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

Bản án số: 130/2022/DS-PT
Ngày: 19/9/2022
V/v: "Tranh chấp thừa kế về tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Vĩnh Yên ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng ;

Ông Vũ Hồng Luyến.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Phạm Ngọc Đức – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*: Bà Vũ Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc *"Tranh chấp thừa kế về tài sản và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp Đ, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Phúc H, sinh năm 1975 (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2022)

Địa chỉ: phường L, thành phố A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp B, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền:

2.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1992

Địa chỉ: khu phố X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai

2.2. Ông Hoàng Bá P, sinh năm 1991

2.3. Bà Hồ Mai Q, sinh năm 1999

Cùng địa chỉ: phường Q, thành phố V, tỉnh Đồng Nai. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1985

3.2. Bà Nguyễn Thị Hoài K, sinh năm 1996

3.3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1998

3.4. Bà Nguyễn Thị Hương V, sinh năm 1993

3.5. Ông Nguyễn Phi G, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà K, bà D, bà V, ông G: Ông Phạm Hồng X, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ 5, khu phố O, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai

3.6. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai

3.7. Ông Nguyễn Viết Y, sinh năm 1976

Địa chỉ: Tổ 28, khu phố I, phường K, thành phố V, tỉnh Đồng Nai

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1983

4.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960

4.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1985

4.4. Bà Nguyễn Thị Hoài K, sinh năm 1996

4.5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1998

4.6. Bà Nguyễn Thị Hương V, sinh năm 1993

4.7. Ông Nguyễn Phi G, sinh năm 1994

(Ông H, ông P có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Đức I và bà Nguyễn Thị C sinh được 06 người con là: Nguyễn Thị L; Nguyễn Thị M; Nguyễn Thị Phương V; Nguyễn Phi G; Nguyễn Thị Hoài K và Nguyễn Thị D. Hiện tại cả 06 người con của ông I và bà C còn sống. Ông I và bà C khi còn sống đã tạo lập được tài sản chung là các thửa đất: Thửa 177, tờ bản đồ số 04, diện tích 228m^2; Thửa 178, tờ bản đồ 04, diện tích 200,9m^2; Thửa 84, tờ bản đồ 09, diện tích 367,8m^2; Thửa 85, tờ bản đồ 09, diện tích 341,3m^2 và Thửa 86, tờ bản đồ 09, diện tích 455,9m^2. Tất cả các thửa đất trên đều tọa lạc tại xã G. Đất đã được UBND huyện N cũ (nay là huyện T), tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 749167 ngày 25/12/2000 đứng tên hộ ông Nguyễn Đức I. Ngày 19/01/2016, ông Nguyễn Đức I chết không để lại di chúc. Bà L đã nhiều lần đến UBND xã G để làm thủ tục phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình và khai nhận di sản thừa kế mà ông I để lại, nhưng bà C không chịu phân chia cho Bà L.

Nay Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Bà L yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông I để lại gồm các thửa đất thửa 177; Thửa 178, tờ bản đồ 04, Thửa 84; Thửa 85 và Thửa 86, tờ bản đồ 09 với kỷ phần là 1/7. Bà L yêu cầu được nhận di sản bằng hiện vật và sẽ thanh toán lại giá trị chênh lệch cho các đồng thừa kế khác.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Viết Y, chị Trần Thị S và anh Nguyễn Xuân T: Bà L không đồng ý đối với yêu cầu của anh Y, chị S là yêu cầu bà C và các hàng thừa kế của ông I phải tiếp tục làm thủ tục sang nhượng cho ông Y, bà S 03 thửa đất số 177, 178 và 85, tờ bản đồ số 09 tại xã G theo giấy sang nhượng quyền sử d*ụng* đất được lập ngày 03/11/2002 giữa ông I và anh Y, chị S vì thực tế ông I không bán đất, cũng như bà C và gia đình không biết việc bán đất của ông I. Bà L cũng không đồng ý với yêu cầu độc lập của anh T vì không biết việc anh Y, chị S bán đất cho anh T.

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện của bị đơn Nguyễn Thị C trình bày:*

Về quan hệ huyết thống, các hàng thừa kế và di sản thừa kế như anh H1 trình bày là đúng. Bà yêu cầu được hưởng ½ quyền sử dụng đất của 05 thửa đất nêu trên (gồm các thửa 177; 178; 84; 85 và 86) và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông I để lại, với kỷ phần là 1/7. Bà cũng yêu cầu được nhận di sản bằng hiện vật và sẽ thanh toán lại giá trị chênh lệch cho các đồng thừa kế khác.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Viết Y, chị Trần Thị S, anh Nguyễn Xuân T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất 177, 178 và thửa 85, theo bà ông I không chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho anh Y, chị S, cũng như bà C và gia đình không biết việc chuyển nhượng đất của ông I.

Về chi phí tố tụng: Bà C yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình tố tụng, đại diện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Phan Hồng X trình bày:*

Chị M, chị V, anh G, chị K và chị D thừa nhận về quan hệ huyết thống, các hàng thừa kế và di sản thừa kế như Bà L trình bày là đúng. Các đồng thừa kế đồng ý chia di sản của ông I thành bảy phần bằng nhau, Chị M, chị K, chị D, anh G, chị V yêu cầu nhận mỗi người 1/7 giá trị trên tổng di sản của ông I để lại.

** Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập- anh Nguyễn Viết Y và chị Trần Thị S trình bày:*

Ngày 03/11/2002 ông Nguyễn Đức I có chuyển nhượng cho vợ chồng anh 01 miếng đất với diện tích 768m^2 (Trừ phía Nam và phía Tây 01m đường đi, với diện tích 56m^2). Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Z; Phía Nam giáp đất ông Z; Phía Bắc giáp đất ông I; Phía Tây giáp đất bà U với số tiền 8.400.000 đồng, nhưng ông I nói ghi 4.000.000 đồng trong giấy sang nhượng thổ cư đất để giảm tiền thuế nộp cho Nhà nước, mua bán có làm giấy tay, có ông Nguyễn Quốc Z và ông Lê Ngọc L1 làm chứng. Sau khi giao đủ tiền anh Y đã nhận đất để quản lý và sử dụng. Mặc dù trên giấy tờ mua bán không ghi diện tích đất trên ở thửa nào nhưng có ghi rõ tứ cận, cùng với sự chỉ ranh của ông I và sau khi nhận giấy chứng nhận QSD đất thì anh Y biết việc mô tả tứ cận trong giấy mua bán đã thể hiện rõ diện tích đất trên hiện tọa lạc ở các thửa 177, 178 tờ bản đồ số 04 xã G và thửa 85 tờ bản đồ số 09 xã G. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 02/5/2012 anh Y, chị S đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Nguyễn Xuân T, trị giá chuyển nhượng là 305.000.000 đồng, mua bán có làm giấy tay, có ghi rõ 03 thửa đất như trên. Khi bán cho anh T anh Y đã giao toàn bộ bản chính tờ "Giấy sang nhượng thổ cư đất" cho anh T giữ. Anh Y khẳng định khi ông I chuyển nhượng đất cho anh Y thì bà C và các con của bà C đều biết, vì ông I bán đất để lấy tiền xây nhà hiện đang ở, trong tờ "Giấy sang nhượng thổ cư đất" còn ghi rõ là "...Gia đình tôi có sang nhượng cho anh Nguyễn Viết Y...". Do tin tưởng ông I là người cùng quê nên anh Y chỉ ghi giấy tay mà không lập hợp đồng công chứng theo quy định. Sau khi chuyển nhượng cho anh T đã nhiều lần anh Y liên hệ với gia đình ông I để lấy giấy chứng nhận QSD đất để làm thủ tục tách thửa cho anh T, nhưng gia đình ông I đã thế chấp toàn bộ diện tích đất trên để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-chi nhánh T. Năm 2014 ông I lấy giấy chứng nhận QSD đất về và đưa lại cho anh Y để làm thủ tục sang tên, anh Y đã giao lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất trên cho anh T. Do nhiều lần anh Y có báo với gia đình ông I để làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho anh để anh chuyển nhượng cho anh T, nhưng phía gia đình ông I và các con ông không hợp tác, nên năm 2016 anh Y có làm đơn gửi UBND xã G báo gia đình ông I ra xã để giải quyết, nhưng phía gia đình ông I không ai ra làm việc.

Sau khi được Tòa án thông báo về việc vợ và các con ông I nộp đơn ra Tòa án yêu cầu chia di sản thừa kế của ông I, trong đó có phần đất mà anh Y đã mua và chuyển nhượng cho anh T. Anh Y thấy việc làm của bà C và các con của bà làm như vậy là trái với đạo đức và vi phạm pháp luật, vì thực tế gia đình ông I đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho anh Y. Nay anh Y, chị S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 177, 178 tờ bản đồ số 04 xã G và thửa 85 tờ bản đồ số 09 xã G đã được giao kết giữa anh Y với ông I vào ngày 03/11/2002 để anh Y, chị S hoàn tất thủ tục chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Xuân T theo hợp đồng đã giao kết giữa anh Y, chị S với anh T vào ngày 02/5/2012.

** Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập- anh Nguyễn Xuân T trình bày:*

Ngày 02/5/2012, anh Nguyễn Xuân T nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Viết Y và chị Trần Thị S 03 thửa đất số 177, 178 tờ bản đồ số 04 và thửa 85 tờ bản đồ số 09 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Diện tích nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên là 910m^2 (Có thỏa thuận trừ đi 142m^2 để làm đường, diện tích thực tế được sử dụng là 768m^2); Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Z; Phía Nam giáp đất ông Z; Phía Bắc giáp đất ông I; Phía Tây giáp đất bà U. Giá chuyển nhượng là 305.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng năm 2012 anh đã quản lý, sử dụng và năm 2019 anh có xây móng bao quanh khu đất anh nhận chuyển nhượng này. Khi anh xây thì bà C, bà L, anh H1 và các con của bà C đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Theo anh T trình bày nguồn gốc đất là do ngày 03/11/2002 vợ chồng ông Nguyễn Đức I có bán cho anh Y, chị S 01 miếng đất với diện tích 768m^2 gồm các thửa đất 177; 178 tờ bản đồ số 04 và thửa 85, tờ bản đồ 09 xã G, huyện N cũ với số tiền là 8.400.000 đồng. Đến năm 2012 do anh Y, chị S không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho anh. Nhiều lần anh Y, chị S đã liên hệ với gia đình ông I để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhưng vì giấy chứng nhận QSD đất gia đình ông I đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-chi nhánh T để vay tiền nên chưa làm được thủ tục theo quy định của pháp luật. Năm 2014 ông I lấy được giấy chứng nhận QSD đất về và đưa cho anh Y để làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó anh Y chuyển nhượng cho anh thì anh Y đã giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất trên cho anh. Anh và anh Y đã nhiều lần liên hệ với gia đình ông I nhưng gia đình ông I không hợp tác. Ông I mất năm 2016 bà Cvà các con của bà Cđã lợi dụng việc này và làm đơn yêu cầu Tòa án chia thừa kế quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất mà anh đã nhận chuyển nhượng từ anh Y và chị S. Nay anh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 177, 178 tờ bản đồ số 04 xã G và thửa 85 tờ bản đồ số 09 xã G đã được giao kết giữa anh T với anh Y, chị S vào ngày 02/5/2012.

Ngày 09/01/2020 anh T có làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu bà C và các hàng thừa kế của bà Cvà ông I là chị Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Hoài K, Nguyễn Thị D, Nguyễn Phi G và Nguyễn Thị Phương V phải có nghĩa vụ tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho anh, theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 02/5/2012 giữa anh và anh Y, chị S. Ngày 23/3/2020 anh làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với bà C và Bà L, Chị M, chị K, chị D, anh G và chị V.

Về chi phí tố tụng: Anh T yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên:*

- Căn cứ các Điều 5; 26; 74; 147; 201; 227; 228; 266; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 357; khoản 2, Điều 468; 610; 611; 612; 613; 649; 650; 651; 660; 688 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016, ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán TANDTC.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về chia tài sản chung theo hộ của chị Nguyễn Thị L.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Xuân T đối với bà Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Nam, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Phi G và chị Nguyễn Thị Hương V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc "Tranh chấp thừa kế tài sản" đối với di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn I.

- Xác định ông I chết vào ngày 19/01/2016 không để lại di chúc

- Xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông I gồm: bà Nguyễn Thị C và con các của ông I, bà C là chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Nam, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Phi G, chị Nguyễn Thị Hương V.

- Xác định quyền sử dụng thửa đất số 84 và thửa đất số 86, tờ bản đồ 09 xã G là tài sản chung của ông Nguyễn Văn I và bà Nguyễn Thị C. Di sản của ông Nguyễn Văn I để lại là ½ tài sản nêu trên.

- Di sản của ông I được chia theo pháp luật. Cụ thể như sau:

+ Chia cho bà C quyền sử dụng thửa đất số 86, tờ bản đồ 09 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Chia cho Bà L quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ 09 xã G huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Nghĩa vụ thanh toán chênh lệch giá trị di sản được chia bằng hiện vật như sau:

+ Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Hoài K, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Phi G và chị Nguyễn Thị Hương V, mỗi người 112.164.000 đồng (Một trăm mười hai triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

+ Chị Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Hoài K, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Phi G và chị Nguyễn Thị Hương V, mỗi người số tiền là: 67.123.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu một trăm hai mươi ba nghìn đồng); thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền là 424.824.000 đồng(Bốn trăm hai mươi bốn triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

- Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp thừa kế tài sản là quyền sử dụng các thửa đất 177, 178 tờ bản đồ 04 và thửa 85 tờ bản đồ 09 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Viết Y, chị Trần Thị S đối với ông Nguyễn Văn I về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Xuân T đối với anh Nguyễn Viết Y và chị Trần Thị S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Văn I với anh Nguyễn Viết Y vào ngày 03/11/2002 (Có tiêu đề là "Giấy sang nhượng thổ cư đất") và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa anh Nguyễn Xuân T với anh Nguyễn Viết Y và chị Trần Thị S vào ngày 02/5/2012 (Có tiêu đề "Giấy sang nhượng QSD đất"). Công nhận anh Nguyễn Xuân T được quyền sử dụng các thửa đất số 177, 178 tờ bản đồ 04 và thửa 85 tờ bản đồ 09 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Anh Nguyễn Xuân T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất; đồng thời có nghĩa vụ giao lại giấy chứng nhận QSD đất số Q 749167 đã được UBND huyện N cũ (nay là huyện T), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/12/2000 cho bà Nguyễn Thị C và chị Nguyễn Thị L để họ làm thủ tục cấp mới hoặc đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

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

- Sau xét xử sơ thẩm đến ngày 09/2/2022 nguyên đơn Bà L, bà C, Chị M, chị K, chị D, anh G và chị V nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T gửi đường bưu điện kháng cáo cho rằng Tòa án không chia các thửa đất số 177, 178 tờ bản đồ 04 và thửa 85 tờ bản đồ 09 xã G, huyện T cho các người thừa kế là không đúng đề nghị sửa án chia cho gia đình ông, bà phần đất trên.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Hồ sơ thể hiện Bà L yêu cầu chia thừa kế là khối tài sản bao gồm quyền sử dụng đất đối với 05 thửa: Thửa 177, tờ bản đồ số 04, diện tích 228m2; Thửa 178, tờ bản đồ 04, diện tích 200,9m2; Thửa 84, tờ bản đồ 09, diện tích 367,8m2; Thửa 85, tờ bản đồ 09, diện tích 341,3m2 và Thửa 86, tờ bản đồ 09, diện tích 455,9m2 xã G, huyện T và căn nhà trên thửa đất số 86 tờ bản đồ số 09.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Nguyễn Văn I với anh Nguyễn Viết Y vào ngày 03/11/2002 (có tiêu đề là "Giấy sang nhượng thổ cư đất") và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa anh Nguyễn Xuân T với anh Nguyễn Viết Y và chị Trần Thị S vào ngày 02/5/2012 (có tiêu đề "Giấy sang nhượng QSD đất"). Công nhận anh Nguyễn Xuân T được quyền sử dụng các thửa đất số 177, 178 tờ bản đồ 04 và thửa 85 tờ bản đồ 09 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Tại cấp phúc thẩm Tòa án nhận được đơn của ông Mai Ngọc L2 trình bày về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 84 tờ bản đồ số 9 xã G, theo đó ông L2 cho rằng ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông I, sau đó ông T1 và bà Đ1 chuyển nhượng lại cho ông L2. Ông L2 cung cấp bản sao không chứng thực của giấy sang nhượng, giấy đặt cọc mua đất.

Tại cấp phúc thẩm Tòa án thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ, ông H1 xác định tường gạch và công trình tại thửa 84 là do ông L2 xây dựng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên và bị đơn trình bày không biết sự việc nói trên. Cấp sơ thẩm chưa đưa ông T1, bà Đ1 và ông L2 tham gia tố tụng thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục kháng cáo: Kháng cáo Bà L, bà C, bà M, bà K, bà D, ông G và bà V làm trong thời hạn luật định, đúng quy định của pháp luật nên được đưa ra để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về tố tụng, thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp, việc áp dụng pháp luật giải quyết, thẩm quyền giải quyết vụ án và tư cách người tham gia tố tụng tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của Bà L, bà C, bà M, bà K, bà D, ông G và bà V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T; kháng cáo cho rằng Tòa án không chia các thửa đất số 177, 178 tờ bản đồ 04 và thửa 85 tờ bản đồ 09 xã G, huyện T cho các người thừa kế là không đúng đề nghị sửa án chia cho gia đình ông, bà phần đất trên.

Sau khi thụ lý vụ phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp thì thấy hiện trạng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 9 xã G đã xây dựng tường rào, hố ga do ông Mai Ngọc L2, sinh năm 1980, trú tại: ấp Bảo Vệ, xã G, huyện T xây dựng.

Theo lời khai của ông Mai Ngọc L2 trình bày: Vào ngày 25/4/2018 ông mua đất của ông Nguyễn Duy T1và bà Nguyễn Thị Đ1 đối với thửa số 84, tờ bản đồ số 9 xã G với giá là 410.000.000 đồng. Ông được biết phần đất này có nguồn gốc của ông I, bà C chuyển nhượng lại cho ông T1, bà Đ1 sử dụng đến năm 2018 thì ông T1, bà Đ1 chuyển nhượng lại cho ông nhưng chưa được sang tên. Sau khi mua đất ông nhận đất và sử dụng đến nay, ông đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà Clàm thủ tục sang tên nhưng bà C không đồng ý kéo dài đến nay. Khi ông xây dựng tường rào thì mới biết Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm chia toàn bộ thửa đất số 84 cho Bà L; khi tòa T xử thì không mời ông tham gia giải quyết. Nay ông yêu cầu Tòa án tỉnh Đồng Nai hủy bản án sơ thẩm và công nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Đối với ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1957- Trú tại: phường Z, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh có nộp đơn trình bày: Vào ngày 26/6/2005 vợ chồng ông bà có mua của ông Nguyễn Đức I và bà Nguyễn Thị C một miếng đất có diện tích 424,7m^2 (ngang 13,7m; dài 31m) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 9 xã G. Cùng ngày vợ chồng ông, bà đã nhận đất có cấm mốc rõ ràng do ông I, bà Cchỉ dẫn và sử dụng ổn định đến năm 2018 bán lại ông Mai Ngọc L2 vào ngày 16/7/2018 ông L2 giao đủ tiền cho ông bà giá mua bán hai bên thỏa thuận là 410.000.000 đồng. Tại thời điểm bán đất cho ông L2

ranh mốc thửa đất đã được ông bà xây móng tường quanh thửa đất cao khoảng 40 cm, diện tích giảm so với thời điểm mua của ông I, bà C do Nhà nước mở đường đi vào đất. Từ khi mua đất của ông I, bà C đến khi bán cho ông L2 không xảy ra tranh chấp với ai, khi ông bà cắm mốc, xây dựng tường gạch mọi người xung quanh điều biết. Vợ chồng ông bà làm đơn này gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và cam đoan những lới khai trên là đúng sự thật.

Ông L2 có nộp cho Tòa án tờ giấy nhận cọc mua bán đất giữa ông T1 với ông L2 và tờ giấy thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông I, bà C với ông T1, bà Đ1.

Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng các thửa đất tranh chấp diện tích giảm đi do UBND xã G làm đường đi công cộng.

Tại cấp sơ thẩm các đương sự không khai việc ông I, bà C chuyển nhượng thửa đất số 84 cho ông T1, bà Đ1 và việc ông T1, bà Đ1 chuyển nhượng đất cho ông L2, ông L2 là người đang quản lý sử dụng thửa đát số 84 để đưa các đương sự trên tham gia tố tụng là thiếu sót. Tại bản án sơ thẩm lại chia thừa kế cho Bà L đối với thửa đất số 84 như vậy ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L2, mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của những người kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đối với Bà L, bà C, bà M, bà K, bà D, ông G và bà V kháng cáo toàn bộ bản án nhưng không cung cấp được cho Tòa án chứng cứ gì mới và do bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của các đương sự kháng cáo nêu trên.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Viết Y và bà Trần Thị S có yêu cầu độc lập và được cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các đương sự và công nhận cho ông Nguyễn Xuân T được quyền sử dụng các thửa đất số 177, 178 tờ bản đồ 04 và thửa 85 tờ bản đồ 09 xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai là đúng quy định của pháp luật. Nhưng do bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị hủy nên cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí:

Về án phí: Do bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Ông Nguyễn Xuân T tự nguyện chịu, ông T đã nộp xong.

[4] Về quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ Luật tố tụng dân sự ; Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hoài K, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Hương V, ông Nguyễn Phi G. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho Bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000583 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T;

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000578 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T;

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000577 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T;

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoài K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000581 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T;

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000582 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T;

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phi G số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000579 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T;

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương V số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000580 ngày 16/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Ông Nguyễn Xuân T tự nguyện chịu, ông T đã nộp xong.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Vĩnh Yên