

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 224/2023/DS-GĐT

Ngày: 15/9/2023

V/v *Tranh chấp thừa kế tài sản; Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

-Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện
Ông Tô Chánh Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Sĩ Hiến, Thẩm tra viên Tòa án.

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

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp thừa kế tài sản;
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số A khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1969;

Địa chỉ: số A Đại lộ B, khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1955; địa chỉ: Số A khu phố B, phường B,
thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957; địa chỉ: Số A khu phố B, phường B,
thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Bạch L, sinh năm 1961; địa chỉ: số A Đại lộ B, khu phố

H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Anh Nguyễn Tuấn G, sinh năm 1992;

5. Anh Nguyễn Tân V, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: số A Đại lộ B, khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1963;

7. Chị Nguyễn Thị Anh T1; sinh năm 1984;

8. Chị Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1987;

9. Chị Nguyễn Thị Thủy T2, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Số A khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn C, xã Đ, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh. Tạm trú: Lô DC 14, Ô, khu phố D, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

11. Ông Trình Thế L1, sinh năm 1979; địa chỉ: Số I đường H, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Lô DC 14, Ô, khu phố D, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

12. Ông Đồng Văn H3, sinh năm 1979; địa chỉ thôn D, xã H, huyện P, Thành phố Hà Nội. Tạm trú: Ô 16, DC A, khu phố D, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

13. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

14. Tổng công ty Đ1; địa chỉ: Số H, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

15. Bà Vũ Thị N, sinh năm 1987; địa chỉ thôn D, xã H, huyện P, Thành phố Hà Nội. Tạm trú: Ô 16, DC A, khu phố D, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

16. Văn phòng Thừa phát lại thị xã D; địa chỉ: Số F, khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

17. Bà Phạm Thị Thu H4, sinh năm 1979; Số I đường H, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Bà Ngô Thị D1, sinh năm 1981; địa chỉ: Ô TĐC, khu phố D, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

19. Bà Lợi Bích H5, sinh năm 1973; địa chỉ: Số E khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

20. Anh Nguyễn Tân Q1, sinh ngày 22/6/2001;

21. Anh Nguyễn Tân P, sinh ngày 16/12/2005;

Cùng địa chỉ: Số A khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

22. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965; địa chỉ: số G, ấp A, xã A, thị xã

T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Huy H trình bày:

Cụ Nguyễn Văn S (chết năm 1989) và cụ Nguyễn Thị H6 (chết năm 1994) là vợ chồng, không để lại di chúc. Hai cụ có 06 người con là bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn L2 (ông L2 chết năm 2001, có vợ là bà Nguyễn Ngọc T, và các con là anh Nguyễn Huy H, chị Nguyễn Thị Anh T1, chị Nguyễn Thị Hồng N1, chị Nguyễn Thị Thủy T2), bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Nguyễn Thị Đ (bà Đ chết năm 1992, có 01 người con là anh Nguyễn Tuấn G) và ông Nguyễn Văn Q.

Trước năm 1975, cụ H6 được cha mẹ ruột cho một phần đất diện tích 4.625m², tọa lạc tại Ấp C, xã B, huyện T (toàn bộ đất hiện nay nằm trong Khu công nghiệp V). Năm 1983, ông L2, bà T về làm nhà ở và canh tác trên đất. năm 1994, cụ H6 về ở với ông L2, bà T và qua đời tại đây. Năm 1995, toàn bộ khu đất và tài sản trên đất bị quy hoạch để xây dựng Khu công nghiệp V. Năm 2006, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Ngọc T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Q đại diện giải quyết các vấn đề liên quan đến tài sản của cụ H6 để lại. Năm 2015, ông Q đã nhận tiền bồi thường 344.972.200 đồng, nhận quyền sử dụng đất hoán đổi 300m², và hỗ trợ tái định cư 300m² đất, thuộc lô DC 65, ô 35, ô 36, ô 37, ô 38. Sau khi nhận tài sản, ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3, ông H3, ông L1. Năm 2018, ông Q được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Huy H, đại diện cho chi ông Nguyễn Văn L2 khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với diện tích đất hoán đổi 300m² và yêu cầu chia tài sản chung đối với diện tích đất được hỗ trợ tái định cư 300m², chia cho chi ông L2 được hưởng 150m² đất, nếu phần chia được hưởng vượt quá sẽ thanh toán bằng giá trị cho các thừa kế khác; Yêu cầu chia thừa kế đối với số tiền bồi thường quyền sử dụng đất 163.375.000 đồng và yêu cầu ông Q giao lại toàn bộ số tiền bồi thường giải tỏa tài sản thuộc quyền sở hữu của gia đình ông L2, bà T gồm: bồi thường nhà 36.696.600 đồng; bồi thường công trình phụ 4.740.000 đồng; bồi thường cây trồng 55.300.000 đồng; trợ cấp nhân khẩu 6.000.000 đồng, nhưng ngày 26/4/2019, ông H rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chia thừa kế tiền bồi thường và tiền bồi thường giải tỏa tài sản.

Nguyên đơn không đồng ý đối với yêu cầu của ông Q về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1171/TG ngày 13/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà T và yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 100m² đất đã được cấp cho bà T là di sản cụ H6 để lại và chia cho 6 người thừa kế của cụ H6.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trịnh Thế L3, ông Nguyễn Văn T3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T3 và ông L3 thì ông H không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Tuấn G thì ông H không có ý kiến.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Về quan hệ huyết thống, ông thống nhất như nội dung nguyên đơn trình bày.

Năm 1993, cụ H6 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất hương hỏa của ông bà để lại) sử dụng trước và sau giải phóng có đăng ký 299, có xác nhận Ban quản lý xã. Năm 1994, Ủy ban nhân dân xã B xác minh nguồn gốc đất nhà đất để cấp cho cụ H6 nhưng do đất nằm trong khu quy hoạch nên không được cấp. Năm 2000, những người đại diện khu giải tỏa quy hoạch xác minh và đo đạc nhà đất, công trình phụ, ông Nguyễn Văn Q nhận biên bản bồi thường và cũng là người đứng ra khiếu nại đòi quyền hợp pháp tài sản cụ H6 khi bị quy hoạch.

Ông L2, bà T cùng các con lúc trước ở xã B, T, Bình Dương, do nhà cửa, nghề nghiệp không ổn định nên gia đình cho nhập khẩu, để các con bà T có điều kiện xin học ở Trường B1. Do đó, không có cơ sở xác định tài sản thuộc quyền sở hữu của ông L2, bà T. Hơn nữa, khi đó chủ hộ là bà H1. Đối với yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của ông H thì ông không đồng ý.

Ngày 25/9/2014, ông Q ký cam kết chuyển nhượng 300m² cho ông Trình Thè L4 và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T3 300m². Tổng số tiền chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, ông Q đã nhận 2.700.000.000 đồng, số tiền còn lại 300.000.000 đồng nhận khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông L4 và ông T3. Việc chuyển nhượng tất cả thành viên trong gia đình biết và thống nhất giao ông Q giữ tiền. Khi nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng sẽ chia đều cho các đồng thừa kế, ông Q không có ý định chiếm đoạt số tiền trên. Ông Q không đồng ý chia cho ông H 150m² đất như yêu cầu do đất đã chuyển nhượng. Ông Q đồng ý chia tiền chuyển nhượng, tiền nhận bồi thường thành 7 phần, ông Q yêu cầu nhận 02 phần do ông có nhiều công sức đòi quyền lợi, đóng các loại phí thu, công sức giữ gìn.

Ông Q yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1171/TG ngày 13/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà T và công nhận quyền sử dụng diện tích 100m² đất đã được cấp cho bà T là di sản cụ H6 để lại và chia cho 6 người thừa kế của cụ H6.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trịnh Thế L3, ông Nguyễn Văn T3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T3 và ông L3 thì ông đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Tuấn G thì ông không đồng ý. Chỉ đồng ý chia tiền bồi thường và tiền chuyển nhượng đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tuấn G, bà Nguyễn Thị Bạch L thống nhất trình bày:

Về quan hệ huyết thống, ông, bà thống nhất như nội dung nguyên đơn, bị đơn trình bày; thống nhất diện tích đất 600m² do được hoán đổi và được hỗ trợ tái định cư và số tiền bồi thường 344.972.200 đồng là di sản của cụ H6 để lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Thống nhất yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 100m² đất đã được cấp cho bà T là di sản cụ H6 để lại và chia cho 6 người thừa kế của cụ H6.

Các ông bà có yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên bố giấy cam kết lập ngày 01/10/2015 giữa ông Q với ông T3; giấy cam kết lập ngày 01/10/2015 giữa ông Q với ông L3 là vô hiệu.

- Yêu cầu chia thừa kế số tiền 271.111.600 đồng thành 06 kỷ phần, mỗi người nhận một phần bằng nhau.

- Yêu cầu chia thừa kế diện tích 600m² đất thuộc các thửa đất 317, 318, 319, 320, tờ bản đồ 201 thành 06 kỷ phần bằng nhau.

- Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Q gồm các thửa đất 317, 318, 319, 320, tờ bản đồ 201.

- Buộc ông T3, ông L3 và ông Đồng Văn H3 tháo dỡ nhà tạm, công trình phụ, trên phần đất thuộc ô 37, ô 38, ô 35, ô 36, (nay là các thửa đất 317, 318, 319, 320) lô DC 65, đường D, Khu dân cư V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bà L yêu cầu được nhận bằng hiện vật, không tặng cho bà H1 như đã trình bày.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn T3, ông Trình Thế L1 thống nhất trình bày:

Ngày 01/10/2015, ông T3 và ông L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q, mỗi người nhận chuyển nhượng 300m² đất thổ cư tọa lạc tại ô 35, 36, 37, 38 (ông T3 nhận chuyển nhượng ô 37, 38; ông L1 nhận chuyển nhượng ô 35, 36) Lô DC 65, Đường D, Khu dân cư V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 300m² là 1.500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập Vi bằng tại Văn phòng T. Ông T3 và ông L1 mỗi người đã giao cho ông Q 1.350.000.000 đồng. Số tiền còn lại của mỗi người là 150.000.000 đồng sẽ trả hết cho ông Q khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi nhận chuyển nhượng, ông T3 và ông L1 biết nguồn gốc đất được giao tái định cư, chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông Q chuyển nhượng đất có giấy ủy quyền ngày 15/5/2006 của anh chị em trong gia đình ủy quyền cho ông Q toàn quyền quyết định, các anh chị em trong gia đình đều biết, không ai có ý kiến. Ông Q đã giao đất cho ông T3 và ông L1 quản lý, sử dụng. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, ông T3 và ông L1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực,

công nhận quyền sử dụng đất Ô 37, 38 (nay là thửa 317, 318 tờ bản đồ 201) cho ông T3; công nhận quyền sử dụng Ô 35, 36 (nay là thửa 319, 320 tờ bản đồ 201) cho ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Văn H3 trình bày:

Ông H3 cùng với ông L1 nhận chuyển nhượng chung Ô 35, 36 của ông Q, diện tích 300m², giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, ông H3 và ông L1 mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ nhưng giao ông L1 đứng tên. Ông H3 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 với ông Q, công nhận quyền sử dụng Ô 35, 36 (nay là thửa 319, 320 tờ bản đồ 201) cho ông L1. Không yêu cầu giải quyết quyền sử dụng đất chung với ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T trình bày:

Bà T thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc chia thừa kế đối với diện tích 100m² đất tái định cư.

Ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 và ông L1 thì bà T không biết, đến năm 2017, bà T biết và ông H thống nhất thỏa thuận với ông Q giao cho gia đình bà số tiền 500.000.000 đồng vào tháng 12/2007 nhưng ông Q không thực hiện nên ông H khởi kiện tranh chấp thừa kế. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Thị Hồng N1, chị Nguyễn Thị Anh T1, chị Nguyễn Thị Thủy T2 trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; thống nhất với ý kiến của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng công ty Đ1 (B2) trình bày:

Đất ông Q được Tổng công ty giao đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục chung, trên cơ sở giấy ủy quyền của anh em trong gia đình, có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 15/5/2006. Kể từ ngày bàn giao đất 09/9/2015, ông Q có toàn quyền quyết định đối với diện tích 600m² đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trễ do điều chỉnh quy hoạch một phần 1/500 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Hiện tại, ông Q đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mọi nghĩa vụ của ông Q đối với Tổng công ty đã thực hiện xong. Tuy nhiên, Tổng công ty chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q do đang tranh chấp, Tổng công ty đang tạm giữ bản chính, Tổng công ty sẽ giao lại theo quyết định của Tòa án.

Đối với yêu cầu xác định 100m² đất là di sản của cụ H6 và chia thừa kế toàn bộ diện tích đất trên cho 06 thừa kế của cụ H6 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T thì Tổng công ty không đồng ý. Bởi vì, bà T thuộc diện chính sách hộ nghèo, theo đề nghị của chính quyền địa phương, Tổng công ty Đ1 đã hỗ trợ cấp cho bà T 100m² đất tái định cư, phần đất này không liên

quan đến hồ sơ bồi thường. Diện tích đất cấp cho bà T là tài sản Tổng công ty giao cho bà T do gia đình khó khăn, không liên quan đến cá nhân nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H4 trình bày:

Bà là vợ ông L1, thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị D1 trình bày:

Bà là vợ ông T3, thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N trình bày:

Bà là vợ ông H3, thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông H3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lợi Bích H5 trình bày:

Bà là vợ ông Q, có 04 người con chung. Đối với tranh chấp giữa ông Q với các con cụ H6 bà và các con không có ý kiến, đề nghị không tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ Văn phòng T trình bày:

Văn phòng T có lập Vi bằng ghi nhận sự kiện pháp lý ông L1 và ông T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q diện tích 600m² và ghi nhận sự kiện ông L1 giao số tiền 1.350.000.000 đồng và ông T3 giao 1.350.000.000 đồng cho ông Q. Đồng thời ông Q xác nhận đã nhận đủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông là cha của anh Nguyễn Tuấn G, ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án. Mọi vấn đề do anh G quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01171/TG ngày 12/12/2007 cho bà T và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09138, CH09139, CH09140, CH09141 cho ông Q2 là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 12/9/2019, Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy H về việc chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ H6 để lại.

Không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc chia cho ông được hưởng 150m² đất nằm trong tổng diện tích 600m² đất.

Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia thừa kế số tiền 163.375.000 đồng, tiền lãi và tiền bồi thường 27.229.166 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế bằng tiền.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01171/TG ngày 12/12/2007 cấp cho bà T và chia thừa kế theo pháp luật đối với diện tích 100m² đất, thuộc thửa 1955.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L1 và ông T3 về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2015 với ông Q.

Ông T3 được quyền quản lý sử dụng thửa đất 317 (Ô 37) diện tích 150m² và thửa 318 (Ô 38), diện tích 150m², tờ bản đồ 201, Khu tái định cư V. Ông T3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q số tiền còn lại 150.000.000 đồng.

Ông L1 được quyền quản lý sử dụng thửa đất 319 (Ô 35) diện tích 150m² và thửa 320 (Ô 36), diện tích 150m², tờ bản đồ 201, Khu tái định cư V. Ông L1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q số tiền còn lại 150.000.000 đồng.

Ghi nhận ông H3 không yêu cầu giải quyết quyền sử dụng đất chung với ông L1 đối với 02 thửa đất 319, 320, tờ bản đồ 201, Khu tái định cư V.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi, điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cùng ngày 20/12/2018 cho ông Q để cấp lại cho ông T3 và ông L1 phù hợp với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1 về việc buộc ông T3 và ông L1 tháo dỡ nhà tạm để trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu độc lập của bà H1, bà B, anh G về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T3 và ông L1 là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q.

Xác định di sản thừa kế của C hoa để lại là số tiền 3.344.972.200 đồng.

Công nhận công sức đóng góp của ông Q trong việc quản lý di sản là 10%, tương đương số tiền 334.497.220 đồng.

