

Bản án số: 317/2019/DS-PT
Ngày: 29 - 7 - 2019
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng Quyền sử dụng đất và thừa kế
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Sáng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án

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

Ngày 29 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thừa kế quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2018/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 696/2019/QĐPT ngày 12 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phùng Thị A, sinh năm 1929 (chết ngày 29/6/2004).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Anh:

1/ Trần Sắc E, sinh năm 1970;

2/ Trần Văn S (S, A), sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Trần Thị C V, sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp X X, xã P T, huyện T B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S (S. A) và bà Trần Thị C V: Anh Trần Ngọc M; Địa chỉ: Tổ 3, ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Anh: Luật sư Trần Nguyễn Duy Thắng – Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ

- Bị đơn:

1/ Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1956;

2/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Võ Thị H, sinh năm 1948; Địa chỉ: Tổ 2, ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Trần Phước L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ 2, ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Trần Phước Đ, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ 2, ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị H, anh Trần Phước L, anh Trần Phước Đ: Anh Trần Ngọc M làm đại diện.

4/ Trần Thị T; Địa chỉ: Tổ 2, ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long.

5/ Nguyễn Văn S, sinh năm 1971

6/ Nguyễn Văn N, sinh năm 1968

7/ Nguyễn Văn B, sinh năm 1964

8/ Nguyễn Thị N, sinh năm 1958

9/ Nguyễn Thị L, sinh năm 1962

10/ Nguyễn Văn Út T, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ; tổ 15, ấp L C, xã , huyện T N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, ông N: Ông Nguyễn Văn B (văn bản ngày 27/08/2006)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà L, ông T: Ông Trần Văn Đ (văn bản ngày 10/6/2010)

11/ Nguyễn Thị T (P), sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp P L, xã V T, huyện V T, thành phố Cần Thơ

12/ Nguyễn Văn H, sinh năm 1943; Địa chỉ: ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long

13/ Ngô Ngọc H, sinh năm 1964; Địa chỉ: tổ 2, ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phùng Thị A (ông Trần Văn S, bà Trần Thị C V) và những người có liên quan: bà Võ Thị H, ông Trần Phước L, ông Trần Phước Đ kháng cáo (do ông Trần Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền làm đơn kháng cáo).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà Phùng Thị A trình bày:

Diện tích 1.180m² đất đang tranh chấp tại thửa 436; 437 tờ bản đồ số 04 xã M T, huyện B M (nay là huyện B T), tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc do cố Chín V (là cậu của cụ A) cho cụ A. Năm 1992, cụ A cho ông Trần Văn Đ cất nhà ở tạm với thời gian 3 năm, nhưng hết thời hạn ông Đ không trả lại đất mà cho rằng cụ đã bán diện tích đất này cho ông với giá 10 chỉ vàng, nên cụ khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại đất.

Ngày 29/06/2004, cụ A chết (không để lại di chúc). Ngày 17/07/2006, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ A là ông Trần Sắc E ông Trần Văn S, bà Trần Thị C V tiếp tục có đơn khởi kiện, trình bày:

Trước năm 1956, cụ Anh, cụ Nguyễn Văn H C chung sống với nhau, có 02 người con chung là ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn N (chết từ lâu có vợ là Võ Thị H và 03 người con là Trần Phước L, Trần Phước Đ, Trần Thị T). Khoảng năm 1959, 1960 cụ A, cụ C không chung sống với nhau nữa, cụ A chung sống với cụ Trần Văn C, có 03 người con chung là ông Trần Văn S (S. A), bà Trần Thị C V và ông Trần Sắc E. Cụ C chung sống với cụ Đặng Thị P có 07 người con là ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T (P) và ông Nguyễn Văn Út T.

Về tài sản, các ông, bà thống nhất với trình bày của cụ A về diện tích 1.180m² đất tranh chấp là một phần trong số 10.250m² đất tại xã M T, huyện B M, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc do cố Chín V (là cậu của cụ A) cho cụ A; cụ A chỉ cho vợ chồng ông Đ ở nhờ trên đất chứ không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đ, còn giấy chuyển nhượng đất ngày 13/08/1997 do ông Đ xuất trình là giả tạo, không phải chữ ký của cụ A. Các ông bà yêu cầu vợ chồng ông Đ trả lại 1.180m² đất thuộc thửa 436 và 437 tờ bản đồ số 04 nêu trên và không đồng ý với yêu cầu phản tố chia thừa kế của vợ chồng ông Đ.

Ngoài ra, tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/05/2004; Biên bản hòa giải ngày 15/07/2004, ông Sắc A trình bày:

Năm 1994, cụ A chuyển nhượng cho vợ chồng ông khoảng 300m² đất với giá 3,5 chỉ vàng, vợ chồng ông đã nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Phần đất này hiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên cụ A, nên ông yêu cầu được sang tên phần đất nêu trên cho vợ chồng ông.

Bị đơn là ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Nguồn gốc 1.180m² đất đang tranh chấp là do cố M T cho cụ C (cha của ông Đ) vào năm 1945. Ngày 13/08/1997, cụ A chuyển nhượng cho ông bà 1.180m² đất vườn với giá là 10 chỉ vàng. Giấy chuyển nhượng (do ông Nguyễn Văn N viết) có chữ ký của ông Đ và cụ A có xác nhận của ông Nguyễn Minh C (trưởng ban nhân dân ấp). Ông bà đã trả đủ tiền cho cụ A và nhận đất làm nhà, sinh sống ổn định đến nay, nên không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của cụ A cũng như không đồng ý tách phần đất cụ A đã chuyển nhượng cho ông S A theo yêu cầu của ông S A.

Tại đơn phản tố đề ngày 19/09/2006, ông Đ, bà B yêu cầu chia thừa kế 3.200m² đất thổ quả cụ A để lại theo pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị H, anh Trần Thanh Đ, anh Trần Phước L và chị Trần Thị T trình bày:

Cụ, bà và các anh, các chị không tranh chấp đất, cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất có tranh chấp. Đối với phần đất nếu được thừa kế, cụ, bà và các anh, chị đồng ý giao cho ông S E quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn Ú T (do ông B, ông Đ làm đại diện) trình bày:

Các ông, bà không tranh chấp đất, cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất đang tranh chấp. Đối với phần đất được thừa kế, các ông, bà đồng ý giao cho ông Đ quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2007, ông có cổ của ông Trần Sắc E 1,5 công tầm 2,8m đất ruộng thừa 423 với giá 8 triệu đồng, sau đó ông có lại diện tích đất nêu trên cho ông Ngô Ngọc Hả với giá 7 chỉ vàng. Hiện ông Hả cho ông E mượn lại 1,5 công ruộng này. Nay ông có yêu cầu nếu ông E chuộc lại đất thì trả lại tiền cho ông để ông trả lại cho ông Hả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Ngọc Hả trình bày:

Ông Hà thống nhất với lời khai của ông H về việc cổ đất giữa ông E với ông H và giữa ông H với ông. Nay ông yêu cầu thực hiện đúng tờ cổ đất giữa ông và ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2018/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, quyết định:

Căn cứ Điều 676, 677, 697, 698, 701 Bộ luật dân sự 2005; Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị A có ông Trần Văn S (S A), Trần S E và Trần Thị C V kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng về việc yêu cầu ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà 1.180m² đất vườn, thuộc chiết thửa số 436, 437 tọa lạc tại ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị A và ông Trần Văn Đ cụ thể là đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/8/1997.

3/ Công nhận cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B được sử dụng phần đất có diện tích 1.125,8m² gắn liền với căn nhà và toàn bộ cây trồng của ông Đ và bà B (gồm các mốc: 2,3,4,6,7,8,9,14,15,16,17,2; loại đất vườn thuộc chiết thửa số 436-2, 437-2, tọa lạc tại ấp K M, xã M T, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long (có trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 23/9/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long kèm theo).

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

4/ Buộc ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B trả giá trị đất phần tăng lên $(1.125,8\text{m}^2 - 1.180\text{m}^2) = 35,8\text{m}^2 \times 40.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.432.000\text{đ}$ (một triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn đồng) cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của bà Phùng Thị A là ông Trần Văn S (S A), Trần S E và bà Trần Thị C V.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất của bị đơn do rút yêu cầu phản tố.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí giám định, đo đạc, định giá, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 22/8/2018, ông Trần Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S, bà Trần Thị C V, bà Võ Thị H, ông Trần Phước L, ông Trần Phước Đ kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa:

Anh Trần Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S, bà Trần Thị C V, bà Võ Thị H, ông Trần Phước L, ông Trần Phước Đ giữ yêu cầu kháng cáo, buộc bị đơn ông Đ bà B phải trả lại cho bà Phùng Thị A 1.180m² đất.

Bị đơn không đồng ý, cho rằng bà A đã chuyển nhượng cho bị đơn ông Đ bà B.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày:

Theo giấy chuyển nhượng ghi ngày 13/8/1997 do ông N viết, ông C xác nhận. Cả ông N và ông C đều xác nhận có viết giấy chuyển nhượng cho bà A nhưng không chứng kiến việc giao vàng. Bà A có xác nhận nhờ hai ông viết giấy chuyển nhượng đất, từ năm 1997 gia đình ông Đ bà B quản lý đất, xây nhà, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng với Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Ngọc M, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và thừa kế quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị A (chết 29/6/2004 - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Trần Sắc E, Trần Văn S và bà Trần Thị C V) với bị đơn ông Trần Văn Đ bà Nguyễn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được thụ lý giải quyết sơ thẩm từ khi bà A còn sống. Quá trình giải quyết vụ án, quyết định đình chỉ việc xét xử phúc thẩm số 229/2010/DSPT-QĐ ngày 08/10/2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, hủy quyết định phúc thẩm để giải quyết lại sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, anh Trần Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S, bà Trần Thị C V, bà Võ Thị H, ông Trần Phước L, ông Trần Phước Đ kháng cáo yêu cầu ông Đ bà B phải giao lại 1.180m² đất cho các đồng thừa kế của bà A.

[2] Bà Phùng Thị A không thừa nhận có chuyển nhượng 1.180m² đất theo giấy viết “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 13/8/1997 với giá 10 chỉ vàng 24K do bà Phùng Thị A nhờ ông Nguyễn Văn N viết. Theo tài liệu thu thập, ông N xác định bà A có nhờ ông N viết tờ chuyển nhượng đất ngày 13/8/1997 nhưng không chứng kiến việc giao vàng (BL 32, 101); ông Nguyễn Minh C - Trưởng ban nhân dân, khai sau khi ông N viết xong, bà A có mang giấy đến cho ông C xác nhận, không chứng kiến việc giao vàng (BL 102, 103); ông Phạm Ngọc L (BL 561) cũng xác nhận nội dung trên. Tòa án cấp sơ thẩm cũng xem xét tại Biên bản hòa giải ngày 08/9/2003 có ghi nội dung thêm “Tôi là bà Phùng Thị A sự thật là tôi không nhờ ông T người viết giấy chuyển nhượng là đúng”, dòng nội dung này bà A không ký, không ai xác nhận nội dung này, bà A đã chết do đó cũng không có căn cứ thu thập xác minh nội dung trên. Từ năm 1997 đến nay ông Đ bà B đã xây nhà ở. Như vậy, căn cứ xác định có việc chuyển nhượng là có thật. Việc bà A không thừa nhận có nhận 10 chỉ vàng 24K của ông Đ bà B nhưng theo giấy chuyển nhượng có nội dung “số vàng đã trả xong, được thanh toán nhiều lần”; do đó, có căn cứ số vàng đã được hai bên giao nhận.

[3] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện từ năm 1997, bên nhận chuyển nhượng đã xây nhà ở ổn định. Từ khi tranh chấp (năm 2000) đến nay, chưa được sang tên theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là đúng pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S, bà Trần Thị C V, bà Võ Thị H, ông Trần Phước L, ông Trần Phước Đ; y án sơ thẩm.

[4] Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 355 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phùng Thị A (ông Trần Văn S, bà Trần Thị C V) và những người có liên quan: bà Võ Thị H, ông Trần Phước L, ông Trần Phước Đ kháng cáo (do ông Trần Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền làm đơn kháng cáo);

Giữ nguyên bản án số 18/2018/DS-ST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thừa kế quyền sử dụng đất giữa Nguyên đơn: bà Phùng Thị A (chết) - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: ông Trần Văn S, ông Trần Sắc E, và

bà Trần Thị C V với Bị đơn: ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác;

Ông Trần Văn S, bà Trần Thị C V, bà Võ Thị H, ông Trần Phước L, ông Trần Phước Đ (có ông Trần Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ theo biên lai thu số 0001054 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long do ông Trần Ngọc M nộp tiền; các đương sự đã nộp đủ.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký tên)

(Đã ký tên và đóng dấu)

Trần Xuân Minh

Trần Thị Thu Thủy

Huỳnh Sáng

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, 28bTNB.

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

Huỳnh Sáng

