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: 467/2019/DS-PT
Ngày 09 tháng 10 năm 2019
"V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy di chúc, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu chia di sản thừa kế*".

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 Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 423/2018/TLPT- DS ngày 14 tháng 11 năm 2018 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy di chúc, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu chia di sản thừa kế*".

Do có kháng cáo của bà Trịnh Thị Cẩm L (*người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*) đối với bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2145/2019/QĐXX-PT ngày 12 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1/ ***Nguyên đơn:*** Ông Lê Thanh T (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quang T (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 02, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

2/ *Bị đơn:* Ông Đào Văn D, sinh năm 1976 và bà Lê Thị T, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 04, phường N1, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông Lương Minh Kh, sinh năm 1964 (theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 09/4/2018) (có mặt)

Địa chỉ: tổ 1, phường N2, thị xã G, tỉnh Đăk Nông.

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo:*

3.1/ Bà Trịnh Thị Cẩm L (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã Q1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Minh Nh (có mặt)

Địa chỉ: tổ 2, phường N3, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Vũ Trọng T – Đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk (có mặt)

4/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo:*

4.1. Ông Trịnh Ngọc A (chết ngày 16/5/2019

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông A: Bà Trịnh Thị Kim S

Địa chỉ: Tổ dân phố N4, phường C, thành phố C1, tỉnh Khánh Hòa.

4.2. Bà Trịnh Thị Lệ Th (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 1A, xã Q1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4.3. Ông Bùi Xuân L và bà Trần Thị Mỹ Tr (do ông Bùi Xuân L) làm đại diện

Cùng địa chỉ: Tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

4.4. Ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Mỹ Nh (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

4.5. Ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị H (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V1, bà H: Ông Bùi Quang T (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

4.6. Bà Nguyễn Thị Thủy L, ông Nguyễn Công Tr, ông Trần Minh V (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thủy L, ông Tr, ông V có bà Trương Thị Cẩm L.

4.7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường 23/3, phường N5, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

4.8. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Đắk Nông

Địa chỉ: đường V, Phường N3, G, Đăk Nông

4.9. Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Nông

Địa chỉ: đường Ch, Phường N3, G, Đăk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Thanh T và người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Quang T trình bày:

Ngày 17/5/2016, ông Lê Thanh T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn D và bà Lê Thị T thửa đất số 2034, tờ bản đồ số 04, diện tích 270m^2 và thửa đất số 2047, tờ bản đồ số 04, diện tích 255m^2, cùng tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông với giá 50.000.000 đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Nông *(viết tắt là Sở TN&MT)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ)* số CA 885099 và CA885100 ngày 27/5/2016 đối với 02 thửa đất này. Do ông D, bà T không bàn giao đất như thỏa thuận nên ông T khởi kiện yêu cầu ông D, bà T phải bàn giao các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T.

Bị đơn ông Đào Văn D, bà Lê Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Lương Minh Kh trình bày:

Ngày 24/8/2015, ông D, bà T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Bùi Xuân L, bà Trần Thị Mỹ Tr thửa đất số 1093, tờ bản đồ số 04, diện tích 270m^2 và thửa đất số 2035, tờ bản đồ số 04, diện tích 255m^2, cùng tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông. Thửa đất số 1093 được ông L, bà Tr cho chị gái là bà Trịnh Thị Cẩm L mượn để làm nhà tạm với mục đích ở và buôn bán. Ông L, bà Tr cam kết sẽ tháo dỡ nhà và bàn giao đất cho ông D, bà T.

Ngày 12/10/2015, Ủy ban nhân dân *(viết tắt là UBND)* thị xã G cấp GCNQSDĐ số BY 198740 đối với thửa đất 2034 (*thửa 1093 cũ)* cho ông Dung, bà T; ngày 08/3/2016, Sở TN&MT cấp GCNQSDĐ số CA 963139 đối với thửa đất 2035 cho ông D, bà T. Sau đó ông D, bà T chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Lê Thanh T. Lý do ông D không bàn giao đất cho ông T như thỏa thuận vì ông L, bà Tr chưa thực hiện tháo dỡ nhà do bà L xây dựng. Ông D, bà T yêu cầu ông L, bà Tr thực hiện cam kết, tháo dỡ nhà để bàn giao đất cho ông T.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 21/9/2017 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 222, tờ bản đồ 04, diện tích 790m^2 là của ông ngoại ông là ông Trịnh Ngọc A bán cho cha mẹ ông là ông Bùi Văn H và bà Trịnh Thị Thúy B khi kết hôn với nhau, sử dụng ổn định đến năm 1997 bà B chết. Năm 1999, ông H kê khai và được cấp GCNQSDĐ. Năm 2006, ông H lập di chúc để lại cho ông toàn bộ thửa đất số 222, tờ bản đồ số 04; ngày 12/01/2010 ông H chết. Ngày 04/5/2010, ông được UBND thị xã G cấp GCNQSDĐ số BB 039661 đối với thửa đất này. Năm 2014, ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Mỹ Nh 150m^2 đất, trong đó có 80m^2 đất thổ cư và 70m^2 đất nông nghiệp. Năm 2015, ông yêu cầu chuyển đổi 150m^2 đất thổ cư, đăng ký biến động quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông Đào Văn D, bà Lê Thị T 02 lần, tổng cộng 525m^2 đất, trong đó có 320m^2 đất thổ cư và 205m^2 đất nông nghiệp. Diện tích 231m^2 đất còn lại ông tiếp tục chuyển nhượng cho ông V, bà Nh, trong đó có 50m^2 đất thổ cư và 181m^2 đất nông nghiệp.

Năm 2005, bà L nói với ông H tháo dỡ căn nhà gỗ để xây nhà gạch, lợp tôn, ông H và ông ở một nửa, các con bà L ở một nửa. Từ khi ông H lập di chúc đến khi ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(viết tắt là QSDĐ*) cho người khác không ai có ý kiến gì. Năm 2012, ông cho bà L xây dựng 03 kiot sát đường để cho thuê. Ông đồng ý bàn giao đất cho ông D, bà T nhưng do bà L không tháo dỡ nhà và kiot nên phát sinh tranh chấp. Ngày 21/9/2017, ông có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu phân chia di sản là QSDĐ mà ông được hưởng theo di chúc của ông H và phần di sản ông được hưởng theo pháp luật từ bà B đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông. Đối với phần di sản mà ông A và bà L được hưởng từ bà B, nếu không chia được bằng QSDĐ thì ông nhận QSDĐ và trả lại giá trị bằng tiền cho những người được hưởng di sản; đối với phần di sản mà bà Trịnh Thị Lệ Th được hưởng từ bà B, bà Th đã có đơn tặng cho ông nên đề nghị Tòa án giải quyết cho ông được hưởng.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 16/7/2017, đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 18/7/2017 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Cẩm L và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh Nh trình bày:

Bà và bà Th là con gái của bà B. Sau khi cha bà mất, mẹ bà sống chung với ông H và có con chung là ông L. Khi chết, bà B không để lại di chúc. Nguồn gốc thửa đất là của ông A tặng cho bà B để ở và làm nhà từ đường, không được bán. Ngày 24/12/1999, ông H được UBND tỉnh Đăk Lăk cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 04, diện tích 790m^2. Ngày 25/4/2006, ông H lập di chúc để lại tài sản này cho ông L là trái pháp luật vì bà là người thừa kế theo pháp luật phần di sản của bà B. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ngày 16/5/2017 và ngày 18/7/2017, bà làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy di chúc của ông H, hủy GCNQSDĐ đã cấp cho Lộc, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà Tr với ông; Dũng, bà T, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D, bà T với ông T, hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông D,

bà T và GCNQSDĐ đã cấp cho ông T.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Ngọc A là bà Trịnh Thị Kim H trình bày: ông A không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông L về việc chia di sản của bà B, đề nghị Tòa án chia di sản theo pháp luật và ông sẽ nhận giá trị bằng tiền theo giá thị trường đối với phần di sản ông được hưởng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Lê Th trình bày: bà là con ruột của bà B, chị cùng mẹ khác cha của ông L. Đối với việc chia di sản thừa kế, bà yêu cầu chia toàn bộ di sản mà bà được hưởng từ bà B cho ông L *(tặng cho ông L).* Bà từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như phiên tòa và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở TN&MT trình bày: trình tự, thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ cho ông Lê Thanh T gồm GCNQSDĐ số CA 885099 ngày 26/5/2016 đối với thửa đất số 2047, tờ bản đồ số 04, diện tích 255m^2 và GCNQSDĐ số CA 885100 ngày 26/5/2016 đối với thửa đất so 2034, tờ bản đồ số 04, diện tích 270m^2, tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông là đúng pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 01 tỉnh Đăk Nông trình bày: đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã G trình bày: ông L là người được thừa kế theo di chúc quyền sử dụng thửa đất số 222, tờ bản đồ *so* 04, diện tích 790m^2 theo GCNQSDĐ số P 207671 do UBND tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 24/12/1999 cho ông H. Sau khi nhận thừa kế, ông L xin gia hạn thời hạn sử dụng đất. UBND thị xã G đồng ý cho gia hạn và cấp đổi lại GCNQSDĐ số BB 039661 cho ông L là đúng pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Mỹ Nh và người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Ngọc T trình bày: tháng 11/2014, ông bà nhận chuyển nhượng của ông L 150m^2 đất *(mặt trước)*, năm 2015 ông bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông L 23lm^2 đất ở phía sau. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng, ông bà đã được cấp GCNQSDĐ. Năm 2016, ông bà chuyển nhượng, sang tên cho ông Nguyễn Văn V1 và bà Nguyễn Thị H 231m^2 đất ở phía sau. Đối với yêu cầu của ông L về việc chia di sản thừa kế, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông L phải bàn giao đủ đất cho ông bà theo hợp đồng chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Quang T trình bày: ngày 04/8/2016, ông bà nhận chuyển nhượng của ông V, bà Nh thửa đất số 2046, tờ bản đồ số 04, diện tích 23lm^2, tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông. Hợp đồng đã được công chứng, sang tên, tuy nhiên ông V, bà Nh chưa bàn giao đất trên thực địa cho ông bà vì mâu thuẫn giữa ông L với bà L. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo pháp luật, đồng thời buộc

ông V, bà Nh phải bàn giao thửa đất sô 2046 cho ông bà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Tr, ông Trần Minh V và người đai diện theo ủy quyền bà Trịnh Thị Cẩm L trình bày: ông Tr và ông V mỗi người thuê kiot khoảng 20m^2 của bà L tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông trong thời hạn 10 năm *(từ ngày 15/12/2012 đến ngày 15/12/2022),* giá thuê 3.000.000 đồng/tháng; các ông trả tiền thuê đầy đủ và mong muốn tiếp tục thuê nhà theo hợp đồng đã ký.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thủy L: Tòa án đã triệu tập để lấy lời khai, thu thập tài liệu, chứng cứ nhiều lần nhưng bà Thủy L đều vắng mặt. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Thủy L là bà Trịnh Thị Cẩm L trình bày: bà Thủy L thuê kiot khoảng 20m^2 của bà L tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông trong thời hạn 10 năm *(từ ngày 15/12/2012 đến ngày 15/12/2022),* giá thuê 3.000.000 đồng/tháng; bà Thủy L trả tiền thuê đầy đủ và mong muốn tiếp tục thuê nhà theo hợp đồng đã ký.

Ngày 26/6/2018, ông Trịnh Ngọc A có đơn yêu cầu độc lập, cho rằng thửa đất ông cho bà B là để làm từ đường nên đề nghị không bán, không chia thửa đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DSST ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T, buộc bà Trịnh Thị Cẩm L, bà Nguyễn Thị Thủy L, ông Nguyễn Công Tr, ông Trần Minh V phải bàn giao thửa đất số 2034, tờ bản đồ số 04, diện tích 270m^2 và thửa đất số 2047, tờ bản đồ số 04, diện tích 255m^2, cùng tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông cho ông Lê Thanh T; thửa đất phải bàn giao có tứ cận: phía Tây giáp đường dân sinh, phía Đông giáp đường 23/3, phía Bắc giáp thửa đất số 2046 của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H và thửa đất số 1092 của ông Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị Nh, phía Nam giáp đất của ông Đinh Quốc Ph *(chiều dài, chiều rộng các thửa đất phải bàn giao đã được ghi trong GCNQSDĐ*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Cẩm L, tuyên vô hiệu một phần di chúc của ông Bùi Văn H đối với phần di sản của bà Trịnh Thị Thúy B.

3. Chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân L. Ông L được hưởng di sản thừa kế QSDĐ của bà Trịnh Thị Thúy B. Ông Bùi Xuân L có nghĩa vụ trả cho ông Trịnh Ngọc A, bà Trịnh Thị Cẩm L mỗi người 731.623.00đ *(bảy trăm ba mươi mốt triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng),* là giá trị thị trường đối với phần di sản mà ông A, bà L được hưởng từ bà B.

4. Công nhận việc ông Đào Văn D và bà Lê Thị T tự nguyện trả lại giá trị nhà, kiot xây dựng trên đất chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Cẩm L số tiền là 445.588.000đ *(bốn trăm bốn mươi lăm triệu năm trăm tám mươi tám nghìn*

đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Cẩm L về hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và GCNQSDĐ liên quan đến thửa đất số 222, tờ bản đồ 04, diện tích 790m^2, tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông.

Án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 18/7/2018 bà Trịnh Thị Cẩm L làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu định giá lại toàn bộ diện tích đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trịnh Thị Cẩm L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà đồng ý với kết quả thẩm định về giá đất nhưng bà không đồng ý kết quả thẩm định giá trị tài sản (*các ki ốt*) có trên đất, yêu cầu định giá lại phần các ki ốt trên đất.

Bảo vệ quyền lợi cho bà Trịnh Thị Cẩm L luật sư cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Hiệt đứng tên là tài sản chung của ông H, bà B. Việc ông H viết giấy tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông L là không đúng, hợp đồng tặng cho vô hiệu do đó việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là không đúng. Do hợp đồng tặng cho vô hiệu nên các hợp đồng mua bán ông L ký là vô hiệu theo. Đề nghị Tòa hủy hợp đồng tặng cho, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hợp đồng chuywwrn nhượng trên.

Nếu Tòa cho rằng người thứ ba mua ngay tình và chia đất trên theo thừa kế thì đề nghị giao toàn bộ diện tích đất trên cho bà L, bà L sử dụng làm nhà từ đường và thanh toán lại giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế theo luật định.

Tự tranh luận bảo vệc ho mình, người đại diện cho nguyên đơn, bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết như vậy là giải quyết toàn diện vụ án. Chúng tôi không đồng ý với kết luận của Hội đồng thẩm định giá lần 2 do bà L chỉ định đơn vị thẩm định, nhưng vụ án kéo dài nhiều năm để kết thúc vụ án chúng tôi chấp nhận giá đất theo kết quả thẩm định lần 2. Đề nghị Tòa xem xét giải quyết đúng pháp luật.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định vô hiệu một phần đối với hợp đồng tặng cho và xác định ½ giá trị đất mà ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của bà B để lại để chia theo luật là có căn cứ. Căn cứ kết quả thẩm định giá lần 2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà L tính lại

kỷ phần của các đồng thừa kế bà B và tính lại án phí đối với những người được hưởng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên, tuyên bố vô hiệu một phần di chúc của ông Bùi Văn H và chia di chúc theo pháp luật đối với phần di sản của bà Trịnh Thị Thúy B cho các đồng thừa kế là có căn cứ bởi các lý do sau:

1] Xét về nguồn gốc đất: Việc bà Trịnh Thị Cẩm L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan chức năng đã cấp giấy cho ông L, hủy các hợp đồng chuyển nhượng ông L đã ký cũng như hủy di chúc ông H lập ngày 25/4/2006 tại phòng công chứng cho thấy:

Thửa đất số 222 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại tổ 2, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông là tài sản chung của vợ chồng ông Bùi Văn H và bà Trịnh Thị Thúy B. Năm 1997, bà B chết không lập di chúc, năm 2006 ông H lập di chúc cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông Bùi Xuân L (*ông L là con chung của ông H và bà B*). Căn cứ vào Điều 631 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông H chỉ có quyền lập di chúc định đoạt tài sản của mình cho ông L, việc ông H định đoạt phần di sản của bà B trong khi không có sự đồng ý của những người được hưởng thừa kế theo pháp luật của bà B là sai. Do đó di chúc của ông H lập chỉ có giá trị đối với phần tài sản của ông H và vô hiệu đối với phần tài sản của bà B.

Bà L cung cấp chứng cứ chứng minh ông A cho bà B thửa đất trên để chứng minh đây là tài sản riêng của bà B, tuy nhiên có đủ căn cứ cho thấy chứng cứ bà L cung cấp là giả mạo thể hiện ở chỗ giấy đề năm 1980 nhưng lại ghi địa chỉ thửa đất tặng cho ở tổ 2, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông, trong khi năm 1980 tỉnh Đăk Nông chưa thành lập.

[2] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Xét thấy sau khi ông H cho đất, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L sang nhượng cho ông D, bà T và ông D, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D, bà T cũng đã sang nhượng diện tích đất trên cho ông T (*ông T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Ông D, bà T và sau này là ông T là người thứ 3 ngay tình không có lỗi trong quá trình chuyển nhượng, mặt khác bà L cũng chỉ chiếm 1/10 di sản thừa kế trong khi các đồng thừa kế khác không có yêu cầu khác, do đó không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chức năng đã cấp.

[3] Xét yêu cầu chia di sản bằng hiện vật: Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/12/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã G cho thấy: Thửa đất số 222 tờ bản đồ số 4, chiều rộng là 13,82m, tổng diện tích thửa đất là 932m^2. Ông L được hưởng 8/10 di sản của bà B và ông H, tính theo chiều ngang thửa đất tiếp giáp mặt đường Ch là: 10,466m; ông A, bà L được hưởng 1/10 thửa đất là 1,382m. Căn cứ Điều 5 Quyết định số 32/2014/QĐ – UBND ngày 26/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đăk Nông về việc quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất được tách thửa đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đăk Nông, đối với đất ở đô thị, ngoài một số điều kiện nhất định thì chiều rộng thửa đất tối thiểu phải từ 5m trở lên, trường hợp xây dựng nhà ở và công trình khác trước ngày 01/7/2014 thì chiều rộng tối thiểu phải là 4m trở lên. Đối chiếu với quy định trên thì việc chia di sản thừa kế bằng đất cho ông A, bà L không đủ điều kiện tách thửa, do đó không chấp nhận yêu cầu chia bằng đất của bà L, mà chỉ chia giá trị quyền sử dụng đất, ông L có nghĩa vụ thanh toán kỷ phần được hưởng cho ông A, bà L là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu thẩm định lại giá trị quyền sử dụng đất, nhà và ki ốt có trên đất. Theo yêu cầu của bà Trịnh Thị Cẩm L, Tòa án cấp cao đã tiến hành yêu cầu cơ quan chuyên môn thẩm định giá trị tài sản là đất và nhà: Theo kết luận thẩm định của cơ quan chức năng ngày 17/5/2019 thì tổng giá trị quyền sử dụng diện tích 932 m^2 đất là 13.800.000.000 đồng (*giá cũ là 7.316.232.000 đồng*), ông A, bà L mỗi người được hưởng số tiền là 1.380.000.000 đồng.

Đối với tài sản có trên đất (*01 căn nhà có diện tích 150.3m^2 và 03 ki ốt có diện tích 85,65m^2*) cũng theo chứng thư thẩm định giá trên thì giá trị của nhà và 03 ki ốt là 486.394.207 đồng (*giá cũ 445.588.000 đồng*). Tại phiên tòa phúc thẩm bà L đồng ý giá đối với đất nhưng yêu cầu định giá lại nhà và ki ốt, bà cho rằng giá nhà và ki ốt là thấp không đúng với giá thực tế. Xét thấy giá trị nhà và ki ốt qua 02 lần thẩm định giá tỷ lệ chênh lệch không lớn, mặt khác khi xây dựng nhà và ki ốt không có bảng vẽ thiết kế, không có giấy phép xây dựng, nhà sẽ xuống cấp hàng năm, việc định giá lần sau cao hơn định giá lần đầu là có lợi cho bà L, do vậy không chấp nhận yêu cầu định giá lại mà lấy giá thẩm định lần 2 (*ngày 17/5/2019*) làm căn cứ để tính chia kỷ phần thừa kế và buộc thanh toán giá trị nhà và ki ốt cho bà L.

[5] Về án phí và chi phí thẩm định:

Về án phí: Do kỷ phần được hưởng của các đồng thừa kế tăng, nên cần xem xét tính lại phần án phí cho phù hợp với pháp luật.

Về chi phí thẩm định: Đối với chi phí thẩm định lần 2 số tiền là 34.716.000 đồng, số tiền này bà Trịnh Thị Cẩm L đã tạm ứng, nên chia đều các đồng thừa kế phải chịu, mỗi kỷ phần thừa kế phải chịu là 3.471.600 đồng. Do đó cần buộc ông L, ông A có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà L, cụ thể ông A trả 3.471.600 đồng, ông L trả 27.772.800 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần, nên bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Thị Cẩm L. Sửa án sơ thẩm số 04/2018/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

Áp dụng khoản 3, khoản 5 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 158, 165, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; các Điều 636, 637, 638, 678, 679 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và các Điều 646, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 657, 658 và 667 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26; khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T, buộc bà Trịnh Thị Cẩm L, bà Nguyễn Thị Thủy L, ông Nguyễn Công Tr, ông Trần Minh V phải bàn giao thửa đất số 2034, tờ bản đồ số 04, diện tích 270m^2 và thửa đất số 2047, tờ bản đồ số 04, diện tích 255m^2 tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông cho ông Lê Thanh T; thửa đất phải bàn giao có tứ cận: phía Tây giáp đường dân sinh, phía Đông giáp đường 23/3, phía Bắc giáp thửa đất số 2046 của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị H và thửa đất số 1092 của ông Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị Nh, phía Nam giáp đất của ông Đinh Quốc Ph (*chiều dài, chiều rộng các thửa đất phải bàn giao đã được ghi trong GCNQSDĐ*).

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Cẩm L, tuyên vô hiệu một phần di chúc của ông Bùi Văn H đối với phần di sản của bà Trịnh Thị Thúy B.

3/ Chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Bùi Xuân L. Ông Bùi Xuân L được hưởng di sản thừa kế quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị Thúy B. Ông Bùi Xuân L có nghĩa vụ trả cho ông Trịnh Ngọc A và bà Trịnh Thị Cẩm L

mỗi người 1.380.000.000 đồng (*Một tỷ bà trăm tám mươi triệu đồng)*, là giá trị đối với phần di sản mà ông A, bà L được hưởng từ bà Trịnh Thị Thúy B.

4/ Công nhận việc ông Đào Văn D và bà Lê Thị T tự nguyện trả lại giá trị nhà, ki ốt xây dựng trên đất cho bà Trịnh Thị Cẩm L số tiền là 486.394.207đ (*bốn trăm tám mươi sáu triệu ba trăm chín mươi tư nghìn hai trăm lẻ bảy đồng)*.

5/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thị Cẩm L về hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 222, tờ bản đồ 04, diện tích 790m^2, tọa lạc tại tổ 02, phường N3, thị xã G, tỉnh Đăk Nông.

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 phải trả cho người được thi hành án, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6/ Về án phí:

Ông Bùi Xuân L phải chịu 119.040.000 đồng (*một trăm mười chín triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004497 ngày 10/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Nông. Còn phải nộp tiếp số tiền là 109.040.000 đồng (*một trăm lẻ chín triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Ông Trịnh Ngọc A phải chịu 53.400.000 đồng (*năm mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trịnh Thị Cẩm L phải chịu 53.400.000 đồng (*năm mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001670 ngày 25/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G. Còn phải nộp tiếp số tiền 53.100.000 đồng (*năm mươi ba triệu một trăm ngàn đồng*).

Cục thi hành án dân sự tỉnh Đăk Nông hoàn trả số tiền 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* mà bà L nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0001284 ngày 02/8/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đăk Nông

7/ Về chi phí thẩm định lần 2: Buộc ông Bùi Xuân L trả lại cho bà Trịnh Thị Cẩm L số tiền là 27.772.800 đồng (*hai mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng*), người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông

Trịnh Ngọc A trả lại cho bà L số tiền là 3.471.600 đồng (*ba triệu bốn trăm bảy mươi mốt nghìn sáu trăm đồng*).

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đăk Nông;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn