

Bản án số: 54/2018/DS-PT

Ngày 18 - 4 - 2018

*V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tuấn
Ông Nguyễn Xuân Điền

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị T2húy Kiều - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Quách Đức D - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2017/TLPT-DS ngày 05/12/2017 về việc: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 27 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59B/2018/QĐ-PT ngày 27/3/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Trần Dương C

- Ông Trần Khánh V

Cùng địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

- Bà Trần Thị T

Địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Dương C: Luật sư Đỗ Thị Hằng N, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Khánh V: Luật sư Lưu Thị Thu H, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Trần Văn Đ; địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.- Bà Trần Thị T1; địa chỉ: xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

2.- Bà Phan Thị H; địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.- Ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị B, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2, ông Hoàng Văn D; cùng địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

4.- Ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị T; cùng địa chỉ: thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

5- Bà Trần Thị Bích H; địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

6- Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

7- Văn phòng công chứng huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

8- Ngân hàng X – Chi nhánh E - Đắk Lắk; địa chỉ: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo:

-Ông Trần Dương C

-Ông Trần Văn Đ

-Ông Trần Xuân T

-Ông Hoàng Văn T

-Ông Nguyễn Văn L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – Ông Trần Dương C trình bày:

Bố mẹ tôi có 5 người con là: Trần Dương C, Trần Khánh V, Trần Thị T, Trần Thị T1 và Trần Văn Đ. Ngày 19/7/2003 mẹ tôi chết, ngày 25/02/2010 bố tôi chết, đều không để lại di chúc. Khi chết bố mẹ tôi để lại di sản bao gồm:

- 01 thửa đất có diện 1.566 m², trên đất có cây cà phê, 01 ngôi nhà xây cấp 4 diện tích khoảng 52 m² và 01 giếng nước, đất tọa lạc xã E, huyện H, đất đã được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên Trần Văn Q. Sau khi mẹ tôi chết, năm 2006 bố tôi đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông Trần Xuân T. Khi bố tôi bán đất cho ông T thì tôi, ông Đ có biết và có ký vào giấy tờ mua bán giữa bố tôi và ông T với tư cách chứng kiến việc bố tôi bán đất, còn

những người con khác không ký. Hiện nay chưa làm thủ tục sang nhượng cho ông T, diện tích đất này hiện nay ông T đang quản lý.

- 01 thửa đất có diện tích là 2.425 m², thửa đất số 05, tờ bản đồ số 12, (đã trừ chân trụ điện 500 kv), tọa lạc tại xã E, huyện E, trên đất có trồng cà phê, đất này trước đây là của vợ chồng ông Hoàng Văn D, bà Trần Thị T. Khi mẹ tôi còn sống, bố mẹ tôi đã đổi thửa đất khác cho vợ chồng ông D để lấy thửa đất này nhưng không làm thủ tục chuyển đổi theo quy định của pháp luật. Sau khi mẹ tôi chết, bố tôi chuyển nhượng mảnh đất này cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T2 nhưng thủ tục chuyển nhượng do ông D ký. Khi chuyển nhượng cho ông L, bố tôi không nói cho tôi và các đồng thừa kế khác biết. Năm 2013, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị T. Hiện tại thửa đất trên do ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị T quản lý, sử dụng.

- 01 thửa đất có diện tích khoảng 6.655 m², tọa lạc tại xã Ei, huyện E. Trên đất có trồng cà phê, 01 giếng nước, đứng tên hộ ông Trần Văn Q. Sau khi mẹ tôi chết, bố tôi quản lý sử dụng mảnh đất này. Nhưng nay mảnh đất này lại đứng tên ông Trần Văn Đ, hiện nay ông Đ đang quản lý, không biết bố tôi bán hay cho ông Đ thời gian nào, nhưng không được sự đồng ý của tôi và các đồng thừa kế khác, ông Đ sử dụng đã phá cây cà phê và lấp giếng nước, còn đào ao và xây nhà trên đất.

Các tài sản khác bao gồm: 01 bộ bàn ghế sa lông thê bằng gỗ cẩm (gồm một bàn mặt kính và 01 ghế băng, 03 ghế dựa); 01 bộ bàn ghế khác gồm: 04 ghế đơn, 01 bàn, tất cả là chân tiện; 01 bộ đồ thờ gồm: 01 lư đồng, 02 giá đèn bằng đồng, 02 con hạc bằng đồng, 02 đế trầu nước bằng đồng, 01 bát nhang bằng đồng có chân đế, 01 lọ hoa bằng đồng, 01 mâm bằng đồng, 01 chiêng bằng đồng. Sau khi mẹ tôi chết, bố tôi quản lý toàn bộ đồ dùng sinh hoạt trên, khi bố tôi bán nhà và đất cho ông T, các tài sản này bố tôi chuyển về nhà ông Đ.

Khi bố tôi chuyển nhượng đất cho ông T, ông Đ đếm tiền chuyển nhượng đất do ông T giao cho bố tôi là 37.000.000 đồng, số tiền này ông Đ quản lý.

Khi mẹ tôi chết thì bố tôi lo chi phí mai táng và xây mộ. Khi bố tôi còn sống, được anh em tôi xây một căn nhà trên đất của ông C. Khi bố tôi chết thì làm tang lễ ở nhà ông Đ. Chi phí mai táng do toàn bộ con cái trong nhà lo, anh em cùng làm cùng chi. Song tôi không nhớ tôi đã chi phí cho việc mai táng và xây mộ cho bố tôi hết bao nhiêu tiền. Tiền phúng viếng bố tôi do ông Đ quản lý là 11.200.000 đồng.

Nay chúng tôi yêu cầu:

- Hủy $\frac{1}{2}$ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (HĐCNQSD) đất giữa ông Trần Văn Q và ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị B, trả lại diện tích đất bố tôi đã bán cho ông T để chia cho các đồng thừa kế. Yêu cầu ông T trả lại $\frac{1}{2}$ căn nhà cấp 4, $\frac{1}{2}$ sân phơi và $\frac{1}{2}$ hoa lợi trên đất cụ thể: 01kg/cây/năm/ x 80 cây X 9 năm = 720 kg gam cà phê nhân xô x 30.000 đồng/kg = 21.600.000 đồng, để chia

cho các đồng thừa kế.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, ông Đ phải hoàn trả lại giếng nước như kích thước như ban đầu rộng 6m, sâu 15 m; phải trả hoa lợi trên diện tích đất là: $01 \text{ kg/cây/năm} \times 600 \text{ cây} \times 10 \text{ năm} = 6.000 \text{ kg}$ cà phê nhân xô quy chuẩn $\times 30.000 \text{ đồng/kg}$ = là 180.000.000 đồng, hoàn trả nguyên trạng cà phê kinh doanh như ban đầu; dỡ bỏ toàn bộ công trình ông Đ đã xây dựng trên diện tích đất đã chuyển nhượng gồm nhà xây và ao do ông Đ đào.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 và ông Hoàng Văn D đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12. Buộc ông L, bà T2 trả lại hoa lợi trên đất là $(1\text{kg/cây/năm} \times 300 \text{ cây cà phê}) \times 11 \text{ năm} = 3300\text{kg} \times 30.000\text{đ/kg} = 99.000.000\text{đ}$.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 và ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị T đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12.

- Hủy giấy CNQSDĐ số AD 557270 thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, do UBND huyện E cấp cho vợ chồng ông Trần Văn Đ.

- Hủy GCNQSDĐ số A0 735179, do UBND huyện E cấp ngày 09/10/2009, đứng tên ông L, bà T2.

- Hủy GCNQSDĐ số BK 351755, do UBND huyện E cấp cho ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị T ngày 02/4/2013.

Các thửa đất mà bố tôi đã bán thì người mua phải trả lại đất nguyên trạng để chia thừa kế và chia bằng hiện vật, Đối với tài sản là động sản yêu cầu ông Đ giao cho ông V quản lý để thờ cúng, không yêu cầu chia, số tiền 11.200.000 đồng, ông Đ đang quản lý yêu cầu ông Đ giao trả lại cho ông V để ông V lo trả nghĩa, số tiền 37.000.000 đồng do ông Đ nhận từ ông T, yêu cầu đưa vào khối di sản của bố mẹ tôi để chia thừa kế.

Nguyên đơn, ông Trần Khánh V trình bày:

Đồng ý với ý kiến của ông C. Đối với số tiền bà T1 khai sau khi mai táng bố tôi, ông Đ còn nợ 8.000.000 đồng, số tiền này thực tế không có nên tôi không yêu cầu giải quyết.

Nguyên đơn, bà Trần Thị T trình bày: Về cơ bản thống nhất với trình bày của ông C. Riêng đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho ông L, bà T từ chối nhận di sản thừa kế.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 27/8/2017, ông Trần Khánh V, ông Trần Dương C bổ sung nội dung khởi kiện như sau: Đề nghị tuyên hủy giấy mua bán và sang nhượng đất và nhà ở xác lập ngày 03/01/2006 giữa ông Trần Văn Q và ông Trần Xuân T do vi phạm điều cấm. Buộc ông Trần Xuân T trả lại phần diện tích 1.295m² đất và các tài sản trên đất cho các đồng thừa kế. Buộc ông Đ phải trả lại cho ông T số tiền 37.000.000 đồng. Các đồng nguyên đơn

chịu trách nhiệm thanh toán cho ông T phần tài sản ông T xây dựng thêm theo giá trị do Hội đồng định giá quyết định.

- Tuyên hủy giấy mua bán giữa ông Nguyễn Văn L ngày 16/10/2004 (âm lịch). Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 và ông Hoàng Văn D đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 và ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị T đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12; Hủy GCNQSDĐ số A0 735179, do UBND huyện E cấp ngày 09/10/2009, đứng tên ông L, bà T2; Hủy GCNQSDĐ số BK 351755, do UBND huyện E cấp cho ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị T ngày 02/4/2013.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và ông Trần Văn Đ đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17; Hủy giấy CNQSDĐ số AD 557270 thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, do UBND huyện E cấp cho vợ chồng ông Trần Văn Đ. Buộc ông Đ phải trả lại diện tích đất là 6.655m² cho các đồng thừa kế, 700 cây cà phê trồng năm thứ 8 do ông Đ phá dỡ, 01 giếng nước đường kính 6m, rộng 15 m, buộc ông Đ tháo dỡ các công trình và cây trồng trái phép trên đất.

- Yêu cầu phân chia thừa kế theo pháp luật.

- Rút một phần đơn khởi kiện gồm:

- Không yêu cầu ông Đ phải trả lại 37.000.000 đồng tiền bán đất cho các đồng thừa kế.

- Tất cả hoa lợi cà phê mỗi gốc 1 kg cà phê nhân trên ba thửa đất đối với ông Nguyễn Văn L, ông Trần Văn Đ, ông Trần Xuân T.

- Khoản tiền 11.200.000 đồng tiền phúng điếu không yêu cầu ông Trần Văn Đ phải thanh toán nữa.

- Các tài sản là động sản gồm bàn ghế, thờ cúng ... do ông Đ giữ nay không không yêu cầu tòa án giải quyết. Để tự gia đình giải quyết.

Bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Tôi là con thứ 5 của bố mẹ tôi là ông Trần Văn Q và bà Lê Thị A. Mẹ tôi mất vào ngày 19/6/2003 (âm lịch), không để lại di chúc.

Vào năm 2004, sau khi bố tôi lo mai táng và làm hoàn chỉnh lăng mộ cho mẹ tôi, bố tôi có bán cho tôi khoảng 06 sào cà phê với giá 18.000.000 đồng, tôi đã giao đủ tiền cho bố tôi và sử dụng đất từ đó đến nay. Khi mua bán đất hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Tôi đã được cấp giấy CNQSDĐ. Số tiền bán đất, bố tôi dùng để xây lăng mộ của mẹ tôi. Khi bố tôi bán đất cho tôi có chị T và bà Vũ Thị N (vợ ông C) biết.

Năm 2008, bố tôi đã bán mảnh đất 1,6 sào và 01 căn nhà xây tọa lạc trên đất cho ông Trần Xuân T. Khi bố tôi bán đất cho ông Thu có tôi, ông V, ông C

chứng kiến. Bố tôi bán với giá 37.000.000 đồng, khi ông T giao tiền tôi đem hộ bố tôi và giao lại cho bố tôi. Bố tôi sử dụng số tiền trên vào việc xây mộ cho mẹ tôi hết 7.000.000 đồng, xây nhà trên đất của ông C hết khoảng 18.000.000 đồng, phần còn lại bố tôi giữ. Các đồng nguyên đơn cho rằng vợ chồng tôi dùng số tiền này cho bà H vay lấy lãi là không đúng, đây là tiền của gia đình tôi cho bà H vay không liên quan đến tiền của bố tôi.

Đối với diện tích đất bán cho ông L theo tôi được biết, lúc đó mẹ tôi đã mất, số tiền bán đất bao nhiêu thì tôi không biết, bố tôi sử dụng vào việc trả nợ tiền lo đám tang cho mẹ tôi. Tôi là người viết hộ giấy sang nhượng để bán đất cho ông L.

Đến ngày 12/01/2010 âm lịch bố tôi chết. Sau khi bố tôi chết để lại tài sản gồm 01 căn nhà xây tọa lạc trên đất của ông C nhưng tôi không yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà này, một số vật dụng gia đình hiện đang có ở nhà tôi gồm: 01 bộ bàn ghế sa lông bằng gỗ cẩm; bộ bàn ghế đầu; 01 bộ đồ thờ gồm: 01 lư đồng, 01 bát nhang bằng đồng, 02 con hạc bằng đồng, 01 lọ hoa bằng đồng, 01 chiêng bằng đồng, chiêng này hiện nay tôi đang gửi ở chùa.

Nay theo đơn khởi kiện của nguyên đơn tôi có ý kiến như sau:

1/ Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và ông Trần Văn Q đối với thửa số 73, tờ bản đồ số 17. Khi chuyển nhượng hai bên đã thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, UBND huyện E cấp GCNQSD đất số AD 557270, ngày 06/12/2005 cho tôi. Sau khi tôi nhận chuyển nhượng, trên đất có 700 cây cà phê nhưng bị chết hết, nên tôi chuyển đổi sang trồng tre và đào 01 cái ao, có một cái giếng tôi đã lấp. Hiện nay gia đình tôi đang sử dụng và canh tác diện tích đất trên. Do vậy tôi không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

2/ Về yêu cầu hủy ½ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và ông Trần Xuân T, bà Bùi Thị B, yêu cầu ông T trả lại đất, ½ căn nhà xây cấp 4, ½ sân phơi và ½ hoa lợi trên đất. Tôi yêu cầu giải quyết theo pháp luật và từ chối nhận di sản thừa kế.

3/ Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 và ông Hoàng Văn D, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 0735179 do UBND huyện E đã cấp cho ông L và bà T2. Buộc ông L, bà T2 trả lại hoa lợi trên đất. Tôi yêu cầu giải quyết theo pháp luật và từ chối nhận di sản thừa kế.

4/ Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T2 và ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị T đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12 đứng tên ông Hoàng Văn T. Tôi không có ý kiến gì vì tôi không liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện trên.

5/ Khi bố tôi mất làm đám tang tại nhà tôi, số tiền phúng viếng được 11.200.000 đồng. Việc lo ma chay và xây mộ tôi chỉ hết 33.400.000 đồng, số

tiền còn lại tôi bỏ ra không yêu cầu ai bù vào, không yêu cầu tòa án giải quyết.

6/ Số tiền 37.000.000đ, sau khi tôi đếm hộ đã giao lại cho bố tôi sử dụng nên tôi không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

7/ Các đồ dùng như bàn ghế, đồ thờ cúng: Các vật này do bố tôi mang xuống đặt lên bàn thờ mẹ tôi. Tôi không đồng ý giao cho ông V vì đây là đồ thờ của bố tôi. 02 bộ bàn ghế khi bố tôi ốm có đem xuống nhà tôi, khi gần chết bố tôi cho con tôi là Trần Thọ H và vợ tôi bà Phan Thị H để trả ơn thời gian chăm sóc bố tôi ốm đau nên tôi không chấp nhận yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị T1 trình bày:

Tôi là con của ông Trần Văn Q và bà Lương Thị A. Mẹ tôi chết năm 2003, bố tôi chết năm 2010, khi chết không để lại di chúc. Khi mẹ tôi chết, bố tôi là người quản lý 03 thửa đất nằm ở ba vị trí khác nhau và 01 ngôi nhà mái bằng nhỏ, ngoài ra không còn tài sản gì khác. Khi mẹ tôi mất một thời gian, bố tôi bán 01 lô đất để lấy tiền xây mộ cho mẹ tôi, sau đó bố tôi lại bán tiếp 01 lô đất (lô đất có nhà mái bằng nhỏ) lấy tiền xây một nhà mái bằng nhỏ trên đất của ông Trần Dương C. Còn thửa đất thứ 3 bố tôi lên tiếng bán để trả nợ nhưng không có ai mua nên em trai là Trần Văn Đ mua với giá là 18.000.000 đồng. Khi đó bố tôi nợ 5.000.000 đồng nên nhờ ông Đ đã gửi cho tôi 5.000.000 đồng để trả nợ cho tôi thay bố tôi.

Việc bố tôi bán đất cho ông T, ông L, ông Đ có sự đồng ý của các đồng thừa kế hay không thì tôi không được biết. Tôi ở ngoài Bắc cũng được bố tôi thông báo việc bán đất, tôi nghĩ đó là tài sản của bố mẹ tôi, nên họ bán cho ai tôi không can thiệp. Việc bố tôi đã bán đất tôi cũng đồng ý, tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Về việc phụng dưỡng bố mẹ tôi: Mẹ tôi chết đột ngột nên không phải ai chăm sóc. Về cuối đời bố tôi ốm nặng, ông Đ là người chăm sóc, chi phí chăm sóc như thế nào tôi không biết.

Về việc mai táng cho bố mẹ tôi: Khi mẹ tôi chết bố tôi còn sống bỏ tiền ra lo mai táng. Khi bố tôi chết tôi có vào chịu tang nhưng không phải bỏ tiền ra đóng góp. Tiền làm đám tang lấy từ tiền phúng viếng, còn thiếu ông Đ trích tiền từ tiền bố tôi bán đất cho ông Đ. Sau khi đã làm đám tang cho bố tôi xong, mấy anh em ngồi tính toán lại, ông Đ còn nợ chung anh em (nợ bố tôi nhưng bố tôi đã chết) số tiền là 8.000.000 đồng.

Việc các đồng nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ tôi, tôi từ chối không nhận và tự xác định tôi không liên quan đến việc tranh chấp tài sản thừa kế của bố mẹ tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T và bà Bùi Thị B trình bày:

Tôi có mua của ông Q khoảng 1,5 sào đất tọa lạc tại xã E, huyện E, trên đất có nhà xây cấp 4, 01 nhà xây cấp 4 gồm 01 phòng khách và 01 phòng bếp.

Khi mua bán hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ làm biên bản mua bán đất và giao tiền, có thôn trưởng và ba người con trai ông Q ký xác nhận. Tôi mua với giá là 42.000.000 đồng, đưa trước 37.000.000 đồng, còn nợ lại 5.000.000 đồng, lúc nào ông Q làm xong GCNQSDĐ thì tôi sẽ giao. Sau khi nhận đất, vợ chồng tôi có xây mới các thứ như sau (xây năm 2007): 01 phòng tiếp giáp với phòng khách, 01 lan can phòng, làm thêm sân đổ bê tông, xung quanh sân có tường rào bằng lưới B40 bao quanh, 01 phần tường rào bằng lưới B40 (phần tiếp giáp với đất nhà ông Luận), 01 cổng bằng sắt, 02 trụ cổng, có 01 cây Lộc Vừng trồng năm 2011.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn tôi không chấp nhận. Đất này do tôi mua bán với ông Q, các con trai của ông Q đã ký vào giấy mua bán, việc mua bán là đúng sự thật, yêu cầu giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Vào ngày 16/10/2004 (âm lịch) tôi có mua của ông Trần Văn Q, trú tại xã E một diện tích đất là khoảng 3 sào. Mảnh rẫy này là của ông D, bà T đổi cho ông Q nhưng không làm thủ tục sang tên. Sau khi mua của ông Q, năm 2009, ông Hoàng Văn D và bà Trần Thị T đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho tôi, tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, tôi chuyển nhượng lại cho ông T và bà T1 mảnh rẫy nói trên. Tôi đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T, bà T1. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi không chấp nhận, vì đất của tôi mua bán hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, ông Hoàng Văn T trình bày:

Vào năm 2011, tôi có nhận chuyển nhượng của ông L, bà T2 01 mảnh rẫy có diện tích 2.865m², trên đất có trồng 260 cây cà phê, hai bên đã nhận rẫy và giao tiền. Chúng tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, hiện nay vợ chồng tôi đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ.

Nay ông C, ông V, bà T khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế có liên quan đến diện tích đất tôi đã mua, mảnh đất này tôi mua của bà T2, ông L, không liên quan đến ông C, ông V, bà T, tôi không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

UBND huyện E trình bày:

Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và ông Trần Văn Đ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Văn Đ: Ngày 06/12/2005 UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 557270 cho hộ ông Trần Văn Đ, tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, nguồn gốc đất nói trên là do hộ ông Trần Văn Đ nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và hộ ông Trần Văn Đ được xác lập ngày 23/3/2005, được UBND xã E xác nhận ngày 29/04/2005 và được Phòng tài nguyên và môi trường kiểm tra xác nhận

ngày 16/6/2005. Trình tự cấp GCNQSD đất cho ông Trần Văn Đ là đảm bảo theo quy định của pháp luật UBND huyện E không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 và ông Hoàng Văn D đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 735179 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 12, cấp cho ông L và bà T2; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Hoàng Văn T đối với thửa đất số 95 (nay là thửa 481), tờ bản đồ số 12, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351755, do UBND huyện E đã cấp cho ông T và bà T1 ngày 02/4/2013, UBND huyện E không chấp nhận, vì việc thực hiện HĐCNQSD đất và cấp GCNQSD đất cho các hộ nói trên được thực hiện đúng Thông tư 1883/2001/TT-TCĐC của Tổng cục địa chính, ngày 12/11/2001 và Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Văn D trình bày:

Tôi có đổi cho ông Q 01 miếng rẫy và được anh V con cả làm giấy.

Thời gian sau, vợ chồng ông L có cầm giấy để sang tên bìa đỏ, lúc đó bìa đỏ đang mang tên tôi là Hoàng Văn D. Vợ chồng T3, Liệu nói bìa đỏ đang mang tên tôi nên nhờ tôi ký hợp đồng để làm thủ tục sang tên, vợ tôi là Trần Thị T có nói anh ký cho vợ chồng T3, Liệu nên tôi mới ký hợp đồng.

Ngân hàng X Việt Nam – Chi nhánh E trình bày:

Ngày 17/01/2017, Ngân hàng X Việt Nam – Chi nhánh E và vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị H có lập hợp đồng tín dụng số 5524-LAV-201700174 để cho ông Đ, bà Hương vay số tiền là 400.000.000 đồng. Thời hạn vay là 36 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông Đ và Ngân hàng có lập Hợp đồng thế chấp số 240625474/HĐTC, thế chấp ba tài sản, trong đó có tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 557270, tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 6.655m², do UBND huyện E cấp ngày 06/12/2005 cho hộ ông Trần Văn Đ. (Lô đất hiện đang tranh chấp). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện E ngày 16/01/2017. Việc thực hiện các giao dịch trên đều hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật.

Hiện nay tài sản trên đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2012/DS-ST ngày 27 tháng 04 năm 2012, Tòa án nhân dân huyện E quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế của các đồng nguyên đơn.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 119/2012/DS-PT ngày 20 tháng 09 năm

2012, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 13/2012/DS-ST ngày 27 tháng 04 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện E.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2016, Tòa án nhân dân huyện E quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 557720 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho hộ ông Trần Văn Đ vào ngày 06/12/2005.

Bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 735179 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị T3 ngày 09/10/2009 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351755 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp cho ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị T ngày 07/4/2013.

Bác yêu cầu chia di sản thừa kế đối 3 thửa đất và các tài sản vật dụng khác.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 143/2016/DS-PT ngày 14 tháng 09 năm 2016, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện E.

Vụ án có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo qui định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 27 tháng 09 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và ông Trần Xuân T lập ngày 03/01/2006 vô hiệu.

- Buộc ông Trần Xuân T phải trả lại cho các đồng thừa kế của cụ Q và cụ A phần diện tích đất là 1.295 m², tại thửa đất số 97a, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã E, huyện E, đất đã được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên ông Trần Văn Q cho các đồng thừa kế. Vị trí lô đất: Phía Đông giáp đường lộ; phía Tây giáp đất ông L; Phía Nam giáp đất ông Q; phía Bắc giáp đường đi. Tài sản trên đất gồm: 170 cây cà phê, 01 giếng nước, 01 căn nhà cấp 4, và công trình phụ. Cụ thể giao cho ông Trần Dương C được quyền quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất trên. Buộc ông C thanh toán phần chênh lệch cho ông Trần Khánh V, bà Trần Thị T, ông Trần Văn Đ mỗi người 66.536.750 đồng.

- Buộc các đồng thừa kế có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông T số tiền: 261.832.848 đồng. Chia thành 4 phần bằng nhau: ông V, ông C, bà T, ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 65.458.212 đồng.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của các đồng nguyên đơn về việc yêu cầu ông Đ phải thanh toán cho các đồng thừa kế số tiền 37.000.000 đồng tiền cụ Q bán đất và yêu cầu ông T phải trả hoa lợi thu được trên mỗi cây, mỗi kg cà phê trên diện tích đất trên.

2. Tuyên bố các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và ông Nguyễn Văn L lập ngày 16/10/2004 âm lịch (tức ngày 27/11/2004 dương lịch); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Văn D và bà Trần Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2 lập ngày 03/9/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T2 và ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị T ngày 03/5/2013 bị vô hiệu. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351755, thửa đất số 481, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.865m² mang tên ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị T.

- Buộc các đồng thừa kế trả lại cho ông L số tiền đã nhận chuyển nhượng và ½ số thiệt hại. Tổng cộng là: 146.980.000 đồng. Chia thành 4 phần, ông V, ông C, bà T, ông Đ mỗi người phải chịu 36.745.000 đồng.

- Buộc ông L, bà T2 phải trả cho ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị T số tiền đã nhận chuyển nhượng và toàn bộ thiệt hại là 330.308.800 đồng.

- Buộc ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị T chuyển giao quyền sử dụng đất số BK 351755, thửa đất số 481, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.865m² cho các đồng thừa kế. Cụ thể giao cho ông Trần Khánh V quản lý, sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất trên. Buộc ông Trần Khánh V hoàn trả phần chênh lệch giá trị cho các đồng thừa kế khác là ông C, ông Đ, bà T số tiền chênh lệch là: 81.754.700 đồng.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của các đồng nguyên đơn về việc yêu cầu ông L, bà T2 phải trả hoa lợi thu được trên mỗi cây, mỗi kg cà phê trên diện tích đất trên.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Q và ông Trần Văn Đ lập ngày 29/4/2005 vô hiệu.

- Buộc các đồng thừa kế có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị H số tiền tổng cộng là: 1.106.250.000 đồng. Chia theo phần, ông V, ông C, ông Đ, bà T mỗi người phải chịu 276.562.500 đồng.

- Giao cho ông Trần Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 6655 m², tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã E, huyện H, đất đã được cấp giấy CNQSDĐ mang tên ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị H. Vị trí lô đất: Phía Đông giáp đất bà H; phía Tây giáp đất ông Đ; Phía Nam giáp đất ông N, bà H; phía Bắc giáp đường đi; và các tài sản trên đất. Buộc ông Đ thanh toán phần chênh lệch cho ông V, ông C, bà T mỗi người là 506.403.200 đồng.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của các đồng nguyên đơn về việc yêu cầu ông Đ

phải thanh toán cho các đồng thừa kế số tiền 37.000.000 đồng tiền cụ Q bán đất và yêu cầu ông Đ phải trả hoa lợi thu được trên mỗi cây, mỗi kg cà phê trên diện tích đất trên.

- Bác yêu cầu của các đồng nguyên đơn yêu cầu ông Trần Văn Đ bồi thường giá trị 700 cây cà phê và 01 giếng nước có đường kính 6m, sâu 15m.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn về yêu cầu chia di sản thừa kế là các loại tài sản: bàn ghế, đồ thờ cúng và tiền phúng viếng 11.200.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quy định về án phí, chi phí định giá tài sản, thẩm định giá, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*** Kháng cáo:**

- Ngày 13/10/2017, nguyên đơn - ông Trần Dương C kháng cáo với nội dung:

+ Tại phiên tòa ngày 27/9/2017 ông Đ đã từ chối nhận di sản thừa kế đối với diện tích đất là 1.295 m², tại thửa đất số 97a, tờ bản đồ số 12 nhưng Tòa án vẫn chia di sản thừa kế lô đất trên cho ông Đ là không đúng.

+ Không đồng ý với việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc các hợp đồng vô hiệu.

+ Buộc ông Đ phải bồi thường 700 cây cà phê và 01 giếng nước.

- Ngày 13/10/2017 ông Trần Văn Đ, ông Trần Xuân T, ông Nguyễn Văn L kháng cáo đề nghị xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 18/10/2017 ông Hoàng Văn T kháng cáo đề nghị xem xét lại việc hủy việc chuyển nhượng giữa ông và ông L và việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T đang đứng tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về tố tụng như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/9/2010 và quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm lần 1 và lần 2 các nguyên đơn chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế và yêu cầu ông Đ phải trả lại một số tài sản của cha mẹ để lại do ông Đ đang quản lý trực tiếp. Với yêu cầu đó Tòa án xác định ông Đ là bị đơn và những người khác tham gia ký kết hợp đồng sang nhượng với cụ Q là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến ngày 27/8/2017 các nguyên đơn lại có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu:

+ Hủy giấy mua bán, sang nhượng nhà ở xác lập ngày 03/01/2016 giữa ông Trần Văn Q và ông Trần Xuân T.

+ Hủy giấy mua bán giữa ông Trần Văn Q và ông Nguyễn Văn L ngày 16/10/2004 (Âm lịch). Đồng thời hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Nguyễn Văn L + Nguyễn Thị T2 với ông Hoàn Văn D + Trần Thị T xác lập ngày 03/9/2009.

Tòa án đã chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên để giải quyết. Cùng với việc chấp nhận việc bổ sung yêu cầu nêu trên thì cần phải xác định lại tư cách của người tham gia tố tụng là ông Trần Xuân T và ông Nguyễn Văn L là bị đơn mới đúng. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại vẫn xác định ông Trần Xuân T và ông Nguyễn Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xác định không đúng tư cách của người tham gia tố tụng.

- Vi phạm về nội dung:

Tài sản tranh chấp trong vụ án này gồm quyền sử dụng 03 lô đất cùng tài sản gắn liền trên đất có nguồn gốc là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng cụ Q và cụ A. Cụ A chết ngày 19/7/2003, không để lại di chúc vì vậy kể từ sau ngày 19/7/2003 thì quyền sử dụng 03 lô đất cùng tài sản gắn liền trên đất nêu trên không còn là tài sản chung của vợ chồng cụ Q và cụ A nữa mà trở thành tài sản chung của các thành viên trong gia đình gồm: Cụ Q và 05 người con.

Căn cứ các quy định tại Khoản 2 Điều 212, Khoản 1 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015, thấy rằng việc cụ Q định đoạt các phần quyền về tài sản của cá nhân cụ cho người khác từ khi cụ còn sống (tương ứng 7/12 giá trị tổng tài sản là 03 lô đất và tài sản trên đất) là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 218 BLDS 2015 (đã trích dẫn trên) và Điều 194 BLDS 2015 như sau: “*Chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để thừa kế, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng, tiêu hủy hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản*”. Đồng thời, các đồng sở hữu chung đã có ý kiến đồng thuận với việc chuyển nhượng của cụ Q thì phần tài sản đã chuyển nhượng tương ứng phần thuộc sở hữu của người đó cũng có hiệu lực thực hiện.

Theo quy định tại Điều 131 BLDS 2015 về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì “*các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận*”. Theo đó, các đương sự đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng 03 lô đất trên với cụ Q phải hoàn trả cho cụ Q phần tài sản cụ Q đã chuyển nhượng trái pháp luật (bị vô hiệu) để cụ Q hoàn trả lại cho những người được thừa kế. Đồng thời cụ Q phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận của những người ký kết hợp đồng liên quan 03 lô đất trên. Tuy nhiên, hiện nay cụ Q đã chết không thể thực hiện được nghĩa vụ hoàn trả. Vì vậy, theo quy định tại

Điều 615 BLDS 2015 thì những người được nhận kỷ phần thừa kế phải có nghĩa vụ thực hiện việc hoàn trả thuộc trách nhiệm của cụ Q liên quan đến kỷ phần tài sản mình được nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản vợ chồng ông T, vợ chồng T và vợ chồng ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đã sử dụng ổn định nhiều năm đồng thời có xây dựng, trồng mới thêm nhiều tài sản khác phát sinh trên phần đất nhận chuyển nhượng. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Cơ quan có thẩm quyền không biết việc vi phạm của cụ Q; mặt khác, các tài sản trên đất hiện không thể tháo dỡ để phân chia vì nếu tháo dỡ sẽ làm mất giá trị sử dụng của các tài sản đó. Do đó, xét không thể phân chia tài sản theo hiện vật mà cần phân chia theo giá trị tài sản quy định tại Khoản 2 Điều 131 BLDS 2015 như sau: *“Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”*. Vì vậy, cần tiếp tục giao cho vợ chồng ông T, vợ chồng T và vợ chồng ông Đ được quyền quản lý, sử dụng tài sản đã nhận chuyển nhượng. Nhưng đồng thời vợ chồng ông T, vợ chồng ông L và vợ chồng ông Đ phải hoàn trả lại phần giá trị tương ứng với phần hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

- Bản án sơ thẩm nhận định quá trình sử dụng các bên nhận chuyển nhượng đã có công tôn tạo làm tăng giá trị tài sản và tự ý quyết định tỷ lệ tăng là 10% trong khi không T thập bất cứ tài liệu, chứng cứ nào xác định việc làm tăng giá trị nêu trên. Quá trình giải quyết các bên cũng không thỏa thuận gì với nhau về nội dung này.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 97a, diện tích 1.295 m², trên đất và các tài sản trên đất. Lập ngày 03/01/2006, giữa cụ Trần V và ông Trần Xuân T thấy rằng: Tại hợp đồng các ông Trần Khánh V, ông Trần Dương C, ông Trần Văn Đ đã cùng ký xác nhận. Điều đó thể hiện ý chí đồng tình với việc cụ Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đồng nghĩa với việc các ông V, Chấn, Đạt đã đồng ý tước bỏ phần thừa kế của mình trong thửa đất trên. Vì vậy, các ông trên không có quyền khởi kiện đòi lại phần đất mình đã đồng ý cho cha mình chuyển nhượng. Bà T1 đã từ chối nhận di sản thừa kế. Vì vậy hợp đồng này chỉ vô hiệu đối với kỷ phần đáng lẽ bà T được nhận thừa kế (tương ứng 1/12 giá trị tài sản cụ Q đã sang nhượng).

- Đối với hợp đồng sang nhượng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 12 có diện tích 2.865 m² và các tài sản trên đất, lập ngày 16/10/2004 âm lịch, (tức ngày 27/11/2004 dương lịch), giữa cụ Q và ông Nguyễn Văn L thấy rằng: Ông Đ, bà T1 và bà T đều đã từ chối nhận di sản thừa kế đối với thửa đất này. Vì vậy hợp đồng này chỉ vô hiệu đối với kỷ phần mà ông V và ông C đáng lẽ được nhận thừa kế (tương ứng giá trị 02/12 tài sản trên; mỗi người 1/12 giá trị). Vì hợp đồng giữa cụ Q và vợ chồng ông L vô hiệu một phần, nên hợp đồng giữa vợ

chồng ông L và vợ chồng ông T cũng vô hiệu đối với phần tương ứng. Tuy nhiên, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng thuộc trường hợp ngay tình nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 hợp đồng này sẽ không bị vô hiệu.

- Đối với hợp đồng sang nhượng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 17 có diện tích 6.655 m² và các tài sản trên đất, giữa cụ Q và ông Trần Văn Đ thấy rằng: bà T1 đã từ chối nhận di sản thừa kế; Ông Đ là người ký kết hợp đồng mua thửa đất trên. Vì vậy hợp đồng này chỉ vô hiệu đối với kỷ phần mà ông V, ông C và bà T đáng lẽ được nhận (tương ứng giá trị 03/12 tài sản này; mỗi người 1/12 giá trị).

Từ những nội dung trên, Viện kiểm sát thấy rằng:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng của vợ chồng ông T và vợ chồng ông L là vi phạm thủ tục tố tụng.

- Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ 03 hợp đồng chuyển nhượng do cụ Q đã xác lập là vi phạm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật. Vì các hợp đồng này chỉ bị vô hiệu 01 phần như đã phân tích ở trên, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của những người tham gia xác lập hợp đồng với cụ Q là vợ chồng ông T, vợ chồng ông L, vợ chồng ông Đ và bên thứ 3 ngay tình là vợ chồng ông T.

- Tự ý xác định và quyết định tỷ lệ các bên nhận chuyển nhượng làm tăng giá trị tài sản lên 10% nhưng không T thập tài liệu, chứng cứ liên quan.

- Tại phiên tòa ngày 27/9/2017, ông Đ đã từ chối nhận di sản thừa kế đối với diện tích đất là 1.295 m², tại thửa đất số 97a, tờ bản đồ số 12; bà T từ chối nhận thừa kế đối với Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 12 có diện tích 2.865 m² nhưng Tòa án vẫn chia di sản thừa kế các lô đất trên cho ông Đ và bà T là vi phạm quy định tại Điều 620 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các vi phạm nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Vì đề nghị hủy án nên không xét kháng cáo của các đương sự.

Luật sư Đỗ Thị Hằng N phát biểu: Ông Đ từ chối nhận di sản thừa kế đối với diện tích đất là 1.295 m², tại thửa đất số 97a, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 95, tờ bản đồ số 12 có diện tích 2.865 m²; bà T từ chối nhận thừa kế đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 12 có diện tích 2.865 m² nhưng Tòa án vẫn chia di sản thừa kế các lô đất trên cho ông Đ và bà T là vi phạm quy định tại Điều 620 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm tính giá trị tôn tạo 10% là không hợp lý vì đã tính chênh lệch giá trị đất theo giá thị trường. Ông Đ thế chấp thửa đất

cho Ngân hàng trong khi đang tranh chấp là không đúng, đề nghị hủy hợp đồng thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/9/2010, các nguyên đơn khởi kiện ông Đ yêu cầu chia di sản thừa kế là thửa đất diện tích 6.655m² và một số tài sản của cha mẹ để lại do ông Đ đang quản lý trực tiếp. Với yêu cầu đó, Tòa án nhân dân huyện E xác định thụ lý vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế và ông Đ tham gia tố tụng với tư cách bị đơn trong vụ án là đúng.

[2] Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 13/12/2010, các đồng nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu buộc ông T và ông L trả lại hai thửa đất đã mua để chia thừa kế. Như vậy, ngoài yêu cầu khởi kiện ông Đ về chia thừa kế, các đồng nguyên đơn còn khởi kiện ông T và ông L về đòi di sản. Quan hệ tranh chấp đòi di sản độc lập với quan hệ tranh chấp về chia thừa kế. Tòa án nhân dân huyện E vẫn giải quyết nhưng không hướng dẫn nguyên đơn lập các thủ tục bổ sung đơn khởi kiện, nộp tạm ứng án phí và ra Thông báo thụ lý vụ án bổ sung, đồng thời không xác định ông T và ông L là bị đơn trong vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Khi giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm qua hai lần hủy bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn không phát hiện và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện E khắc phục sai sót này.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 5/3/2013 vợ chồng ông L, bà T3 chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông T, bà T. Các đồng nguyên đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu bên mua là ông T, bà T trả lại thửa đất để chia thừa kế; ông L, bà T3 không còn quản lý, sử dụng thửa đất nên ông T, bà T là bị đơn và ông L, bà T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định ông Trần Văn Đ là bị đơn là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

“3. Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm”

[5] Trong vụ án này, ông Đ là bị đơn đối với vụ án tranh chấp thừa kế liên quan đến thửa đất diện tích 6.655 m² mà ông Đ đang quản lý. Ông Đ không thể là bị đơn đối với yêu cầu kiện đòi di sản liên quan đến hai thửa đất mà ông T và ông L, bà T đang quản lý.

[6] *Về giải quyết nhiều quan hệ pháp luật có liên quan với nhau trong cùng một vụ án:*

Theo đơn khởi kiện ngày 06/9/2010 các nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế là thửa đất diện tích 6.655m² và một số tài sản của cha mẹ để lại do ông Đ đang quản lý trực tiếp. Với yêu cầu đó, Tòa án nhân dân huyện E thụ lý vụ án và xác định quan hệ tranh chấp về thừa kế di sản là đúng pháp luật.

[7] Tuy nhiên, đối với việc các đồng nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất hiện ông T đang quản lý, sử dụng và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất hiện do ông T, bà T1 đang quản lý, sử dụng; đồng thời yêu cầu người mua phải trả lại đất nguyên trạng để chia thừa kế, thực chất là tranh chấp giữa đồng nguyên đơn là các thừa kế với ông T và vợ chồng ông T, bà T1 về đòi lại di sản.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm vừa giải quyết tranh chấp về chia thừa kế giữa các thừa kế của cụ Q, cụ A vừa giải quyết tranh chấp đòi lại di sản giữa đồng nguyên đơn với ông T và vợ chồng ông T, bà T1 trong cùng một vụ án là không hợp lý.

[9] **Điều 188. Phạm vi khởi kiện**

1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có thể khởi kiện một hoặc nhiều cơ quan, tổ chức, cá nhân khác về một quan hệ pháp luật hoặc nhiều quan hệ pháp luật có liên quan với nhau để giải quyết trong cùng một vụ án.

2. Nhiều cơ quan, tổ chức, cá nhân có thể cùng khởi kiện một cơ quan, một tổ chức, một cá nhân khác về một quan hệ pháp luật hoặc nhiều quan hệ pháp luật có liên quan với nhau để giải quyết trong cùng một vụ án.

[10] Việc giải quyết trong cùng một vụ án nhiều quan hệ pháp luật phải đáp ứng yêu cầu các quan hệ pháp luật này có liên quan với nhau và đảm bảo việc giải quyết vụ án chính xác, đúng pháp luật.

[11] Trong trường hợp này, cụ A chết để lại di sản là quyền sử dụng đất cho các thừa kế nhưng các thừa kế không trực tiếp quản lý, sử dụng mà di sản đó đang do người khác chiếm hữu, quản lý sử dụng thông qua các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cụ Q xác lập. Các thừa kế có quyền khởi kiện người khác để đòi lại di sản. Tuy nhiên, tài sản đang có tranh chấp về quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất với người khác thì chưa có cơ sở pháp lý để khẳng định tài sản đó là di sản thừa kế của người chết để lại. Tòa án chỉ có thể chia thừa kế khi kiện đòi di sản thành công và có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật khẳng định tài sản đang tranh chấp đó là di sản của người chết để lại.

[12] Tranh chấp giữa đồng nguyên đơn với ông T và vợ chồng ông T, bà T1 là tranh chấp về đòi di sản, cần được tách ra để giải quyết bởi một vụ án riêng để xác định các đồng thừa kế hay ông T và vợ chồng ông T, bà T1 ai là người có quyền sử dụng đất, qua đó xác định di sản thừa kế của ông Quyền, bà Ánh có còn hay không; nếu còn, di sản tồn tại dưới hình thức hiện vật hay giá trị bằng tiền, sau đó mới giải quyết một vụ án chia thừa kế riêng nếu các thừa kế có tranh chấp về chia di sản thừa kế.

[13] Về nội dung vụ án:

Quyền sử dụng 03 lô đất đang tranh chấp cùng tài sản gắn liền trên đất có nguồn gốc là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng cụ Q, cụ A. Cụ A mất năm 2003 không để lại di chúc, vì vậy sau khi cụ A mất, quyền sử dụng 03 lô đất cùng tài sản gắn liền trên đất nêu trên không còn là tài sản chung của vợ chồng cụ Q, cụ A nữa mà trở thành tài sản chung của các thành viên trong gia đình gồm cụ Q và 05 người con.

[14] Tại Khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác.

Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của Bộ luật này”.

Tại Khoản 1 Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền tự định đoạt phần quyền sở hữu của mình”.

[15] Theo các qui định trên, sau khi cụ A mất, tài sản chung của cụ Q, cụ A trở thành sở hữu chung theo phần. Cụ Q có quyền định đoạt phần quyền về tài sản của cụ trong khối tài sản chung (1/2) và phần được hưởng thừa kế (1/12) cho người khác khi cụ còn sống (tương ứng 7/12 giá trị tổng tài sản) là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 218 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 194 Bộ luật Dân sự 2015. Các đồng sở hữu chung có ý kiến đồng ý với việc chuyển nhượng của cụ Q (hoặc biết nhưng không phản đối) thì phần tài sản đã chuyển nhượng tương ứng phần thuộc sở hữu của người đó cũng có hiệu lực pháp luật.

[16] Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng cụ Q đã ký kết chỉ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với phần tài sản tương ứng của các thành viên trong gia đình không có thỏa thuận đồng ý khi cụ Q ký hợp đồng chuyển nhượng.

[17] Về yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất có diện tích 6.655 m² chuyển nhượng cho ông Đ ngày 29/4/2005, giá chuyển nhượng 18.000.000đ, vợ chồng ông Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thấy rằng: thửa đất có nguồn gốc là tài sản chung của cụ Q và cụ A. Cụ Q có quyền định đoạt đối với phần tài sản của cụ trong khối tài sản chung và phần di sản được hưởng của cụ A; bà Thúy không phản đối việc chuyển nhượng của cụ Q cho ông Đ và từ chối nhận di sản. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Q và ông Đ chỉ vô hiệu đối với kỷ phần di sản mà ông V, ông C, bà T được hưởng của cụ A. Ngày 17/01/2017 ông Đ và bà H đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân

hàng X Chi nhánh huyện E. Theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự giữa vợ chồng ông Đ và Ngân hàng không vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho ông Đ quản lý, sử dụng thửa đất này để thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng là đúng pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Q với ông Đ vô hiệu một phần nên xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng ông Đ hoàn trả di sản còn lại dưới hình thức giá trị bằng tiền tương ứng 3/12 giá trị di sản để chia thừa kế cho ba người là ông V, ông C, bà T.

[18] Về yêu cầu kiện đòi di sản:

Đối với thửa đất có diện tích 1.295 m² chuyển nhượng cho ông T ngày 03/01/2006, với giá chuyển nhượng 42 triệu đồng; thấy rằng: Việc chuyển nhượng có lập văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực; ông T chưa hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, các con của cụ Q là ông C, ông V, ông Đ có ký vào hợp đồng chuyển nhượng; bà Thúy được cụ Q thông báo việc chuyển nhượng và không phản đối; bà T khai không biết việc chuyển nhượng nhưng không phản đối hay khiếu nại việc sử dụng đất của ông T từ năm 2006. Ông T đã thanh toán cho cụ Q 37 triệu (tương đương 88% giá trị hợp đồng), còn lại 5 triệu đồng chưa thanh toán.

[19] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Q và ông T vô hiệu toàn bộ là chưa xem xét một cách toàn diện các tình tiết trên. Trong trường hợp này, ông C, ông V, ông Đ có ký vào hợp đồng chuyển nhượng được xem là đồng ý việc chuyển nhượng đất, đã định đoạt phần tài sản của mình trong di sản; bà T và bà T không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng không phản đối việc chuyển nhượng; ông T đã thanh toán cho cụ Q 37 triệu (tương đương 88% giá trị hợp đồng) và quản lý, sử dụng thửa đất trên 10 năm; nên áp dụng qui định tại Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng, ông T được quyền sử dụng thửa đất này. Ông T có nghĩa vụ trả cho các thừa kế của cụ Q, cụ A số tiền còn lại là 5 triệu đồng, tương ứng với giá đất theo giá thị trường. Đây chính là di sản còn lại chưa chia mà các thừa kế nhận được liên quan đến thửa đất chuyển nhượng cho ông T

[20] Đối với thửa đất có diện tích 2.865 m² chuyển nhượng cho ông L ngày 27/11/2004, thấy rằng: Về nguồn gốc: Thửa đất đứng tên vợ chồng ông Du và bà T. Ngày 20/7/1993, vợ chồng cụ Q có chuyển đổi một thửa đất diện tích 3 sào để sử dụng thửa đất này của ông Du, bà T. Việc chuyển đổi có lập giấy viết tay, có đại diện chính quyền xã E xác nhận.

[21] Xét việc chuyển đổi trong thời kỳ Luật Đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc mua bán, phát canh thu tô, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Về nguyên tắc, hợp đồng chuyển đổi chưa có hiệu lực pháp luật. Cụ Q chưa tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Khi cụ Q còn sống, thửa đất vẫn đứng tên vợ chồng ông D, bà T và cụ không phản đối việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

03/9/2009 giữa vợ chồng ông D, bà T1 với vợ chồng ông L, bà T3 nên hợp đồng này là hợp pháp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2013 giữa vợ chồng ông L, bà T3 với vợ chồng ông T, bà T cũng hợp pháp.

[22] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các giao dịch trên vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông T, bà T là không đúng pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn đòi trả lại thửa đất này là không có cơ sở chấp nhận.

[23] Tòa án cấp sơ thẩm xác định người mua bỏ tiền ra để làm tăng giá trị quyền sử dụng đất lên 10% nhưng trong hồ sơ vụ án không có tài liệu để chứng minh việc làm tăng giá trị quyền sử dụng đất.

[24] Do bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có sai sót về nội dung như đã phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm thấy cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo hướng tách yêu cầu kiện đòi di sản để giải quyết một vụ án riêng. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xét kháng cáo của các đương sự.

[25] Về án phí: Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự có kháng cáo. Ông Trần Dương C được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 27 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại.

Về án phí:

Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ cho ông Hoàng Văn T, đã nộp tại biên lai số 0001750 ngày 25/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ cho ông Trần Văn Đ, đã nộp tại biên lai số 0001741 ngày 19/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ cho ông Nguyễn Văn L, đã nộp tại biên lai số 0001743 ngày 19/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ cho ông Trần Xuân T, đã nộp tại biên lai số 0001742 ngày 19/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk ;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Lê Tự