TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 107/2023/DS-PT
Ngày: 07- 4- 2023
V/v "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế theo pháp luật"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘICHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào
Các Thẩm phán: ÔngNguyễn Thành Lập
Ông Đặng Minh Trung

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thúy Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 và ngày 6,7 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 383/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế theo pháp luật".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2022/DS-ST ngày 23 tháng9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 02năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1937.
2. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp Nam Chánh, xã Ngọc Chánh, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trí T3, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 6, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2021) (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Trần Như Ý, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Bà Trịnh Thúy L, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 47, đường Nguyễn Thị Nho, khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Đặng Minh H3, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 24, đường 3/2, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau,tỉnh Cà Mau (theo văn bản uỷ quyền ngày 19/10/2021) (có mặt).

2/ Cháu Nguyễn Trung K2, sinh năm 2008.

Địa chỉ: Số 47, đường Nguyễn Thị Nho, khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Trung K2 là bà Trịnh Thúy L (mẹ ruột).

Người đại diện theo ủy quyền cho cháu Kiên: Ông Đặng Minh Q, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 24, đường 3/2 khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022) (có mặt).

3/ Văn phòng Công chứng Trần Mai H2.

Địa chỉ: Số 26B, đường Hùng Vương, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4/ Văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều D (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 01, Nguyễn T, khóm 8, phường 8, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

5/ Ông Trần Quốc K1, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Số 347, đường N, khóm 7, phường 8, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

6/ Ông Nguyễn Phước T4, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Nhà không số, đường Lý Thường Kiệt, khóm 9, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

7/ Bà Võ Thị H1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Nhà không số, đường Lý Thường Kiệt, khóm 9, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông T4: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 450, đường Nguyễn Trãi, khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền 26/10/2020) (có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Võ Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn ông Lê Trí T3 trình bày: Vào năm 1999, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 có nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh H3 01 phần đất có diện tích 540m^2 tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau với giá 15 lượng vàng 24k. Vợ chồng ông chỉ có một người con là anh Nguyễn Văn Đém nên để cho anh Đém đứng tên trên phần đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X928870 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 21/7/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Đém. Đến năm 2007, anh Đém kết hôn với chị Trịnh Thúy L, và năm 2008 sinh con trai Nguyễn Trung K2. Năm 2009,

anh Đém chết do bị điện giật. Do anh Đém chết đột ngột nên chưa kịp làm thủ tục sang tên phần đất nói trên lại cho ông T1, bà T2.

Đến năm 2020, ông T1, bà T2 nhờ ông Trần Như Ý làm giấy tờ điều chỉnh sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên từ ông Đém qua cho ông T1, bà T2. Giá làm giấy chứng nhận là 100.000.000 đồng. Ngày 25/3/2020 ông Ý nhận đủ 100.000.000 đồng và có viết biên nhận. Khi nhờ ông Ý làm thủ tục giấy tờ thì phía ông T1, bà T2 có ký nhiều loại văn bản do ông Ý đưa trong đó có hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 với nội dung ủy quyền cho ông Ý toàn quyền quyết định công việc quản lý, trông coi, ký hợp đồng cho thuê, đặt cọc, nhận cọc.... phần đất nói trên tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Vì tin tưởng và do bà T2 không biết chữ nên đã ký tên và lăn tay nhưng không biết rõ gồm các loại văn bản gì. Sau đó, ông Ý điện thoại bảo ông T1, bà T2 đến nhà ông K1 ký vào hợp đồng đặt cọc và ông Ý đưa cho vợ chồng ông T1, bà T2 50.000.000 đồng nói là tiền cọc chuyển nhượng đất. Sau một thời gian ông T1, bà T2 phát hiện ông Ý đã chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông Nguyễn Phước T4, bà Võ Thị H1 với giá 1.500.000.000 đồng, nhưng ông Ý không báo cho ông T1, bà T2 biết việc đã chuyển nhượng và cũng không giao tiền phần đất nói trên cho ông T1, bà T2. Do ông Ý vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nên nay ông T1, bà T2 yêu cầu hủy toàn bộ Hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 ký giữa ông T1, bà T2 với ông Trần Như Ý tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều D. Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2020 ký kết giữa ông Trần Như Ý với bà Võ Thị H1 và ông Nguyễn Phước T4 ký tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H2 số công chứng 006719.

Ngày 09/5/2022 Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Dâng Phong đã có bản vẽ trích hiện trạng phần đất tranh chấp, ông không có ý kiến gì và thống nhất với bản vẽ ngày 09/5/2022 đối với phần đất tổng diện tích thực tế là 556,6m^2 thửa đất số 076, tờ bản đồ 23, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau và thống nhất chứng thư thẩm định giá ngày 14/6/2022 của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam 1m^2 là 6.439.000 đồng x 556,6m^2 = 3.583.947.000 đồng.

Ngoài ra, do thửa đất số 076, tờ bản đồ 23, diện tích 540m^2 tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau nói trên là tài sản do vợ chồng ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng, anh Đém là con ruột nên cho anh Đém đứng tên. Đây là tài sản chung của hộ gia đình, không phải tài sản riêng của anh Đém nên ông T1, bà T2 đồng ý chia thừa kế theo pháp luật là tài sản trên thuộc quyền sử dụng chung của ông T1, bà T2, anh Đém, nên chia mỗi người 01 phần theo chứng thư thẩm định giá ngày 14/6/2022 tương ứng 01 phần là 1.194.649.000 đồng. Phần của anh Đém sẽ chia cho hàng thừa kế thứ nhất là ông T1, bà T2, chị L, cháu Kiên. Ông T1, bà T2 nhận phần đất và giao cho chị L với cháu Kiên số tiền 597.324.500 đồng.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Như ý trình bày:* Ông thừa nhận vào năm 2020 thông qua ông Nguyễn Quốc Kháng nên ông có nhận làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất điều chỉnh sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X928870 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 21/7/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Đém qua cho ông T1, bà T2. Giá để làm thủ tục là 100.000.000 đồng đúng như nguyên đơn trình bày. Khi làm xong điều chỉnh trang 4 phần đất nói trên cho ông T1, bà T2 thì ông T1, bà T2 ký hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 để ủy quyền cho ông toàn quyền quyết định công việc quản lý, trông coi, ký hợp đồng cho thuê, đặt cọc, nhận cọc nhưng thực chất là ông T1 và bà T2 cùng ông K1 đồng ý chuyển nhượng phần đất thửa số 076, tờ bản đồ 23, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau cho ông với giá 2.000.000.000 đồng. Ông T1, bà T2 đã nhận cọc 150.000.000 đồng, thông qua ông K1. Nhưng sau đó do bà Trịnh Thúy L khởi kiện nên không thực hiện tiếp việc chuyển nhượng và ông không giao tiền tiếp cho ông T1, bà T2 như đã thỏa thuận. Hiện ông yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng và ông sẽ giao tiền lại cho ông T1 bà T2 sau khi đối trừ 150.000.000 đồng, phần còn lại là 1.850.000.000 đồng.

Đối với việc ngày 27/6/2020 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông Nguyễn Phước T4 và bà Võ Thị H1 với giá 1.500.000.000 đồng, hợp đồng trên là giả tạo do thực tế ông chỉ cầm cố cho bà H1 với số tiền 900.000.000 đồng, ông không chuyển nhượng phần đất trên cho ông T4, bà H1. Ông thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả lại cho ông T4, bà H1 số tiền 1.500.000.000 đồng.

- *Đại diện cho bà Trịnh Thúy L ông Đặng Minh H3 trình bày:* Ông Đém có đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 076, tờ bản đồ 23, diện tích 540m^2, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Năm 2007, bà Trịnh Thúy L, ông Nguyễn Văn Đém có đăng ký kết hôn tại Uỷ ban nhân dân thị trấn Thới Bình, huyện thới Bình, tỉnh Cà Mau. Trong thời gian chung sống bà L và ông Đém có 01 người con chung tên Nguyễn Trung K2 sinh ngày 11/01/2008. Đến năm 2009, ông Đém chết. Do ông Đém chết đột ngột nên không để lại di chúc đối với thửa đất số 076, tờ bản đồ 23, diện tích 540m^2, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Đến ngày 27/4/2020, cha chồng bà L là ông Nguyễn Văn T1 đã lập tờ khai tông chi không đúng sự thật, kê không đủ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đém, chỉ kê khai ông T1, bà T2 là người thừa kế của ông Đém để nhận di sản làquyền sử dụng đất của ông Đém.

Đến ngày 18/6/2020, ông T1, bà T2 lập Văn bản khai nhận di sản và được chứng thực tại văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều Diễm số 3759 quyển số 02/Tp/CC-SCC/HĐGD và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa kế toàn bộ phần đất của ông Đém đã đứng tên. Sau đó, ông T1, bà T2 ủy quyền cho ông Trần Như Ý ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà Võ Thị H1 và ông Nguyễn Phước T4.

Hợp đồng chuyển nhượng thực hiện tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương ngày 27/6/2020.

Do phần đất trên là di sản của ông Đém nên bà L khởi kiện yêu cầu hủy điều chỉnh thông tin từ chủ đất Nguyễn Văn Đém sang tên Nguyễn Văn T1, Trần Thị T2 vào ngày 24/6/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Như Ý ký với ông Nguyễn Phước T4, bà Võ Thị H1 tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H2 vào ngày 27/6/2020; Chia thừa kế phần đất trên thành 04 phần bằng nhau cho hàng thừa kế thứ nhất gồm bà L, cháu Kiên, ông T1, bà T2 mỗi phần có giá trị 895.986.750 đồng, bà L yêu cầu nhận đất và giao phần giá trị cho ông T1, bà T2.

Ngày 09/5/2022 Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Dâng Phong đã có bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp, ông thống nhất với bản vẽ ngày 09/5/2022 đối với phần đất đo đạc thực tế có diện tích 556,6m^2 thửa đất số 076, tờ bản đồ 23 đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau và thống nhất chứng thư thẩm định giá ngày 14/6/2022 của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam 1m^2 là 6.439.000 đồng x 556,6m^2 = 3.583.947.000 đồng.

- *Ông Đặng Minh Q trình bày*: Ông thống nhất với lời trình bày của ông Đặng Minh H3, ông yêu cầu hội đồng xét xử chấp nhận chia thừa kế phần đất có diện tích 556,6m^2 thửa đất số 076, tờ bản đồ 23 tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau thành 04 phần bằng nhau cho hàng thừa kế thứ nhất gồm bà L, cháu Kiên, ông T1, bà T2 mỗi phần có giá trị 895.986.750 đồng, giao phần đất trên cho bà L quản lý, bà L giao phần giá trị lại cho ông T1, bà T2. Ngoài ra ông không có ý kiến gì bổ sung thêm.

- *Ông Hồ Vũ P trình bày*: Ông T4 và bà H1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T2 và yêu cầu khởi kiện của bà L. Do có quen biết với ông Trần Như Ý và biết ông Ý cần chuyển nhượng phần đất thửa đất số 076, tờ bản đồ 23, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X928870 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 21/7/2003, phần đất đã chuyển tên cho ông T1, bà T2. Ông T1, bà T2 có văn bản ủy quyền cho Trần Như Ý chuyển nhượng nên ngày 27/6/2020 ông T4, bà Bà H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nói trên tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H2. Ông T4, bà H1 đã giao đủ tiền cho ông Ý với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Sau đó, ông T4, bà H1 đã làm thủ tục xin chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau nhưng sau đó Văn phòng phát hiện việc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đém không đúng nên từ chối cấp giấy cho ông T4, bà H1. Sau đó, ông T4, bà H1 nhiều lần liên hệ yêu cầu ông Ý, ông T1, bà T2 làm thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4, bà H1 nhưng không thực hiện được. Nay bà H1, ông T4 yêu cầu ông Ý, ông T1, bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại văn phòng Công chứng Trần Mai Hương vào ngày 27/6/2020 nhưng ông T4, bà H1 không có đơn yêu cầu khởi kiện độc lập mặc dù đã được Tòa án giải thích về quyền và nghĩa vụ trong vụ án tranh chấp nêu trên.

Ngày 09/5/2022 Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Dân Phong đã có bản vẽ trích hiện trạng phần đất tranh chấp, ông thống nhất với bản vẽ ngày 09/5/2022 đối với phần đất đo đạc diện tích 556,6m^2 đất thửa đất số 076, tồ bản đồ 23, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau và thống nhất chứng thư thẩm định giá ngày 14/6/2022 của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam với giá 1m^{2}là 6.439.000 đồng x 556,6m^2 = 3.583.947.000 đồng.

- *Ông Nguyễn Quốc Kháng trình bày*: Ông là người giới thiệu ông T1, bà T2 gặp ông Phan Thanh H3 để nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 076, tờ bản đồ 23, diện tích 540m^2, tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Ông chứng kiến việc Thông, Tồn trả cho ông H3 15 lượng vàng từ năm 1999. Sau đó, anh Đém đứng tên dùm cho cha mẹ là ông T1, bà T2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X928870 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 21/7/2003. Đến năm 2009,anh Đém chết thì ông T1, bà T2 nhờ ông Trần Như Ý làm thủ tục điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Đém sang cho ông T1, bà T2 nhưng ông Ý lại đem phần đất trên chuyển nhượng cho Tùng, bà H1. Ông không có nhận chuyển nhượng phần đất trên từ ông T1, bà T2 và cũng không có chuyển nhượng phần đất trên lại cho ông Ý, phần đất tranh chấp nói trên là của ông T1, bà T2. Ông có ký tên nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng phần đất trên với ông Ý thay cho ông T1, bà T2 là do ông T1, bà T2 nhờ ông ký và nhận số tiền cọc chuyển nhượng đất 50.000.000 đồng từ ông Ý. Ông đã nhận và đã giao đủ 50.000.000 đồng lại cho ông T1, bà T2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau Quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 với ông Trần Như Ý Công chứng tại văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều Diễm. Số công chứng 4055 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 27/6/2020giữa ông Trần Như Ý với ông Nguyễn Phước T4 bà và Võ Thị H1 Công chứng tại văn phòng Công chứng Trần Mai Hương. Số công chứng 006719 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc ông Trần Như Ý phải trả và bồi thường thiệt hại cho ông T4 bà H1 số tiền 1.835.000.000 đồng (*một tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày ông T4, bà H1 có đơn yêu cầu thi hành án, ông Ý không tự nguyện thi hành xong khoản tiền bồi thường nêu trên thì còn phải trả thêm khoản

lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Buộc ông T1, bà T2 trả lại cho ông Ý số tiền đã nhận cọc 50.000.000 đồng

Kể từ ngày ông Ý có đơn yêu cầu thi hành án, bà T2, ông T1 không tự nguyện thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thúy L chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất theo pháp luật đối với di sản của ông Nguyễn Văn Đém.

Hủy điều chỉnh thông tin từ chủ đất Nguyễn Văn Đém sang tên Nguyễn Văn T1, Trần Thị T2 vào ngày 24/6/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau.

Chia di sản của ông Nguyễn Văn Đémlà phần đất tổng diện tích 556,6m^2 thửa số 076, tờ bản đồ 23, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thành 04 phần cho hàng thừa kế thứ nhất gồm: Bà Trịnh Thúy L, cháu Nguyễn Trung K2, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2, tương ứng giá trị mỗi phần là 895.986.750 đồng.

Giao phần đất tổng diện tích 556,6m^2 thửa đất số 076, tờ bản đồ 23, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có tứ cận:

Hướng Tây giáp quốc lộ 1A, Đông giáp thửa đất của Hà Thanh Phương, Nam giáp thửa đất của Phan Tấn Đạt, Bắc giáp thửa đất Hà Thành Đạt cho bà Trịnh Thúy L quản lý sử dụng.

(*Kèm theo bản trích đo hiện trạng đo vẽ ngày 09/5/2022 Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Dâng Phong*)

Buộc bà Trịnh Thúy L giao giá trị phần đất trên lại cho ông T1, bàTồn tương ứng mỗi phần là 895.986.750 đồng, tổng số tiền 1.791.973.500 đồng (*một tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng*).

Giao phần tài sản cháu Nguyễn Trung K2 được nhận là 895.986.750 đồng cho bà Trịnh Thúy L quản lý.

Buộc ông T4 và bà H1 giao trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 928870 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 21/7/2003cho hộ ông Nguyễn Văn Đém thửa số 076, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà Trịnh Thúy L.

Bà Trịnh Thúy L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký sử dụng theo quy định.

- Về chi phí và án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 hoàn trả tiền chi phí đo đạc cho bà Trịnh Thúy L số tiền 11.153.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Như Ý phải nộp 67.050.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (chưa nộp)

Bà Trịnh Thúy L, Nguyễn Trung K2 phải nộp án phí dân sự đối phần tài sản được nhận, bà L nộp thay cháu Kiên, tổng số tiền bà L phải nộp 65.759.000 đồng bà L đã dự nộp 17.300.000 đồng theo biên lai thu số 0000570 ngày 03/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ bà L phải nộp tiếp 48.459.000 đồng, khi án có hiệu lực.

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

Ngày 03/10/2022,bà Võ Thị H1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ án sơ thẩm vì ảnh hưởng quyền lợi của bà H1.

Tại phiên tòa ngày 24/3/2023, người đại diện theo ủy quyền của bà H1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà H1 và ông Ý, không yêu cầu Tòa án buộc ông Ý trả lại tiền cho bà H1 vì nếu buộc trả tiền thì ông T1 bà T2 mới là người có trách nhiệm trả tiền nên bà H1 sẽ khởi kiện thành vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 03/4/2023 của bà Võ Thị H1 thể hiện: Bà H1 yêu cầu ông T1, bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì bà mua đất và đã trả đủ tiền. Nếu không thực hiện hợp đồng thì bà yêu cầu ông T1, bà T2 giao lại cho ông bà khoản tiền 1.835.000.000 đồng.

Ông Lê Trí T3 tranh luận: Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà H1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Ông Đặng Minh H3 tranh luận: Trong quá trình điều tra, các đương sự đã thương lượng không yêu cầu khởi tố vụ án hình sự và bà H1 đã yêu cầu ông Ý trả lại cho bà H1 1,5 tỷ đồng và lãi suất theo quy định của nhà nước nên nay bà L không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà H1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà L.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:*Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật.Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, 3Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà H1, hủy một phần bản án sơ thẩm và sửa một phần án sơ thẩm về trách nhiệm trả nợ và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông T1, bà T2 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 26/6/2020 giữa ông T1, bà T2 với ông Trần Như Ý tại văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều Diễm

và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2020 giữa ông Trần Như Ý với bà Võ Thị H1, ông Nguyễn Phước T4 ký tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H2 số công chứng 006719. Ông Trần Như Ý đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ý với bà H1, ông T4. Bà H1, ông T4 yêu cầu ông T1, bà T2 và ông Ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Bà L, cháu Kiên yêu cầu hủy điều chỉnh thông tin từ chủ đất Nguyễn Văn Đém sang tên Nguyễn Văn T1, Trần Thị T2 ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Như Ý ký với ông Nguyễn Phước T4, bà Võ Thị H1 tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H2 vào ngày 27/6/2020; Chia thừa kế phần đất trên thành 04 phần cho ông T1, bà T2, bà L và cháu Kiên.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà T2 và bà L nên bà H1 kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của bà H1, Hội đồng xét xử xét thấy: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T2, ông Ý với bà H1 được thực hiện tại phòng công chứng đúng theo quy định pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T1, bà T2 đứng tên và ông T1, bà T2 ủy quyền cho ông Ý thực hiện giao dịch đúng theo quy định. Tuy nhiên, sau khi ông Ý ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận 1.500.000.000 đồng từ bà H1, ông T4 thì không đưa lại số tiền trên cho ông T1, bà T2.

[3] Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Ngày 18/6/2020, ông T1 và bà T2 đến Văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều D lập văn bản khai nhận di sản và nhận thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên do ông Đém để lại. Đến ngày 24/6/2022 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau đã điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông T1, bà T2. Ngày 26/6/2020, ông T1, bà T2 lập văn bản ủy quyền tại văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm cho ông Trần Như Ý chuyển nhượng phần đất trên nên ông Ý đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1, ông T4 và nhận của bà H1, ông T4 số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng không giao lại cho bà T2 ông T1.

[3.1] Ông T1, bà T2 biết sự việc nên đã trình báo với cơ quan điều tra. Cơ quan điều tra công an tỉnh Cà Mau về hành vi của ông Ý. Quá trình cơ quan điều tra làm việc thì ông T1, bà T2, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ý và bà H1

[3.2] Tại biên bản ghi lời khai của Trần Như Ý đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ý ký với bà H1 và ông T4 vì đây là hợp đồng vay và trả tiền lại cho bà H1.

[3.3] Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/12/2020 của bà Võ Thị H1, bà H1 xác định việc mua bán là đúng nên yêu cầu ông Ý chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà hoặc trả lại tiền 1.500.000.000 đồng và lãi theo lãi suất nhà nước.

[3.4] Tại văn bản trình bày ý kiến có chứng thực của công chứng viên Cao Thị Kiều Diễm thể hiện ý chí của bà T2 đồng ý giao 50% phần đất ông bà được nhận cho bà H1, ông T4. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho ông T1, bà T2 xác định văn bản trình bày ý kiến là do bà T2 điểm chỉ nhưng không biết nội dung. Tòa án tiến hành làm việc với văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm xác định trước khi chứng thực thì bà T2 được nghe đọc lại văn bản và điểm chỉ trước mặt công chứng viên.

[3.5] Do không đủ yếu tố cấu thành tội phạm nên Cơ quan điều tra công an tỉnh Cà Mau ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

[4] Do đó, có đủ căn cứ để xác định nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T2 và bà H1, ông T4 vô hiệu là do ông T1, bà T2 khai không đúng những người thừa kế của ông Đém, kê khai thiếu vợ là bà L và con trai là cháu Kiên. Đối với hợp đồng ủy quyền cho ông Ý chuyển nhượng phần đất là ý chí tự nguyện của ông T1, bà T2 nên khi thực hiện công việc ủy quyền bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền phải chịu trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều 565, 567 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng này đã bị vô hiệu nên các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, khi ký hợp đồng ông Ý là người trực tiếp nhận tiền và không đưa lại cho ông T1, bà T2 nên ông Ý phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà H1 số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, án sơ thẩm giải quyết buộc ông Ý trả lại số tiền trên cho bà H1, ông T4 là có căn cứ.

[5] Đối với khoản tiền lãi cấp sơ thẩm buộc ông Ý trả lại cho bà H1 là 385.000.000 đồng khi bà H1 không có yêu cầu độc lập về việc buộc ông Ý bồi thường thiệt hại từ hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, sau khi án sơ thẩm xét xử, ông Ý không kháng cáo về phần này nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm vấn đề này.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc cháu Kiên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là chưa phù hợp.Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của cháu Kiên có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí sơ thẩm cho cháu Kiên theo quy định.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm:Do kháng cáo của bà H1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị H1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 với ông Trần Như Ý được Công chứng tại văn phòng Công chứng Cao Thị Kiều Diễm, Số công chứng 4055 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2020giữa ông Trần Như Ý với ông Nguyễn Phước T4, bà Võ Thị H1 được công chứng tại văn phòng Công chứng Trần Mai Hương, số công chứng 006719 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc ông Trần Như Ý phải trả và bồi thường thiệt hại cho ông T4, bà H1 số tiền 1.835.000.000 đồng (*một tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu đồng*).

- Buộc ông T1, bà T2 trả lại cho ông Ý số tiền đã nhận cọc 50.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thúy L về việc chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất.

Chia di sản của ông Nguyễn Văn Đém (đã điều chỉnh sang tên Nguyễn Văn T1, Trần Thị T2 ngày 24/6/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau thực hiện) phần đất diện tích 556,6m^2 thửa số 076, tờ bản đồ 23, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thành 04 phần cho hàng thừa kế thứ nhất gồm: Bà Trịnh Thúy L, cháu Nguyễn Trung K2, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2, tương ứng giá trị mỗi kỷ phần là 895.986.750 đồng.

Giao phần đất tổng diện tích 556,6m^2 thửa đất số 076, tờ bản đồ 23, đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có tứ cận:

Hướng Tây giáp quốc lộ 1A, Đông giáp thửa đất của Hà Thanh Phương, Nam giáp thửa đất của Phan Tấn Đạt, Bắc giáp thửa đất Hà Thành Đạt cho bà Trịnh Thúy L quản lý, sử dụng.

(*Kèm theo bản trích đo hiện trạng đo vẽ ngày 09/5/2022 Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Dâng Phong*)

Buộc bà Trịnh Thúy L giao giá trị phần đất trên lại cho ông T1, bà T2 tương ứng mỗi phần là 895.986.750 đồng, tổng số tiền 1.791.973.500 đồng (*một tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng*).

Giao phần tài sản cháu Nguyễn Trung K2 được nhận là 895.986.750 đồng cho bà Trịnh Thúy L quản lý.

Bà Trịnh Thúy L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục chung.

- Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2 hoàn trả tiền chi phí đo đạc và chi phí định giá cho bà Trịnh Thúy L với số tiền 11.153.000 đồng (trong đó, chi phí đo đạc là 4.553.000 đồng, chi phí định giá là 6.600.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T2, cháu Nguyễn Trung K2 được miễn.

Ông Trần Như Ý phải nộp 67.050.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (chưa nộp)nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

Bà Trịnh Thúy L phải nộp 38.879.000 đồng, bà L đã dự nộp 17.300.000 đồng theo biên lai thu số 0000570 ngày 03/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, bà L phải nộp tiếp 21.579.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H1 phải chịu 300.000đ. Ngày 12/10/2022 bà Võ Thị H1 đã nộp tạm ứng 300.000đ (biên laisố 0002154) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

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

Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đinh Cẩm Đào