TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số:19/2020/DS-GĐT
Ngày: 31/5/2020
V/v: "T/c Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:
Chủ tọa phiên tòa: - Ông Ngô Hồng Phúc.
Các thành viên: - Ông Nguyễn Ngọc Vân.
- Ông Vũ Mạnh Hùng.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Dương Thảo Phương - Thư ký Toà án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm vụ án về "Tranh chấp thừa kế" giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T sinh năm 1950.
Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Đ, thành phố H.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960.
Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Đ, thành phố H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957.
Địa chỉ: Số 29/3, khối 7, đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.
Người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Nguyễn Thị T.
2. Anh Phạm Văn D, sinh năm 1965;
Địa chỉ: Thôn Tổ, xã L, huyện Đ, thành phố H.
3. Chị Phạm Thị N, sinh năm 1969;
Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Đ, thành phố H.
4. Chị Phạm Thị H, sinh năm 1972;
Địa chỉ: Tổ 87, phường C, thành phố C, tỉnh Q.
Người đại diện theo ủy quyền của chị H là anh Phạm Văn D.
5. Ông Nguyễn Quang C, sinh năm 1961;
6. Ông Nguyễn Hợp T, sinh năm 1963;
7. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1965;

8. Anh Nguyễn Hợp D, sinh năm 1986;

9. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1990;

10. Anh Nguyễn Hợp L, sinh năm 1988;

11. Anh Nguyễn Quang C, sinh năm 1985;

12. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1990;

13. Chị Vũ Thị H, sinh năm 1987;

14. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Đ, thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T: Luật sư Trần Đình B, Văn phòng luật sư Đ, Đoàn luật sư thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang Ch: Luật sư Nguyễn Ngọc K, Văn phòng luật sư D, Đoàn luật sư thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là bà Phạm Thị T trình bày:

Cụ Nguyễn Hợp T và cụ Nguyễn Thị T có 5 con chung là: Bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Hợp H, bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị H3.

Bà Nguyễn Thi H chết năm 2015, có chồng là ông Phạm Thanh A (chết năm 1982), bà H và ông A có 03 con chung là: Anh Phạm Văn D, chị Phạm Thị N và chị Phạm Thị H;

Ông Nguyễn Hợp H hy sinh năm 1968, chưa có vợ con.

Cụ Nguyễn Hợp T chết năm 1986 và cụ Nguyễn Thị T chết năm 2001.

Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 02, diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 493m^2 (thực tế: 480,2m^2) tại thôn Trung, xã L, huyện Đ, thành phố H có nguồn gốc là của cụ T1 và cụ T2 để lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 01/01/1988 đứng tên cụ T1 (sau khi cụ T1 chết 02 năm). Đến nay, các đương sự vẫn chưa đăng ký thay đổi chủ sử dụng đối với thửa đất.

Năm 1975, cụ T1 và cụ T2 cho ông Nguyễn Hợp T (con ông chú) diện tích 120m^2 đất, đến năm 1987, cụ T2 cho ông T thêm 24m^2 đất, ông T đã xây nhà, tường bao quanh thửa đất. Diện tích đất còn lại là 349m^2 hiện bà Hảo và ông Chinh đang quản lý, trên thửa đất có ngôi nhà cấp bốn 5 gian do cụ T1 và cụ T2 xây. Năm 1991, ông C và bà H phá dỡ toàn bộ nhà cũ xây lại ngôi nhà cấp bốn trần hiên như hiện nay.

Bà H ủy quyền cho bà tham gia giải quyết vụ án, bà cũng đề nghị Tòa án chia thừa kế phần tài sản của bà H được hưởng nhập chung vào khối tài sản bà được hưởng.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Khi cụ T1 và cụ T2 còn sống, hai cụ gọi bà T, bà H, bà H đến ở thì bố mẹ bà cho đất. Do không có ai đến ở cùng nên hai cụ gọi bà và ông Chinh thì ông Chinh nói với bố mẹ bà nếu bán nhà đất cho vợ chồng bà thì vợ chồng bà mới đến ở. Năm 1985, cụ T1, cụ T2 tổ chức cuộc họp mời bên nội có ông Nguyễn Hợp Lễ, Nguyễn Hợp T, bên ngoại có ông Đào Văn T, ngoài ra còn mời bên nội tộc ông C là ông Nguyễn Quang N và ông Nguyễn Quang (bố đẻ ông C) chứng kiến hai cụ bán thửa đất cho bà với số tiền 100.000 đồng. Đồng thời, cụ T1 lập chúc thư phân gia tài, nội dung chúc thư cho ông T 120m^2 đất và bán tài sản (đất) cho vợ chồng bà diện tích 373m^2 đất trị giá 100.000 đồng.

Sau khi lập chúc thư (năm 1985), vợ chồng bà đến ở cùng bố mẹ trên thửa đất. Cụ T1 chết năm 1986, cụ T2 chết năm 2001.

Hiện tại ông Nguyễn Hợp L, ông Nguyễn Hợp T, ông Đào Văn T, ông Nguyễn Quang N (đều đã chết), chỉ còn ông Nguyễn Quang Á còn sống.

Nay bà T khởi kiện chia thừa kế đất bà không đồng ý, vì bà đã mua thửa đất của bố mẹ bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Quang C trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của bà H. Vợ chồng ông mua nhà, đất của cụ T1, cụ T2 và sinh sống cùng hai cụ từ năm 1985. Năm 1991, vợ chồng ông phá dỡ toàn bộ ngôi nhà cũ để xây lại ngôi nhà cấp 4 mái bằng, bếp, công trình phụ như hiện nay. Chi phí xây nhà và toàn bộ công trình là của vợ chồng ông. Ông không đồng ý chia thừa kế vì thửa đất này vợ chồng ông đã mua của cụ T1 và cụ T2.

Vợ chồng ông Nguyễn Hợp T, bà Nguyễn Thị O trình bày: Ông T là cháu gọi cụ T1 là bác ruột. Do gia đình ông đi khai hoang, sau khi về quê không có đất nên cụ T1 và cụ T2 gọi cho ông diện tích 120m^2 đất giáp ngõ xóm và đường làng.

Năm 1989 sau khi cụ T1 chết, ông xin và được cụ T2 cho thêm 24m^2 đất, khi cho đất các cụ chỉ mốc giới chứ không đo. Năm 1991, vợ chồng ông xây một ngôi nhà cấp 4 trên 1/2 diện tích đất giáp đất cụ T1, năm 2009, xây một ngôi nhà 3 tầng giáp đường đi và ngõ xóm. Chi phí xây nhà và công trình là của vợ chồng ông. Nay, bà Thảo yêu cầu chia thừa kế 349m^2 đất đối với bà Hảo, bà Hảo yêu cầu chia thừa kế đất mà các cụ cho ông, ông không có ý kiến gi. Đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho vợ chồng ông có nơi ở.

Anh Phạm Văn D và chị Phạm Thị N trình bày: Anh, chị là con của bà Nguyễn Thị H1 và ông Phạm Thanh A. Bà H chết năm 2015, ông A chết năm 1982. Ông, bà sinh được 3 con gồm anh Phạm Văn D, chị Phạm Thị N và chị Phạm Thị H.

Bà T khởi kiện bà H chia thừa kế di sản của cụ T1, cụ T2, nếu mẹ anh, chị được hưởng di sản thì anh, chị là người được kế thừa quyền lợi của bà H. Anh,

chị xin được hưởng bằng hiện vật và nhập chung tài sản mà bà T được hưởng để lấy nơi thờ cúng các cụ.

Anh Nguyễn Quang C và chị Nguyễn Thị H trình bày: Anh, chị là con trai và con dâu của bà H và ông C. Hiện tại, anh chị đang sinh sống cùng ông C, bà H nhưng không có đóng góp gì vào việc xây nhà. Nay bà T khởi kiện chia thừa kế nhà, đất vợ chồng anh chị không liên quan.

Chị Nguyễn Thị D trình bày:

Chị là hàng xóm của bà H và ông C. Chị có thuê ông C, bà H gian quán bán hàng, thời gian thuê từ đầu năm 2017. Chị và bà H không lập hợp đồng thuê nhà, không thỏa thuận thời gian thuê, thanh toán vào tháng 12 hàng năm.

Chị Vũ Thị H trình bày:

Chị là cháu dâu gọi bà H là bác. Năm 2006, chị thuê cửa hàng của bà H, ông C để bán hàng điện nước nhưng không làm hợp đồng và không thỏa thuận thời hạn thuê nhà. Mỗi tháng chị trả cho bà H 500.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, thành phố H đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị H3.

Xác định nguồn gốc thửa đất thổ cư số 60, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 493m^2, diện tích đo đạc thực tế là 480,2m^2 tại thôn T, xã L, huyện Đ, thành phố H đứng tên cụ Nguyễn Họp T là của cụ Nguyễn Hợp T và cụ Nguyễn Thị T.

Xác định 1/2 thửa đất có diện tích 167,75m^2 về phía Tây là di sản của cụ Nguyễn Hợp T. Trên đó có 01 ngôi nhà cấp 4 trần hiên, 01 bếp, nhà tắm, cổng sắt, mái che do bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Quang C xây dựng được giao cho bà H, ông C.

Xác định 1/2 thửa đất về phía Đông là di sản của của cụ Nguyễn Thị T, trên đó có hai ki ốt, sân lát gạch, 02 cây mít, 01 cây bưởi, 01 đoạn tường bao, tường hoa do bà H và ông Ch xây dựng, được chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

Mở thừa kế tháng 02 năm 2001 cụ Nguyễn Thị T chết, di sản được chia đều cho các con cụ T2 gồm: Bà Nguyễn Thị H1 (anh Phạm Văn D, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H), bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị H3, 01 kỷ phần công trông nom, quản lý tôn tạo thửa đất và 01 kỷ phần công chăm sóc cụ T2 khi sống cũng như khi cụ chết được giao cho bà H (06 kỷ phần, mỗi kỷ phần được hưởng là 27,95m2 đất).

Giao cho Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H2, anh Phạm Văn D, chị Phạm Thị N và chị Phạm Thị H được sở hữu, sử dụng 25m^2 gian ki ốt, sân lát gạch, tường bao, tường hoa, 01 cây bưởi, 01 cây mít và phần đất diện tích 82m^2 đất về phía Đông, cụ thể như sau: Lấy một điểm cạnh đất phía Bắc giáp nhà ông

T là điểm A kéo sang ranh giới về phía Nam dài 4,5m là điểm B, từ điểm B kéo sang phía Tây dài 14,14m là điểm C; từ điểm A kéo về phía Tây giáp tường nhà ông T dài 12,31m là điểm H, từ điểm H kéo sang phía Bắc dài 5,87m là điểm G; từ điểm G kéo sang phía Tây dài 2,5m là điểm D, từ điểm D kéo sang phía Nam dài 10,58m. Nối các điểm A, B, *c,* D, G, H, A là ranh giới đất của bà T, bà H, anh D, chị và chị H trên đó có gian ki ốt, sân, tường bao, tường hoa, cây bưởi, cây mít trị giá 18.481.000 đồng.

Hai gian quán chị D và chị H thuê của bà H, diện tích gian quán được chia cho bà T, bà H, anh D, chị N và chị H buộc chị D và chị H di dời tài sản trả lại diện tích gian quán cho bà T, bà H, anh D, chị N và chị H.

Giao cho bà Nguyễn Thị H3 diện tích 253,2m^2 đất còn lại trên đó có ngôi nhà cấp 4 xây trần hiên, bếp, nhà tắm, cổng sắt, phần mái che, gian ki ốt, sân, nhà vệ sinh do bà H và ông C xây dựng. Bà H phải có trách nhiệm tháo dỡ mái che sân lợp tôn, vì kèo sắt và các tài sản khác trên phần đất giao cho bà T, bà H, anh D, chị N và chị H.

Giao cho ông Nguyễn Hợp T sử dụng diện tích 144m^2 đất trên đó có ngôi nhà 3 tầng, 01 nhà cấp 4, mái lợp tôn, che sân do ông T và bà O xây dựng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự kháng cáo như sau:

Ngày 02/5/2018, bị đơn là bà H và ông C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Ngày 04/5/2018, nguyên đơn là bà Thảo kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm về phần trích công sức quản lý di sản cho vợ chồng bà H, ông Ch.

Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 249/2018/DS-PT ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thảo về việc chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị H3.

Thời điểm mở thừa kế của cụ T2 là tháng 02/2001. Cụ T2 chết không để lại di chúc, di sản của cụ T2 được chia theo quy định của pháp luật.

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ T2 gồm: Các thừa kế của bà Nguyễn Thị H1 (anh Phạm Văn D, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H), bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị H3.

2. Về di sản: Xác định thửa đất thổ cư số 60, tờ bản đồ số 02, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 493m^2, diện tích đo đạc thực tế là 480,2m^2 tại thôn Trung, xã L, huyện Đ, Thành phố H đứng tên cụ Nguyễn Hợp T là của cụ T1 và cụ T2.

Xác định 1/2 thửa đất có diện tích 167,75m^2 về phía Tây là di sản của cụ Nguyễn Hợp T trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 trần hiên, 01 bếp, nhà tắm, cổng

sắt, mái che do bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Quang C xây dựng được giao cho bà Hảo, ông Chinh.

Xác định 1/2 thửa đất có diện tích 167,75m^2 về phía Đông là di sản của của cụ Nguyễn Thị Tài, có giá trị 1.677.500.000 đồng.

Trích công sức trông nom, quản lý tôn tạo thửa đất và công chăm sóc cụ T2 khi sống cũng như lo ma chay khi cụ chết cho bà Hảo bằng hai kỷ phần thừa kế. Theo đó di sản của cụ T2 được chia làm 6 kỷ phần, mỗi kỷ phần được hưởng là 27,95m^2 đất.

Chia bằng hiện vật: Giao cho bà T, bà , anh D, chị N và chị H được sử dụng 82m^2 đất về phía Đông của thửa đất số 60, tờ bản đồ số 02, thôn Trung, xã L, huyện Đ, thành phố H, có các cạnh cụ thể như sau: Cạnh sát tường nhà ông T dài 12,3lm; 5,87m. Cạnh đối diện sát đất giao bà H có chiều dài 11,64m; 2;50m. Cạnh cuối thửa đất, sát đất giao bà H có chiều dài 2,50m; 10,58m. Cạnh giáp ngõ đi có chiều dài 4,5m. Được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,18,17,16,1) trên đất có 25m^2 gian ki ốt, sân lát gạch, tường bao, tường hoa, 01 cây bưởi, 01 cây mít có trị giá 18.481.000 đồng.

Hai gian quán chị D và chị H thuê của bà H, diện tích gian quán được chia cho bà T bà H, anh D, chị N và chị H buộc chị D và chị H di dời tài sản trả lại diện tích gian quán cho bà T, bà H, anh D, chị N và chị H.

Giao cho bà Hảo diện tích 253,2m^2 đất còn lại tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 02, thôn Trung, xã L, huyện Đ, thành phố H. Trên đất có ngôi nhà cấp 4 xây trần hiên, bếp, nhà tắm, cổng sắt, phần mái che, gian ki ốt, sân, nhà vệ sinh do bà H và ông C xây dựng. Bà phải có trách nhiệm tháo dỡ mái che sân lợp tôn, vì kèo sắt và các tài sản khác trên phần đất giao cho bà T bà H, anh D, chị N và chị H. (có sơ đồ kèm theo bản án).

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Không xem xét việc ông Nguyễn Hợp T đang sử dụng diện tích 144,7m^2 đất thửa đất số 60, tờ bản đồ số 02, tại thôn Trung, xã Liên T, huyện Đ, thành phố H; trên đất có ngôi nhà 3 tầng , 01 nhà cấp 4, mái lợp tôn, che sân do ông T và bà O xây dựng do các đương sự không có yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 13/11/2018, bà H, ông C có đơn đề nghị xem xét Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2019/KN-DS ngày 15/11/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 249/2018/DS-PT ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân

dân huyện Đ, thành phố H; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, thành phố H giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ Nguyễn Hợp T và cụ Nguyễn Thị T có 5 con chung là bà Nguyễn Thi H, ông Nguyễn Hợp H, bà Nguyễn Thị T; bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị H3. Bà H chết năm 2015 có chồng là ông Phạm Thanh A (chết năm 1982), bà H và ông A có 03 con chung là: Anh Phạm Văn D, chị Phạm Thị N và chị Phạm Thị H. Ông Nguyễn Hợp H (Liệt sĩ năm 1968), chưa có vợ con. Cụ Nguyễn Hợp T chết năm 1986 và cụ Nguyễn Thị T chết năm 2001.

[2] Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 02, diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 493m^2 (thực tế: 480,2m^2) và ngôi nhà cấp bốn 5 gian do cụ T1 và cụ T2 xây tại thôn Trung, xã L, Đ, thành phố H hiện bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Quang C và ông Nguyễn Hợp T, bà Nguyễn Thị O đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là của cụ T1 và cụ T2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/01/1988, mang tên cụ T1 (sau khi cụ T1 chết 02 năm).

[3] Ngày 26/3/1985, cụ T1, cụ T2 lập Chúc thư phân chia gia tài, nội dung chúc thư cho ông T 120m^2 đất và bán tài sản (đất) cho vợ chồng bà H, ông C 373m^2 đất trị giá 100.000 đồng; phân chia số tiền bán nhà, đất cho các con. Sau khi các cụ lập chúc thư (năm 1985), vợ chồng bà H, ông C đến ở cùng hai cụ tại nhà, đất nêu trên. Năm 1987, cụ T2 cho ông T thêm 24m^2 đất, ông T đã xây nhà, tường bao quanh thửa đất. Diện tích đất còn lại là 349m^2 hiện bà H và ông C đang quản lý. Năm 1991, vợ chồng ông C, bà H phá dỡ toàn bộ nhà cũ xây lại ngôi nhà cấp bốn trần hiên như hiện nay.

[4] Về hình thức của Chúc thư phân gia tài ngày 26/3/1985:

Các đương sự đều thừa nhận chữ ký, chữ viết trong chúc thư và phần "mẹ Nguyễn Thị T ký" là chữ của cụ T1. Ngoài ra, còn có chữ ký của 4 người con là bà H, bà T, bà , bà H. Bà H khẳng định cụ T2 không biết chữ nên cụ T1 ký thay. Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm chưa làm rõ thời điểm lập chúc thư cụ T2 có mặt không. Tuy nhiên, theo Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016: "Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng

nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất".

[5] Bà T, bà H không thừa nhận chữ ký của mình tại chúc thư nhưng tại Kết luận giám định số 310/C54-P5 ngày 10/10/2017 của Viện Khoa học Hình sự - Tổng cục cảnh sát đã xác định chữ ký tại văn bản này đúng là chữ ký của bà H và bà T. Như vậy, về hình thức xác định có việc cụ T1 lập C thư và bà T, bà H, bà H đã ký như bị đơn trình bày.

[6] Về nội dung của Chúc thư phân chia gia tài thể hiện nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở của cụ T1, cụ T2 cho bà H, đồng thời phân chia số tiền bán nhà, đất cho các con. Số tiền bán đất 100.000 đồng được chia 5 phần: chia bốn phần cho bốn con gái và chia một phần cho con là liệt sỹ dùng để thờ cúng. Trong đó, bà H được sử dụng nhà, đất nhưng với điều kiện phải trả tiền cho những người không ở. Bà H khẳng định đã đưa tiền trực tiếp cho cụ T1 và vào thời điểm lập chúc thư có nhiều người chứng kiến. Bà T, bà H không thừa nhận việc tham gia thỏa thuận và ký vào chúc thư cụ T1 lập nên đồng thời không thừa nhận việc cụ T1 đã chia tiền bán đất cho các bà. Tuy nhiên, đã có căn cứ để khẳng định việc bà T, bà H ký vào chúc thư như trên đương nhiên các bà phải biết quyền lợi của mình đối với số tiền bán đất.

[7] Sau khi cụ T1 lập chúc thư năm 1985, vợ chồng bà H, ông C đã chuyển đến sống cùng hai cụ. Năm 1991, ông bà đã phá dỡ toàn bộ ngôi nhà 05 gian và bếp của cụ T1, cụ T2 để xây dựng mới toàn bộ ngôi nhà 04 gian trần hiên chắn mái, bếp, khu phụ, tường bao xung quanh và hai gian quán cấp 4 trên đất nhưng cụ T2 đang sống chung với vợ chồng bà H, ông C cũng như các chị em là bà H, bà T, bà H không phản đối hay khiếu nại. Vợ chồng bà H thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước, đăng ký kê khai, đứng tên trong Sổ Mục kê từ năm 2002 và quản lý, sử dụng đất đến thời điểm tranh chấp là hơn 30 năm.

Theo tiết 3, điểm b, khoản 2.2, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình đối với việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định:

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Toà án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó".

Như vậy, thực tế khi còn sống, cụ T1 và cụ T2 đã tặng cho vợ chồng ông T 114m^2 đất và chuyển nhượng cho vợ chồng bà H toàn bộ diện tích đất còn lại nên không còn di sản để chia.

[8] Sau khi cụ T1 chết, cụ T2 là người cho thêm ông T 24m^2 đất. Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm chưa làm rõ vì sao cụ T1, cụ T2 đã tặng cho vợ chồng ông T 120m^2 đất và chuyển nhượng cho vợ chồng bà H toàn bộ diện tích đất còn lại mà năm 1987 cụ T2 lại tiếp tục định đoạt cho ông T 24m^2 đất? Ý kiến của vợ chồng ông C, bà H đối với việc này như thế nào để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự?.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2019/KN-DS ngày 15/11/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy toàn bộ bản án phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, thành phố H và và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, thành phố H;

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, thành phố H giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để báo cáo);
- VKSNDCC tại H (để biết);
- TAND TP H;
- TAND H. Đ, TP H
(02 bản, kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS H. Đ, TP H;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Phòng HCTP, Phòng GĐKTIII, HSGĐT.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Ngô Hồng Phúc

CÁC THẨM PHÁN

Nguyễn Ngọc Vân **Ngô Hồng Phúc**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Mạnh Hùng