

Bản án số 544/2024/DS-PT

Ngày 31-12-2024

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia thừa kế tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

2. Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 25 và 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 463/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 245/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 529/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980. Địa chỉ: số D11-10 C/c Khu 36, đường T, phường S, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 26 tháng 4 năm 2023).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp Tân Hòa, xã L, huyện H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L2: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1983. Địa chỉ: số 480/34 C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03 tháng 6 năm 2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L2: Luật sư Vũ Quyết T, Công ty Luật TNHH K - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Bá H2, sinh năm 2001

Địa chỉ: ấp R, xã MB, huyện H, tỉnh Long An.

2. Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1940

Địa chỉ: Tổ 13, Ấp 1, xã VT, huyện VC, tỉnh Đồng Nai.

3. Ủy ban nhân dân xã MB, huyện H, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị L2

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

(ông H, ông V có mặt, luật sư Tiến vắng mặt tại phiên tòa ngày 31/12/2024, ông H2, ông Đức, UBND xã MB vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 6 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/02/2024 và ngày 22/4/2024, tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H đại diện cho bà L1 trình bày như sau:

Năm 1997, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bội (Bội) thửa 269, diện tích 1.026 m²; thửa 270, diện tích 1.089 m²; thửa 376, diện tích 1.461 m².

Ngày 14/5/2005, tại UBND xã MB, bà Bội (Bội) lập giấy phân chia tài sản riêng tặng cho con với nội dung bà Bội (Bội) tặng cho bà L2 03 thửa đất gồm thửa 269, diện tích 1.026 m²; thửa 270, diện tích 1.089 m²; thửa 376, diện tích 1.461m², với điều kiện bà L2 có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng bà Bội khi đau bệnh và lo hậu sự cho bà Bội khi bà Bội trăm tuổi già, có bà Nguyễn Thị L1 ký tên làm chứng.

Ngày 06/3/2006, UBND xã MB chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bội (Bội) và bà L2. Đến ngày 06/4/2006, bà L2 được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên. Sau đó, bà L2 bán 02 thửa đất số 269, 270 và chia cho bà L2, bà L1, bà Bội (Bội) mỗi người 1/3 số tiền bán đất.

Ngày 02/7/2018, tại biên bản hòa giải của Ban quản lý ấp thể hiện bà L2 đồng ý chia thửa đất số 376 làm ba phần bằng nhau cho bà L2, bà Bội (Bội), bà L1 mỗi người một phần. Ngày 04/10/2018, tại UBND xã MB, bà Bội (Bội) ủy quyền cho bà L1 kiện tranh chấp thửa đất số 376 với bà L2, với lý do bà L2 vi

phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc bà Bui (Buội), nên bà Bui (Buội) đòi lại đất. Tại biên bản hòa giải ngày 17/12/2018 của UBND xã MB, bà L2 đồng ý để nhà cho thuê, sau này bà Bui (Buội) 100 tuổi già thì bà L2, bà L1 chia thừa kế.

Ngày 28/3/2020, bà Nguyễn Thị Bui (Buội) chết.

Nay, bà L1 yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyên nhượng là bà Nguyễn Thị Bui (Buội) và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L2, do UBND xã MB chứng nhận ngày 06/3/2006, đối với thửa 376, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.461 m², đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Rừng Sến, xã MB, huyện H, tỉnh Long An; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 376, tờ bản đồ số 12, số vào sổ H 02213 do UBND huyện H cấp cho bà L2 ngày 06/4/2006; công nhận nhà và thửa 376, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.461 m² (đo đạc thực tế là 1.475,9m²), đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Rừng Sến, xã MB, huyện H, tỉnh Long An, là di sản thừa kế của bà Bui (Buội); yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật. Hai thửa đất đã bán thì bà L1 xác định không tranh chấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L2 trình bày tại bản tự khai ngày 26/10/2022, ngày 22/4/2024 như sau:

Năm 1997, UBND huyện H cấp cho bà Bui (Buội) thửa đất 269, diện tích 1.026 m²; thửa 270, diện tích 1.089 m²; thửa 376, diện tích 1.461 m².

Ngày 14/5/2005, tại UBND xã MB, bà Bui lập giấy phân chia tài sản riêng tặng cho con với nội dung bà Bui (Buội) tặng cho bà L2 ba thửa đất thửa 269, diện tích 1.026 m²; thửa 270, diện tích 1.089 m²; thửa 376, diện tích 1.461 m², với điều kiện bà L2 chăm sóc nuôi dưỡng bà Bui (Buội) và lo hậu sự, có bà L1 ký tên làm chứng.

Ngày 06/3/2006, tại UBND xã MB chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bui (Buội) và bà L2. Ngày 06/4/2006, bà L2 được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ba thửa đất nêu trên.

Sau đó, bà L2 bán hai thửa đất và chia cho bà L2, bà L1, bà Bui (Buội) mỗi người 1/3 số tiền bán đất. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 376, hiện bà L2 đang giữ ở nhà không cầm cố, không thế chấp, không chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức nào.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Bởi vì, bà L2 là người trực tiếp chăm sóc cho bà Bui (Buội) và lo hậu sự cho bà Bui (Buội) nên không vi phạm nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng như lời trình bày của nguyên đơn. Ngày 04/10/2018, tại UBND xã MB, bà Bui (Buội) ủy quyền cho bà L1 kiện tranh chấp thửa đất 376 với bà L2. Lý do bà L2 vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc bà Bui (Buội) nên bà Bui (Buội) đòi lại đất. Bà L2 không đồng ý vì bà Bui (Buội) già không minh mẫn nên việc ký ủy quyền kiện đòi đất là không đúng ý chí, nguyện vọng của bà Bui (Buội).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá H2 trình bày: ông H2 có thuê nhà của bà L2 ở trọ 1.000.000 đồng/tháng. Nay bà L1 có tranh chấp đất với

bà L2 thì ông H2 không có yêu cầu gì, cũng không có ý kiến gì. Do bận công việc nên ông H2 xin vắng mặt tại Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn Đ trình bày tại đơn yêu cầu ngày 14/11/2023 như sau: ông Đ và bà Bui (Buội) sống với nhau từ năm 1960 đến năm 1967 và có một người con chung tên Nguyễn Thị L1. Bà Bui (Buội) có một người con riêng Nguyễn Thị L2. Tài sản trong thời gian sống chung của vợ chồng ông Đ, bà Bui (Buội) có 01 thửa đất số 376, tờ bản đồ số 32, ấp Rừng Sến, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện H, tỉnh Long An, diện tích 1464m², đất ở nông thôn. Sau năm 1967, ông Đ và bà Bui (Buội) không sống với nhau nữa. Năm 1967, ông Đ có kết hôn với bà Ngô Thị Hồng, sinh năm 1945, chết năm 2020. Các con riêng của ông Đ và bà Ngô Thị Hồng gồm: Mai Văn Mẫn, Mai Thị Ngọc Diệp, Mai Thị Hoa Thơm, Mai Thị Ngọc Nhân, Mai Thị Kiều Oanh.

Ông Đ yêu cầu:

- Hủy hợp đồng cho tặng của bà Nguyễn Thị Bui (Buội) cho bà Nguyễn Thị L2 khi chưa có sự đồng ý của ông Đ.

- Đề nghị quý tòa chia đôi quyền sử dụng đất nêu trên cho Nguyễn Thị L1 và Nguyễn Thị L2. Ông Đ cam kết không tranh chấp phần quyền lợi của ông Đ, vì tuổi đã cao không tiện đi lại, ông Đ xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã MB trình bày tại Công văn số 13/CV-UBND ngày 09/01/2024 và Công văn số 11/CV-UBND xã MB ngày 05/01/2024 với nội dung: Ngày 27/6/1997, UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Buội với diện tích 3576m² gồm 03 thửa trong đó có thửa 376, tờ bản đồ 32, diện tích 1.461m², tọa lạc tại xã MB là căn cứ vào hồ xét duyệt của Hội đồng đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất theo mẫu Trung ương của xã MB và danh sách đủ điều kiện cấp Giấy, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị Bui (Buội).

Ngày 06/4/2006, tại UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L2 tại thửa đất số 376, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.461m², tọa lạc tại xã MB là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Buội với bà Nguyễn Thị L2 được UBND xã MB chứng thực.

Qua xác minh hiện trạng trên thửa 376, tờ bản đồ 32, diện tích 1.461m², tọa lạc tại xã MB, huyện H, tỉnh Long An có 01 căn nhà đã qua sử dụng nhiều năm, có kết cấu tường gạch, mái tole, qua xác minh ghi nhận hiện tại căn nhà trên ông Lê Bá H2, sinh năm 2001, Quê quán Tuân Chính, Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc đang thuê của bà Nguyễn Thị L2 để ở, ngoài ra trên phần đất còn lại là đất trống. Hiện nay, thửa đất số 376; tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc xã MB (theo cơ sở dữ liệu bản đồ cũ) do bà Nguyễn Thị L2 đứng tên chủ sử dụng đất. Theo hồ sơ lưu trữ giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện H từ tháng

01/2015 đến nay thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 940381 tại thửa số 376; tờ bản đồ số 32; với diện tích 1.461m, đất tọa lạc xã MB không có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện H.

Về tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị Bụi (Buội), sinh năm 1945, đã chết ngày 28/3/2020. Trước ngày 28/3/2020, bà chưa đăng ký kết hôn với ai tại UBND xã MB.

Công văn số 278/CV-PTP của Phòng Tư Pháp ngày 19/4/2024 có nội dung: Qua tra cứu tàng thư sổ hộ tịch của bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1974 thì Phòng Tư Pháp H không tìm thấy tên bà trong tàng thư sổ bộ hộ tịch nên không có cơ sở cấp trích lục giấy khai sinh bản sao.

Những người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Ngon, sinh năm 1945. Địa chỉ: ấp Hậu Hòa, xã H Thượng, huyện H, tỉnh Long An trình bày tại văn bản ngày 20/11/2018 với nội dung: Bà Ngon là em ruột bà Bụi, từ năm 2000 cho đến nay bà Bụi được con ruột là Nguyễn Thị L2 nuôi dưỡng. Ngày 11/11/2018, bà L1 là con ruột (người thứ 2) của bà Bụi đưa bà Bụi về nhà tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An chăm sóc. Tới thời điểm hiện tại bà L1 không chăm sóc mà đưa đến nhà ông Hồ Văn To (cháu rể bà Bụi) tại Phường 6, Thành phố Tân An, tỉnh Long An. Bà Bụi nhiều lần yêu cầu được về nhà bà L2 ở địa chỉ ấp Rừng Sến, xã MB, huyện H, tỉnh Long An nhưng ông To không cho về và không cho bà L2 tới gặp mặt thăm nuôi, đón về chăm sóc với lý do bà L1 không cho phép.

2. Ông Nguyễn Tấn Lợi trình bày: ông Lợi là chủ Trại Hòm Hai Lợi, địa chỉ ấp Rừng Sến, xã MB, huyện H, tỉnh Long An. Vào ngày 28/3/2020, ông Lợi có nhận tiền của bà L2 với số tiền 50.000.000 đồng tiền mua hòm để chôn cất bà Bụi và 30.000.000 đồng tiền thầy tụng trong việc đám tang bà Bụi.

3. Ông Nguyễn Văn Tư trình bày ngày 02/5/2024 với nội dung: Ông Nguyễn Văn Tư là cháu của bà Nguyễn Thị Bụi (Buội). Bà Nguyễn Thị L2 là con ruột của bà Bụi và là người đã chăm sóc phụng dưỡng bà Bụi (Buội) từ năm 2000 đến khi mất. Trong khoảng thời gian đó chỉ có bà L2 chăm sóc bà Bụi (Buội). Ngày 11/11/2018, bà Nguyễn Thị L1 là con ruột của bà Bụi (Buội), đưa bà Bụi về nhà của mình chơi. Từ ngày 16/11/2018 đến ngày 20/11/2018, bà L1 đưa bà Bụi đến nhà ông Hồ Văn To (cháu rể bà Bụi) để gửi. Bà Bụi đã nhiều lần yêu cầu về nhà bà L2, nhưng ông To không cho và không cho bà L2 tới gặp mặt thăm nuôi, đón về chăm sóc với lý do bà L1 không cho phép. Ngày 22/11/2018, bà Bụi được đưa về nhà bà L1, nhưng bà L2 đến rước bà Bụi về lại nhà chăm sóc cho đến khi bà Bụi mất.

4. Ông Nguyễn Văn Tèo trình bày tại văn bản ngày 13/5/2024 của với nội dung: Ông Nguyễn Văn Tèo, là hàng xóm của bà Nguyễn Thị L2. Bà L2 là con ruột của bà Nguyễn Thị Bụi. Trước năm 2015, ông Tèo thấy bà L2 đi tới đi lui chăm sóc bà Bụi rất nhiều năm. Sau năm 2015, do sức khỏe bà Bụi đã yếu và không còn minh mẫn nên bà L2 đưa bà Bụi về địa chỉ 262 ấp Tân Hòa, xã L,

huyện H, tỉnh Long An chăm sóc phụng dưỡng đến khi chết. Trong khoảng thời gian đó chỉ có Lan chăm sóc bà Bụi. Năm 2020, bà Bụi chết, bà L2 làm đám tang cho bà Bụi và thờ cúng tới bây giờ.

5. Ông Hà Văn Nam ngày 14/5/2024 trình bày: Bà L2 có mẹ là bà Bụi đã bệnh và chết tại nhà ngày 28/3/2020 tại ấp Tân Hòa, xã L, huyện H, tỉnh Long An là đúng. Theo nội dung trình bày và ghi trên đơn xác nhận của bà L2 là đúng sự thật.

6. Ông Nguyễn Văn Lộc trình bày ngày 13/5/2024 với nội dung: Ông là trưởng ấp Tân Hòa, xã L, huyện H, tỉnh Long An, bà Nguyễn Thị L2 hiện ngụ ấp Tân Hòa là đúng sự thật.

7. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh trình bày có nội dung: Bà Hạnh là con ông Nguyễn Văn Bận. Ông Bận là anh ruột của bà Buội, bà Hạnh là cháu ruột của bà Buội, ở cạnh nhà của bà Buội. Vào thời điểm trước 1975 lúc ba bà Hạnh còn sống, ông Bận có cho bà Buội số đất diện tích 1.461m². Vào thời điểm 2018, ông Bận bệnh không đi lại được, bà Bụi muốn ở lại chơi ít hôm, nhưng em Lan không đồng ý, không làm theo lời mẹ, xúc phạm chửi bới, hành động bắt H2 ngay trước cổng nhà bà Hạnh, lôi kéo mẹ già từ trong nhà bà Hạnh ra tận trước đường, vì quá xấu hổ với hành động của em Lan, cảm thấy là con bắt H2 với mẹ, không giữ lời hứa, chăm sóc, nuôi dưỡng cho đến trăm tuổi già, lòng bà bất an, nhiều đêm không ngủ được, thêm tuổi già sức yếu, không thể tự đi lại quá nhiều lần để đòi lại đất, nhà và tiền tích góp của 02 lần bán đất trước kia, số tiền còn lại từ em Lan, đòi không được nên quyết tâm ủy quyền cho con gái lớn là Nguyễn Thị L1 được toàn quyền lấy lại đất, đến nay bà Buội chết, nên bà L1 kiện bà L2 yêu cầu chia di sản của mẹ để lại.

8. Bà Nguyễn Thị Khởi trình bày ngày 01/8/2024 với nội dung: bà Khởi là cháu của bà Buội. Khoảng năm 2008, bà Buội có bán số tài sản, là quyền sử dụng đất chia 03 phần. Bà L1, bà L2 mỗi người một phần thì bà Buội còn 90.000.000 đồng. Đến năm 2017 bán tiếp lần 02, bà Buội còn 470.000.000 đồng, tổng số tiền 560.000.000 đồng và 08 con bò, hoa màu, cây trồng, vật nuôi, sức già yếu đi dần, thì L1 và Lan cùng chăm sóc nuôi dưỡng. Bà L2 giữ tiền của cô Buội, cây trồng vật nuôi, sử dụng số tiền của bà Buội để mua hòm, lo hậu sự cho cô Buội. Bà L2 nhận toàn bộ số tiền chấp điều, cúng đám, tiền bán đất của bà Bụi còn lại, không ghi chép sổ sách, không cho chị L1 biết, không công bố vẫn giữ đến hôm nay. Lúc bà Buội còn khỏe, nhiều lần bà Khởi chứng kiến bà L2 bạc đãi không nuôi dưỡng tốt như hứa với bà Bụi. Vào khoảng đầu năm 2017-2018, bà Buội có gửi đơn ra xã đòi lại số đất còn lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 245/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 124, khoản 3 Điều 132, Điều 462, Điều 612, Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L2 về việc tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu chia thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Huệ (Huệ) với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L2 do UBND xã MB chứng nhận ngày 06/3/2006 đối với thửa đất 376, tờ bản đồ 32 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 573, tờ bản đồ số 33), tọa lạc tại xã MB.

Công nhận nhà và thửa đất 376, tờ bản đồ 32 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 573, tờ bản đồ số 33), tọa lạc tại xã MB là di sản của bà Nguyễn Thị Huệ (Huệ) để lại.

Bà Nguyễn Thị L2 được sở hữu căn nhà cấp 4 và được quyền sử dụng đất tại khu A có diện tích 737,9m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa 376, tờ bản đồ số 32 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 573, tờ bản đồ số 33) có tứ cận theo mảnh trích đo địa chính số 91 - 2023 được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện H duyệt ngày 23/02/2023 và bản phân khu ngày 11/7/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú.

Bà L2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với phần được chia.

Bà Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng đất tại khu B diện tích 737,9m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 32 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 573, tờ bản đồ số 33) có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 91 - 2023 được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện H duyệt ngày 23/02/2023 và bản phân khu ngày 11/7/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú.

Buộc bà L2 nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L2 đứng tên cho Cơ quan Thi hành án, để Cơ quan Thi hành án giao cho bà L1, để bà L1 được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Trong trường hợp bà L2 không nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L2 đứng tên cho Cơ quan Thi hành án thì bà L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc bà Nguyễn Thị L2 hoàn trả $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà cho bà Nguyễn Thị L1 là 63.958.000 đồng.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà L1 phải nộp 16.000.000 đồng, bà L1 đã nộp đủ; buộc bà L2 phải nộp 16.000.000 đồng để hoàn trả cho bà L1.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L1 được miễn án phí, buộc bà L2 phải nộp 66.520.000 đồng án phí do chia thừa kế được chấp nhận và 300.000 đồng án phí tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huệ (Huệ) với bà Nguyễn Thị L2.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15/8/2024, bà Nguyễn Thị L2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L1.

Ngày 28/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các đương sự thống nhất với Mạnh trích đo địa chính số 91- 2023 được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện H duyệt ngày 23/02/2023 và chứng thư thẩm định giá số 085/23/BDS-DV ngày 29/6/2023 của Công ty TNHH giám định và thẩm định giá Thương Tín, không yêu cầu định giá lại và không yêu cầu đo lại.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L2 là ông Nguyễn Văn Vũ và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L2 trình bày: Tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà L1 thì bà L2 không đồng ý với lý do: Bà L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 376 vào năm 2006, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện là cấp đất, không có cấp quyền sở hữu nhà trên đất, khi nguyên đơn khởi kiện chỉ tranh chấp yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất, không tranh chấp nhà, các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có một số chứng cứ chưa được công bố và chưa được làm rõ cụ thể như bản phân khu ngày 11/7/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú. Ngoài ra, đối với hợp

đồng tặng cho chỉ thể hiện mẹ cho con, không có thể hiện điều kiện. Do đó, quyền sử dụng đất là của bà L2 đứng tên thì đây là tài sản của bà L2, không phải là di sản thừa kế của bà Bụi, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1.

Người đại diện của bà Nguyễn Thị L1 là ông Nguyễn Văn H tự nguyện để lại ½ giá trị căn nhà theo quyết định của bản án sơ thẩm đã chia cho bà L1 số tiền là 63.958.000 đồng và toàn bộ số tiền bà L2 cho thuê nhà và đất từ khi bà L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bà L1 xác định không tranh chấp hai số tiền này, để lại cho bà L2 xem như tính công sức quản lý tài sản và chăm sóc bà Bụi thời gian khi còn sống. Xét thấy, sự tự nguyện của bà L1 là có lợi cho bà L2 và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Đức Hoà và kháng cáo của bà L2 thấy rằng: Ngày 14/5/2005, bà Bụi lập Giấy phân chia tài sản riêng tặng cho con. Theo đó, bà Bụi tặng cho bà L2 ba thửa đất, trong đó có thửa 376, có bà L1 ký tên xác nhận đồng ý cho bà L2, có nhân chứng là ông Nguyễn Văn Tư, xác nhận của địa chính xã Ngô Hữu Phước, xác nhận của UBND xã MB và Trạm Y tế xã MB, huyện H, tỉnh Long An. Trên cơ sở đó, ngày 24/5/2005 bà Bụi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L2, được UBND xã MB chứng thực và bà L2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong Giấy phân chia tài sản riêng tặng cho con ngày 14/5/2005 có ghi nhận bà L2 phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng khi bà Bụi đau bệnh và lo hậu sự, đây là giao dịch tặng cho có điều kiện. Tuy nhiên, bà L1 không chứng minh được việc bà L2 vi phạm điều kiện tặng cho.

Theo Biên bản ghi lời khai ngày 01/11/2022 và biên bản hòa giải ngày 06/5/2024 bà L2 thừa nhận *“Hồi mẹ tôi còn sống đã bán đất hai lần. Lần thứ nhất tôi không nhớ thời gian cụ thể là bán chục thước đất, tổng số tiền bán được là 90 triệu đồng, chia đều thành 03 phần bằng nhau, tôi nhận được 30 triệu đồng, bà L1 đã nhận 30 triệu đồng, bà Bụi mẹ tôi nhận 30 triệu đồng. Lần thứ hai bán đất là khoảng 7 năm về trước, số tiền bán đất là 1 tỷ 450 triệu đồng. Tôi đã nhận 370 triệu đồng, bà L1 đã nhận 370 triệu đồng, số tiền còn lại để nuôi*

mẹ do tôi giữ vì mẹ tôi hay ốm đau, bệnh tật". Tại biên bản hòa giải ngày 02/7/2018 của Ban quản lý ấp thì bà L2 đồng ý chia thửa 376 làm ba phần bằng nhau cho bà L2, bà Bụi (Bụi), bà L1 mỗi người 01 phần và biên bản hòa giải ngày 17/12/2018 của UBND xã MB, bà L2 đồng ý để nhà cho thuê sau này bà Bụi (Bụi) 100 tuổi già thì bà L2, bà L1 chia thừa kế.

Từ những chứng cứ trên, Bản án sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất thửa 376 là di sản của bà Bụi(Bụi) để lại và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chia di sản của bà Bụi để lại cho bà L1, bà L2 nhưng không xem xét công sức gìn giữ, cũng như công sức chăm sóc của bà L2 đối với bà Bụi (Bụi) là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L2.

Do đó, Viện kiểm sát nhân tỉnh Long An thay đổi một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H, chỉ kháng nghị phần nội dung bản án sơ thẩm chưa xem xét là phần công sức của bà L2. Xét thấy, căn nhà cấp 4 trên thửa đất tranh chấp là có nguồn gốc của bà Bụi (Bụi) để lại, trong quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm nguyên đơn đồng ý giao toàn bộ căn nhà cho bà L2 quản lý, sử dụng và không nhận phần giá trị căn nhà mà nguyên đơn được hưởng, cũng như phần tiền mà bà L2 cho thuê nhà được xem như là tính phần công sức cho bà L2 nên cần ghi nhận.

Từ những phân tích trên, nhận thấy kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Đức Hoà nhằm bảo vệ quyền lợi cho bà L2 là có cơ sở xem xét một phần, kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2 là có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Đức Hoà, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H làm đúng theo quy định tại các Điều 272, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá H2, ông Mai Văn Đ có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, UBND xã MB được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H thấy rằng:

[2.1] Các đương sự thống nhất bà Nguyễn Thị Bội (Bội) chết ngày 28/3/2020, có hai người con ruột là bà Nguyễn Thị L1 và Nguyễn Thị L2, ngoài ra bà Bội không có con riêng nào khác, bà Bội đã ly hôn chồng, cha mẹ của bà Bội đã chết. Bà L2 và bà L1 xác định bà Bội chết không để lại di chúc. Phía bà L2 xác định thửa đất số 376, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.461m², đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp Rừng Sến, xã MB, huyện H, tỉnh Long An có nguồn gốc là của bà Bội được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Ngày 14/5/2005, bà Bội lập Giấy phân chia tài sản riêng tặng cho con, theo đó, bà Bội tặng cho bà L2 ba thửa đất, trong đó có thửa 376, có bà L1 ký tên xác nhận đồng ý cho bà L2, có nhân chứng là ông Nguyễn Văn Tư và xác nhận của địa chính xã ông Ngô Hữu Phước, xác nhận của UBND xã MB và Y tế xã MB. Trên cơ sở đó, ngày 24/5/2005, bà Bội ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L2, được UBND xã MB chứng thực và bà L2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Tuy nhiên, bà L1 cho rằng mặc dù bà L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất và nhà vẫn là của bà Bội, phía bà L2 xác định nguồn gốc thửa đất 376 là của bà Bội nhưng đã cho bà L2, nên bà L2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của bà L1 vì quyền sử dụng đất tại thửa đất 376 là của bà L2 không còn là di sản của bà Bội.

[2.3] Xét tại giấy phân chia tài sản riêng tặng cho con ngày 14/5/2005 tại UBND xã MB của bà Nguyễn Thị Bội (Bội) có nội dung là bà Bội (Bội) tặng cho bà L2 03 thửa đất số 269, 270, 376, tờ bản đồ số 32, tổng diện tích 3.576 m² với điều kiện bà L2 phải có nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng khi bà Bội (Bội) đau bệnh và lo hậu sự cho bà Bội (Bội) khi trăm tuổi già; xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bội (Bội) với bà Nguyễn Thị L2 do UBND xã MB chứng nhận ngày 06/3/2006 đối với 03 thửa đất số 269, 270, 376, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã MB, với tổng diện tích 3576m², với giá chuyển nhượng: mẹ cho con, thấy rằng:

[2.4] Bà L1 cho rằng bà L2 vi phạm nghĩa vụ chăm sóc bà Bội (Bội) nên ngày 04/10/2018, bà Bội (Bội) ủy quyền cho bà L1 tranh chấp quyền sử dụng đất với bà L2 thể hiện theo giấy ủy quyền ngày 04/10/2018 có nội dung bà Nguyễn Thị Bội (Bội) ủy quyền cho bà L1 tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 376, tờ bản đồ số 32; thời hạn ủy quyền: kể từ ngày 04/10/2018 cho đến khi vụ việc được giải quyết xong; giấy ủy quyền có chứng thực ông Nguyễn Băng Châu là Phó chủ tịch UBND xã MB, huyện H.

[2.5] Xét thấy, mặt dù ngày 14/5/2005, tại UBND xã MB, bà Bội (Bội) lập giấy phân chia tài sản riêng tặng cho con với nội dung bà Bội (Bội) tặng cho bà L2 ba thửa đất cụ thể thửa 269, diện tích 1.026 m²; thửa 270, diện tích 1.089 m²; thửa 376, diện tích 1.461m², với điều kiện bà L2 có nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng bà Bội khi đau bệnh và lo hậu sự cho bà Bội khi bà Bội trăm tuổi già, đến ngày 06/3/2006, UBND xã MB chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bội (Bội) và bà L2. Đến ngày 06/4/2006, bà L2 được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ba thửa đất nêu trên. Sau đó, bà L2

bán hai thửa đất số 269, 270 vẫn phải chia tiền cho bà L2, bà L1, bà Bui (Buội) mỗi người 1/3 số tiền bán đất. Do đó, đối với thửa đất 376 cũng tương tự nếu được bán thì cũng phải chia đều cho 03 người, nhưng hiện tại bà Bui đã chết nên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất phải chia cho hai người còn lại là bà L1 và bà L2.

[2.6] Ngoài ra: Theo Biên bản ghi lời khai ngày 01/11/2022 và biên bản hòa giải ngày 06/5/2024 bà L2 thừa nhận *“Hồi mẹ tôi còn sống đã bán đất hai lần. lần thứ nhất tôi không nhớ thời gian cụ thể là bán chục thước đất, tổng số tiền bán được là 90 triệu đồng, chia đều thành 03 phần bằng nhau, tôi nhận được 30 triệu đồng, bà L1 đã nhận 30 triệu đồng, bà Bui mẹ tôi nhận 30 triệu đồng. Lần thứ hai bán đất là khoảng 7 năm về trước, số tiền bán đất là 1 tỷ 450 triệu đồng. Tôi đã nhận 370 triệu đồng, bà L1 đã nhận 370 triệu đồng, số tiền còn lại để nuôi mẹ do tôi giữ vì mẹ tôi hay ốm đau, bệnh tật”*. Tại biên bản hòa giải ngày 02/7/2018 của Ban quản lý ấp thì bà L2 đồng ý chia thửa 376 làm ba phần bằng nhau cho bà L2, bà Bui (Bui), bà L1 mỗi người 01 phần và biên bản hòa giải ngày 17/12/2018 của UBND xã MB, bà L2 đồng ý để nhà cho thuê sau này bà Bui (Buội) 100 tuổi già thì bà L2, bà L1 chia thừa kế.

[2.7] Căn cứ vào lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh trình bày: Bà Hạnh là con ông Nguyễn Văn Bận, ông Bận là anh ruột của bà Bui, bà Hạnh là cháu ruột của bà Bui, ở cạnh nhà của bà Bui. Vào thời điểm trước 1975 lúc ba bà Hạnh còn sống, ông Bận có cho bà Bui số đất diện tích 1.461m². Vào thời điểm 2018, ông Bận bệnh không đi lại được, bà Bui muốn ở lại chơi ít hôm, nhưng em Lan không đồng ý, không làm theo lời mẹ, xúc phạm chửi bới, hành động bắt H2 ngay trước cổng nhà bà Hạnh, lôi kéo mẹ già từ trong nhà bà Hạnh ra tận trước đường, vì quá xấu hổ với hành động của em Lan, cảm thấy là con bắt H2 với mẹ, không giữ lời hứa, chăm sóc, nuôi dưỡng cho đến trăm tuổi già, lòng bà bất an, nhiều đêm không ngủ được, thêm tuổi già sức yếu, không thể tự đi lại quá nhiều lần để đòi lại đất, nhà và tiền tích góp của 02 lần bán đất trước kia, số tiền còn lại từ em Lan, đòi không được nên quyết tâm ủy quyền cho con gái lớn là Nguyễn Thị L1 được toàn quyền lấy lại đất, đến nay bà Bui chết, nên bà L1 kiện bà L2 yêu cầu chia di sản của mẹ để lại.

[2.8] Căn cứ vào lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị Khởi trình bày ngày 01/8/2024 với nội dung: Bà Khởi là cháu của bà Bui. Khoảng năm 2008, bà Bui có bán quyền sử dụng đất chia 3 phần. Bà L1, bà L2 mỗi người một phần thì bà Bui còn 90.000.000 đồng. Đến 2017 bán tiếp lần 02, bà Bui còn 470.000.000 đồng, tổng số tiền 560.000.000 đồng khi bà Bui già yếu đi dần, thì L1 và Lan cùng chăm sóc nuôi dưỡng. Bà L2 giữ tiền của cô Bui, sử dụng số tiền của bà Bui để mua hòm, lo hậu sự cho cô Bui. Bà L2 nhận toàn bộ số tiền chấp diếu, cúng đám, tiền bán đất của bà Bui còn lại, không ghi chép sổ sách, không cho chị L1 biết, không công bố vẫn giữ đến hôm nay. Lúc bà Bui còn khỏe, nhiều lần bà Khởi chứng kiến bà L2 bạc đãi không nuôi dưỡng tốt như hứa với bà Bui. Vào khoảng đầu năm 2017-2018, bà Bui có gửi đơn ra xã đòi lại số đất còn lại.

[2.9] Theo xác nhận của bà Hạnh, bà Khởi thì bà L2 có vi phạm nghĩa vụ chăm sóc bà Buội (Bụi). Đồng thời, theo sự thừa nhận của bà L2 và những người làm chứng như ông Nguyễn Văn Tư, bà Nguyễn Thị Ngon thì bà Bụi (Buội) có sinh sống tại nhà bà L1 và ông Hồ Văn To. Xét thấy, lời trình bày của bà L1 cho rằng bà L2 ngược đãi bà Bụi dẫn đến việc bà Bụi ủy quyền cho bà L1 đi khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của bà L2 là phù hợp và có căn cứ.

[2.10] Từ những phân tích trên: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất 376 và tài sản trên đất là di sản của bà Bụi, nên bà L1 yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Buội (Bụi) với bà Nguyễn Thị L2 do UBND xã MB chứng nhận ngày 06/3/2006 tại thửa đất số 376 là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chia di sản của bà Buội để lại cho bà L1, bà L2 nhưng không xem xét công sức gìn giữ, cũng như công sức chăm sóc của bà L2 đối với bà Buội (Bụi) là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L2. Xét thấy, căn nhà cấp 4 trên thửa đất tranh chấp là có nguồn gốc của bà Bụi (Buội) để lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà L1 là ông H tự nguyện để lại ½ giá trị căn nhà tại tòa sơ thẩm đã chia cho bà L1 số tiền là 63.958.000 đồng và toàn bộ số tiền bà L2 cho thuê và đất từ khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bà L1 xác định không tranh chấp hai số tiền này, để lại cho bà L2 sử dụng xem như tính công sức quản lý tài sản và chăm sóc bà Bụi thời gian khi còn sống. Xét thấy, sự tự nguyện của bà L1 là có lợi cho bà L2 và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên: Xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H có căn cứ chấp nhận một phần. Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L2 không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 245/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 124, khoản 3 Điều 132, Điều 462, Điều 612, Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L2 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2006 đối với thửa đất 376, tờ bản đồ 32 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 573, tờ bản đồ số 33), tọa lạc tại xã MB.

1.1. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bội (Bội) với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L2 do UBND xã MB chứng nhận ngày 06/3/2006 đối với thửa đất 376, tờ bản đồ 32 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 573, tờ bản đồ số 33), tọa lạc tại xã MB, huyện H, tỉnh Long An.

1.2. Xác định nhà và thửa đất số 376 thuộc tờ bản đồ 32 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 573, tờ bản đồ số 33), tọa lạc tại xã MB, huyện H, tỉnh Long An là di sản của bà Nguyễn Thị Bội (Bội) để lại.

1.3. Bà Nguyễn Thị L2 được sở hữu căn nhà cấp 4 và được quyền sử dụng đất tại khu A có diện tích 737,9m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 32 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 573, tờ bản đồ số 33) có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 91 - 2023 được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện H duyệt ngày 23/02/2023 và Bản vẽ phân khu ngày 11/7/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú. Bà L2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất và nhà được chia.

1.4. Bà Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng đất tại khu B diện tích 737,9m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 32 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 573, tờ bản đồ số 33) có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 91 - 2023 được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện H duyệt ngày 23/02/2023 và Bản vẽ phân khu ngày 11/7/2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú. Bà L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất được chia.

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị L2 nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L2 đứng tên cho Cơ quan Thi hành án. Trong trường hợp bà L2 không nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L2 đứng tên cho Cơ quan Thi hành án thì bà L1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L2. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ

quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất 376, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã MB, huyện H do bà Nguyễn Thị L2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 16.000.000 đồng, bà L1 đã nộp xong; buộc bà Nguyễn Thị L2 phải nộp 16.000.000 đồng để hoàn trả cho bà L1.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị L1 được miễn án phí.

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị L2 phải chịu án phí 68.739.000 đồng do được chia thừa kế được chấp nhận và án phí tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L2 được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005431 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Long An.

6. 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, Điều 7, Điều 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.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Hữu Nghĩa – Lê Thị Bích Tuyền

Phùng Thị Cẩm Hồng

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự./.
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng

