

Bản án số: 256 /2024/DS-PT  
Ngày 29 - 11- 2024  
V/v: “Tranh chấp về thừa kế tài sản và  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Thương

*Các Thẩm phán:*

Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Võ Công Trứ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên

Trong các ngày 12 tháng 9; ngày 25 và 29 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 213/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 92/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 183/2024/TB-TA ngày 04 tháng 11 năm 2024; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 134/2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 và 238/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Ngô Minh T, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Thanh Bình 1, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

*2. Bị đơn:*

-Ông Ngô Minh T1, sinh năm 1980 (có mặt);

-Ông Ngô Minh T2, sinh năm 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Ngô Thị Minh T3, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Bà Ngô Thị Minh T4, sinh năm 1982 (vắng mặt);

- Bà Ngô Thị Minh T5, sinh năm 1988 (vắng mặt);

- Ông Ngô Minh H, sinh năm 1990 (có mặt);

- Bà Trần Thị Y, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Bà Ngô Thị Minh T6, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Tô Sỹ T7, sinh năm 1955 (có mặt);

- Bà Phạm Thị T8, sinh năm 1965 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số B đường B phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T7 và bà T8:* Ông Hoàng Đăng Vĩnh H1, sinh năm 1986 (có mặt).

- Ủy ban nhân dân xã B, huyện X;

Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hoàng Anh T9- Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, huyện X (vắng mặt).

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc;

Địa chỉ: Số B Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H2- Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc (vắng mặt).

- Bà Ngô Thị Thanh M, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Đàm Văn L, sinh năm 1938 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà A Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Mạc Văn H3, sinh năm 1969 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị T10, sinh năm 1987 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*4. Người làm chứng:*

- Ông Phùng Xuân T11, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Phạm Thị T12, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ H, ấp K, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Ngô Minh T2

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Ngô Minh T trình bày:*

Ông Ngô Minh T13 và bà Trần Thị Y sống chung với nhau vào năm 1975, có đăng ký kết hôn nhưng đã thất lạc. Ông T13 và bà Y có 08 người con chung gồm các ông bà: Ngô Thị Minh T3, sinh năm 1975; Ngô Minh T, sinh năm 1977; Ngô Minh T1, sinh năm 1980; Ngô Thị Minh T4, sinh năm 1982; Ngô Thị Minh T6, sinh năm 1983; Ngô Minh T2, sinh năm 1986; Ngô Thị Minh T5, sinh năm 1988 và Ngô Minh H, sinh năm 1990. Ông T13 không có con nuôi, con riêng, cha ông T13 là ông Ngô Ý chết năm 1975 (không có giấy chứng tử), mẹ ông T13 là bà Tào Thị T14 chết năm 1999. Ông T13 và bà Y đã được Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc giải quyết ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2006/QĐ-ST ngày 24/4/2006. Tại Quyết định thuận tình ly hôn này và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 89/2008/DSPT ngày 03/7/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông T13 và bà Y đều thừa nhận không có tài sản chung.

Thửa đất số 37 tờ bản đồ số 45, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 37) được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AP 688055 ngày 13/10/2009 cho ông Ngô Minh T13 là tài sản riêng của ông T13, không liên quan đến bà Y. Ngày 20/10/2014 ông Ngô Minh T13 chết, không để lại di chúc.

Vào năm 2000, ông Ngô Minh T13 mua thửa đất số 37 của ông Đàm Văn L và bà Nguyễn Thị V với diện tích là 725,1m<sup>2</sup> (ngang 21,05m x dài 33,7m) với giá 120 chỉ vàng 24K. Năm 2001, do thiếu tiền trả cho ông L nên ông T13 bán cho ông Tô Sỹ T7 10m ngang đất (hiện nay là Lô 3 + 4 + 5 + 6 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) thuộc một phần thửa đất số 37 với giá 07 chỉ vàng, quy ra tiền là 35.000.000 đồng (đã được ghi nhận tại Bản án dân sự phúc thẩm số 89/2008/DSPT ngày 03/7/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Ông T7 có làm giấy tay chuyển nhượng đất là Giấy giao tiền vào ngày 10/02/2001, ông T13 đã nhận đủ tiền và ông T13, bà Y, bà T3 cùng ký tên, có ông Hồ Chí K (trước đây là trưởng ấp T, xã B, huyện X, nay đã chết) và ông Phùng Xuân T11 làm chứng. Ông T13 đã giao đất cho ông T7, bà T8 quản lý, sử dụng. Tuy nhiên do ông T7, bà T8 ở xa (sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh) thỉnh thoảng mới về thăm đất nên đã cho ông T mượn đất để làm nhà tạm ở, kinh doanh buôn bán và trông coi đất giùm ông T7, bà T8, khi nào ông bà cần lấy lại đất thì ông T phải có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất. Ông T xác định lại vị trí diện tích đất 10 mét ngang ông T13 bán cho ông T7 năm 2001 hiện nay là Lô 3, 6 (có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) và Lô 4, 5 (có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư). Vào năm 2000 ông T đã tự bỏ tiền ra xây dựng 01 căn nhà trên Lô A, hiện nay do ông T1 đang sử dụng, 01 căn nhà trên Lô B do ông T đang sử dụng. Năm 2001 được ông

T7, bà T8 cho mượn đất xây nhà tạm ở nên ông T đã xây tiếp 02 căn nhà trên Lô C và Lô D (nhà trên Lô 3 ông T đang sử dụng còn nhà trên Lô 4 ông T cho ông T2, bà Y cùng sử dụng) (theo Mạnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X).

Ngoài ra, sau khi ông T13 chết có để lại các khoản nợ gồm nợ của vợ chồng ông Đàm Văn L, bà Nguyễn Thị V theo Bản án số 89/2008/DSPT ngày 03/7/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là 661.500.000 đồng và 800.000 đồng chi phí đo đạc, định giá. Được sự thống nhất của các anh chị em trong gia đình, đến ngày 25/02/2020 và ngày 15/10/2020 ông Ngô Minh T đã dùng tài sản riêng đại diện đứng ra thi hành nghĩa vụ của ông T13 cho ông L và bà V tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc với số tiền là 1.540.000.000 đồng (gồm nợ gốc và lãi suất từ năm 2008 đến năm 2020) và 26.640.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm (có biên lai thu tiền); thanh toán cho bà Ngô Thị Thanh M số tiền là 200.000.000 đồng, khi trả tiền giữa ông T và bà M có làm Văn bản thỏa thuận giao nhận tiền. Tổng cộng số tiền ông T thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông T13 là 1.766.640.000 đồng, trong đó ông Ngô Minh T1 đã giao cho ông T số tiền là 400.000.000 đồng vào ngày 25/02/2020. Bốn căn nhà trên toàn bộ thửa đất số 37 do ông T xây dựng vào năm 2000 - 2001. GCNQSD đất số AP 688055 ngày 13/10/2009 của ông Ngô Minh T13 hiện nay ông T đang lưu giữ bản chính.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Ngô Minh T13 là diện tích đất 10,9m x chiều dài hết đất (thuộc Lô 1, 2, 7, 8 theo Mạnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) theo quy định pháp luật thành 09 phần bằng nhau cho 08 người con ruột của ông T13 là các ông bà T3, T, T1, T4, T6, T5, T2, H và phần còn lại thì cho bà Trần Thị Y được hưởng.
- + Yêu cầu các ông bà T3, T4, T6, T5, T1, T2, H cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị 01 căn nhà diện tích 161,3m<sup>2</sup> (trên Lô A) do ông T1 đang sử dụng và 01 căn nhà diện tích 176,3m<sup>2</sup> (trên Lô B) theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá;
- + Yêu cầu chia khoản nợ 1.766.640.000 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) của ông Ngô Minh T13 để lại cùng lãi suất theo quy định pháp luật cụ thể: Số tiền 1.026.640.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 25/02/2020 đến nay; số tiền 540.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 15/10/2020 đến nay; số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 22/02/2021 đến nay.
- + Ông T đồng ý yêu cầu độc lập của ông Tô Sỹ T7, bà Phạm Thị T8 đối với các đồng thừa kế của ông Ngô Minh T13 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất theo “Giấy giao tiền ngày 10/02/2001” giữa ông Tô Sỹ T7 và ông Ngô Minh T13 đối với diện tích đất 10 m ngang x chiều dài hết đất (Lô C, 6 (có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) và Lô 4, 5 (có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) theo Mạnh trích đo địa chính ngày 26/7/2023 của

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) thuộc một phần thửa đất số 37.

*Bị đơn ông Ngô Minh T2 trình bày:*

Ông Ngô Minh T13 và bà Trần Thị Y sống chung với nhau vào năm 1975, có đăng ký kết hôn nhưng đã thất lạc và có 08 người con chung gồm: Ngô Thị Minh T3, sinh năm 1975; Ngô Minh T, sinh năm 1977; Ngô Minh T1, sinh năm 1980; Ngô Thị Minh T4, sinh năm 1982; Ngô Thị Minh T6, sinh năm 1983; Ngô Minh T2, sinh năm 1986; Ngô Thị Minh T5, sinh năm 1988 và Ngô Minh H, sinh năm 1990. Ông T13 không có con nuôi, con riêng, cha ông T13 là ông Ngô Ý chết năm 1975 và mẹ ông T13 là bà Tào Thị T14 chết năm 1999. Ông T13 và bà Y đã được Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc giải quyết ly hôn vào năm 2006. Ông Ngô Minh T13 chết ngày 20/10/2014 không để lại di chúc.

Thửa đất số 37 diện tích 725,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B, huyện X, được Ủy ban nhân dân huyện X cấp GCNQSD đất số AP 688055 ngày 13/10/2009 cho ông Ngô Minh T13 hiện đang tranh chấp là tài sản riêng của ông Ngô Minh T13, không liên quan đến bà Trần Thị Y. Nguồn gốc hình thành tài sản: Năm 2000 ông T13 mua thửa đất số 37 của ông Đàm Văn L và bà Nguyễn Thị V với diện tích khoảng 700m<sup>2</sup> (ngang 21m x dài khoảng 33,7m) với giá bao nhiêu ông T2 không biết. Sau khi mua đất, ông T13 giao cho bà Trần Thị Y 5m x 37m để sử dụng; diện tích đất còn lại ông T13 đã làm giấy tặng cho ông Ngô Minh T diện tích đất 6,05m x 33,7m, ông T đang sử dụng; cho ông Ngô Minh T1 5m x 33,7m, ông T1 đang sử dụng và ông T2 5m x 33,7m hiện nay đang cho bà Trần Thị T10 thuê. Từ năm 2001 đến nay đất của ai người đó sử dụng. Việc ông T cho rằng ông T13 có bán cho ông Tô Sỹ T7 10m x 33,7m (hiện nay là Lô 3, 6 có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư và Lô D, 5 có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư theo Mảnh trích đo địa chính ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) thì ông T2 khẳng định ông T13 có bán đất cho ông Tô Sỹ T7 như trên nhưng sau khi bán đất xong thì đất của ông T13 xảy ra tranh chấp với ông Đàm Văn L, bà Nguyễn Thị V nên vào khoảng cuối năm 2001 ông T13 và ông T7 đã hủy việc mua bán đất với nhau và ông T13 đã trả lại đủ số tiền chuyển nhượng đất 35.000.000 đồng cho ông T7, tuy nhiên hai bên không làm giấy tờ hủy mua bán đất và giao trả tiền, cũng không ai chứng kiến. Ông T2 khẳng định sau khi hủy bán đất với ông T7, ông T13 không bán đất cho bất kỳ ai, diện tích đất 752,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 37 cho đến nay vẫn là tài sản riêng của ông T13.

Ông Ngô Minh T cho rằng vào năm 2000- 2001 đã tự bỏ tiền ra xây dựng toàn bộ 04 căn nhà thửa đất số 37 trong đó nhà trên Lô 1 ông T1 đang sử dụng, nhà trên Lô 2 và 3 ông T đang sử dụng và nhà trên Lô 4 do ông T2 và mẹ là bà Trần Thị Y đang sử dụng (theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) thì ông T2 không đồng ý vì ông T chỉ là người được cha là ông Ngô Minh T13 giao quản lý, trông coi và thay mặt ông

T13 trả tiền xây nhà, các vật liệu xây dựng cho chủ thầu là ông Phùng Xuân T11 chứ không phải là tiền riêng của ông T, sau khi xây nhà xong thì cả gia đình ông T13 đều sinh sống trong các căn nhà này.

Ông Ngô Minh T13 chết có để lại các khoản nợ là 1.766.640.000 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), tuy nhiên ông T không thông qua mẹ và các chị em trong gia đình, đã tự ý đứng ra trả nợ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc là 1.566.640.000 đồng và trả cho bà Ngô Thị Thanh M là 200.000.000 đồng. Nay ông T khởi kiện yêu cầu chia tổng số tiền nợ 1.766.640.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật của từng khoản vay thành 08 phần gồm 08 người thừa kế của ông T13 là các ông bà T, T3, T4, T6, T5, T1, T2, H thì ông T2 chỉ đồng ý trả tiền gốc, không đồng ý trả tiền lãi theo quy định pháp luật cho ông T vì ông T đã tự ý một mình trả nợ và phần nợ 08 anh chị em phải trả phải tương ứng với tổng diện tích đất được nhận thừa kế là 20,9m x chiều dài hết đất (thuộc Lô A, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 khẳng định vị trí đất ông T13 bán cho ông T7 vào năm 2001 là vị trí Lô 1, 2, 7, 8; không phải vị trí Lô 3, 4, 5, 6 theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X như ông T trình bày.

Về các yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh T:

- + Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Ngô Minh T13 là diện tích đất 10,9m x chiều dài hết đất (thuộc Lô 1, 2, 7, 8 theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) theo quy định pháp luật thành 09 phần bằng nhau cho 08 người con ruột của ông T13 là các ông bà T3, T, T1, T4, T6, T5, T2, H và phần còn lại thì cho bà Trần Thị Y được hưởng thì ông T2 không đồng ý, mà yêu cầu chia thừa kế của ông T13 để lại theo quy định pháp luật thành 09 phần gồm 08 người con ruột của ông T13 là ông bà T, T3, T4, T6, T5, T1, T2, H và phần còn lại cho bà Y đối với tổng diện tích đất 20,9m x chiều dài hết đất (thuộc Lô A, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X;
- + Yêu cầu các ông bà T3, T4, T6, T5, T1, T2, H cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị 01 căn nhà diện tích 161,3m<sup>2</sup> (trên Lô A) do ông T1 đang sử dụng và 01 căn nhà diện tích 176,3m<sup>2</sup> (trên Lô B) theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá thì ông T2 không đồng ý vì các tài sản trên của ông T13 bỏ tiền ra xây dựng, không phải là tiền của ông T;
- + Yêu cầu chia khoản nợ 1.766.640.000 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) của ông Ngô Minh T13 để lại cùng lãi suất theo quy định pháp luật cụ thể: Số tiền 1.026.640.000 đồng và lãi suất theo quy định

pháp luật từ ngày 25/02/2020 đến nay; số tiền 540.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 15/10/2020 đến nay; số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 22/02/2021 đến nay thì ông T2 đồng ý nhưng số nợ trên phải tương đương với diện tích đất 09 người thừa kế được hưởng là 20,9m x chiều dài hết đất (thuộc Lô A, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

+ Ông T2 không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Tô Sỹ T7, bà Phạm Thị T8 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất theo Giấy giao tiền ngày 10/02/2001 đối với diện tích 10m x 33,7m (hiện nay là Lô 3, 6 có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) và Lô 4, 5 có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư theo Mảnh trích đo địa chính ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) và không đồng ý hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 23/5/2023 giữa ông Ngô Minh T2 và bà Trần Thị T10, trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng thuê nhà giữa ông T2 và bà T10 thì ông T2 sẽ tự giải quyết hậu quả hợp đồng với bà T10 sau, không yêu cầu Tòa án xem xét.

*Bị đơn ông Ngô Minh T1 trình bày:*

Năm 2020 ông Ngô Minh T1 đã giao cho ông Ngô Minh T số tiền 400.000.000 đồng để trả các khoản nợ của ông T13 để lại. Ông T1 đồng ý với các ý kiến và yêu cầu của ông Ngô Minh T2, không bổ sung thêm ý kiến, yêu cầu.

*Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Minh T3, bà Ngô Thị Minh T5, bà Ngô Thị Minh T6, bà Ngô Thị Minh T4, ông Ngô Minh H trình bày:*

Bà T3, bà T4, bà T6, bà T5, ông H khẳng định ngày 10/02/2001 ông Ngô Minh T13 có bán đất cho ông Tô Sỹ T7 diện tích đất 10 m ngang x 50m sâu với giá 35.000.000 đồng, ông T13 đã nhận đủ tiền của ông T7, có bà T3, bà Trần Thị Y, ông Hồ Chí K và ông Phùng Xuân T11 làm chứng và cùng ký tên vào Giấy giao tiền giữa ông T13 và ông T7. Tuy nhiên đến cuối năm 2001 đất ông T13 xảy ra tranh chấp với ông Đàm Văn L, bà Nguyễn Thị V nên ông T7 và ông T13 đã hủy bỏ việc mua bán đất với nhau, các người con của ông T13 đã cùng góp đủ số tiền 35.000.000 đồng giao cho ông Ngô Minh T để trả lại cho ông Tô Sỹ T7, tuy nhiên hai bên không làm giấy hủy mua bán đất và giao trả tiền với nhau. Từ cuối năm 2001 đến nay ông T7, bà T8 cũng không về trông coi, quản lý, sử dụng đất. Do vậy, bà T3, bà T4, bà T6, bà T5, ông H không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Tô Sỹ T7, bà Phạm Thị T8.

Bà T3, bà T4, bà T6, bà T5, ông H khẳng định thửa đất số 37 diện tích 725,1m<sup>2</sup> là tài sản riêng của ông Ngô Minh T13, không liên quan đến bà Trần Thị Y.

Các yêu cầu còn lại của ông T, bà T3, bà T4, bà T6, bà T5, ông H đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Ngô Minh T2, không bổ sung thêm ý kiến, yêu cầu.

*Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tô Sỹ T7, bà Phạm Thị T8 cùng người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Đăng Vĩnh H1 trình bày:*

Đầu năm 2001, ông Tô Sỹ T7 có mua của ông Ngô Minh T13 01 lô đất có diện tích bề ngang 10m x sâu 50m, hai bên có làm giấy giao nhận tiền do ông T7 viết, trong giấy có ông T7, ông Ngô Minh T13, bà Trần Thị Y, bà Ngô Thị Minh T3 cùng ký tên xác nhận. Ngoài ra trước đây còn có ông Hồ Chí K là Trưởng ấp T, B, Xuyên M1 và ông Phùng Xuân T11 làm chứng, giá chuyển nhượng là 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng). Ông T7 giao cho ông T13 02 lần gồm lần 01: 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng) và lần 02: 10.000.000đ (Mười triệu đồng) (Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông T7, bà T8). Ông T7 đã giao đủ tiền cho ông T13 đồng thời ông T13 cùng vợ và các con đã giao đất cho ông T7 từ tháng 02/2001. Tuy nhiên khi đó ông T13 chưa làm GCNQSDĐ nên không thực hiện việc công chứng, chứng thực và sang tên cho ông T7 theo quy định được. Sau khi mua đất, do bận công tác ở xa nên ông T7 không thường xuyên ghé thăm, quản lý đất được. Ông T7 thấy ông Ngô Minh T con ông T13 đang sinh sống trên đất, có hoàn cảnh khó khăn nên ông T7 đã cho ông T mượn đất để làm nhà tạm ở, kinh doanh buôn bán và trông coi đất giùm ông T7, đồng thời ông T7 có nói khi nào ông T7 cần sử dụng đất thì ông T phải tháo dỡ tài sản trên đất trả lại đất cho ông T7, ông T đồng ý. Tuy nhiên việc cho mượn đất giữa ông T7 và ông T hai bên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì vì hai bên rất tin tưởng nhau. Đến năm 2009, ông T13 làm xong GCNQSDĐ nhưng đất của ông T13 bị Cơ quan Thi hành án kê biên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nhiều người nên ông T13 không thực hiện sang tên được cho vợ chồng ông T7. Năm 2010, 2011 ông T7 có khởi kiện ông T13 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tuy nhiên đất đang bị kê biên nên ông T7 phải rút đơn khởi kiện ông T13. Cho đến nay ông T7, bà T8 mới thực hiện được quyền khởi kiện của mình đối với các người thừa kế của ông T13.

Trong quá trình sử dụng đất của ông T7, ông T có xin phép ông T7 cho người khác thuê nhà trên đất của ông T7 để kinh doanh buôn bán và được ông T7, bà T8 đồng ý, còn việc hiện nay ông T2 dùng một phần đất của ông T7 cho bà Trần Thị T10 thuê và ông T2, bà Y đang ở trên một phần đất của ông T7 thì ông T, ông T2, bà Y không báo cho ông T7 nên ông T7 không biết việc này. Ông T13 có diện tích đất khoảng 21 mét ngang, có 160m<sup>2</sup> đất thổ cư được chia thành 04 lô trong đó có 02 lô bán cho ông T7, mỗi lô đất đều có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư.

Theo Mạnh trích đo địa chính ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì lô đất ông T7, bà T8 nhận chuyển nhượng của ông T13 vào năm 2001 hiện nay có vị trí là Lô 3, 6 (trong đó có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) và Lô 4, 5 (trong đó có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 37.



Nay ông T7, bà T8 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Công nhận giấy giao tiền ngày 10/2/2001 giữa ông Tô Sỹ T7 và ông Ngô Minh T13 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp. Trên cơ sở đó công nhận quyền sử dụng đất diện tích 10 ngang x dài hết đất (Lô C, lô 4, lô 5 và lô 6 - Theo mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc 01 phần thửa đất số 37 có tổng diện tích 399,5m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông Tô Sỹ T7 và bà Phạm Thị T8;

+ Buộc các đồng thừa kế của ông Ngô Minh T13 có nghĩa vụ giao cho ông Tô Sỹ T7 và bà Phạm Thị T8 phần đất 10m ngang x dài hết thửa đất số 37 có tổng diện tích 399,5m<sup>2</sup>;

+ Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ngày 10/2/2001, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*Ủy ban nhân dân xã B, huyện X trình bày:*

Thửa đất số 38 tờ bản đồ 45 xã B là đất giao thông do Nhà nước quản lý; thửa đất số 46 tờ bản đồ số 45 xã B hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do gia đình ông Ngô Minh T đang quản lý. Ủy ban nhân dân xã B, huyện X không có ý kiến gì về việc gia đình ông Ngô Minh T sử dụng các thửa đất trên.

*Người làm chứng ông Phùng Xuân T11 trình bày:*

Ông T11 là người sống trong cùng ấp với nguyên đơn, bị đơn và là người xây các căn nhà trên đất hiện nay đang tranh chấp giữa hai bên. Theo ông T11 được biết, năm 2000 ông Ngô Minh T13 đứng tên trên giấy tờ mua thửa đất số 37 của ông Đàm Văn L và bà Nguyễn Thị V diện tích khoảng hơn 700m<sup>2</sup> (ngang khoảng 21m x dài khoảng 33m) chia thành 4 lô nhưng nguồn tiền mua đất một phần là của ông Ngô Minh T (con của ông T13). Đến tháng 11/2000 ông T11 có ký Hợp đồng với ông Ngô Minh T xây dựng 02 căn nhà liền kề trên đất cho gia đình ông T sinh sống (02 căn nhà này hiện nay thuộc Lô A và Lô 2 của M2 trích đo địa chính ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, do Tòa án cung cấp), toàn bộ số tiền dùng vào việc xây nhà trên đều do ông T giao cho ông T11, ông T11 không giao dịch với ông T13, bà Y hay các người còn khác của ông T13. Ngoài 02 căn nhà trên, ông T11 còn xây dựng 02 căn nhà trên diện tích đất còn lại (Lô C, 4), đều do ông T hợp đồng với ông T11 xây dựng lên, tiền xây dựng nhà cũng là tiền của ông T trả cho ông T11.

Về việc mua bán đất giữa ông Tô Sỹ T7 và ông Ngô Minh T13: Vào đầu năm 2001 khi ông T11 xây nhà cho ông Ngô Minh T thì ông T11 có chứng kiến ông Ngô Minh T13 bán diện tích đất còn lại 10m x dài hết đất cho ông Tô Sỹ T7 (02 lô đất này hiện nay thuộc Lô 3, 4, 5, 6 của Mảnh trích đo địa chính ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, do Tòa án cung cấp) với số tiền

35.000.000 đồng, ông T7 đã giao đủ tiền cho ông T13 và ông T11 đã ký tên vào người làm chứng trong Giấy giao tiền ngày 10/2/2001 giữa ông T7 và ông T13 (trong giấy giao tiền ngày 10/2/2001 ông T11 đã ghi nhầm thành 10/2/2011). Sau khi ông T13 bán đất cho Thà xong thì ông T7 có cho ông T mượn đất để xây nhà trên đất làm cơ sở kinh doanh buôn bán làm ăn, trông coi đất giùm ông T7 và theo ông T11 được biết cho đến nay ông T7 vẫn đang cho ông T mượn đất để làm ăn, buôn bán. Còn việc hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông T7 và ông T13 vào năm 2001 như thế nào thì ông T11 không nắm được.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh T đối với bị đơn ông Ngô Minh T1, ông Ngô Minh T2, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Minh T3, bà Ngô Thị Minh T4, bà Ngô Thị Minh T6, bà Ngô Thị Minh T5, ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Y về việc chia di sản thừa kế của ông Ngô Minh T13 để lại đối với một phần thửa đất số 37 tờ bản đồ 45 xã B, huyện X, diện tích 360,6m<sup>2</sup> (có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư) (thuộc Lô 1, 2, 7, 8 theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) và tranh chấp về các khoản nợ của ông Ngô Minh T13 để lại. Cụ thể:

+ Giao cho ông Ngô Minh T1, ông Ngô Minh T2, bà Ngô Thị Minh T3, bà Ngô Thị Minh T4, bà Ngô Thị Minh T6, bà Ngô Thị Minh T5, ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Y quyền sử dụng Lô 1, 8 thuộc một phần thửa đất số 37 tờ bản đồ 45 xã B tổng diện tích 158,6m<sup>2</sup> (có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) và 01 căn nhà trên đất diện tích 142,1m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X);

Ông Ngô Minh T có nghĩa vụ tháo dỡ 01 phần căn nhà b3 diện tích 7,8m<sup>2</sup> thuộc Lô H trả lại cho ông Ngô Minh T1, ông Ngô Minh T2, bà Ngô Thị Minh T3, bà Ngô Thị Minh T4, bà Ngô Thị Minh T6, bà Ngô Thị Minh T5, ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Y;

+ Giao cho ông Ngô Minh T quyền sử dụng Lô 2, 7 thuộc một phần thửa đất số 37 tờ bản đồ 45 xã B tổng diện tích 202m<sup>2</sup> (có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) và 01 căn nhà trên đất diện tích 180,7m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X).

+ Ông Ngô Minh T1, ông Ngô Minh T2, bà Ngô Thị Minh T3, bà Ngô Thị Minh T4, bà Ngô Thị Minh T6, bà Ngô Thị Minh T5, ông Ngô Minh H mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trần Thị Y số tiền 28.122.500đ (Hai mươi tám triệu một trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng), tổng cộng 22.122.500 đồng x 7 = 154.857.500 đồng (Một trăm năm mươi bốn triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

- + Ông Ngô Minh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Y số tiền là 81.900.867đ (T15 mươi một triệu chín trăm nghìn tám trăm sáu mươi bảy đồng);
- + Ông Ngô Minh T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngô Minh T1 số tiền là 261.230.239đ (Hai trăm sáu mươi một triệu hai trăm ba mươi nghìn hai trăm ba mươi chín đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tô Sỹ T7, bà Phạm Thị T8 đối với các người đồng thừa kế của ông Ngô Minh T13 gồm ông Ngô Minh T, ông Ngô Minh T2, ông Ngô Minh T1, bà Ngô Thị Minh T3, bà Ngô Thị Minh T4, bà Ngô Thị Minh T6, bà Ngô Thị Minh T5, ông Ngô Minh H.

+ Công nhận Giấy giao tiền ngày 10/02/2001 giữa ông Tô Sỹ T7 và ông Ngô Minh T13 có hiệu lực pháp luật;

+ Buộc ông Ngô Minh T, ông Ngô Minh T2, ông Ngô Minh T1, bà Ngô Thị Minh T3, bà Ngô Thị Minh T4, bà Ngô Thị Minh T6, bà Ngô Thị Minh T5, ông Ngô Minh H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy Giao tiền ngày 10/02/2001 giữa ông Tô Sỹ T7 và ông Ngô Minh T13. Buộc ông T, ông T2, ông T1, bà T3, bà T4, bà T6, bà T5, ông H và bà Trần Thị Y giao diện tích đất là 151,3m<sup>2</sup> (có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc Lô 3; 24m<sup>2</sup> thuộc Lô F và diện tích đất 152,8m<sup>2</sup> (có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc Lô 4; 31m<sup>2</sup> thuộc Lô E, tổng diện tích là 359,1m<sup>2</sup> (có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc một phần thửa 37 tờ bản đồ số 45 xã B, huyện X (theo Mảnh trích đo địa chính số 54/2023 ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) cho ông Tô Sỹ T7, bà Phạm Thị T8. Buộc ông T, ông T2, ông T1, bà T3, bà T4, bà T6, bà T5, ông H và bà Y di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản trên Lô đất 3, 4, 5, 6 giao lại đất cho ông T7, bà T8;

+ Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 23/5/2023 giữa ông Ngô Minh T2 và bà Trần Thị T10 đối với một phần Lô đất số 3 thuộc một phần thửa 37 tờ bản đồ 45 xã B, huyện X. Buộc bà T10 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trả lại nhà trên một phần Lô đất số 3 cho ông Tô Sỹ T7, bà Phạm Thị T8. Hậu quả của Hợp đồng thuê nhà ngày 23/5/2023 do bà T10 và ông Thạch T16 giải quyết với nhau, trường hợp xảy ra tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Buộc ông Ngô Minh T nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 688055 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 13/10/2009 cho ông Ngô Minh T13 tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để các đương sự được quyền liên hệ điều chỉnh/cấp GCNQSD Đất theo quy định pháp luật.

3. Bác yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Minh T về việc buộc các đồng thừa kế ông Ngô Minh T2, ông Ngô Minh T1, bà Ngô Thị Minh T3, bà Ngô Thị Minh T4, bà Ngô Thị Minh T6, bà Ngô Thị Minh T5, ông Ngô Minh H hoàn trả lại tiền xây dựng 02 căn nhà trên Lô đất số 1, 2, 7, 8.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Tại đơn kháng cáo ngày 24-5-2024, ông Ngô Minh T2 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T7 và bà T8; Công nhận diện tích đất trong giấy giao tiền ngày 10-02-2001 (trên Mạnh trích đo giải quyết tranh chấp là lô 1,2,7,8) là di sản của ông Ngô Minh T13; Chia thừa kế phần diện tích đất này thành 08 phần bằng nhau cho các đồng thừa kế của ông T13.

*Tại cấp phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện,

Bị đơn ông T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo,

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*-Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông T2 nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Một số người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng, một số người còn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Ngô Minh T2 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông bà Ngô Thị Minh T4, Ngô Thị Minh T5, Trần Thị Y, Ngô Thị Minh T6, Ngô Thị Thanh M3, Ủy ban nhân dân xã B, huyện X, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; Người làm chứng bà Phạm Thị T12 vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là các ông bà Đàm Văn L, Mạc Văn H3, Trần Thị T10 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 và 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các ông bà trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Minh T2:*

[2.1] Quá trình tố tụng ông Ngô Minh T khởi kiện:

-Yêu cầu chia di sản của ông T13 để lại là diện tích đất 10,9m x chiều dài hết đất (thuộc Lô 1, 2, 7, 8 theo Mạnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 26-7-2023, được chỉnh sửa bằng Mạnh trích đo địa chính ngày 12-9-2024) thành 09 phần bằng nhau cho 08 người con của ông T13 là các ông bà T3, T, T1, T4, T6, T12, T2, H và 01 phần còn lại là

cho bà Y được hưởng;

-Yêu cầu các ông bà T3, T4, T6, T12, T1, T2, H cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị 01 căn nhà diện tích 161,3m<sup>2</sup> (trên Lô A) do ông T1 đang sử dụng và 01 căn nhà diện tích 176,3m<sup>2</sup> (trên Lô B), theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá;

-Yêu cầu chia khoản nợ 1.766.640.000 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) của ông T13 để lại cùng lãi suất theo quy định pháp luật cụ thể: Số tiền 1.026.640.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 25/02/2020 đến nay; số tiền 540.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 15/10/2020 đến nay; số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 22/02/2021 đến nay;

- Ông T đồng ý yêu cầu độc lập của ông T7, bà T8 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất theo “Giấy giao tiền ngày 10/02/2001” giữa ông T7 và ông T13 đối với diện tích đất 10 m ngang x chiều dài hết đất (Lô C, 4,5,6 trên Mảnh trích đo) thuộc thửa đất số 37 tờ bản đồ 45 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. [2.2] Ông Ngô Minh T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông T2 khẳng định vị trí đất ông T13 chuyển nhượng cho ông T7 vào năm 2001 là vị trí Lô 1, 2, 7, 8, không phải vị trí Lô 3, 4, 5, 6 theo Mảnh trích đo như ông T và ông T7 bà T8 trình bày.

Các ông bà yêu cầu chia di sản của ông T13 để lại là tổng diện tích đất 20,9m x chiều dài hết đất (thuộc Lô A, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 trên Mảnh trích đo) làm 09 phần bằng nhau cho 08 người con của ông T13 gồm các ông bà T, T3, T4, T6, T12, T1, T2, H và 01 phần còn lại cho bà Y được hưởng. Các ông bà không đồng ý yêu cầu độc lập của ông T7 bà T8.

[2.3] Ông T7 và bà T8 yêu cầu công nhận giấy giao tiền (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa ông T7 và ông T13 ngày 10/2/2001 là hợp pháp. Trên cơ sở đó công nhận quyền sử dụng đất diện tích 10 ngang x dài hết đất (Lô C, lô 4, lô E và lô 6 có tổng diện tích 399,5m<sup>2</sup> trên mảnh trích đo ) thuộc quyền sử dụng của ông T7 và bà T8; Buộc các đồng thừa kế của ông T13 có nghĩa vụ giao cho ông T7 và bà T8 phần diện tích đất nêu trên.

[2.4] Như vậy ông T7 bà T8 yêu cầu công nhận cho ông bà quyền sử dụng đất các lô 3,4,5,6; ông T yêu cầu chia di sản thừa kế là các lô 1,2,7,8 trên Mảnh trích đo. Tại cấp phúc thẩm các đương sự đồng ý xác định vị trí đất mà trước đây ông T13 chuyển nhượng cho ông T7 nằm ở vị trí lô 1,2,7,8, còn di sản của ông T13 để lại nằm ở vị trí lô 3,4,5,6. Việc xác nhận này của các đương sự phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai vị trí đất di sản và vị trí đất mà ông T7 đã nhận chuyển nhượng. Vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được do còn có liên quan đến yêu cầu độc lập công nhận đất của ông T7 bà T8.

Để xem xét toàn diện và giải quyết triệt để yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T7 bà T8 và ý kiến của bị đơn ông T2 cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông T2, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của ông T2, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của ông T2 được chấp nhận một phần nên ông T2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

#### ***Tuyên xử:***

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Minh T2.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS- ST ngày 10-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

#### ***2. Về án phí dân sự phúc thẩm:***

Ông Ngô Minh T2 không phải chịu, hoàn trả lại cho ông T2 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000768 ngày 24-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29-11-2024).

#### ***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Thương**