TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2022/DS-PT
Ngày: 22- 02 - 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Khánh Toàn- Kiểm sát viên**.**

Ngày 22 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 291/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất* "

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:513/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2022; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N gồm:

- Ông Nguyễn T, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số A đường B, phường C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2017), (có mặt).

- Chị Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Hồng H, sinh năm 1962 (có mặt),

Địa chỉ: số A, khóm B, phường C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1949 (vắng, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số A, B ST # C U.S.A

3.2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956(vắng mặt).

Ủy quyền cho ông Huỳnh Văn L. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số A, khóm B, phường C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long.

3.3/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Vĩnh Long.

3.4/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Vĩnh Long.

3.5/ Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1961, mất năm 2016.

Địa chỉ: số A, khóm B, phường C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hồng Q:

3.5.1/ Bà Đặng Thị Q, sinh năm 1962. (Vắng mặt)

3.5.2/ Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1980. (vắng mặt)

3.5.3/ Anh Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1982. (vắng mặt),

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1992. (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Số A, khóm B, phường C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long.

3.6/ Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1963. (vắng mặt),

Địa chỉ: số A, khóm B, phường C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long.

3.7/ Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1968. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số A, khóm B, phường C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long.

3.8/ Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1969. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số A, khóm B, phường C, thành phố B, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Hồng H, Ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Cha mẹ ruột của ông là ông Nguyễn Văn C chết

năm 1976 và bà Trần Thị T chết 2017 đều không có di chúc. Ông C bà T sinh được 10 người con gồm: Nguyễn Văn N, Nguyễn Hồng H, Nguyễn Văn H (ở Hoa Kỳ), bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hồng Q (mất năm 2016 – một vợ và hai con), bà Nguyễn Hồng C, ông Nguyễn Phước L và ông Nguyễn Phước T.

Tài sản của ông C và bà T chết để lại 3.111,5m^2 đất thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10, một căn nhà cấp 4, tọa lạc số A, ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long. Đất do bà Trần Thị T kê khai đăng ký và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 1992 bà T đã ký tờ thỏa thuận sang nhượng lại phần đất 2000m^2 của thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn N với giá 05 chỉ vàng 24K để cất nhà ở. Sau khi nhận đất ông N tiến hành cất nhà thì bị các anh chị em ngăn cản nên về quê vợ ở xã A, huyện B, tỉnh Đồng Tháp sinh sống.

Nay ông N có 02 yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1. Công nhận cho ông N 1.700m^2 đất thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 10, tọa lạc số A, ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long và chừa một đường đi riêng từ QL80 vô tới thửa đất ngang 2m, dài khoảng 108m, tổng diện tích đường đi là 216m^2.

2. Phần di sản còn lại ông N yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn bà Nguyễn Hồng H trình bày:* Về quan hệ gia đình ông N trình bày là đúng nhưng nguyên đơn trình bày không đúng do phần đất 3.111,5m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10, gắn liền với một căn nhà cấp 4, tọa lạc số A, ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long bà T đã làm di chúc ngày 02/5/2003 để lại cho ông Nguyễn Văn H và con trai ông H là Nguyễn Trần Phước T, di chúc có sự làm chứng là ký tên của 04 người con là Nguyễn Văn N, Nguyễn Hồng Q, Nguyễn Hồng C, Nguyễn Hồng H. Phần đất di chúc để lại cho ông H và anh T thì ông H và anh T thống nhất để lại cho bà Nguyễn Hồng H quản lý, sử dụng. Do đó bị đơn không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Hồng H không yêu cầu chia thừa kế, bà H yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 3.111,5m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10, gắn liền với một căn nhà cấp 4, tọa lạc số A, ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long là của ông Nguyễn Văn H và cháu Nguyễn Trần Phước T.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:* Về quan hệ gia đình ông N trình bày là đúng. Về phần đất 3.111,5m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10, gắn liền với một căn nhà cấp 4, tọa lạc số A, ấp B, xã

C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long là của ông theo di chúc của mẹ ông để lại, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do hiện nay ông đang định cư ở Mỹ nên ông xin được vắng mặt trong tất cả các phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử đến khi kết thúc vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Về quan hệ gia đình ông N trình bày là đúng. Bà H không yêu cầu chia thừa kế, bà H thống nhất với lời trình bày của bị đơn và đồng ý giao toàn bộ di sản thừa kế cho bà H, ông H.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Về quan hệ gia đình ông N trình bày là đúng. Bà H không yêu cầu chia thừa kế, bà H thống nhất với lời trình bày của bị đơn và đồng ý giao toàn bộ di sản thừa kế cho bà H, ông H.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước L trình bày:* Về quan hệ gia đình ông N trình bày là đúng. Ông L không yêu cầu chia thừa kế, bà H thống nhất với lời trình bày của bị đơn và đồng ý giao toàn bộ di sản thừa kế cho bà H, ông H.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước T trình bày:* Về quan hệ gia đình ông N trình bày là đúng. Ông T không yêu cầu chia thừa kế, ông T thống nhất với lời trình bày của bị đơn và đồng ý giao toàn bộ di sản thừa kế cho bà H, ông H.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C trình bày:* Bà thống nhất lợi trình bày của nguyên đơn, bị đơn về mối quan hệ thừa kế và di sản ông C, bà T để lại. Nay bà xin hưởng một phần thừa kế của cha, mẹ để lại, bà xin hưởng 311,15 m^2; căn nhà gắn liền trên đất bà không yêu cầu chia.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà thống nhất lợi trình bày của nguyên đơn, bị đơn về mối quan hệ thừa kế và di sản ông C, bà T để lại. Nay bà xin hưởng một phần thừa kế của cha, mẹ để lại, bà xin hưởng 311,5 m^2; căn nhà gắn liền trên đất bà không yêu cầu chia.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hồng Q là bà Đặng Thị Q, chị Nguyễn Thị Ngọc L, anh Nguyễn Ngọc T và anh Nguyễn Ngọc H trình bày:* Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn về mối quan hệ thừa kế và di sản ông C, bà T để lại. Nay xin hưởng một phần thừa kế của ông Q từ cha, mẹ để lại là 311,5 m^2; căn nhà gắn liền trên đất không yêu cầu chia.

Qua khảo sát, đo đạc, định giá thực tế phần đất diện tích 3.187,7 m^2 (trong đó 2,2 m^2 rạch công cộng, 29,2 m^2 thuộc quốc lộ 80), giá đất ở vị trí 1 là 5.259.200 đ/m^2, đất ở vị trí 2 là 3.418.500 đ/m^2, đất ở vị trí còn lại là 2.629.600 đ/m^2, đất trồng cây lâu năm vị trí 1 là 1.191.400 đ/m^2.

Tại bản án số 31/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, 35, 37, 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, 698, 699, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 133, 137, 624, 626, 627, 628 và 635 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn N lập ngày 18/8/1992.

Buộc ông Nguyễn Văn H trả cho ông Nguyễn Văn N 5 (năm) chỉ vàng 24k và buộc ông Nguyễn Văn H bồi thường hậu quả do trượt giá cho ông Nguyễn Văn N số tiền 1.177.400.000 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm ngàn đồng).

Do ông H định cư ở nước ngoài nên giao phần đất 3.111,5 m^2 (thực đo 3.187,5 m^2) cho bà Nguyễn Hồng H quản lý sử dụng.

Để đảm bảo quyền lợi cho ông Nguyễn Văn N, trường hợp ông H không trả tiền cho ông N thì ông N được quyền yêu cầu cơ quan chức năng phát mãi phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thực đo 2.023,9 m^2, chiết thửa 50, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm A, phường C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long để trả tiền cho ông N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Bác yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng C, bà Đặng Thị Q, anh Nguyễn Ngọc T, anh Nguyễn Ngọc H, chị Nguyễn Thị Ngọc L về việc yêu cầu chia di sản 3.111,5 m^2 (thực đo 3.187,5 m^2) do bà Trần Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 14/10/2020, bà H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết các nội dung sau: Giám định chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị T trong "Tờ thỏa thuận ngày 18/8/1992"; xác định lại giá đất tranh chấp là đất 2 lúa đối với phần đất tranh chấp; sửa một phần án sơ thẩm theo hướng xác định di chúc của bà T là hợp pháp, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N về yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Tờ thỏa thuận ngày 18/8/1992 do hết thời hiệu khởi kiện, ông H không phải bồi thường thiệt hại cho ông N.

Ngày 08/4/2021, ông H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận trả cho ông N giá trị thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng đất vo hiệu là 1.177.400.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự trình bày tranh luận:

Bà H trình bày: Ông N không có chứng cứ về việc đưa vàng cho bà T, ông N đã ký vào bản di chúc của bà T nên đề nghị bác yêu cầu của ông N. Ông T là con ông H có tên trong di chúc.

Ông T, bà K trình bày: Di chúc không hợp pháp vì đây là tài sản chung của vợ chồng bà T và ông C, bà T không có quyền định đoạt toàn bộ tài sản chung, di chúc để lại tài sản là QSD đất cho 2 Việt kiều là trái pháp luật. Có căn cứ kết luận ông N nhận chuyển nhượng đất của bà T năm 1992.

Bà H trình bày: Việc ông N nói mua đất của bà T nhưng gia đình không ai biết, ông N thực tế không canh tác, sau này ông N lại ký vào di chúc của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng,

Về nội dung kháng cáo: Ông T là người có tên trong di chúc nhưng án sơ thẩm không đưa ông T vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]- Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo Tờ thỏa thuận ngày 18/8/1992 giữa ông N và bà T, hai bên thỏa thuận bà T chuyển nhượng cho ông N 2.000m^2 thuộc một phấn thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10, tọa lạc số A, ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long và yêu của chia thừa kế di sản theo pháp luật, cụ thể: Công nhận cho ông N 1.700m^2 đất thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 10, tọa lạc số A, ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long và chừa một đường đi riêng từ QL80 vô tới thửa đất ngang 2m, dài khoảng 108m, tổng diện tích đường đi là 216m^2; Phần di sản còn lại ông N yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật là 3.111,5m^2 trừ đi 1.700m^2 đất thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10, một căn nhà cấp 4, tọa lạc số A, ấp B, xã C, thành phố D, tỉnh Vĩnh Long. Đất do bà Trần Thị T kê khai đăng ký và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2]- Bà H trình bày: Toàn bộ 3.111,5m^2 đất thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10, một căn nhà cấp 4, tọa lạc số A, ấp B, xã C, thành phố D là di sản của bà T, bà T đã lập di chúc để lại toàn bộ tài sản này cho ông Nguyễn Văn H và con trai ông H là Nguyễn Trần Phước T.

Ông H trình bày toàn bộ nhà đất này là của ông theo di chúc của bà T để lại.

[3]- Xét thấy: Theo di chúc của bà T và sự thừa nhận của bà H thì bà T lập di chúc để lại di sản là toàn bộ nhà đất trên cho ông Nguyễn Văn H và con trai ông H là Nguyễn Trần Phước T. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Trần Phước T vào tham gia tố tụng, đồng thời buộc một mình ông H trả cho ông N 1.177.400.000đ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[4]- Mặt khác, theo nội dung tờ di chúc và kết luận giám định thì ông N đã ký vào tờ di chúc năm 2003 của bà T. Như vậy, có căn cứ kết luận năm 2003 ông N đã đồng ý trả lại cho bà T phần đất ông nhận chuyển nhượng của bà T vào năm 1992, đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, do đó ông N mới ký vào tờ di chúc đồng ý để bà T lập di chúc cho ông H và ông T thừa kế cả phần đất ông sang nhượng năm 1992. Từ thời điểm bà T lập di chúc đến nay phần đất bà T chuyển nhượng cho ông N thuộc QSD của bà T. Như vậy, nếu có căn cứ kết luận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/8/1992 giữa bà T và ông N vô hiệu thì việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này phải làm rõ khi ông N ký vào di chúc của bà T thì bà T đã trả lại 05 chỉ vàng cho ông N chưa, nếu bà T chưa trả 05 chỉ vàng cho ông N thì phải lấy giá đất tại thời điểm bà T lập di chúc (là thời điểm ông N đồng ý trả lại đất, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng) để xem xét quyền lợi, thiệt hại cho các bên do hợp đồng vô hiệu mới đúng. Cấp sơ thẩm lấy giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm để xem xét là chưa đúng với bản chất thỏa thuận của các bên, gây thiệt hại cho người thừa kế.

[5]- Các vi phạm trên của cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H, bà H; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Các yêu cầu kháng cáo khác về giá đất, thời hiệu khởi kiện sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[3]- Bà H, ông H không phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Hồng H và Nguyễn Văn H.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án

2- Về án phí phúc thẩm: Ông H, bà H không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 3181 ngày 19/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Vĩnh Long (1);
– VKSND tỉnh Vĩnh Long (1);
– Cục THADS tỉnh Vĩnh Long (1);
– Các đương sự;
– Lưu: hồ sơ (1),VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng