

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 218/2023/DS-PT
Ngày 08-6-2023
V/v 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 BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 433/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 105/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 49/2023/QĐPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 34/2023/TB-TA ngày 04 tháng 5 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 102/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị G, sinh năm 1977; địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Huỳnh M, sinh năm 1962; địa chỉ: số O, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2020), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1941; địa chỉ: số B, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hứa Huy H, sinh năm 1998; địa chỉ: số T, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2020), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn C, sinh năm 1971; địa chỉ: số C, khu phố H, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: khu phố T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Lữ S, sinh năm 1958; địa chỉ: số E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thúy N, sinh năm 1985; địa chỉ: số E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 9, Lê Viết Thắng, khu phố 7, phường 5, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Vĩnh Long, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Lê Thị D, sinh năm 1958, có mặt;

6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1982, có mặt;

Cùng địa chỉ: số F, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Cát Thiên H2 (đã chết theo Trích lục khai tử số 29/TLKT ngày 26/02/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H2:

7.1. Cháu Nguyễn Cát G, sinh năm 2009; địa chỉ: số 16/1, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Cát G: Bà Nguyễn Thúy N, sinh năm 1985; địa chỉ: số E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là mẹ ruột, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7.2. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1951, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

7.3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1941, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Đặng Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Đặng Thị G trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp, bà Nguyễn Thị T2 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02979 ngày 21/4/2008 đối với diện tích đất 405m², thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 12/02/2010, bà Đặng Thị G nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T2 phần đất diện tích 150m² thuộc một phần thửa đất số 1658 với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng, bà G đã đặt cọc trước số tiền 40.000.000 đồng, khi giao nhận tiền có sự chứng kiến của hai vợ chồng người cháu đang ở chung với bà T2 là ông Nguyễn

Cát Thiên H2 và bà Nguyễn Thúy N. Thời điểm chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, không lập hợp đồng công chứng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị bà Nguyễn C mang đi thế chấp cho bà Vũ Thị X vay tiền. Bà C vay tiền bà X bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là phần đất thuộc thửa đất số 1658 của bà T2; bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T2 thỏa thuận với bà G khi nào bà T2 đi khiếu nại lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ra công chứng ký hợp đồng cho bà G. Ngày 15/6/2010, bà T2 lập di chúc, nội dung thể hiện bà T2 đồng ý chuyển nhượng cho bà G phần đất đã thống nhất theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 12/02/2010. Ngày 11/7/2010, bà T2 chết, sau khi bà T2 chết, bà G giao thêm cho ông Nguyễn Cát Thiên H2 và bà Nguyễn Thúy N số tiền 15.000.000 đồng để lo đám tang cho bà T2. Ngày 05/8/2010, ông H2 và bà N đã lập biên bản bàn giao đất cho bà G quản lý, sử dụng cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu Tòa án đo đạc lại phần đất tranh chấp, thống nhất sử dụng Mảnh trích lục địa chính ngày 30/5/2017 làm kết quả để Tòa án giải quyết vụ án. Thống nhất kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Các tài sản trên đất tranh chấp nguyên đơn xác định không tranh chấp.

Bà T2 đã chết nhưng chưa thực hiện thỏa thuận với nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các thừa kế của bà T2 phải thực hiện theo Di chúc ngày 15/6/2010 và thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 là hợp pháp, cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 150m² thuộc một phần thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02979 ngày 21/4/2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho bà Nguyễn Thị T2.

Tại phiên tòa, nguyên đơn cung cấp biên bản giao nhận số tiền 50.000.000 đồng cho ông Nguyễn Cát Thiên H2. Nguyên đơn xác định đây là một phần tiền chuyển nhượng đất nhưng không có yêu cầu gì về số tiền này.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện hợp pháp của Thiệu là ông Hứa Huy H thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị T2 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 405m² thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vào tháng 02/2010, bà Nguyễn Thị T2 và bà Đặng Thị G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với nội dung bà T2 chuyển nhượng cho bà G phần đất có diện tích 150m² thuộc một phần thửa đất số 1658 với giá 450.000.000 đồng, bà G đã đưa trước số tiền 40.000.000 đồng, sau khi bà T2 chết, bà G đã đưa thêm số tiền 15.000.000 đồng để làm đám tang cho bà T2. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và bà G thì tại thời điểm hai bên thỏa thuận và lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất này đã được chuyển nhượng và đã sang tên cho bà Vũ Thị X, bà T2 và bà G đều biết rõ việc này. Đồng thời, tại thời điểm bà G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chưa có cơ quan có thẩm quyền nào xác định và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà X vô hiệu hoặc hợp đồng bị hủy bỏ. Do đó, việc bà T2 chuyển nhượng đất cho bà G đã vi phạm Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Về Di chúc ngày 15/6/2010 của bà T2, bị đơn xác định không giữ bản di chúc và không biết về nội dung bản di chúc cho đến khi nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết. Bị đơn xác

định không tranh chấp về bản di chúc và không yêu cầu Tòa án giải quyết bản di chúc. Nội dung bản di chúc có thể hiện bà T2 đồng ý chuyển nhượng tiếp cho bà G phần đất theo thỏa thuận ngày 12/02/2010. Tuy nhiên, bản di chúc có sau hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị vô hiệu thì bản di chúc nội dung liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cũng bị vô hiệu. Vì vậy, về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về số tiền 55.000.000 đồng mà ông H2 và bà N đã nhận từ bà G, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn. Ngoài ra không trình bày gì khác.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 18/01/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đặng Thị G trả lại phần đất có diện tích 150m² thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D. Nay bị đơn xác định rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn C, bà Lữ S, bà Nguyễn Thúy N, bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ngoài ra không trình bày gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tỷ với bà Đặng Thị Giàu (giấy tay ngày 12/02/2010) là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Thiệu phải trả lại cho bà Đặng Thị Giàu số tiền 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà Đặng Thị Giàu phải giao lại một phần di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Tỷ là diện tích đất 148,8m² thuộc một phần thửa đất số 1658, tờ bản đồ 4AB-8 tọa lạc tại khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn Thiệu và bà Nguyễn Thị Thanh Y quản lý (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Việc phân chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Tỷ do những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Tỷ thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bà Đặng Thị G phải trả lại diện tích đất 148,8m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 06/9/2019, nguyên đơn bà Đặng Thị G kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 199/2020/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị G.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu thực hiện Di chúc ngày 15/6/2010 của bà Nguyễn Thị T2 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2010 giữa bà Đặng Thị G và bà Nguyễn Thị T2.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010, giữa bà Nguyễn Thị T2 với bà Đặng Thị G là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho bà Đặng Thị G số tiền 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng).

- Buộc bà Đặng Thị G phải giao lại một phần di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị T2 là diện tích đất theo đo đạc thực tế 148,8m² thuộc một phần thửa đất số 1658, tờ bản đồ 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Y quản lý (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Việc phân chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị T2 do những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T2 thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

1.2 Tuyên bố phần nội dung: “ 1/ Tôi đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Đặng Thị G, sinh năm 19977. Ngụ 24/1 ấp T, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2010 (bản hợp đồng viết tay) với diện tích đất là 150m² (một trăm năm mươi mét vuông). Đã nhận đặt cọc 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) ngày 12/02/2020.” trong Di chúc ngày 15/6/2010 của bà Nguyễn Thị T2 là vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bà Đặng Thị G phải trả lại diện tích đất 148,8m² thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 08/9/2022, nguyên đơn bà Đặng Thị G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị G là bà Trần Thị Huỳnh M vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị G là bà Trần Thị Huỳnh M xác định diện tích thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 có 60m² đất ở, đề nghị công nhận diện tích đất có đất ở như hợp đồng đã giao kết. Đối với số tiền 50.000.000 đồng giao ông H2 là số tiền chuyển nhượng mà nguyên đơn tiếp tục thực hiện đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà T2. Nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại theo như giá đã thỏa thuận tại hợp đồng cũng như ý chí của bà T2 tại Di chúc ngày 15/6/2010 là giá không thay đổi.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T là ông Hứa Huy H xác định nguyên đơn không có quản lý, sử dụng đất; số tiền 50.000.000 đồng giao cho ông H2, bị đơn không đồng ý. Đồng thời, người đại diện hợp pháp bị đơn ông Nguyễn Văn T là ông Hứa Huy H xác định không biết và không có Di chúc ngày 15/6/2010, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

Về tài sản tranh chấp: phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 1658 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02979 ngày 21/4/2008 cho bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích đất 405m², thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hiện nay phần đất này đang do bà G quản lý.

Về hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị T2: bà Nguyễn Thị T2 chết ngày 11/7/2010, bà T2 không có chồng con; cha mẹ bà T2 là cụ Nguyễn Văn L (chết năm 1965), cụ Nguyễn Thị Đ (chết năm 1995) nên bà T2 không có người thừa kế thuộc hàng thứ nhất. Những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà T2 là (anh em ruột của bà T2) gồm: ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Trí N2, ông N2 chết năm 2014 (chết sau bà T2) nên Bà Nguyễn Thị Y (con của ông N2) là người thừa kế chuyển tiếp của ông N2. Các anh chị em khác của bà T2 chết trước bà T2 nên không được thừa kế tài sản của bà T2; bao gồm: ông Nguyễn Quốc N3 (chết năm 2008); bà Nguyễn Thị P (chết năm 2004); ông Nguyễn Cát V, chết năm 2005 (có hai con là Nguyễn C và Nguyễn Thị B). Như vậy, hàng thừa kế thứ hai của bà T2 gồm có ông Nguyễn Văn T và Bà Nguyễn Thị Y.

Xét ý chí của bà T2 về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: ngày 12/02/2010, bà Đặng Thị G nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T2 phần đất có diện tích 150m² thuộc một phần thửa đất số 1658 với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng, bà G đã đặt cọc trước số tiền 40.000.000 đồng. Ngày 05/8/2010, bà G giao số tiền 15.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thúy N, ông Nguyễn Cát Thiên H2 và bà Lê Thị D. Ngày 27/12/2018, bà G giao ông Nguyễn Cát Thiên H2 số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 05/8/2010, ông H2, bà N đã giao đất cho bà G quản lý. Khi bà T2 chết ngày 11/7/2010, phía bà G cho rằng bà T2 có để lại Di chúc ngày 15/6/2010 cho những người có tên trong di chúc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà G. Ngược lại, ông T cho rằng

ông không thừa nhận di chúc này và không có bản chính di chúc. Qua xem xét các tài liệu trong vụ án khác giữa nguyên đơn ông T với bị đơn là bà Vũ Thị X thấy rằng di chúc do ông T nộp chính là di chúc thể hiện ý chí của bà T2 bởi các căn cứ:

+ Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 27/7/2017 (bút lục 303) thể hiện ông T cung cấp bản di chúc (photo);

+ Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27/4/2017 đối với ông Nguyễn Cát Thiên H2 (con ruột của ông T – bút lục 110) thể hiện “*Tôi có chứng kiến việc bà T2 lần tay và ký tên vào di chúc ngày 15/6/2010, nội dung như tờ di chúc ông T nộp cho Tòa án, có những người làm chứng là bà C, bà Q*”;

+ Tại Bản tự khai của bà Nguyễn Thúy N (vợ của ông Nguyễn Cát Thiên H2) ngày 10/3/2017 (bút lục 101) xác định bà T2 có để lại di chúc cho ông H2 số tiền 50.000.000 đồng;

+ Tại Bản tự khai ngày 03/4/2017 (bút lục 171) của bà Vương Thị Hoa C, Bản tự khai ngày 29/3/2017 (bút lục 170) của bà Đặng Thị Q đều thể hiện cả bà C và bà Q có chứng kiến bà T2 được nghe đọc lại và ký tên, điểm chỉ.

Do bà T2 đã thể hiện ý chí “*Tôi đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Đặng Thị G, sinh năm 1977. Ngụ 24/1 ấp T Xã Đ Huyện D Tỉnh Bình Dương. Thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2010 (bản hợp đồng viết tay) với diện tích đất là 150m² (một trăm năm mươi mét vuông). Đã nhận đặt cọc 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) ngày 12/02/2020.*” Nên khi bà T2 chết, hàng thừa kế của bà T2 có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thay cho bà T2.

Về số tiền thanh toán: bà G đã giao cho bà T2 số tiền 40.000.000 đồng và giao số tiền 15.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thúy N, ông Nguyễn Cát Thiên H2 và bà Lê Thị D để trả chi phí tang lễ cho bà T2 nên tổng số tiền bà G giao là 55.000.000 đồng (tương đương diện tích đất 18,33m²) là tiền chuyển nhượng được khấu trừ vào giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng. Bà G còn phải thanh toán số tiền 395.000.000 đồng.

Ngày 05/8/2010, bà G được giao đất, lẽ ra bà G phải thanh toán hết số tiền còn lại của hợp đồng. Tuy nhiên, bà G chậm thực hiện nên phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá ngày 19/5/2022. Đối với số tiền 50.000.000 đồng (tương đương diện tích 16,67m² đất nông nghiệp tại thời điểm năm 2010) bà G giao ông Nguyễn Cát Thiên H2 vào ngày 27/12/2018. Xét thấy việc giao tiền sau thời điểm bà G có tranh chấp với ông T về yêu cầu ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo di chúc của bà T2 và tại thời điểm định giá ngày 23/3/2017 thì giá đất nông nghiệp là 9.000.000 đồng/m² nên số tiền 50.000.000 đồng chỉ tương đương 5,56m².

Như vậy, bà G đã thanh toán số tiền 105.000.000 đồng tương đương diện tích 23,89m². Số tiền bà G tiếp tục thanh toán cho hàng thừa kế của bà T2 là (148,8m² - 23,89m²) x 20.000.000 đồng/m² = 2.498.200.000 đồng.

Việc phân chia số tiền cụ thể sẽ do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận thì các quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích trên, có cơ sở để buộc hàng thừa kế của bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bà G thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho các đồng thừa kế của bà T2, việc phân chia số tiền cụ thể sẽ do các bên thỏa thuận, nếu

không thỏa thuận thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác nên kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc hàng thừa kế của bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bà G thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho các đồng thừa kế của bà T2, việc phân chia số tiền cụ thể sẽ do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn C, bà Lữ S, bà Nguyễn Thúy N đồng thời là người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Cát G; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Cát Thiên H là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu phản tố buộc bà G phải trả lại diện tích đất 148,8m² thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: bà T2 đã chết nhưng chưa thực hiện thỏa thuận với nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các thừa kế của bà T2 phải thực hiện theo Di chúc ngày 15/6/2010 và thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 là hợp pháp, cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 150m² thuộc một phần thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02979 ngày 21/4/2008 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho bà Nguyễn Thị T2. Sau khi thụ lý lại vụ án, các thừa kế cụ Tỹ không ai tranh chấp di chúc nên bản chất vụ án bà G khởi kiện là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định có “Tranh chấp về thừa kế tài sản” là không đúng.

[4] Bà Nguyễn Thị T2 chết ngày 11/7/2010, bà T2 không có chồng con; cha mẹ bà T2 là cụ Nguyễn Văn L (chết năm 1965), cụ Nguyễn Thị Đ (chết năm 1995) nên bà T2 không có người thừa kế thuộc hàng thứ nhất.

Những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà T2 là (anh em ruột của bà T2) gồm: ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Trí N2, ông N2 chết năm 2014 (chết sau bà T2) nên Bà Nguyễn Thị Y (con của ông N2) là người thừa kế chuyển tiếp của ông N2. Các anh chị em khác của bà T2 chết trước bà T2 nên không được thừa kế tài sản của bà T2; bao gồm: ông Nguyễn Quốc N3 (chết năm 2008); bà

Nguyễn Thị P (chết năm 2004); ông Nguyễn Cát V, chết năm 2005 (có hai con là Nguyễn C và Nguyễn Thị B).

Như vậy, hàng thừa kế thứ hai của bà T2 gồm có ông Nguyễn Văn T và Bà Nguyễn Thị Y.

[5] Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2018/DSPT ngày 14 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2017/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An; phần án sơ thẩm bị hủy là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị G. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án theo yêu cầu của bà Đặng Thị G thì bà G là nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Văn T thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà T2 (không có thừa kế thứ nhất) là đúng quy định.

[6] Các chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện quyền sử dụng đất có diện tích 405m² (có 160m² đất ở) thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02979 ngày 21/4/2008 là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị T2. Hoàn cảnh của bà T2 có khó khăn nên được chính quyền địa phương hỗ trợ cất cho một ngôi nhà tình nghĩa trên đất để ở. Từ tháng 12/2009, bà T2 tố cáo bà Nguyễn C tại cơ quan công an và trình bày (bút lục số 99) là có cho 02 người cháu là bà C và bà H, mỗi người 100m² đất. Tuy nhiên, bà C đã lừa bà T2 để bà T2 ký văn bản ủy quyền toàn bộ diện tích đất 405m² cho C. Sau đó, C chuyển nhượng cho bà Vũ Thị X. Vụ việc chưa giải quyết xong, ngày 12/02/2010, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà G với diện tích 150m² (có 60m² đất ở) với giá 450.000.000 đồng, bà G đã giao cho bà T2 số tiền 40.000.000 đồng; nội dung hợp đồng ghi sự thỏa thuận giữa hai bên như sau: *“Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.02979 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp, diện tích 405m², tờ bản đồ 4.DDB, thửa 1658. Nay tôi đồng ý chuyển nhượng cho bà Đặng Thị G, có diện tích như sau:*

- Chiều ngang từ bờ tường ra 6m², chiều dài hết đất, tính theo sổ (diện tích tạm tính 150m²).

- Đơn giá: 3.000.000đ/1m² (ba triệu)

- Số tiền 450.000.000đ (tạm tính).

- Bên B đặt cọc trước 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

- Số tiền còn lại sẽ được thanh toán sau khi hợp đồng được công chứng chứng thực tại cơ quan thẩm quyền (số đo thực tế, theo bản vẽ của Phòng Tài nguyên và môi trường).

Cam kết khác: Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị người cháu Nguyễn C giữ nên chưa thể lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật; việc chuyển nhượng theo pháp lý sẽ được tiến hành sau khi bà C hoàn trả sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà T2 sẽ bàn giao giấy chứng nhận cho bên B để bên B lập hợp đồng chuyển nhượng; trong quá trình chờ bên A cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do tùy thuộc vào cơ quan thẩm quyền giải quyết khiếu nại của bà T2), thời gian lâu hay mau bên B không thắc mắc, chấp nhận chờ đợi; giá 3.000.000đ/1m² là giá không thay đổi, 2 bên cùng thống nhất cho đến khi hoàn tất việc chuyển nhượng; trong diện tích 150m² có 60m² là thổ cư cùng giá”. Cùng ngày 12/02/2010, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Cát Thiên H2, bà Nguyễn Thúy N lập

biên nhận nhận tiền với nội dung: “Có nhận số tiền 40.000.000đ tiền đặc cọc mua 150m² đất của bà Đặng Thị G. Chúng tôi thống nhất bán: 150m² x 3.000.000đ = 450.000.000đ. Số tiền còn lại sẽ được trả đủ khi đã lập thủ tục chuyển nhượng theo thủ tục pháp lý (Giấy nhận tiền này kèm theo giấy hợp đồng chuyển nhượng tay)”.

Đến ngày 15/6/2010, bà T2 lập Di chúc với nội dung: “Tôi tên Nguyễn Thị T2, sinh năm 1943; cư ngụ: 16/1, khu phố N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tôi có: Một miếng đất diện tích 405m² theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất số AK 342810 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An phát hành, sổ vào sổ H02979 cấp ngày 21.04.2008 hiện nay do Nguyễn C cầm cố cho bà Vũ Thị X với số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng chẵn) theo kết luận của Công an huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương đang chờ cơ quan thẩm quyền xem xét yêu cầu hoàn trả giấy chứng nhận, do tôi khiếu nại vì C lừa dối tôi mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem cầm); một nhà cấp 4 có diện tích 4m x 9m (36m² – ba mươi sáu mét vuông) do Ủy ban nhân dân thị trấn Dĩ An xây dựng cấp theo chính sách xã hội (quyết định cấp nhà tình thương). Nay tôi lập di chúc này trong lúc tinh thần còn minh mẫn, sáng suốt trong khi lập di chúc, không bị lừa dối, hay đe dọa, cưỡng ép, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, với các ý nguyện như sau:

1/ Tôi đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Đặng Thị G, sinh năm 1977. Ngụ 24/1 ấp T Xã Đ Huyện D Tỉnh Bình Dương. Thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2010 (bản hợp đồng viết tay) với diện tích đất là 150m² (một trăm năm mươi mét vuông). Đã nhận đặt cọc 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) ngày 12/02/2020.

2/ Diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng cho bà Đặng Thị G (150m²) sẽ giao cho Nguyễn Cát Thiên H2 (sinh năm 1982 ngụ E khu phố N, Thị Trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) sử dụng để dùng vào việc lập nhà thờ tự, thờ cúng ông bà tổ tiên và tôi.

3/ Số tiền còn lại sau khi chuyển nhượng sẽ được sử dụng như sau:

a. Di tặng cho Nguyễn Cát Thiên H2 (ngụ E khu phố N, Thị Trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

b. Di tặng cho Nguyễn C, ngụ tổ G khu D ấp A Xã A Huyện T Tỉnh Bình Dương 100.000.000 (một trăm triệu đồng).

c. Trích 10.000.000 (mười triệu đồng) cho Nguyễn Thị H1 ngụ A khu phố N Thị Trấn D Huyện D Tỉnh Bình Dương, người có nghĩa vụ trong việc bảo vệ quyền tài sản của tôi là nhà và đất, và thực hiện đại diện cho tôi lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đặng Thị G.

đ. Trích 10.000.000 (mười triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1941, ngụ khu phố N, Thị Trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương để lo thủ tục giám sát thực hiện việc xây nhà thờ.

e. Dùng tiền chuyển nhượng đất (cho bà Đặng Thị G) Sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ, phân chia như trên và xây nhà, nếu còn lại tiền sẽ được gửi vào ngân hàng, dùng vào việc thờ cúng, sẽ giao cho Lê Thị D (sinh năm 1958, ngụ F khu phố N, Thị Trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) và Lữ S (sinh năm 1958, ngụ khu phố N, Thị Trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) đại diện quản lý và thực hiện.

f. Việc thực hiện nghĩa vụ di chúc và nội dung nghĩa vụ di chúc sẽ do Lê Thị D (sinh năm 1958, ngụ khu phố N, Thị trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) và Lữ S (sinh năm 1958, ngụ khu phố N, Thị trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) thực hiện và giữ di chúc”.

Bà T2 lần tay và ký tên xác nhận vào di chúc và ghi thêm nội dung: “Tôi yêu cầu mọi người thực hiện đúng theo những điều đã ghi trong di chúc”.

Những người làm chứng ký xác nhận vào di chúc gồm: bà Đặng Thị Q, bà Vương Thị Hoa C.

[7] Việc tố cáo của bà T2 được Công an thị xã (nay là thành phố) Dĩ An điều tra, xác minh và trả lời bà T2 là không có dấu hiệu phạm tội hình sự. Ngày 11/7/2010, bà T2 chết; bà G đưa thêm cho Nguyễn Cát Thiên H2 và Nguyễn Thúy N số tiền 15.000.000 đồng để lo đám tang cho bà T2.

Ngày 05/8/2010, ông H2 và bà N đã lập biên bản bàn giao đất cho bà G quản lý với chiều ngang 06m, định vị bằng trụ bê tông; chờ kết quả giải quyết của công an và cơ quan có thẩm quyền về việc bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/8/2010, bà C nộp đơn khởi kiện bà Vũ Thị X để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 (do bà C là người đại diện) và bà X. Vụ án tranh chấp kéo dài; đến ngày 14/6/2018, vụ án được giải quyết xong bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2018/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; theo đó, bà C vay tiền bà X, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với bà C là giả tạo nên Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại 405m² cho các thừa kế của bà T2, bà C phải trả lại tiền vay cho bà T2.

[8] Như vậy, tại thời điểm bà T2 ký chuyển nhượng cho bà G, bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên căn cứ vào Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2018/DS-PT ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X và bà C là giả tạo, Tòa án tuyên hủy hợp đồng, trả lại diện tích 405m² cho các thừa kế của bà T2. Do vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là của bà T2 nên giao dịch chuyển nhượng cho bà G theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 không vô hiệu, mà có hiệu lực pháp luật.

[9] Ngày 29/3/2017, bà G có các đơn yêu cầu độc lập và ngày 26/12/2018, bà G có đơn yêu cầu thực hiện di chúc; theo đó, bà G yêu cầu thực hiện nội dung di chúc của bà T2 có liên quan đến bà G là phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà G xác lập ngày 12/02/2010. Do bà T2 chết nên bà G yêu cầu các thừa kế của bà T2 là ông T và bà Y tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất. Bà G cho rằng ý chí của T2 về việc chuyển nhượng cho bà G được thể hiện tại mục số 1 Di chúc ngày 15/6/2010 “ 1/ Tôi đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Đặng Thị G, sinh năm 1977. Ngụ 24/1 ấp T Xã Đ Huyện D Tỉnh Bình Dương. Thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2010 (bản hợp đồng viết tay) với diện tích đất là 150m² (một trăm năm mươi mét vuông). Đã nhận đặt cọc 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) ngày 12/02/2020”. Như vậy, trong trường hợp này bà G không tranh chấp đối với di chúc mà yêu cầu các thừa kế thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng ý chí của cụ T2. Như tại đoạn [3] đã phân tích, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các đương sự tranh chấp về thừa kế tài sản là không

đúng vì các thừa kế của cụ T2 cũng như những người có tên trong di chúc không ai tranh chấp đối với di chúc trên. Nguyên đơn không yêu cầu công nhận di chúc mà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cụ T2 thể hiện ý chí tại Di chúc ngày 15/6/2010. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên di chúc vô hiệu một phần là không đúng.

[10] Quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng như những người đứng về quyền lợi ông T cho rằng không biết di chúc và không có Di chúc ngày 15/6/2010. Tuy nhiên, căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ đó là Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2012/DS-ST ngày 22/8/2012 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 27/7/2017 (bút lục 303) thể hiện ông T cung cấp bản di chúc (photo); Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27/4/2017 đối với ông Nguyễn Cát Thiên H2 (con ruột của ông T – bút lục 110) thể hiện *“Tôi có chứng kiến việc bà T2 lẫn tay và ký tên vào di chúc ngày 15/6/2010, nội dung như tờ di chúc ông T nộp cho Tòa án, có những người làm chứng là bà C, bà Q”*; Bản tự khai của bà Nguyễn Thúy N (vợ của ông Nguyễn Cát Thiên H2) ngày 10/3/2017 (bút lục 101) xác định bà T2 có để lại di chúc cho ông H2 số tiền 50.000.000 đồng; Bản tự khai ngày 03/4/2017 (bút lục 171) của bà Vương Thị Hoa C, Bản tự khai ngày 29/3/2017 (bút lục 170) của bà Đặng Thị Q đều thể hiện cả bà C và bà Q có chứng kiến bà T2 được nghe đọc lại và ký tên, điểm chỉ; Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An; Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2018/DS-PT ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An; Bản án dân sự phúc thẩm số 199/2020/DS-PT ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Di chúc ngày 15/6/2010 (bút lục 31 - đã được Thẩm phán của Tòa án cấp sơ thẩm đối chiếu bản chính), quá trình tố tụng qua nhiều lần xét xử, không ai khiếu nại về nội dung hay tranh chấp di chúc. Do vậy, có căn cứ xác định có Di chúc ngày 15/6/2010 của cụ T2. Sau khi cụ T2 chết, các người được chỉ định trong di chúc là bà D, ông H2 và bà N nhận của bà G số tiền 15.000.000 đồng (được ghi phía sau giấy nhận tiền 40.000.000 đồng cọc của bà T2) để lo đám tang bà T2; ngày 05/8/2010, ông H2 và bà N đã lập biên bản bàn giao đất cho bà G quản lý với chiều ngang 06m, định vị bằng trụ bê tông; chờ kết quả giải quyết của công an và cơ quan có thẩm quyền về việc bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo biên bản bàn giao có đính kèm bản di chúc (copy) của bà Nguyễn Thị T2; ngày 27/12/2018, ông Nguyễn Cát Thiên H2 là người được bà T2 di tặng trong di chúc nhận của bà G số tiền 50.000.000 đồng; bà D và bà H1 là người được chỉ định trong di chúc xác định có di chúc. Điều này chứng minh có Di chúc ngày 15/6/2010 và các người có tên trong di chúc đã tiếp tục thực hiện ý chí của bà T2 đối với việc chuyển nhượng đất cho bà G.

[11] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 như trên đã phân tích là không vô hiệu và đến khi chết bà T2 vẫn tiếp tục thể hiện ý chí của bà T2 chuyển nhượng cho bà G, thực tế bà G đã nhận đất, quản lý, sử dụng từ ngày 05/8/2010. Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T là ông Hiếu cho rằng bà G không quản lý đất, điều này là không có căn cứ bởi chứng cứ có tại hồ sơ cũng như yêu cầu của ông T là buộc bà G trả lại đất cũng như bản án sơ thẩm tuyên buộc bà G phải giao trả lại đất, chứng minh lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông T là không có căn cứ. Như vậy, tính đến thời điểm xét xử, bà G thanh toán tiền chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 với số tiền

là 105.000.000 đồng/450.000.000 đồng. Theo đo đạc thực tế diện tích bà G đang quản lý, sử dụng là 148,8m² thuộc một phần thửa đất số 1658, tờ bản đồ 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010, thỏa thuận có 60m² đất ở và giá đất ở được tính như giá đất cây lâu năm. Như vậy, tính số tiền đã thanh toán tương ứng diện tích là 35m², là chưa được 2/3 hợp đồng. Tuy nhiên, như tại đoạn [10] đã phân tích, bà G đã nhận đất và ý chí bà T2 là tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà G, diện tích bà G yêu cầu công nhận 148,8m² (trong đó có 60m² đất ODT) là đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương nên bà G yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 là có căn cứ chấp nhận.

[12] Về giá đất và số tiền còn lại phải thanh toán, bà G cho rằng theo thỏa thuận, giá không thay đổi nên số tiền còn lại bà G phải thanh toán đúng theo thỏa thuận là 3.000.000 đồng/m² cũng như ý chí bà T2 tại Di chúc ngày 15/6/2021. Xét, việc chuyển nhượng giữa bà T2 với bà G không thực hiện được do tại thời điểm thỏa thuận đã có việc khiếu nại, tố cáo, tranh chấp, bà T2 chết và vụ tranh chấp kéo dài, khi bà G thiết lập giao dịch với bà T2 đã biết việc bà T2 đang tố cáo cũng như khi có tranh chấp bà G có tham gia tố tụng và khi vụ án kết thúc, xác định quyền sử dụng đất là của bà T2. Như vậy, việc không thực hiện được hợp đồng là khách quan, phía bà G cũng không thực hiện đúng như thỏa thuận của hợp đồng, khi bà G nhận giao đất thì bà G không thực hiện việc giao tiền và bà G cũng không chứng minh được việc giao tiền số tiền còn lại cho các thừa kế của bà T2 nên trong trường hợp này bà G yêu cầu tính theo giá thỏa thuận tại hợp đồng cũng như ý chí của bà T2 tại Di chúc là không đảm bảo lẽ công bằng. Như vậy, bà G phải thanh toán số tiền còn lại chưa thanh toán cho các thừa kế của bà T2 theo giá tại thời điểm hiện nay. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã giải thích cho các đương sự về việc định giá lại tài sản tranh chấp vì kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hơn 01 năm (ngày 19/5/2022) nhưng các đương sự không yêu cầu định giá lại, xét thấy đây là ý chí tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự không định giá lại tài sản tranh chấp mà căn cứ vào kết quả định giá ngày 19/5/2022 (bút lục 1067 – 1068) để làm căn cứ giải quyết vụ án. Căn cứ vào kết quả định giá trên thì số tiền còn lại bà G phải thanh toán cho các thừa kế của bà T2 là 113,8m² (148,8m² – 35m²) x 20.000.000 đồng/m² = 2.276.000.000 đồng. Việc phân chia số tiền cụ thể sẽ do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[13] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[14] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[15] Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[16] Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, bị đơn ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, 157, 165, 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị G.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị G về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 đối với diện tích đất 148,8m² (trong đó có 60m² đất ODT) thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Bà Đặng Thị G được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 148,8m² (trong đó có 60m² đất ODT) thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà Đặng Thị G có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Buộc bà Đặng Thị G có trách nhiệm thanh toán số tiền 2.276.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm bảy mươi sáu triệu đồng) cho các thừa kế của cụ Tỷ gồm ông Nguyễn Văn T và Bà Nguyễn Thị Y.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị G về việc thanh toán giá đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2010 là 3.000.000 đồng/m².

2.4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bà Đặng Thị G phải trả lại diện tích đất 148,8m² thuộc thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 4AB-8 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T được miễn nộp. Hoàn trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028029 ngày 21 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương, do bà Hứa Thị Th nộp thay (đối với phần yêu cầu phản tố đã rút).

Nguyên đơn bà Đặng Thị G phải chịu số tiền 77.520.000 đồng (bảy mươi bảy triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009077 ngày 29 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Bà Đặng Thị G còn phải nộp số tiền 77.220.000 đồng (bảy mươi bảy triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng).

2.6. Chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng). Do nguyên đơn bà Đặng Thị G đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ nộp số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) để thanh toán lại cho bà Đặng Thị G.

3. Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Đặng Thị G số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004205 ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết