

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2022/DS-PT
Ngày 08-6-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản, đòi tiền công
phụng dưỡng, tổn thất tinh thần,
tiền thuê nhà trọ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, đòi tiền công phụng dưỡng, tổn thất tinh thần, tiền thuê nhà trọ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thái Duy K, sinh năm: 1971, địa chỉ: Đường P, khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc S, sinh năm 1987, địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 24/5/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thế Cao T và Luật sư Vũ Thành T, Văn phòng Luật sư C, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị D, sinh năm: 1944 (chết ngày 20/6/2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị D:

1. Bà Thái Thùy D1, sinh năm 1969, địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Thái Duy K, sinh năm 1971, địa chỉ: Đường P, khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Thái Thanh C, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm: 1984, địa chỉ: Khu phố D, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Thanh T: Ông Trần Xuân N, sinh năm: 1992, địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: xã L, huyện Ph, tỉnh Thừa Thiên Huế, địa chỉ tạm trú: Đường N, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 27/5/2022).

2. Bà Thái Thùy D1, sinh năm: 1969, địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Thái Thanh C, sinh năm: 1979, địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

4. Bà Đặng Thị Mỹ P, sinh năm: 1975, địa chỉ: Đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

5. Ông Thái Lê Huy H, sinh năm: 1992, địa chỉ: Đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

6. Ông Thái Lê Hồng S, sinh năm: 1998, địa chỉ: Đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

7. Bà Lê Thị Ngọc Q, sinh năm: 1970, địa chỉ: Đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

8. Văn phòng Công chứng T.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T: Ông Nguyễn Xuân Q, Trưởng Văn phòng.

9. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Đinh Văn S, Chủ tịch.

10. Ông Đặng Như L, sinh năm: 1975, địa chỉ: Khu phố D, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Trần Ngọc C, sinh năm: 1970, địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

12. Bà Dương Thị Tường V, sinh năm: 1990, địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

13. Bà Trần Thị Ngọc S, sinh năm: 1987, địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

14. Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Thái Duy K.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Lê Huy H, Thái Lê Hồng S và bà Đặng Thị Mỹ P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 02 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Thái Duy K trình bày:

Ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D và bà Lê Thị Thanh T đối với căn nhà đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An được xây dựng trên diện tích đất 60m² trên tổng diện tích 180m² đất tại thửa đất số 90 tờ bản đồ số 11-1, được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 10/01/2020 với các lý do sau: Ông K là con trai ruột của ông Thái Văn N và bà Lê Thị D. Căn nhà số 2/28 xây dựng trên thửa đất 90 là tài sản chung của bà Lê Thị D với ông Thái Văn N tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân. Ông N chết ngày 05/4/2006, đây là di sản thừa kế chưa chia của bà Lê Thị D cùng các con là Thái Thùy D1, Thái Thanh C và Thái Duy K.

Đối với văn bản đơn từ chối nhận di sản ngày 05/6/2007 mặc dù có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn T nhưng không đúng mẫu theo qui định của pháp luật, nội dung không ghi rõ tài sản là căn nhà đường P, thị trấn T, tỉnh Long An, không có thông tin của bất cứ người nào trong đó kể cả thông tin cá nhân của người chết. Chữ ký trong đơn từ chối không phải là chữ ký của ông K nhưng ông K không yêu cầu giám định lại. Theo khoản 3 điều 642 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hạn từ chối nhận di sản là 6 tháng kể từ ngày mở thừa kế. Sau 6 tháng kể từ ngày mở thừa kế nếu không có từ chối nhận di sản thì được coi là đồng ý nhận thừa kế.

Trong chứng nhận ngày 19/3/2014 có chứng nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn T thì bà D đã di chúc để lại toàn bộ căn nhà cho Thái Lê Huy H. Khi bà D bán nhà, đất phải có chữ ký của các con và chữ ký ông Thái Lê Huy H. Việc bà D âm thầm tự ý chuyển nhượng thửa đất số 90 cho bà Lê Thị Thanh T là trái với qui định của pháp luật. Bà D chết ngày 20/6/2021. Bà D không còn cha mẹ ruột, cha mẹ nuôi, con riêng, con nuôi. Bà D chỉ có 3 người con là Thái Thùy D1, Thái Duy K, Thái Thanh C.

Ông K yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Bà Thanh T phải trả lại thửa đất số 90 diện tích 180m², tờ bản đồ số 11-1 tại thị trấn T,

huyện T, tỉnh Long An cho ông K, ông C, bà D1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà D. Ông Thái Thanh C, bà Thái Thùy D1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền 2,3 tỷ đồng theo hợp đồng. Còn trên thửa đất 90 có căn nhà do bà Lê Thị Ngọc Q xây dựng trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án là trái pháp luật nên bà Q tự giải quyết. Ông K không yêu cầu định giá thửa đất và vật kiến trúc trên đất.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Thái Thùy D1, đồng thời bà D1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Bà là con gái ruột của bà Lê Thị D với ông Thái Văn N. Ông N, bà D có chung ba người con: Thái Thùy D1, Thái Duy K, Thái Thanh C. Bà D không có con riêng, con nuôi, không còn cha mẹ ruột, cha mẹ nuôi. Lúc còn sống cha mẹ có tạo dựng được khối tài sản là căn nhà số 2/28 có diện tích khoảng 60m² trên tổng diện tích 180m² thửa 90 tờ bản đồ số 11-1 tại P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An và được ông bà cho hơn 12.757m² đất ruộng tại ấp A, thị trấn T (nay là khu phố A, thị trấn T) và gần 4.000m² đất ruộng tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Toàn bộ tài sản do bà Lê Thị D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/4/2006 ông Thái Văn N chết không để lại di chúc. Toàn bộ tài sản do bà D là người trực tiếp quản lý sử dụng. Đến ngày 05/6/2007 thì bà D cùng các anh em của bà gồm Thái Duy K, Thái Thùy D1, Thái Thanh C cùng nhau đến Ủy ban nhân dân thị trấn T làm đơn từ chối di sản và được xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T, mục đích để toàn bộ tài sản cho bà D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thống nhất quản lý sử dụng. Nhằm để bà D dễ dàng giao dịch dân sự, phân chia đất đai, tài sản cho các con. Năm 2012, bà D tiến hành phân chia tài sản, phần bà được chia 2.993m² thuộc thửa 1222 đất ruộng và khoảng hơn 700m² đất thổ tại ấp A, thị trấn T, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2013; bà D tặng cho Thái Duy K 4.500m² đất ruộng tại khu phố A, thị trấn T và 1.000m² tại N; ông K đã nhận đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Thái Thanh C được chia khoảng 4.800m² tại khu phố A, thị trấn T. Ông C đã nhận đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D chỉ còn lại duy nhất một căn nhà số 2/28 có diện tích 60m² được cất trên diện tích 180m² thuộc thửa 90 tờ bản đồ số 11-1 tại P, thị trấn T để ở và sinh sống.

Việc bà D chuyển nhượng nhà đất để trang trải cuộc sống là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, bà khẳng định ông K cùng vợ và các con của ông K hoàn toàn không chăm lo cho bà D.

Còn đối với số tiền ông Huy H cho rằng bà D vay 600.000.000 đồng, bà không nghe bà D nói, mặt khác, ông H là giáo viên đi dạy từ năm 2014 thì không thể có khoản tiền dư để cho bà D vay. Bà không đồng ý với trình bày của ông K, ông Huy H, ông S và bà P.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Thái Thanh C, đồng thời ông C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án uỷ quyền cho ông Trần Văn H trình bày:

Ông C là con ruột của bà Lê Thị D với ông Thái Văn N. Toàn bộ tài sản do bà Lê Thị D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 12.727m² tại A thị trấn T từ năm 1997. Còn căn nhà số 2/28, P thì bà D đứng tên năm 2000. Đây là tài

sản chung của bà D và ông N. Ngày 05/4/2006 ông N chết. Toàn bộ tài sản vẫn do bà Lê Thị D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D là người trực tiếp quản lý sử dụng giữ gìn khối tài sản đó. Đến ngày 05/6/2007 thì bà D, ông K, ông C, bà D1 cùng đến Ủy ban nhân dân thị trấn T để ký tên vào đơn từ chối nhận di sản có xác nhận của chính quyền địa phương. Mục đích là để cho bà D quản lý sử dụng và thuận lợi giao dịch dân sự, phân chia tài sản cho các con vì các con đã trưởng thành và có gia đình riêng.

Đến tháng 12/2012 thì anh em ruột của ông C cùng bà D bàn bạc thỏa thuận thống nhất phân chia di sản. Phần bà D chỉ có căn nhà số 2/28, P, thị trấn T để ở và sinh sống ở đây. Do cuộc sống khó khăn, các con cháu không có điều kiện chăm lo cho bà D, nên bà D mới bán nhà đất thuộc thửa 90 mục đích để trang trải cuộc sống và nuôi sống chính bản thân mình hàng ngày. Tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất, thì ông K, bà P, ông H, ông S không ai sinh sống trong căn nhà này. Bà D bán nhà và đã giao nhà cho bà T là đúng theo qui định của pháp luật.

Ông K được bà D lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/12/2012 và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/2013 diện tích 4.524m² thuộc thửa 1868 tờ bản đồ số 01 tại ấp A, thị trấn T. Hiện tại ông K đã chuyển nhượng thửa đất mà bà D đã tặng cho cho người khác mục đích lấy tiền để trang trải cho cuộc sống gia đình ông K. Ông Thái Thanh C được bà D tặng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2012 và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2013 diện tích 4.477m² tờ bản đồ số 01 tại ấp A, thị trấn T. Hiện tại ông C cũng đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác mục đích lấy tiền để trang trải cuộc sống gia đình. Như vậy bà D chỉ còn lại căn nhà có diện tích 60m², hiện trạng nhà xuống cấp trầm trọng bà D không có tiền để sửa chữa tu bổ. Ông C xác định bà D bán nhà là đúng pháp luật. Bản thân ông C không biết bà D bán nhà đất.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 21 tháng 9 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Lê Huy H cũng như người đại diện hợp pháp của ông H là ông Phạm Quốc S trình bày:

Ông H là con trai ruột của ông Thái Duy K và bà Đặng Thị Mỹ P. Ông sinh ra và lớn lên ở trong ngôi nhà đường P, thị trấn T. Căn cứ vào giấy chứng nhận ngày 19/3/2014 có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T thì ông H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại căn nhà số 2/28 P có diện tích xây dựng khoảng 60m² thuộc thửa đất số 90 diện tích 180m² tờ bản đồ số 11-1 giữa bà Lê Thị D và bà Lê Thị Thanh T được Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 10/01/2020 với các lý do sau: Theo chứng nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T ngày 19/3/2014 có nội dung bà Lê Thị D đã tự nguyện lập di chúc để lại cho cháu là Thái Lê Huy H. Tại thời điểm công chứng bà D có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung di chúc phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội, bà D có nhận của ông H số tiền 600.000.000 đồng để sửa chữa nhà số 2/28, P, thị trấn T và cho con gái là Thủy D mượn để làm ăn. Ông H có công tu sửa và gìn giữ nhà và đất nêu trên, vì vậy nếu bà D có chuyển nhượng nhà đất thì ngoài sự đồng ý của các con, thì cần phải có chữ ký của ông H. Tuy nhiên, bà D đã tự ý chuyển nhượng nhà đất mà không có sự đồng ý của ông nên ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Ông yêu cầu bà T phải trả lại căn nhà cho các đồng thừa kế của bà

D, bà Thùy D, ông Thái Thanh C có trách nhiệm hoàn trả tiền cho bà T theo số tiền mà bà D đã nhận là 2,3 tỷ đồng. Đối với căn nhà bà Q đã xây dựng trên đất, bà Q tự chịu trách nhiệm hoàn trả như hiện trạng ban đầu.

Do bà D đã chết ngày 20/6/2021 nên ông yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị D là bà Thái Thùy D1, ông Thái Thanh C phải có trách nhiệm trả nợ cho ông số tiền vay là 600.000.000 đồng và tiền lãi là 420.000.000 đồng từ ngày 19/3/2014 đến ngày 19/3/2020.

Do bà T tự ý xông vào nhà ông dùng áp lực đe dọa, buộc ông phải rời khỏi nhà. Việc làm của bà T là trái pháp luật nên ông yêu cầu bà Lê Thị Thanh T phải bồi thường tiền thuê nhà trọ để ở, cụ thể ngày 28/4/2020 đến ngày 28/3/2021 là 11 tháng, tiền trọ 4.000.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc một năm là 5.000.000 đồng, tiền thuê mướn chở đồ là 3.000.000 đồng, tiền hàng rào sắt là 10.000.000 đồng, tiền tổn thất tinh thần là 15.000.000 đồng, tiền đồ đạc quần áo là 5.000.000 đồng. Tổng cộng 72.000.000 đồng. Ông H không yêu cầu bà T bồi thường tiền hàng rào cửa sắt 10.000.000 đồng. Ngoài ra không bổ sung gì thêm.

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 07/10/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Lê Hồng S trình bày:

Ông là cháu nội của bà Lê Thị D và là con ruột của ông Thái Duy K với bà Đặng Thị Mỹ P. Ông sinh ra và lớn lên trong căn nhà đường P, thị trấn T. Hiện tại ông đang thực hiện nghĩa vụ quân sự tại thị trấn T. Ngày 10/01/2020 bà D tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Lê Thị Thanh T. Vào ngày 22/02/2020 bà Q đến đòi nhà. Hai bên có tranh luận nhưng không thỏa thuận được. Ngày 28/4/2020 bà T huy động nhiều người xông vào nhà thực hiện hành vi đào bới, phá dỡ kết cấu căn nhà. Đồng thời đe dọa, ép buộc gia đình ông rời khỏi nơi đang ở. Trước đó gia đình ông có nhận được một số cuộc gọi đe dọa từ số lạ. Để đảm bảo an toàn cho các thành viên trong gia đình nên gia đình ông dọn đi không có nơi ở. Gia đình ông phải thuê nhà trọ. Ông yêu cầu bà Lê Thị Thanh T phải bồi thường tổn thất tinh thần, vật chất cho ông do hành vi trái pháp luật của bà T là 20.000.000 đồng.

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 07/10/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ P trình bày:

Bà là vợ ông Thái Duy K, bà kết hôn với ông K năm 1991, đến năm 2014 thì ly hôn. Bà sống cùng với ông N và bà Lê Thị D trong căn nhà đường P, thị trấn T. Trong suốt 23 năm sống chung, bà đã nuôi dưỡng chăm sóc mẹ chồng là bà Lê Thị D do bà D bị mất sức lao động từ năm 1990 đến nay. Ông N thì bị tai biến. Tất cả mọi khoản sinh hoạt phí cho gia đình chồng và cho mẹ chồng đều là của bà. Sau khi ly hôn với ông K, bà vẫn tiếp tục ở lại để chăm sóc cho bà Lê Thị D. Bà D bán nhà là tài sản thừa kế không cho các con, các cháu biết. Bà T là người mua và dùng vũ lực bắt bà và các con rời khỏi nhà. Bà yêu cầu bà Thái Thùy D1, ông Thái Thanh C, Văn phòng Công chứng T phải bồi thường số tiền 10.000.000 đồng/năm x 23 năm = 230.000.000 đồng. Yêu cầu bà Lê Thị Thanh T phải bồi thường tổn thất vật chất và tinh thần cho bà do hành vi trái pháp luật của bà T cụ thể phải bồi thường số tiền 20.000.000 đồng.

Trong văn bản ngày 07/9/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T do ông Nguyễn Xuân Q đại diện trình bày:

Ngày 10/01/2020 bà Lê Thị D và bà Lê Thị Thanh T cùng đến Văn phòng Công chứng T yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà diện tích sử dụng 60m² trên thửa đất ở đô thị (ODT) có diện tích 180m² do bà Lê Thị D đứng tên chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Sau khi nghe lời trình bày của bà Lê Thị D, bà Lê Thị Thanh T, Văn phòng Công chứng kiểm tra lại hồ sơ, lập dự thảo nội dung bản hợp đồng chuyển nhượng và đã giao cho hai bên tự đọc lại bản dự thảo hợp đồng và cả hai bên đã công nhận là hiểu rõ nội dung ghi trong hợp đồng và đồng ý ký, điểm chỉ vào hợp đồng này, sau đó Công chứng viên thực hiện các chứng nhận hợp đồng theo qui định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với bà Lê Thị Thanh T do Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 10/01/2020 là phù hợp với qui định của pháp luật.

Trong văn bản ngày 14/8/2020, ngày 09/3/2021, biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2021 và ngày 20/10/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng nhà đất của bà D hoàn toàn hợp pháp, giá chuyển nhượng là 3,4 tỷ đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 2,3 tỷ đồng với mục đích là giảm tiền thuế. Bà không đồng ý cho Tòa án đến thẩm định và định giá đất và toàn bộ vật kiến trúc trên thửa đất số 90, vì bà và bà Q đang làm ăn kinh doanh, mua bán, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật. Theo bà yêu cầu khởi kiện của ông Thái Duy K, ông Thái Lê Huy H yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà và bà Lê Thị D là không có căn cứ, bà không đồng ý.

Trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà sẽ làm đơn khởi kiện tại Tòa án bằng một vụ án độc lập khác. Hiện tại bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Lê Thị Ngọc Q từ tháng 02/2020 với giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Bà Q đã xây dựng căn nhà có diện tích 180 m² đang kinh doanh mua bán điện thoại. Khi Tòa án đến sẽ làm ảnh hưởng rất lớn, bà Q sẽ bị thiệt hại đến việc kinh doanh.

Trong quá trình bà nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Q thì không có ai ngăn cản, các con cháu của bà Q đều biết việc chuyển nhượng này nhưng không có ý kiến gì, chỉ đến khi bà chuyển nhượng cho bà Q, khi bà Q chuẩn bị dọn nhà đến ở thì mới có người đến cản trở.

Đối với yêu cầu của ông Thái Lê Huy H yêu cầu bà phải trả tiền thuê nhà trọ, tiền đặt cọc tiền nhà trọ, tiền vận chuyển đồ đạc, tiền tổn thất vật chất tinh thần là 72.000.000 đồng thì bà không đồng ý.

Ông Thái Lê Hồng S, bà Đặng Thị Mỹ P yêu cầu bà bồi thường tổn thất tinh thần, vật chất mỗi người là 20.000.000 đồng, bà cũng không đồng ý. Bởi các lý do sau: Bà chưa từng quen biết bà P, ông H, ông S; khi bà đến nhận nhà bà D bàn giao từ ngày 31/01/2020 thì không ai ngăn cản; bà đã thay đổi toàn bộ ổ khóa để giữ gìn

tài sản. Đến tháng 02/2020 bà chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Ngọc Q, bà đã giao nhà cho bà Q, bà không có hành vi gây thiệt hại cho ông S, bà Mỹ P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc Q trình bày:

Bà với bà T có quan hệ họ hàng. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất với bà D thì bà T có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất lại cho bà vào tháng 02/2020 với giá 4 tỷ đồng. Do không đủ tiền và sự tin tưởng nhau nên bà nhờ bà T thế chấp nhà đất vay ngân hàng số tiền 2 tỷ đồng. Bà đã trả nợ ngân hàng xong sau khi Tòa án gửi văn bản và mời hòa giải.

Bà cũng đã nhận nhà từ bà T. Tuy nhiên khi bà chọn ngày để dọn đồ vào nhà theo tập quán ở thì có 4, 5 người đến ngăn cản không cho bà dọn nhà. Hai bên có xảy ra xô xát. Công an thị trấn T xuống giải quyết trật tự tại địa phương và đồng ý cho bà ở và là người trực tiếp quản lý sử dụng. Tuy nhiên sau khi nhận nhà thì nhà bị xuống cấp trầm trọng không thể sử dụng nên bà đã phá dỡ toàn bộ ngôi nhà để xây dựng lại nhà mới.

Bà có nhờ bà T nộp đơn xin cấp giấy phép xây dựng số 3262 ngày 27/5/2020. Bà đã xây dựng căn nhà đúng như giấy phép mà Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà T. Ngày Tòa án xuống thẩm định tại chỗ thì bà đã phá dỡ toàn bộ căn nhà và thợ xây dựng đang thi công theo bản vẽ. Quá trình xây dựng thì không một cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào yêu cầu bà tạm ngưng nên hiện tại căn nhà xây dựng bê tông cốt thép khung trangka đã hoàn tất với diện tích căn nhà 180m² trên thửa đất số 90 và bà đã kinh doanh điện thoại di động. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 50.J 8001036 ngày 08/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Thái Duy K và ông Thái Lê Huy H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nhà ở giữa bà T với bà D ngày 10/01/2020 thì bà không ý kiến. Tuy nhiên việc làm thủ tục chuyển nhượng giữa bà với bà T thì hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết, bà không khởi kiện trong vụ án này. Trên thửa đất 90 là căn nhà của bà. Bà không đồng ý cho đo đạc định giá vì bà kinh doanh mua bán sẽ ảnh hưởng rất lớn đến uy tín. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà D thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án độc lập khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Như L trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị Thanh T, ông thống nhất với lời trình bày của bà T. Ông không đồng ý cho Tòa án hay cơ quan có thẩm quyền nào đến thẩm định, định giá đất và vật kiến trúc trên đất. Vì liên quan đến uy tín và công việc làm ăn kinh doanh của bà Q và đảm bảo quyền lợi cho bản thân ông. Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để xét xử. Trường hợp Tòa án xét xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 11-1 diện tích 180m² tại P, thị trấn T thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng mà sẽ khởi kiện bằng một án độc lập khác. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông với bà Lê Thị Ngọc Q hai bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Trần Ngọc C là chồng của bà Thái Thùy D1 không có lời trình bày.

Bà Dương Thị Tường V là vợ của ông Thái Thanh C không có lời trình bày.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào Điều 26 và Điều 35, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 500, 502, 463, 584, 585 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Duy K về việc tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An diện tích xây dựng 60m² có tổng diện tích 180m² tại thửa đất số 90 tờ bản đồ số 11-1 giữa bà Lê Thị D (có người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị D là ông Thái Thanh C, bà Thái Thùy D1, ông Thái Duy K) với bà Lê Thị Thanh T ngày 10/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Lê Huy H về việc tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An diện tích xây dựng 60m² có tổng diện tích 180m² tại thửa đất số 90 tờ bản đồ số 11-1 giữa bà Lê Thị D (có người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị D là ông Thái Thanh C, bà Thái Thùy D1, ông Thái Duy K) với bà Lê Thị Thanh T ngày 10/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Lê Huy H về việc yêu cầu bà Lê Thị D có người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà D là ông Thái Thanh C, bà Thái Thùy D1 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền vay 600.000.000 đồng và 420.000.000 đồng tiền lãi.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Lê Huy H về việc tranh chấp yêu cầu bà Lê Thị Thanh T phải bồi thường tiền thuê nhà trọ 44.000.000 đồng, tiền vận chuyển đồ đạc 5.000.000 đồng, tiền đặt cọc nhà trọ 5.000.000 đồng; Tiền tổn thất vật chất là 5.000.000 đồng, tổn thất tinh thần là 15.000.000 đồng. Tổng cộng là 72.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của ông H về việc không yêu cầu bà T bồi thường tiền hàng rào cửa sắt là 10.000.000 đồng. Ông H được quyền khởi kiện lại.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Mỹ P về việc yêu cầu bà Lê Thị Thanh T phải bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần là 15.000.000 đồng, thiệt hại vật chất là 5.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền 20.000.000 đồng.

Đình chỉ hoàn trả đơn cho bà Đặng Thị Mỹ P về việc yêu cầu tiền công phụng dưỡng là 230.000.000 đồng. Bà P được quyền nộp đơn khởi kiện lại theo qui định của pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Lê Hồng S về việc yêu cầu bà Lê Thị Thanh T phải bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần là 15.000.000 đồng, tiền thiệt hại vật chất là 5.000.000 đồng. Tổng cộng là 20.000.000 đồng.

6. Về lệ phí tố tụng:

Ông Thái Duy K phải chịu lệ phí giám định, thẩm định là 7.000.000 đồng (đã nộp xong).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Thái Duy K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí ông K nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007009 ngày 04/3/2020 tại Chi cục Thi hành án huyện T sang án phí.

Buộc ông Thái Lê Huy H phải chịu 300.000 đồng, 42.600.000 đồng; 2.850.000 đồng, tổng cộng 45.450.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông H đã nộp theo lai thu số 0007357 ngày 24/9/2020; số tiền 825.000 đồng ngày 24/9/2020 biên lai số 0007356; số tiền 14.000.000 đồng biên lai thu số 0007355 ngày 24/9/2020; số tiền 11.160.000 đồng biên lai thu số 007551 ngày 24/12/2020 sang án phí. Ông H phải nộp thêm 19.165.000 đồng.

Buộc bà Đặng Thị Mỹ P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 6.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà P nộp ngày 19/10/2020 theo biên lai thu số 000744 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sang án phí. Số tiền còn lại 5.950.000 đồng hoàn trả cho bà Đặng Thị Mỹ P.

Ông Thái Lê Hồng S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí 500.000 đồng ông S nộp ngày 19/10/2020 biên lai thu số 0007447 tại Chi cục Thi hành án Huyện T sang án phí. Số tiền còn lại là 200.000 đồng hoàn trả cho ông S.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/01/2022 nguyên đơn ông Thái Duy K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Lê Huy H, Thái Lê Hồng S gửi đơn kháng cáo đến Tòa án, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/01/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ P làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm bác yêu cầu của bà P yêu cầu bà T bồi thường 20.000.000 đồng, đồng thời bà P yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị D là ông Thái Duy K, bà Thái Thuỳ D và ông Thái Thanh C phải bồi thường cho bà số tiền 230.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn ông Thái Duy K do bà Trần Thị Ngọc S đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, Văn phòng Công chứng T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà cho phép bà D được quyền bán tài sản là trái pháp luật; vì nhà đất là di sản thừa kế chưa chia; bà D chưa lập thủ tục khai nhận thừa kế theo pháp luật; văn bản từ chối nhận di sản của ông C bà D1 và ông K không đúng mẫu, không có thông tin của tài sản, của các chủ thể tham gia; khi bà D bán nhà các thành viên trong gia đình ông K không biết. Ông K yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là hoàn toàn có căn cứ.

Ông Thái Lê Huy H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất do khi chuyển nhượng nhà đất, bà D đã không hỏi ý kiến của ông theo thỏa thuận cam kết, bà D chuyển nhượng nhà đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật và ông là người thứ ba ngay tình. Ông H cũng yêu cầu ông C bà D1 thanh toán số tiền vay 600.000.000 đồng cùng tiền lãi là 420.000.000 đồng trong giấy tay nhận nợ ngày 19/3/2014, do ông C bà D1 là người thừa kế của bà D và có sử dụng số tiền bán nhà đất. Ngoài ra ông H cũng yêu cầu bà T trả tiền phòng trọ, tiền đặt cọc trọ, tiền thuê mướn xe vận chuyển đồ, tiền bồi thường thiệt hại về vật chất và tinh thần tổng cộng là 72.000.000 đồng, vì bà T có hành vi xâm phạm chỗ ở, phá dỡ nhà làm thay đổi hiện trạng nhà đất trái pháp luật, được thể hiện trong đoạn video do ông H cung cấp.

Ông Thái Lê Hồng S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại với số tiền 20.000.000 đồng, do bà T đã đuổi ông ra khỏi nơi ở, ông phải thuê nhà trọ để ở.

Bà Đặng Thị Mỹ P thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Toà án huỷ bản án sơ thẩm do Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét yêu cầu đòi tiền công phụng dưỡng ông N bà D của bà với số tiền 230.000.000 đồng, đồng thời khi bà D bán nhà đất thì bà D không cho các thành viên trong gia đình của bà biết vì bà vẫn sống cùng với bà D.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D bà Thái Thuỳ D, ông Thái Thanh C không đồng ý với trình bày của bà S, ông H, ông S, bà Mỹ P, trình bày cho rằng không sử dụng số tiền bà D chuyển nhượng nhà đất, trong các con không có ai chăm sóc bà D, bà Mỹ P, ông H ông S không sống cùng với bà D; bà D1, ông K, ông C đều được chia đất có phần riêng, nên bà D đã chuyển nhượng nhà đất lấy tiền sinh sống là hoàn toàn hợp pháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Thanh T, ông Trần Xuân N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà D và bà T đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch, bà T đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà D, bà D đã giao nhà cho bà T, bà D là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất, có đầy đủ quyền của chủ sở hữu. Các đồng thừa kế khác của bà D đã tự nguyện từ chối nhận di sản, quá trình giải quyết vụ án ông K cho rằng văn bản từ chối nhận di sản quá thời hạn và không đúng mẫu, tuy nhiên điều này không làm thay đổi bản chất của việc từ chối nhận di sản, việc chứng thực vào văn bản từ chối nhận di sản phù hợp Điều 54 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực. Mặc dù các đồng thừa kế từ chối nhận di sản nhưng quyền lợi của họ được đảm bảo khi được bà D chia tài sản bằng hình thức tặng cho quyền sử dụng đất, vì vậy bà D có quyền định đoạt nhà đất bằng hình thức chuyển quyền cho bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông K, ông H, ông S, bà P.

Luật sư Vũ Thành T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái Duy K trình bày:

Nhà và đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là tài sản chung của ông N và bà D, khi ông N chết không để lại di chúc, từ đó đến nay chưa mở thừa kế. Bà D đã dùng văn bản từ chối nhận di sản để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất, hợp

đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là vô hiệu vì các căn cứ sau đây:

Thứ nhất hợp đồng đã vi phạm vào điều kiện để các bên tham gia giao dịch, vi phạm Điều 19 Luật Nhà ở, do bà D không phải là chủ sở hữu, vì đây là tài sản chung của ông N bà D, Văn phòng Công chứng chưa làm thủ tục mở thừa kế đối với phần di sản của ông N.

Thứ hai văn bản từ chối nhận di sản thừa kế không đúng nội dung và không đảm bảo điều kiện về thời gian do văn bản được lập quá 6 tháng kể từ thời điểm mở thừa kế và trong văn bản không thể hiện đối tượng của nội dung từ chối, vi phạm Điều 54 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000, văn bản này không có giá trị pháp lý.

Thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không có biên bản bàn giao nhà, trong thời gian Toà án giải quyết vụ án nhưng bà T, bà Q vẫn có hành vi xây dựng nhà.

Đề nghị Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất.

Luật sư Nguyễn Thế Cao T bổ sung trình bày bấp vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà D và bà T vô hiệu do chưa có thủ tục cập nhật chính lý đối với thủ tục thừa kế di sản của ông N và còn vi phạm Điều 188 Luật Đất đai, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông K.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn ông K, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H, ông S, bà P trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Kiểm sát viên phân tích cho các căn cứ cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông K, ông H, ông S, bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Thái Duy K, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Lê Huy H, Thái Lê Hồng S, bà Đặng Thị Mỹ P làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T, Ủy ban nhân dân huyện T, ông Đặng Như L, ông Trần Ngọc C, bà Dương Thị Tường V, bà Lê Thị Ngọc Q vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Ông Thái Duy K khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được xác lập giữa bà Lê Thị D với bà Lê Thị Thanh T ngày 10/01/2020 được chứng nhận của Văn phòng Công chứng T đối với căn nhà số 2/28 Khu 2 Ô 2 P thị trấn T được xây dựng trên thửa đất số 90 tờ bản đồ số 11-1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái Lê Huy H đồng thời yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất giữa bà D và bà T còn yêu cầu bà D, sau khi bà D chết thì yêu cầu những người thừa kế của bà D gồm ông Thái Thanh C bà Thái Thuỳ D trả số tiền vay 600.000.000 đồng và 420.000.000 đồng tiền lãi; yêu cầu bà Lê Thị Thanh T bồi thường tiền thuê ở trọ và các chi phí phát sinh là 72.000.000 đồng. Bà Đặng Thị Mỹ P yêu cầu bà Lê Thị Thanh T bồi thường thiệt hại số tiền 20.000.000 đồng; ông Thái Lê Hồng S yêu cầu bà Lê Thị Thanh T bồi thường thiệt hại số tiền 20.000.000 đồng. Toà án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K cùng ông Huy H, bà Mỹ P ông Hồng S, nên ông K, ông H, bà P, ông S đã kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Thái Duy K và ông Thái Lê Huy H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị D và bà Lê Thị Thanh T thấy rằng:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 10/01/2020 giữa bà Lê Thị D và bà Lê Thị Thanh T đối với nhà số 2/28 đường P thị trấn T, huyện T và thửa đất số 90 tờ bản đồ số 11-1 được chứng nhận của Văn phòng Công chứng T, hợp đồng tuân thủ đúng hình thức quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 123 Luật Nhà ở.

[4.2] Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất:

Các đương sự đều trình bày thừa nhận nhà đất tại số 2/28 đường P thị trấn T, huyện T có nguồn gốc của bà Lê Thị D và ông Thái Văn N, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 31/01/2000, ngày 05/4/2006 ông N chết. Ngày 05/6/2007 tất cả các con của bà D ông N gồm Thái Thùy D1, Thái Duy K, Thái Thanh C lập văn bản từ chối nhận di sản, văn bản được xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân thị trấn T được giám định chữ ký của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An đối với người không thừa nhận chữ ký là ông Thái Duy K. Ông Thái Duy K cùng ông Thái Lê Huy H trình bày cho rằng người thừa kế chỉ được từ chối nhận di sản trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày mở thừa kế theo Điều 642 Bộ luật Dân sự năm 2005, thời hạn từ chối của ông K ông C bà D1 là quá 6 tháng. Xem xét khoản 3 Điều 642 Bộ luật Dân sự năm 2005 không có quy định trường hợp từ chối nhận di sản quá 6 tháng thì việc từ chối đó bị vô hiệu mà chỉ quy định: *“Sau sáu tháng kể từ ngày mở thừa kế nếu không có từ chối nhận di sản thì được coi là đồng ý nhận thừa kế”*.

Đánh giá bản chất của việc từ chối nhận di sản thừa kế của các đồng thừa kế đối với di sản thừa kế thấy rằng: Vào năm 2012-2013 bà D đã tiến hành chia tài sản cho các con, trong đó có $\frac{1}{2}$ là di sản của ông N. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì bà Thái Thuỳ D được chia thửa đất số 1222 diện tích 2.993m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 620733 ngày 16/01/2013 và thửa đất số 1147 diện tích 763m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 620734 ngày 16/01/2013; ông Thái Thanh C được chia thửa đất số 1202 diện tích 4.477m² theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 620732 ngày 16/01/2013; ông Thái Duy K được chia thửa đất số 1868 diện tích 4.524m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 620819 ngày 10/01/2013. Như vậy thực tế các đồng thừa kế của ông N không từ chối nhận di sản mà bản chất của việc ký vào văn bản từ chối nhận di sản để thuận tiện cho việc bà D phân chia tài sản, ông C bà D1 thừa nhận bà D để lại cho bà D nhà và đất tại số 2/28 đường P thị trấn T, huyện T. Bà D hoàn toàn có quyền định đoạt đối với tài sản này, việc định đoạt tài sản chuyển nhượng nhà đất của bà D là phù hợp về mặt pháp luật và cả đạo đức, các con của bà D ông N không có quyền can thiệp vào việc định đoạt này. Vì chính ông C bà D1 đều thừa nhận không có khả năng chăm lo cho bà D, ông K cũng không chứng minh thực tế có chăm lo cho bà D.

Đối với văn bản ngày 19/3/2014 do ông H xuất trình cho rằng bà D để căn nhà lại cho ông H, chỉ là một mặt chữ không thể hiện là một văn bản hoàn chỉnh, không có nội dung rõ ràng, ghép chữ không có giá trị thể hiện bà D đã để căn nhà lại cho ông H.

[4.3] Từ những nhận định trên có căn cứ xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất giữa bà D và bà T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông K, ông Huy H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Thái Lê Huy H yêu cầu ông Thái Thanh C bà Thái Thuỳ D thực hiện nghĩa vụ thay bà Lê Thị D hoàn trả số tiền vay 600.000.000 đồng cùng số tiền lãi là 420.000.000 đồng thấy rằng:

Căn cứ vào văn bản do phía ông H cùng cấp ngày 19/3/2014 với nội dung “*Lê Thị D có nhận của cháu tôi là Thái Lê Huy H số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) để sửa chữa nhà ở số 2/28 đường P, thị trấn T và cho con gái tôi là D mượn để làm ăn.*” Văn bản với các kiểu chữ khác nhau không đồng nhất, Ủy ban nhân dân thị trấn T đã kiểm tra lại việc chứng thực của văn bản này và xác nhận tại văn bản số 872 ngày 18/11/2020 là Ủy ban nhân dân thị trấn T không tìm thấy tên của bà Lê Thị D lập di chúc này, Ủy ban đã không có lưu giữ bản lưu, không vào sổ chứng thực điều này đã khẳng định văn bản này không tồn tại. Vì vậy cũng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H đòi số tiền vốn gốc và tiền lãi mà theo ông H trình bày đã giao cho bà D số tiền này.

[6] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Đặng Thị Mỹ P, ông Thái Lê Huy H và ông Thái Lê Hồng S đối với bà Lê Thị Thanh T về vật chất và tinh thần thấy rằng:

Căn cứ bồi thường thiệt hại phải phát sinh trên hành vi trái pháp luật, có thiệt hại và có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi trái pháp luật của bà T và thiệt hại xảy ra. Xét thấy rằng, bà T là người nhận chuyển nhượng nhà đất ngay tình, không có hành vi trái pháp luật, thiệt hại về vật chất và tinh thần chưa được các đương sự chứng minh một cách cụ thể, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Mỹ P yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm đối với quan hệ đòi tiền công phụng dưỡng bà D với số tiền 230.000.000 đồng thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ việc giải quyết vụ án do bà D đã chết là không đúng quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, trong khi bà D có người thừa kế.

Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm cho quyền bà P khởi kiện lại, quan hệ tranh chấp này không có liên quan đến các quan hệ tranh chấp khác trong vụ án, việc huỷ bản án là không cần thiết làm kéo dài vụ án, vì vậy cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Từ những nhận định trên cần bác yêu cầu kháng cáo của các đương sự, không chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của ông Kiểm sát viên tham gia phiên toà, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Duy K, ông Thái Lê Huy H, ông Thái Lê Hồng S, bà Đặng Thị Mỹ P;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, Điều 37, 39, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 500, 502, 463, 584, 585 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Duy K về việc tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An diện tích xây dựng 60m² và thửa đất số 90 tờ bản đồ số 11-1 diện tích 180m² giữa bà Lê Thị D (có người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị D là ông Thái Thanh C, bà Thái Thùy D1, ông Thái Duy K) với bà Lê Thị Thanh T ngày 10/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Lê Huy H về việc tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An diện tích xây dựng 60m² và thửa đất số 90 tờ bản đồ số 11-1 diện tích 180m² giữa bà Lê Thị D (có người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị D là ông Thái Thanh C, bà Thái Thùy D1, ông Thái Duy K) với bà Lê Thị Thanh T ngày 10/01/2020 tại Văn phòng Công chứng T.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Lê Huy H về việc yêu cầu bà Lê Thị D có người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà D là ông Thái Thanh C, bà Thái Thùy D1 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền vay là 600.000.000 đồng và 420.000.000 đồng tiền lãi.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Lê Huy H về việc tranh chấp yêu cầu bà Lê Thị Thanh T phải bồi thường tiền thuê nhà trọ 44.000.000 đồng, tiền vận chuyển đồ đạc 5.000.000 đồng, tiền đặt cọc nhà trọ 5.000.000 đồng; tiền tổn thất vật chất là 5.000.000 đồng, tổn thất tinh thần là 15.000.000 đồng. Tổng cộng là 72.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của ông H về việc không yêu cầu bà T bồi thường tiền hàng rào cửa sắt là 10.000.000 đồng. Ông H được quyền khởi kiện lại.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Mỹ P về việc yêu cầu bà Lê Thị Thanh T phải bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần là 15.000.000 đồng, thiệt hại vật chất là 5.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền 20.000.000 đồng.

Đình chỉ hoàn trả đơn cho bà Đặng Thị Mỹ P về việc yêu cầu tiền công phụng dưỡng là 230.000.000 đồng. Bà P được quyền nộp đơn khởi kiện lại theo qui định của pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Lê Hồng S về việc yêu cầu bà Lê Thị Thanh T phải bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần là 15.000.000 đồng, tiền thiệt hại vật chất là 5.000.000 đồng. Tổng cộng là 20.000.000 đồng.

6. Về chi phí tố tụng:

Ông Thái Duy K phải chịu 7.000.000 đồng chi phí tố tụng, số tiền này ông K đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thái Duy K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007009 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Buộc ông Thái Lê Huy H phải chịu 300.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng; 45.450.000 đồng tiền án phí yêu cầu thanh toán tiền vay và bồi thường, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.285.000 đồng ông H đã nộp theo lai thu số 0007357 ngày 24/9/2020; biên lai số 0007356 ngày 24/9/2020; biên lai số 0007355 ngày 24/9/2020; biên lai thu số 007551 ngày 24/12/2020. Ông H phải nộp thêm 19.165.000 đồng.

Buộc bà Đặng Thị Mỹ P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 6.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà P nộp ngày 19/10/2020 theo biên lai thu số 0007446 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sang án phí. Số tiền còn lại 5.950.000 đồng hoàn trả cho bà Đặng Thị Mỹ P.

Ông Thái Lê Hồng S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí 500.000 đồng ông S nộp ngày 19/10/2020 theo biên lai thu số 0007447 tại Chi cục Thi hành án huyện T sang án phí. Số tiền còn lại là 200.000 đồng hoàn trả cho ông S.

Về án phí phúc thẩm: Ông Thái Duy K, ông Thái Lê Huy H, ông Thái Lê Hồng S, bà Đặng Thị Mỹ P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai số 0002180, 0002181, 0002182 cùng ngày 07/01/2022 và biên lai số 0002183 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga