lại và nơi có di sản. Về nội dung di chúc chỉ thể hiện ý chí của cụ Đ3 do vậy di chúc chỉ có giá trị đối với phần di sản của cụ Đ3 theo quy định tại Điều 219, 634, 648, 652, 653, 654 Bộ luật dân sự năm 2005.

Giấy ủy quyền ngày 10/8/1999 của cụ Đ3 đã hết hiệu lực theo quy định tại Điều 582 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2023 ông Bùi Văn H2 trình bày:

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ quân sự trở về cha mẹ ông đã cho ông cất căn nhà trên phần diện tích đất khoảng 40m<sup>2</sup> để vợ chồng ông sinh sống.

Năm 1999 thì ông T có đưa cho ông bản kê khai nhà đất do ông T viết sẵn trong đó thể hiện phần diện tích xây dựng nhà ở hơn 40m<sup>2</sup> còn phần đất trống 500m<sup>2</sup> theo lời ông Tiếng n là cha mẹ cho mỗi người con trai 500m<sup>2</sup> đất trống ngoài phần diện tích nhà đất đang sử dụng. Do ngày đó mọi giấy tờ nhà đất cha mẹ ông đều giao cho ông T giữ, chính vì vậy mà ông đã ký tên vào bản kê khai nhà đất năm 1999 này và đưa lại cho ông T nộp cho Ủy ban nhân dân phường B. Bà T12 vợ ông H2 chết năm 2014, năm 2015 do ông Tiếng n với ông H2 làm thủ tục tặng cho ông T phần đất này để ông T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này ông T sẽ tiến hành giao trả lại cho ông H2. Do tin tưởng nên ngày 15/12/2015 ông cùng con gái là bà Thảo N2 đã cùng ông T đến văn phòng T16 lập Vi bằng về việc phân chia tài sản và di sản thừa kế theo đó ông T13 cho bà Thảo nguyên con gái của ông và bà T12 phần nhà và đất 40m<sup>2</sup>. Ông và bà Nguyễn t1 cho ông T phần diện tích đất 500m<sup>2</sup> nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu kháng cáo không chấp nhận trả cho Công ty cổ phần T15 1,5 tỷ đồng bồi thường thiệt hại.

Bị đơn bà Bùi Thị H3 xác nhận khi các con trưởng thành lập gia đình cha mẹ bà có cho con mỗi người một phần nhà nhưng không đo vẽ cụ thể, và bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất cha mẹ cho. Bà xác nhận không chứng kiến việc cha mẹ bà và ông T ký giấy chuyển nhượng đất cũng như việc giao tiền vàng giữa ông T7, bà T1 với cha mẹ bà và ông T. Trong trường hợp yêu cầu chia thừa kế của bà được chấp nhận toàn bộ thì bà sẽ tự nguyện hỗ trợ cho lại ông T7 bà T1 số vàng tương ứng với suất thừa kế mà bà được hưởng nhưng là sự tự nguyện bên ngoài bà không yêu cầu ghi nhận trong bản án của Tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Phạm Ngọc T2 cho rằng Tờ ủy quyền ngày 5/1/1991 do ông T viết đưa cho cụ Đ3 cụ N5 ký tên nếu cụ Đ3 cụ N5 đã cho đất cho các con thì năm 1994 cụ Đ3 cụ N5 không có quyền chuyển nhượng đất cho ông T7, bà T1. Bản di chúc ngày 12/12/2007 không hợp lệ vì bà P2 là người làm chứng chứng kiến việc cụ Đ3 cụ N5 ký tên trong bản di chúc nhưng bà P2 lại ký ở dưới cùng là không khách quan.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T7, bà T1 - ông Nguyễn Tấn T9 cho rằng: Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi ông T7, bà T1 và người đại diện của họ vắng mặt nhưng Tòa án không đình chỉ mà vẫn giải quyết yêu cầu độc lập của ông T7 bà T1.

Về nội dung, việc mua bán chuyển nhượng đất giao nhận vàng là có thật mặc dù giấy giao nhận vàng đã bị thất lạc nhưng với những tình tiết sự thật khách quan có đủ căn cứ xác định việc này nhưng Tòa cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập các chứng cứ. Cụ thể, không tiến hành cho định giá đất và giá trị xây dựng trên đất vợ chồng ông T7 đã nhận đất và san lấp đất. Phần đất tranh chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa vẫn công nhận là di sản và chia thừa kế cho ông T là không đúng. Do đó đề nghị hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu:

*Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thẩm phán:* Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

*Về nội dung kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT:*

Về tố tụng:

*Về việc giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Cao T7 và bà Vũ Thị T8:*

Xét thấy:

Ngày 16/5/2022, Tòa án quận BT ban hành Thông báo thụ lý số 544 về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện (nay là yêu cầu độc lập) của ông T7, bà T8. Nội dung thông báo chỉ có yêu cầu về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/09/1994, không có yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền mà đương sự đã đầu tư san lấp và xây tường rào tại số A đường X, Phường A, quận B theo Hợp đồng san lấp và xây dựng hàng rào ngày 6 /01/1995 với số tiền là 253.300.000 đồng. Việc thụ lý thiếu yêu cầu này của ông T7, bà T8 là vi phạm điểm d khoản 2 Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Phiên tòa sơ thẩm đã được hoãn nhiều lần (trong đó có 4 lần do có đơn xin hoãn của đại diện theo ủy quyền của ông T7, bà T8). Tại phiên tòa ngày 16/11/2022, ông T7, bà T8 và người đại diện của ông T7, bà T8 cùng vắng mặt nhưng không có đơn xin xét xử vắng mặt nên bị coi là từ bỏ yêu cầu độc lập, nhận thấy Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông T7, bà T8 là vi phạm điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT về nội dung trên là có cơ sở. Tuy nhiên, các vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm có thể khắc phục tại cấp phúc thẩm nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về phần này

theo hướng đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu yêu cầu độc lập của ông T7, bà T8.

*Về việc ủy quyền của ông Bùi Văn H2 cho bà Bùi Thị H3:* Xét thấy: Mặc dù trình bày bà H3 tại phiên tòa là bất lợi cho ông H2 nhưng quyền và lợi hợp pháp của bà H3 và các bị đơn khác với ông H2 không đối lập nhau nên việc bà H3 làm đại diện cho ông H2 không vi phạm quy định tại Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Kháng nghị của Viện KSND quận B về nội dung này là không có cơ sở.

*Về việc giải quyết yêu cầu của bà Bùi Thị Đ:*

Bà Đ chưa có đơn khởi kiện đối với yêu cầu: Thấy trong quá trình giải quyết bà Đ có yêu cầu Tòa giải quyết về chia tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu hoàn lại 500.000.000 đồng tiền giá trị xây dựng, nhưng bà Đ không làm đơn yêu cầu độc lập đối với yêu cầu được hoàn trả 500 triệu đồng chi phí xây dựng nhà, Tòa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn ban hành thông báo yêu cầu bà Đ nộp tiền tạm ứng án phí đối với các yêu cầu trên là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Kháng nghị của Viện KSND quận B về nội dung trên là có cơ sở. Nhưng xét thấy việc cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu này của bà Đ là có lợi cho bà Đ hơn nữa bà Đ không kháng cáo nên các vi phạm này không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đ.

*Về việc đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia thừa kế và yêu cầu hủy hợp đồng của ông Bùi Văn T:*

*Xét thấy:* Mặc dù ông T chưa đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia thừa kế, tuyên bố Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/ĐB-SGR ngày 05/05/2017 giữa Công ty Cổ phần T15 với ông Bùi Văn T và Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 19/9/1994 giữa vợ chồng ông T7, bà T8 với cụ Đ3, cụ N5... ông T vô hiệu nhưng trong vụ án này, ngoài nguyên đơn ông T còn có các đồng bị đơn có yêu cầu chia thừa kế; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T15 cũng như ông T7, bà T8 đã có yêu cầu độc lập về tiếp tục thực hiện hợp đồng và các đương sự nêu trên đều đã đóng tạm ứng án phí... Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết đối với các yêu cầu trên là không vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng nghị của Viện KSND quận B về nội dung này là không có cơ sở.

*Về việc đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia thừa kế và yêu cầu hủy hợp đồng của ông Bùi Văn T:*

*Xét thấy:* Mặc dù ông T chưa đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia thừa kế, tuyên bố Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/ĐB-SGR ngày 05/05/2017 giữa Công ty Cổ phần T15 với ông Bùi Văn T và Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 19/9/1994 giữa vợ chồng ông T7, bà T8 với cụ Đ3, cụ N5... ông T vô hiệu nhưng trong vụ án này, ngoài nguyên đơn ông T còn có các đồng bị đơn có yêu cầu chia thừa kế;



người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T15 cũng như ông T7, bà T8 đã có yêu cầu độc lập về tiếp tục thực hiện hợp đồng và các đương sự nêu trên đều đã đóng tạm ứng án phí... Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết đối với các yêu cầu trên là không vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận BT về nội dung này là không có cơ sở.

Về nội dung:

*Về yêu cầu khởi kiện (nay là yêu cầu độc lập) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cao T7 và bà Vũ Thị T8:*

Như đã phân tích trên, việc Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu yêu cầu độc lập của ông T7, bà T8 là vi phạm điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên tại cấp phúc thẩm cần phải sửa theo hướng đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu yêu cầu độc lập của ông T7, bà T8 cho phù hợp. Tuy nhiên, ngoài ông T7, bà T8 thì ông T cũng có yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 19/09/1994 nên việc Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm vẫn giải quyết tranh chấp về hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận BT về nội dung trên là không có cơ sở.

Xét hợp đồng mua bán sang nhượng trên thấy thủ tục chuyển nhượng không được làm tại làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; phần đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 thì gia đình cụ Đ3 không thuộc trường hợp được chuyển nhượng. Do đó, việc Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 19/09/1994 vô hiệu là có cơ sở.

*Về yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về việc ghi nhận sự tự nguyện của ông T chịu trách nhiệm đối với số vàng đã nhận của ông T7, bà T8 là 05 lượng vàng SJC:*

Ông T cho rằng việc ghi nhận này là không đúng ý chí của ông nên ông kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về nội dung này. Xét thấy trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày là chỉ đồng ý trả lại số tiền cha mẹ đã nhận nếu phía ông T7 có chứng cứ chứng minh là bản chính các giấy tờ biên nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T phủ nhận việc đã tự nguyện chịu trách nhiệm đối với số vàng trên nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

*Về yêu cầu hủy bỏ vi bằng tặng cho giữa ông H2 và ông T đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> tại Khu 1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí 025:*

Xét thấy:

Ông H2 tặng cho ông T phần diện tích 500 m<sup>2</sup> đất nêu trên từ ngày 25/12/2015 nhưng cho đến ngày 21/8/2018 ông H2 mới nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy vi bằng về việc tặng cho ông T, căn cứ Điều 154 và khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thời hiệu khởi kiện thì ông H2 đã mất



quyền khởi kiện. Tuy nhiên, do phía nguyên đơn không có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét giải quyết yêu cầu này của ông Hay là đúng pháp luật.

Căn cứ Giấy ủy quyền sử dụng nhà đất ngày 15/01/1991 do cụ Đ3 và cụ N5 lập có cơ sở xác định cụ Đ3 và cụ N5 cho các con trai là ông T8, ông T, ông H2 được hưởng mỗi người một căn nhà đang ở và 500m<sup>2</sup> đất trồng, các con gái mỗi người được hưởng cả nhà và đất là 150 m<sup>2</sup>.

Căn cứ Bản kê khai đứng tên Bùi Văn H2 năm 1999 do ông T viết và ông H2 ký tên có cơ sở xác định phần đất mà ông H2, bà N2 con ông H2 ký tặng cho ông T có nguồn gốc của cụ Đ3 và cụ N5 cho ông H2 sử dụng từ năm 1991.

Xét việc ông H2 cho rằng việc ông ký tặng cho ông T phần đất này là do bị ông T lừa dối là không có căn cứ bởi lẽ:

Tại văn bản họp về việc phân chia tài sản và di sản do ông H2 cùng con gái là bà Bùi Thảo N2 và ông T tự nguyện ký kết dưới sự chứng kiến của Văn phòng T16. Phần diện tích đất này ông T đã quản lý sử dụng từ khi được ông H2 tặng cho, trong suốt quá trình ông T đã quản lý sử dụng giữa ông T và ông H2 không có tranh chấp.

Ngày 01/11/2017, ông T nộp đơn khởi kiện và sau khi vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết một thời gian dài, đến tận ngày 21/8/2018 ông H2 mới có yêu cầu phản tố đề nghị hủy việc tặng cho nêu trên với lý do ông bị lừa dối nhưng ngoài lời trình bày, ông H2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh và không được phía ông T thừa nhận.

Về hình thức của hợp đồng, xét thấy Viện Kiểm sát nhân dân quận BT kháng nghị cho rằng việc tặng cho đất trên không đúng quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng. Tuy nhiên căn cứ Điều 409 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc tặng cho này bản chất là hợp đồng đơn vụ, phía ông H2 vừa là bên có quyền tặng cho nhưng cũng đồng thời chính là bên có nghĩa vụ phải thực hiện việc tặng cho đất, phía ông T không phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào đối với ông H2. Thực tế ông H2 đã hoàn thành nghĩa vụ tặng cho đất cho ông T và thừa nhận ông T đã và đang quản lý sử dụng phần đất ông H2 đã tặng cho từ ngày 25/12/2015 đến nay.

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Từ phân tích trên, xét thấy việc Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H2 về việc hủy vi bằng tặng cho nhà giữa ông H2 bà N2 với ông Tiếng I có căn cứ, kháng cáo của ông H2 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận BT đề nghị hủy vi bằng nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc bị đơn yêu cầu công nhận diện tích đất 1.235,7 m<sup>2</sup> tại Khu 1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025 là di sản thừa kế của cụ Đ3 và cụ N5 và chia thừa kế theo pháp luật đối với phần diện tích đất nêu trên:

Xét thấy,

Toàn bộ nội dung di chúc và chữ ký của cụ Đ3 và cụ N5 đều thể hiện trên trang 1 của Bản di chúc do cụ Đ3, cụ N5 lập ngày 12/12/2007, còn chữ ký của những người làm chứng ở mặt sau (tức trang 2) của bản di chúc nên không làm thay đổi tính hợp pháp của bản di chúc.

Trong bản di chúc có nhiều người ký tên với tư cách là người làm chứng, trong đó có bà Đỗ Thị Nguyệt N4 là người trực tiếp chăm sóc cụ Đ3 ký tên nhưng lại ký vào ngày 13/12/2007 – tức là sau ngày cụ Đ3 và cụ N5 lập di chúc, do đó bà N4 không phải là người làm chứng. Đối với người làm chứng là bà Trần Thị Minh T10 và bà Nguyễn Ngọc P2, các bà đều xác nhận vào ngày 12/12/2007 các bà được cụ Đ3 mời đến để làm chứng cho việc cụ Đ3 và cụ N5 lập di chúc, bà T10 đã đọc lại bản di chúc được đánh máy sẵn do cụ Đ3 đưa, cả cụ Đ3 và cụ N5 đã nghe và đồng ý ký tên trước mặt các bà. Như vậy về hình thức, bản di chúc này đã thỏa mãn quy định tại khoản 2 Điều 650, Điều 654 và Điều 634 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về nội dung di chúc, xét thấy mặc dù trong bản di chúc này cụ N5 có ký tên nhưng trong toàn bộ nội dung di chúc chỉ thể hiện ý chí của cụ Đ3 để lại toàn bộ tài sản cho ông T. Do vậy Bản di chúc này chỉ hợp pháp và có hiệu lực đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu của cụ Đ3 và ông T chỉ được hưởng theo di chúc đối với phần di sản thuộc quyền sở hữu của cụ Đ3. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bản di chúc trên hợp pháp và công nhận cho ông T được hưởng toàn bộ di sản thừa kế theo di chúc là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thừa kế khác.

Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận BT, sửa một phần án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của các bị đơn, chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản thuộc quyền sở hữu của cụ N5 cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà.

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định Bản đồ và K lập, Bản kê khai nhà đất năm 1999 của các đương sự và việc khi còn sống cụ Đ3 không tranh chấp đối với phần đất đã cho các con sử dụng có cơ sở xác định diện tích thực tế của cụ Đ3 cụ N5 để lại là di sản chỉ còn 235,7m<sup>2</sup> – trong đó phần di sản thuộc quyền sở hữu của cụ N5 là 117,85m<sup>2</sup>.

Như vậy việc chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ N5 cụ thể như sau: 117,85m<sup>2</sup> : 7 đồng thừa kế = 16,835m<sup>2</sup> x 40.000.000đồng/m<sup>2</sup> = 673.428.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này theo hướng giao cho ông T được quyền sử dụng phần diện tích đất là di sản của cụ Đ3 và cụ N5 nêu trên và buộc ông T phải thanh toán cho các đồng thừa kế của cụ N5 số tiền tương đương với phần diện tích đất mà mỗi người được hưởng là 673.428.000 đồng.

*Về yêu cầu của Công ty Cổ phần T15 công nhận Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/ĐB-SGR ngày 05/05/2017 ký giữa Công ty với ông T:*

Tại phiên tòa hôm nay, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng Công ty Cổ phần T15 không có mặt nên được coi là từ bỏ việc kháng cáo nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần T15.

Tuy nhiên, do Viện Kiểm sát nhân dân quận BT có kháng nghị về nội dung trên nên vẫn phải xem xét.

Xét thấy:

Mặc dù có tiêu đề là “*Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” nhưng căn cứ Điều 2 và Điều 5 của hợp đồng này có cơ sở xác định đây là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này vô hiệu nhưng lại buộc ông T trả lại số tiền đã nhận và bồi thường cho Công ty Cổ phần T15 tương đương số tiền đã nhận tổng cộng 03 tỷ đồng là không đúng và mâu thuẫn. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận BT về nội dung này là có cơ sở nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông T chỉ phải trả lại Công ty T15 số tiền 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông T tự nguyện bồi thường cho Công ty Cổ phần T15 số tiền 1,5 tỷ đồng nên cần ghi nhận.

Từ phân tích trên, xét thấy mặc dù Bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận BT đã có vi phạm về tố tụng và sai sót về nội dung nhưng các vi phạm, thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không nghiêm trọng vì có thể khắc phục tại cấp phúc thẩm nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi hợp pháp của các đương sự.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án sơ thẩm số số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố H theo hướng phân tích trên.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Bùi Văn T kiện yêu cầu được công nhận chủ quyền đối với phần đất do cha mẹ để lại, yêu cầu được hưởng thừa kế, hủy bỏ hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty T15; Các bị đơn có đơn phản tố yêu cầu chia thừa kế di sản của cha mẹ để lại; Bị đơn ông Bùi Văn H2 yêu cầu hủy Vi bằng do ông H2 và ông T xác lập tại Văn phòng T16; Công ty T15 có yêu cầu độc lập đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ông Nguyễn Cao T7 có đơn khởi kiện yêu cầu gia đình cụ Bùi Văn Đ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Như vậy, quan hệ pháp luật được giải quyết trong vụ án này phải xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự” Tòa

cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế di sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác và đầy đủ nên sửa lại.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 29/11/2022 Tòa án nhân dân quận BT xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST. Ngày 14/12/2022, nguyên đơn ông Bùi Văn T, bị đơn bà Bùi Thị H3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T15 có đơn kháng cáo; Ngày 27/12/2022 đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T7 và bà T8 nộp đơn kháng cáo.

Ngày 12/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 12/12/2022 kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân quận BT.

Căn cứ Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong hạn luật định.

[2.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Đ, bà Bùi Thị Hồng M, ông Vũ Đức T6, Công ty Cổ phần T15 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Riêng Công ty cổ phần T15 có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 3 Điều 227 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần T15.

[3] Về nội dung kháng nghị:

[3.1] Về việc giải quyết yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cao T7 và bà Vũ Thị T8.

Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo thụ lý số 544/TB-TL ngày 16/5/2022 về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập). Nội dung thông báo không có phần yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc ông T7 và bà T8 đã đầu tư san lấp và xây tường rào với số tiền là 253.300.000 đồng là thiếu sót theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã công khai chứng cứ và hòa giải về yêu cầu này của đương sự nên quyền lợi của các đương sự vẫn được bảo đảm. Do đó, việc thiếu sót nêu trên của Tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Cao T7, bà Vũ Thị T8 và đại diện theo ủy quyền của ông T7, bà T8 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/11/2022, ông T7, bà T8 vẫn vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 227

của Bộ luật tố tụng dân sự thì việc vắng mặt của ông T7, bà T8 mà không có người đại diện tại phiên tòa được coi là từ bỏ yêu cầu độc lập. Trong trường hợp này Tòa sơ thẩm phải ra quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông T7, bà T8 mới đúng. Tuy nhiên, giữa yêu cầu độc lập của ông T7, bà T8 và yêu cầu của nguyên đơn ông T có sự liên quan với nhau vì ông T có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T7 đã ký với cụ Đ2 cụ N5 và tại phiên tòa sơ thẩm ông T tự nguyện hoàn lại cho ông T7, bà T8 số tiền đầu tư san lấp, xây tường rào theo yêu cầu của ông T7, bà T8. Nhận thấy, để việc giải quyết vụ án được toàn diện và triệt để, Tòa cấp sơ thẩm đã giải quyết yêu cầu này của ông Tiếng 1 có căn cứ đúng pháp luật. Và Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H cũng có quan điểm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về nội dung này. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ yêu cầu độc lập của ông T7, bà T8 như Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT đã nêu.

[3.2] Về việc ủy quyền của ông H2 cho bà H3: Sau khi có đơn phản tố, ông H2 ủy quyền cho bà H3 tham gia tố tụng. Bà H3 tham gia với tư cách bị đơn và đại diện cho các bị đơn khác, trong đó có ông H2. Tại phiên tòa, bà H3 xác định: diện tích đất yêu cầu chia thừa kế có 500 m<sup>2</sup> đất mà ông H2 ký Vi bằng với ông T. Mọi việc kê khai diện tích đất của ông H2 do ông T thực hiện, ông H2 không kê khai 500 m<sup>2</sup> đất trống, bà không rõ ông H2 có ký tên trên bản kê khai năm 1999 hay không. Như vậy, lời khai của bà H3 không có lợi cho ông H2 nhưng không vì thế để cho rằng bà H3 mâu thuẫn quyền lợi với ông H2 để phủ nhận tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông H2.

Xét tại tòa cấp phúc thẩm ông H2 đã ủy quyền cho ông D1 là người đại diện hợp pháp của ông H2 do đó mọi quyền lợi, nghĩa vụ của ông H2 được xem xét theo đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Về việc giải quyết yêu cầu của bà Bùi Thị Đ:

Xét thấy, Quá trình giải quyết vụ án, bà Đ có yêu cầu: Công nhận phần đất diện tích 791,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại số A X, Phường B, quận B là tài sản chung của bà và ông T trong thời kỳ hôn nhân và yêu cầu được hưởng ½ giá trị khu đất; Được hoàn trả 500.000.000 đồng chi phí xây dựng nhà. Theo quy định tại Điều 202, Điều 189 của Bộ Luật tố tụng Dân sự thì bà Đ phải có đơn yêu cầu và nộp các chứng cứ kèm theo. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện bà Đ chưa có đơn yêu cầu nhưng Tòa cấp sơ thẩm vẫn thụ lý và xem xét giải quyết yêu cầu này của bà Đ là thiếu sót. Nhưng trong quá trình thụ lý giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm bà Đ đều có mặt nhưng không có khiếu nại cũng như kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Điều đó cho thấy việc Tòa cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đúng với ý chí yêu cầu độc lập của bà Đ được giải quyết trong cùng vụ án, việc này đã được thể hiện rất rõ tại mục [2.3] trong phần nhận định của bản án dân sự đã nêu:

*“...bà Bùi Thị Đ có yêu cầu độc lập đòi phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà và ông Bùi Văn T, ngày 24/06/2022, Tòa án nhân dân*

quận BT đã có Thông báo số 2176A/TB-TABTh về việc nộp tiền tạm ứng án phí, tuy nhiên, sau khi hết thời hạn tạm ứng án phí, bà Đ chỉ nộp số tiền 12.000.000 đồng, không thực hiện đúng nghĩa vụ tạm ứng án phí phần tranh chấp diện tích đất với số tiền là 133.000.000 đồng (tài sản theo bà là trong thời kỳ hôn nhân với ông T) theo quy định của BLTTDS, do đó, HĐXX chỉ thụ lý xem xét một phần yêu cầu của bà Đ liên quan đến công trình/ tài sản trên đất tranh chấp.

Mặt khác, căn cứ vào Bản án Hôn nhân gia đình phúc thẩm số 1480/2013/HNPT ngày 15/11/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố H đã có hiệu lực pháp luật, xác định: bà Bùi Thị Đ không có tài sản chung với ông Bùi Văn T và phần nhà đất tranh chấp không liên quan gì đến bà Đ và đây là tài sản riêng của ông T có nguồn gốc được cha mẹ cho, nên có cơ sở xác định căn nhà cấp 4 trên diện tích đất có diện tích 791,6 m<sup>2</sup> (nêu trên) đều thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Văn T. Ông T yêu cầu vợ và các con đã trưởng thành di dời trả nhà đất cho ông là có căn cứ để HĐXX chấp nhận. Tuy nhiên để đảm bảo cho bà Đ và các con có thời gian tìm nơi ở mới cần xem xét cho bà Đ và các con được lưu cư trong căn nhà trên thời gian 03 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với phần yêu cầu phân chia giá trị tài sản trên đất - nhà cấp 4 - với lập luận như trên, không có cơ sở để chấp thuận yêu cầu của bà Đ”.

Như vậy Tòa cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết đối với phần tranh chấp giá trị liên quan đến công trình/tài sản trên đất tương ứng với phần yêu cầu mà bà Đ đã nộp tạm ứng án phí hoàn toàn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự. Xét thấy, mặc dù cấp sơ thẩm sự vi phạm tố tụng nhưng không nghiêm trọng, tuy nhiên cấp sơ thẩm cũng cần phải rút kinh nghiệm.

[3.4] Về việc đóng tạm ứng án phí của ông Bùi Văn T: Viện kiểm sát cho rằng hồ sơ thể hiện ông Bùi Văn T chưa đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu chia thừa kế và yêu cầu hủy hợp đồng nhưng vẫn thụ lý và giải quyết.

Xét thấy, trong vụ án này ngoài nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện thì các đồng bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu chia thừa kế, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T15 cũng như ông T7, bà T8 có yêu cầu độc lập yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và đều đã đóng tạm ứng án phí. Do đó, việc Tòa cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết đối với các yêu cầu trên là không vi phạm khoản 1, khoản 2 Điều 195 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của ông Bùi Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại mục 2.3.6 của bản án sơ thẩm đã nhận định Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông T và Công ty cổ phần T15 là vô hiệu do tại thời điểm giao dịch thì phần đất này đang có tranh chấp với ông Nguyễn Cao T7 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng Tòa cấp sơ thẩm lại cho rằng lỗi hoàn toàn thuộc về ông T là không phù hợp, bởi lẽ trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận: “.. Ông T cam kết sẽ giải quyết dứt



điêm tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Cao T7”. Như vậy, công ty đã biết rõ tình trạng pháp lý của khu đất nhưng vẫn ký hợp đồng nên lỗi thuộc về hai bên. Theo quy định của pháp luật, các bên chỉ phải trả cho nhau những gì đã nhận mà không bên nào phải bồi thường cho bên nào. Như vậy ông T chỉ phải trả cho Công ty cổ phần T15 số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Tại phiên Tòa phía ông T rút lại phần kháng cáo này và tự nguyện hỗ trợ thêm cho Công ty 1.500.000.000 đồng. Xét thấy sự tự nguyện này của ông T không trái luật và có lợi cho phía Công ty cổ phần T15 nên hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không chấp nhận trả cho vợ chồng ông Nguyễn Cao T7 05 lượng vàng SJC, nhận thấy: Tại mục 2.3.4 trong phần nhận định của bản án sơ thẩm đã nhận định và xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được thực hiện vào ngày 19/09/1994 có nhiều vi phạm về nội dung và hình thức như đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, gia đình cụ Đ2 không thuộc điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 và Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995. Căn cứ vào khoản 2, khoản 4 Điều 131; Điều 136; Điều 137; Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu nên không làm phát sinh quyền lợi nghĩa vụ của các bên kể từ khi hợp đồng được xác lập. Các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên có thỏa thuận về giá chuyển nhượng đất, diện tích đất, thời gian thanh toán. Tuy nhiên, ông T7 và bà T8 (vợ ông T7) không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao cho cụ Đ2 và cụ N5 60 lượng vàng nên không có cơ sở để xác định cụ Đ2 cụ N5 đã nhận tiền thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Đối với số vàng mà bà T8, ông T7 trình bày đã giao cho cụ N5 và ông T ký nhận 05 lượng vàng SJC nhưng ông T không thừa nhận, ông T7 cũng chỉ nộp được bản photo không có bản gốc nên không được xem là chứng cứ của vụ án. Như vậy, không có chứng cứ chứng minh ông Cao T7 đã giao 65 lượng vàng SJC cho cụ N5, cụ Đ2 và ông T. Do ông T vẫn đang quản lý đất, ông T7 không có chứng cứ đã giao vàng nên Tòa cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông T tuyên Xác định hợp đồng mua bán sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Cao T7, Vũ Thị T8 với cụ Bùi Văn Đ2, cụ Lê Thị N5, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn H2, ông Bùi Văn T ngày 19/9/1994 vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

Đối với việc ông T kháng cáo cho rằng việc Hội đồng xét xử ghi nhận việc ông T tự nguyện trả cho vợ chồng ông T7 bà T1 05 lượng vàng là trái với nguyện vọng của ông T.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá giải quyết vụ án phía nguyên đơn không thừa nhận cha mẹ ông T và ông T đã nhận 60 lượng vàng của ông T7 bà T1, phía ông T7 bà T1 ngoài đơn khởi kiện chỉ cung cấp bản phô tô giấy nhận 05 lượng vàng không có bản chính chứng cứ chứng minh đã giao cho cụ Đ2 cụ N5 60 lượng vàng. Trong biên bản phiên tòa chỉ thể hiện người đại diện của nguyên đơn trình bày phía nguyên đơn chỉ đồng ý trả 60 lượng vàng nếu ông T7, bà T1 có chứng cứ chứng minh đã giao cho gia đình ông T 60 lượng vàng.



Không thể hiện việc ông T tự nguyện trả cho ông T7 bà T1 05 lượng vàng như bản án sơ thẩm đã tuyên. Như vậy, cho thấy việc kháng cáo của ông T về nội dung này là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn T về việc không đồng ý trả lại vợ chồng ông Cao T7 05 lượng vàng.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Cao T7 và bà T1 về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng dân sự. Như đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị tại phiên tòa và như nội dung đã nêu tại mục [3.1] và mục [4] trong phần nhận định của bản án này. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T7 về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm;

Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông T7, bà T1 do ông T7, bà T1 vắng mặt không có lý do, đồng thời Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T xác định hợp đồng mua bán sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Cao T7, Vũ Thị T8 với cụ Bùi Văn Đ2, cụ Lê Thị N5, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn H2, ông Bùi Văn T ngày 19/9/1994 vô hiệu. Do đó, trong trường hợp này, ông T7, bà T1 chỉ có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác về việc đòi lại số tiền đã giao là 65 lượng vàng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có chứng cứ chứng minh và thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định của pháp luật.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H3 về việc hủy hợp đồng tặng cho giữa ông H2 và ông T đối với phần đất có diện tích 500m<sup>2</sup> tại khu I theo Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định Bản đồ và tư vấn K lập, nhận thấy:

Căn cứ Điều 154 và khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về thời hiệu khởi kiện, nhận thấy trong trường hợp này ông H2 tặng cho ông T từ ngày 25/12/2015 nhưng cho đến 21/8/2018 ông H2 mới nộp đơn khởi kiện ông T yêu cầu hủy vi bằng về việc tặng cho ông T phần diện tích 500m<sup>2</sup> đất nêu trên là không có căn cứ vì ông H2 đã mất quyền khởi kiện.

Trong trường hợp này cần phải áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông H2 mới đúng nhưng do phía nguyên đơn không có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Tòa cấp sơ thẩm vẫn xem xét giải quyết yêu cầu này của ông H2 theo trình tự tố tụng dân sự là đúng.

Căn cứ Giấy ủy quyền sử dụng nhà đất ngày 15/01/1991 do cụ Đ2 và cụ N5 lập thể hiện các cụ cho các con trai là ông T1, ông T, ông H2 được hưởng mỗi người một căn nhà đang ở và 500m<sup>2</sup> đất trồng, các con gái mỗi người được hưởng cả nhà và đất là 150m<sup>2</sup>.

Căn cứ Bản kê khai đứng tên Bùi Văn H2 năm 1999 do ông T viết và ông H2 ký tên có cơ sở để xác định phần đất mà ông H2, bà N2 con ông H2 ký

tặng cho ông T cũng có nguồn gốc đất của cụ Đ2, cụ N5 cho ông H2 sử dụng từ năm 1991. Ông H2 cho rằng việc ông ký tặng cho ông T phần đất này là do bị ông T lừa dối nhưng không được ông T thừa nhận. Ông H2 không xuất trình được chứng cứ chứng minh, trong khi tại Văn bản họp về việc phân chia tài sản và di sản do các bên ông H2 cùng con gái là bà Bùi Thảo N2 và ông T tự nguyện ký kết dưới sự chứng kiến của Văn phòng T16 thể hiện qua Vi bằng số 1907/2015/VB-TPLQ8 ngày 25/12/2015. Trong Văn bản họp đã nêu rõ: “.. mỗi người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình....

*Sau khi bàn bạc trên tinh thần đoàn kết , yêu thương và đi đến thống nhất phân chia diện tích nhà đất 540m<sup>2</sup> ... theo tờ đăng ký nhà đất do Ủy ban nhân dân phường B, quận B, Thành phố H xác nhận ngày 15/9/1999 như sau... Bên A và Bên B đồng ý tặng cho ông Bùi Văn t diện tích đất là 500m<sup>2</sup> ...”. Mặt khác, phần diện tích đất này ông T là người quản lý sử dụng. Từ sau khi ông H2 tặng cho ông T thì giữa ông T và ông H2 không có tranh chấp gì, kể cả ngay khi có tranh chấp trong nội bộ các anh chị trong gia đình, ông T đã làm đơn thưa ra phường giải quyết, tại biên bản làm việc về việc giải quyết việc sử dụng đất tại địa chỉ số A đường X, Phường B, quận B do Ủy ban nhân dân Phường B lập ngày 29/7/2017, ông H2 cũng thống nhất với phương án hòa giải mà Ủy ban Phường 27 nêu ra và giao cho ông T giải quyết tranh chấp. Sau này, khi ông T nộp đơn khởi kiện và tòa án thụ lý được một thời gian dài đến tận ngày 21/8/2018 ông H2 mới có yêu cầu phản tố đề nghị hủy việc tặng cho nêu trên.*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 9/5/2023 ông H2 cũng thừa nhận năm 1999 ông T có đưa cho ông H2 một bản kê khai nhà đất trong đó thể hiện có 500m<sup>2</sup> đất và hơn 40m<sup>2</sup> nhà ở do ông T đã viết sẵn, ông H2 xác nhận ông H2 chỉ ký tên vào biên bản kê khai này sau đó ông T nộp cho Ủy ban nhân dân phường B để làm giấy tờ, còn lý do ông H2 ký vi bằng tặng cho là do ông T bảo ông H2 ký tặng cho để ông T làm giấy tờ hợp lệ sau này ông T sẽ trả lại cho ông H2. Nhận thấy lý do ông H2 trình bày nêu trên là không có cơ sở bởi bản thân ông H2 đã kê khai thì nếu muốn làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà không thể tự làm thì ông H2 chỉ cần ký giấy ủy quyền cho ông T đi làm thay chứ không thể tặng cho ông T để ông T ra tên ông T rồi lại ký tặng cho lại ông H2.

Xét thấy, việc tặng cho đất giữa ông H2 và ông T là không đúng quy định của pháp luật theo điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015 như quyết định kháng nghị là đúng. Tuy nhiên, căn cứ Điều 409 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc tặng cho này bản chất là hợp đồng đơn vụ, phía ông H2 vừa là bên có quyền tặng cho nhưng cũng đồng thời chính là bên có nghĩa vụ phải thực hiện việc tặng cho đất, phía ông T không phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào đối với ông H2. Thực tế, ông H2 cũng thừa nhận ông T vẫn đang quản lý sử dụng phần đất ông H2 đã tặng cho. Như vậy căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức:

*“ Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên , Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

Từ phân tích trên đã chứng minh việc ông H2 ký vi bằng là tự nguyện, không bị lừa dối, ông H2 đã hoàn thành nghĩa vụ tặng cho đất cho ông T. Xét thấy, việc Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phân tố của ông H2 về việc hủy Vi bằng tặng cho nhà giữa ông H2, bà N2 với ông Tiếng l có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H3 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận BT đề nghị hủy vi bằng nêu trên.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H3 và kháng nghị của Viện kiểm sát đối với phần tranh chấp chia thừa kế giữa nguyên đơn và các bị đơn.

Phía các bị đơn cho rằng bản di chúc mà cụ Đ2, cụ N5 lập không hợp pháp nên đề nghị chia thừa kế theo pháp luật đối với phần diện tích đất 1.235,7m<sup>2</sup> tại khu I theo Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định Bản đồ và K lập, tọa lạc tại địa chỉ số A X, Phường B, quận B.

Xét tính hợp pháp của bản di chúc do cụ Đ2, cụ N5 lập ngày 12/12/2007 về toàn bộ nội dung di chúc và chữ ký của 2 cụ đều thể hiện trên trang 1 của bản di chúc vì vậy nội dung của di chúc chỉ có 01 trang chứ không phải nhiều trang, còn chữ ký của những người làm chứng mục đích để xác nhận việc họ đã chứng kiến việc cụ N5 và cụ Đ2 lập di chúc đúng với ý chí nguyện vọng của hai cụ nên việc những người làm chứng ký vào mặt sau (tức trang 2) của Bản di chúc không làm thay đổi bản chất của sự việc.

Xét thấy, trong bản di chúc có nhiều người (05) người ký tên với tư cách là người làm chứng trong đó có bà N4 là người trực tiếp chăm sóc cụ Đ2 ký tên nhưng lại ký vào ngày 13/12/2007 tức là sau ngày cụ Đ2 cụ N5 lập di chúc nên bà N4 không phải là người làm chứng. Đối với bà Trần Thị Minh T10 và bà Nguyễn Ngọc P2, các bà được cụ Đ2 mời đến để làm chứng cho việc 02 cụ lập di chúc và các bà đều xác nhận vào ngày 12/12/2007; bà T10 đã đọc lại bản di chúc được đánh máy sẵn do cụ Đ2 đưa. Hai cụ đã nghe và đồng ý ký tên trước mặt các bà. Như vậy cho thấy về hình thức bản di chúc này đã thỏa mãn quy định tại Điều 653 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung di chúc xét thấy mặc dù trong Bản di chúc này cụ N5 có ký tên nhưng trong toàn bộ nội dung di chúc thì chỉ thể hiện ý chí của cụ Đ2 để lại toàn bộ tài sản cho ông T mà không phải là cả hai cụ để lại tài sản do vậy Bản di chúc này chỉ hợp pháp và có hiệu lực đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu của cụ Đ2, ông T chỉ được hưởng theo di chúc đối với phần di sản thuộc quyền sở hữu của cụ Đ2. Xét thấy Tòa cấp sơ thẩm xác định bản di chúc trên hợp pháp công nhận cho ông T được hưởng toàn bộ di sản thừa kế theo di chúc là chưa

chính xác chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của viện kiểm sát cần sửa một phần án sơ thẩm. Cụ thể chấp nhận một phần yêu cầu phân tố về chia thừa kế của các bị đơn chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản thuộc quyền sở hữu của cụ N5 cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ N5.

Xét di sản của cụ Đ2 và cụ N5 để lại:

Nhận thấy giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất xác định được về diện tích đất là di sản cụ Đ2 và cụ N5, phía nguyên đơn cho rằng di sản của hai cụ để lại là 235,7m<sup>2</sup> còn phía bị đơn cho rằng di sản do 02 cụ để lại là 1.235,7m<sup>2</sup>

Xét thấy, trong phần nhận định của Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các bản kê khai nhà đất năm 1999 của cụ Đ2, cụ N5 và những người con của 02 cụ, trong quá trình sử dụng đất của nguyên đơn và các bị đơn, có sự thay đổi do một phần bị lấn chiếm, do bị quy hoạch lộ giới và để làm đường nội bộ phục vụ cho nhu cầu đi lại sinh hoạt của các thành viên trong khuôn viên đất nhà 18/8 này, Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và K lập có cơ sở để xác định phần diện tích đất 1.235,7m<sup>2</sup> mà phía bị đơn tranh chấp yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật vì cho rằng đây là phần di sản của cha mẹ để lại là chưa chính xác. Vì bản kê khai nhà đất năm 1999 ông T đã kê khai toàn bộ khuôn viên đất ông T sử dụng là 763m<sup>2</sup> và ông H2 kê khai khuôn viên nhà đất 540m<sup>2</sup> và ông T1, bà H3, bà H6, bà P đều kê khai phần diện tích nhà đất hiện đang sử dụng sau đó phía bà H3, bà H6, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà. Giữa cha mẹ và các anh chị em không có tranh chấp gì. Khi còn sống cụ Đ2 không tranh chấp đối với phần đất cho các con sử dụng. Thực tế chứng minh 763m<sup>2</sup> ông T đã sử dụng từ năm 1991 đến nay, phía các bị đơn cho rằng cha mẹ chỉ cho ông T phần đất nhà 263m<sup>2</sup> là không có căn cứ vì chính ông T1 trên cơ sở được cha mẹ cho đất nên đã được cấp giấy chứng nhận công nhận ông T1 được sử dụng gần 500m<sup>2</sup> đất. Tại phiên tòa bà H3 cũng thừa nhận phần diện tích đất cha mẹ cho bà H3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Xét thấy, việc tòa cấp sơ thẩm công nhận cho ông T được quyền sử dụng phần đất cha mẹ cho và phần đất ông H2 tặng cho là 1263m<sup>2</sup> là có căn cứ.

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và K lập có đủ cơ sở để xác định phần đất còn lại là di sản của cụ Đ2 và cụ N5 để lại là 235,7m<sup>2</sup>. Theo đó phần di sản thuộc quyền sở hữu của cụ N5 là 117,85 m<sup>2</sup>. Việc cấp sơ thẩm nhận định di chúc là hợp pháp và công nhận ông T được hưởng theo di chúc toàn bộ phần diện tích 235,7 m<sup>2</sup> là không đúng như đã phân tích nêu trên. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn là đồng thừa kế theo pháp luật của cụ N5 cần phải sửa án sơ thẩm về phần này cụ thể:

Chấp nhận một phần yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn và bị đơn:

Xác định phần đất có diện tích 235,7m<sup>2</sup> thuộc một phần tại Khu A (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ- TTKĐ-KĐ ngày 24/03/2021 do Trung tâm kiểm định bản đồ và K lập là di sản của cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5 để lại.

Xác định di sản của cụ Bùi văn Đ3 là 117,85m<sup>2</sup> được chia theo di chúc.

Xác định di sản của cụ Lê Thị N5 là 117,85m<sup>2</sup> được chia theo pháp luật.

Ông T được thừa kế toàn bộ di sản của cụ Đ3 để lại theo di chúc.

Những người thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của cụ Lê Thị N5 gồm:

Ông Bùi Văn H2; ông Bùi Văn T, ông Bùi Văn T1; bà Bùi Thị P; bà Bùi Thị H3; bà Bùi Ngọc H6; bà Bùi Thị N

Do bà N đã chết nên những người thừa kế của bà N là ông Trần Minh C (chồng) và các con là Trần Minh Q, Trần Đức M1 được hưởng suất thừa kế của bà N,

Xét thấy, do phần đất này nằm trong khu I theo Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và K lập, do ông T đang sử dụng ổn định. Việc các bị đơn yêu cầu được nhận hiện vật là đất trong khi diện tích đất mà mỗi bị đơn được hưởng thừa kế nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu và phần nhà đất của các bị đơn lại ở các vị trí riêng biệt, do đó không thể chia bằng hiện theo yêu cầu của các bị đơn mà buộc ông T phải thanh toán cho các đồng thừa kế của cụ N5 số tiền tương đương với phần diện tích đất mà mỗi người được hưởng là  $117,85 \text{ m}^2 : 7 = 16,835 \text{ m}^2 \times 40.000.000/\text{m}^2 = 673.400.000$  đồng. Ông T được quyền sử dụng toàn bộ phần diện tích đất 235,7m<sup>2</sup> là di sản của cụ Đ3 và cụ N5 để lại sau khi đã thanh toán đủ số tiền chệch chia thừa kế cho các đồng thừa kế như đã nêu trên.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa án sơ thẩm về các nội dung như đã phân tích nêu trên đó cần phải sửa lại phần án phí cho phù hợp với nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật căn cứ điểm a, khoản 7 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định đương sự chỉ phải chịu án phí đối với phần giá trị tài sản được chấp nhận mà không phải chịu án phí đối với phần yêu cầu chia tài sản chung, chia thừa kế không được chấp nhận nhưng Tòa cấp sơ thẩm buộc các bị đơn có yêu cầu chia thừa kế không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng do đó cần phải sửa lại án phí cụ thể như sau:

Ông T phải chịu án phí chia thừa kế là 113.387.400 đồng.



Ông T phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Công ty Cổ phần T15 là 57.000.000 đồng và án phí trên số tiền phải trả cho ông T7 và T1 12.665.000 đồng.

Ông T không phải chịu án phí đối với phần tiền ông T tự nguyện cho bà Đ 500.000.000 đồng và Công ty Cổ phần T15 1.500.000.000 đồng..

Các đồng thừa kế được chia thừa kế theo pháp luật mỗi người phải chịu tiền án phí chia thừa kế được chấp nhận là 30.937.120 đồng.

Công ty Cổ phần T15 phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 57.000.000 đồng.

Bà P, ông H2, ông T7, bà T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Đ không phải chịu án dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

H9 lại các đương sự số tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định.

*Vì các lẽ trên.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 298, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Người cao tuổi;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xír:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn do ông T rút lại yêu cầu không đồng ý trả tiền phạt cọc cho Công ty Cổ phần T15.

2. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần T15 yêu cầu công nhận Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/ĐB-SGR ngày 05/05/2017 mà công ty đã ký với ông T có diện tích đất là 1.293,8m<sup>2</sup> và buộc ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng này.

3. Không chấp nhận các nội dung kháng cáo, kháng nghị cụ thể sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H3 về yêu cầu công nhận diện tích đất 1235,7m<sup>2</sup> tại khu I theo Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định Bản đồ và K, tọa lạc tại địa chỉ số A X, Phường B, quận B lập, là di sản thừa kế của cụ Bùi

Văn Đ2 và yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho ông T 500m<sup>2</sup> ông H2 đã tặng cho ông Bùi Văn T ngày 15/12/2015 tại Văn phòng T16.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Cao T7 và bà Vũ Thị T8 yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân quận BT.

3.3. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 12/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 2357/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố H.

3.3.1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn cao T14 và bà Vũ Thị T8.

3.3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T:

3.3.2.1. Công nhận ông Bùi Văn T được quyền sở hữu nhà đất diện tích 291,6 m<sup>2</sup> đất tại Khu 2 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và K lập).

3.3.2.2. Công nhận ông Bùi Văn T được quyền sử dụng 500m<sup>2</sup> đất tại một phần Khu 1(theo Bản đồ hiện trạng vị trí số HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021 do Trung tâm kiểm định bản đồ và K).

3.3.2.3. Công nhận Tiếng được quyền sử dụng 500m<sup>2</sup> đất tại một phần Khu I (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số HD 025 /2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/3/2021do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và K lập)- phần đất này do ông H2 tặng cho ông T theo văn bản, Vi bằng tại Văn phòng T16,Tp H ngày 25/12/2015.

3.3.3. Chấp nhận một phần yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn và bị đơn:

3.3.3.1. Xác nhận di sản thừa kế:

Công nhận Giấy thỏa thuận cho đất ngày 15/01/1991 có chữ ký của cụ Đ2, cụ N5 là hợp pháp.

Công nhận bản Di chúc lập ngày 12/12/2007 có chữ ký của cụ Đ2 và cụ N5 và người làm chứng là hợp pháp đối với phần di sản thuộc quyền sở hữu của cụ Bùi Văn Đ2.

Xác nhận phần đất có diện tích 235,7m<sup>2</sup> thuộc một phần tại Khu 1 (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/03/2021 do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và K lập là di sản của cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5 để lại.

Xác định di sản của cụ Bùi văn Đ3 là 117,85m<sup>2</sup> được chia theo di chúc.



Xác định di sản của cụ Lê Thị N5 là 117,85m<sup>2</sup> được chia theo pháp luật.

3.3.3.2.Xác định hàng thừa kế theo di chúc và theo pháp luật:

Ông Bùi Văn T là người thừa kế theo di chúc của cụ Bùi Văn Đ2.

Những người thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của cụ Lê Thị N5 gồm:

Ông Bùi Văn H2; ông Bùi Văn T, ông Bùi Văn T1; bà Bùi Thị P; bà Bùi Thị H3; bà Bùi Ngọc H6; bà Bùi Thị N (chết) có chồng là ông Trần Minh C và các con là Trần Minh Q, Trần Đức M1.

3.3.3.3.Chia di sản thừa kế cụ thể như sau:

Ông Bùi Văn T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 235,7m<sup>2</sup> thuộc một phần tại Khu A (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí HD 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/03/2021 do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và K lập là di sản của cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5 để lại.

Ông Bùi Văn T phải hoàn trả giá trị chênh lệch chia thừa kế cho các đồng thừa kế theo pháp luật của cụ Lê Thị N5 là ông Bùi Văn H2; ông Bùi Văn T1; bà Bùi Thị P; bà Bùi Thị H3; bà Bùi Ngọc H6; bà Bùi Thị N (chết, có chồng là ông Trần Minh C và các con là Trần Minh Q, Trần Đức M1 được hưởng suất thừa kế của bà N) mỗi người được hưởng 673.428.000 đồng.

Tổng diện tích nhà, đất và tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông T được công nhận như đã tuyên nêu trên đều tọa lạc tại địa chỉ số A đường X, Phường B, quận B, Thành phố H và được thể hiện tại Khu A và Khu B (theo Bản đồ 025 nêu trên) là 1.527,3 m<sup>2</sup>. Ông T đang thực tế quản lý phần đất và nhà nêu trên nên được tiếp tục quản lý, sử dụng.

Buộc bà Bùi Thị Đ và các con Bùi Thị Hồng M; Bùi Nhật T11; Bùi Tiến P1 có nghĩa vụ di dời, giao lại nhà đất trên cho ông Bùi Văn T trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Bùi Văn T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng nhà, đất đối với diện tích 1.527,3m<sup>2</sup> đất theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn T hoàn tiền mái che, khuôn viên tường và vật liệu xây dựng còn sót lại cho bà H3 là 375.000.000đ và chi phí cho 6 camera là 15.000.000 đ.

3.3.4.Không chấp nhận yêu cầu phân tố của ông Bùi Văn H2 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho ông T 500 m<sup>2</sup> đất nằm tại một phần ở Khu A (theo Bản đồ hiện trạng vị trí HĐ 025/2021/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 24/03/2021 do Trung tâm kiểm định bản đồ và K lập.

Xác định ông H2 không còn quyền sử dụng 500m<sup>2</sup> đất đã tặng cho ông Bùi Văn T ngày 15/12/2015 tại Văn phòng T16).

### 3.3.5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T:

Xác định hợp đồng mua bán sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Cao T7, Vũ Thị T8 với cụ Bùi Văn Đ2, cụ Lê Thị N5, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn H2, ông Bùi Văn T ngày 19/9/1994 vô hiệu.

Ông T7, bà T1 có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác về việc đòi lại số tiền đã đặt cọc là 65 lượng vàng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có chứng cứ chứng minh và thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn T về việc chịu trách nhiệm đối với việc bồi hoàn lại số tiền hàng rào, san lấp vợ chồng ông Nguyễn Cao T7 đã đầu tư vào đất tranh chấp là 253.300.000 đồng.

### 3.3.6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Đ về việc phân chia giá trị tài sản, công trình trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn t hỗ trợ cho bà Bùi Thị Đ 500.000.000 đồng để bà Đ cùng các con có điều kiện ổn định cuộc sống sau khi di dời trả nhà đất cho ông T.

### 3.3.7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T; tuyên bố Hợp đồng đền bù nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/ĐB-SGR ngày 05/05/2017 giữa Công ty Cổ phần T15 với ông Bùi Văn T vô hiệu.

### 3.3.8. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần T15.

Buộc ông Bùi Văn T phải trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất đã nhận là 1.500.000.000 đồng.

### 3.3.9. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần T15 về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng.

Công ty Cổ phần T15 phải trả cho ông Bùi Văn T bản chính giấy tờ nhà đất mà ông T đã giao cho Công ty Cổ phần T15 theo Hợp đồng số 01/ĐB-SGR ngày 5/5/2017.

Ghi nhận ông Bùi Văn T tự nguyện hỗ trợ bồi thường thiệt hại 1.500.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần T15. Việc giao nhận tiền và các giấy tờ nêu trên được thực hiện đồng thời cùng lúc giữa hai bên.

Kể từ khi người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo qui định tại Điều 357 khoản 2 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2018 của Toà án nhân dân Quận BT cấm ông Bùi Văn T chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

Giải toả Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 1991/2018/QĐ-BPBD ngày 14/09/2018 của Toà án quận BT đối với Công ty Cổ phần T15, cho Công ty Cổ phần T15 được nhận lại số tiền 1.000.000.000 đồng trong tài khoản số 16874070018352 tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh N7.

3.3.10. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn T, không công nhận Biên bản thoả thuận đền bù hoa màu và chuyển quyền sử dụng đất ngày 30/3/1997 giữa Trung tâm Đ4 với cụ Bùi Văn Đ2 và cụ Lê Thị N5.

3.3.11. Các chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Bùi Văn T tự nguyện chịu ông T đã nộp đủ.

Chi phí tố tụng của ông Nguyễn Cao T7, Vũ Thị T8 phải chịu ông T7 bà T8 đã nộp đủ.

3.3.12. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T phải chịu án phí chia thừa kế là 113.387.400 đồng.

Ông T phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Công ty Cổ phần T15 là 57.000.000 đồng và án phí trên số tiền phải trả cho ông T7 bà T8 12.665.000 đồng.

Ông T không phải chịu án phí đối với phần tiền ông T tự nguyện trả cho bà Đ 500.000.000 đồng và hỗ trợ Công ty Cổ phần T15 1.500.000.000 đồng.

H9 lại ông T số tiền tạm ứng án phí là 46.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003266 ngày 06/11/2017 do Chi cục Thi hành án dân sự quận BT lập.

Ông Bùi Văn H2, bà Bùi Thị P, ông Nguyễn Cao T7, bà Vũ Thị T8 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

H9 lại ông H2 số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020083 ngày 02/01/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020033 ngày 26/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

H9 lại bà P số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020084 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

H9 lại ông T7, bà T8 số tiền tạm ứng án phí 12.500.000 đồng theo biên lai thu số 005285 ngày 26/01/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

H9 lại bà Bùi Thị Đ số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0050219 ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

Ông Trần Minh C, Trần Minh Q, Trần Đức M1 phải chịu tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 30.937.120 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020088 ngày 02/01/2019 của Chi

cục Thi hành án dân sự quận BT, ông C và ông Q còn phải nộp 11.437.120 đồng.

Bà Bùi Thị H3 phải chịu án tổng số tiền phí dân sự sơ thẩm là 30.937.120 đồng tiền án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020085 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, đương sự còn phải nộp 11.437.120 đồng.

Ông Bùi Văn T1 phải chịu án tổng số tiền phí dân sự sơ thẩm là 30.937.120 đồng tiền án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020086 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, đương sự còn phải nộp 11.437.120 đồng.

Bà Bùi Ngọc H6 phải chịu án tổng số tiền phí dân sự sơ thẩm là 30.937.120 đồng tiền án phí được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.500.000 đồng theo biên lai thu số 0020087 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, đương sự còn phải nộp 11.437.120 đồng.

Công ty Cổ phần T15 phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 57.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 69.525.600 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0005370 ngày 07/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT. Công ty Cổ phần T15 được hoàn trả lại số tiền chênh lệch tạm ứng án phí là 12.525.600 đồng.

### 3.3.16. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

H9 lại ông Bùi Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0019073 ngày 16/12/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự quận BT lập.

H9 lại Công ty Cổ phần T15 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0019098 ngày 21/12/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự quận BT lập.

H9 lại bà Bùi Thị H3 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2022/0019211 ngày 19/12/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự quận BT lập.

H9 lại ông Nguyễn Cao T7 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2022/0019211 ngày 9/01/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự quận BT lập.

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

**Nơi nhận:**

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- Chi cục THA DS quận BT;
- TAND quận BT ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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



**Trần Thị Thủy**