Chia di sản thừa kế cụ H6 để lại là số tiền 3.010.474.980 đồng cho những người thừa kế như sau:

- Bà Nguyễn Thị H1 được chia 501.745.830 đồng.
- Bà Nguyễn Thị B được chia 501.745.830 đồng.
- Anh Nguyễn Tuấn G được chia 501.745.830 đồng.
- Bà Nguyễn Thị Bạch L được chia 501.745.830 đồng.
- Ông Nguyễn Huy H đại diện cho chi ông L2 được chia 501.745.830 đồng.
- Ông Nguyễn Văn Q được chia 501.745.830 đồng và công sức quản lý di sản số tiền 334.497.220 đồng, tổng là 836.243.053 đồng.

Ông Q có trách nhiệm giao lại cho các thừa kế số tiền như trên.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 23/9/2019, nguyên đơn kháng cáo; Ngày 16/9/2019, bà H1, bà B, anh G là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 11/10/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2020/DS-PT ngày 24/02/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Huy H.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, bà B, anh G.

4. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

4.1. Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia thừa kế số tiền 163.375.000 đồng, tiền lãi và tiền bồi thường 27.229.166 đồng.

4.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy H về việc chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ H6 để lại.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Q về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 100m² là di sản thừa kế của cụ H6 và chia thừa kế theo pháp luật đối với diện tích đất trên.

4.4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L1 và ông T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các bản cam kết lập ngày 01/10/2015 với ông Q.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản cam kết ngày 01/10/2015 giữa ông Q với ông T3 và ông L1 là vô hiệu.

- Ông Q có trách nhiệm trả cho ông T3 số tiền đã nhận là 1.350.000.000 đồng và tiền lãi 525.900.000 đồng.

- Ông Q có trách nhiệm trả cho ông L1 số tiền đã nhận là 1.350.000.000 đồng và tiền lãi 525.900.000 đồng.

- Ông T3 có trách nhiệm giao trả cho ông Q 300m² đất thuộc thửa 317,318, tờ bản đồ 201, Khu tái định cư V.

- Ông L1 có trách nhiệm giao trả cho ông Q 300m² đất thuộc thửa 319, 320, tờ bản đồ 201, Khu tái định cư V.

- Ghi nhận ông H3 không yêu cầu giải quyết quyền sử dụng đất chung với ông L1 đối với 02 thửa đất 319, 320, tờ bản đồ 201, Khu tái định cư V.

4.5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H1, bà B, anh G về việc chia thừa thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ H6 để lại gồm diện tích 600m² đất và số tiền 271.111.600 đồng; tuyên giấy cam kết ngày 01/10/2015 ký kết giữa ông Q với ông T3 và ông L1 là vô hiệu.

4.6. Xác định diện tích đất 600m² thuộc các thửa 317, 318, 319, 320, Lô DC 65, Khu tái định cư V và số tiền 271.111.600 đồng là di sản thừa kế cụ H6 để lại.

4.7. Chia di sản thừa kế của cụ H6 như sau:

- Chia cho những người thừa kế của ông L2 do ông H đại diện giá trị kỷ phần thừa kế là 1.800.000.000 đồng (do bà H1, bà B, bà L, anh G liên đới thanh toán) và số tiền mặt 45.185.266 đồng.

- Chia cho ông Q một 01 kỷ phần thừa kế là 90m² và công sức đóng góp 60m², tổng cộng là 150m², thuộc thửa 319 và số tiền mặt 45.185.266 đồng.

- Chia cho bà H1, bà B, bà L, anh G được quản lý, sử dụng chung 04 kỷ phần thừa kế là quyền sử dụng diện tích 450m² đất thuộc các thửa 317, 318, 320 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) và mỗi người được nhận số tiền 45.185.266 đồng.

4.8. Trách nhiệm giao kỷ phần thừa kế và thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế:

- Ông Q có trách nhiệm thanh toán số tiền mặt thuộc kỷ phần thừa kế được chia cho những người thừa kế của ông L2 (do ông H đại diện) và bà H1, bà B, bà L, anh G mỗi người 45.185.266 đồng và giao kỷ phần thừa kế là quyền sử dụng diện tích 450m² đất thuộc các thửa 317, 318, 320 cho bà H1, bà B, bà L, anh G quản lý, sử dụng chung.

- Bà H1, bà B, bà L, anh G có trách nhiệm liên đới thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho người thừa kế của ông L2 (do ông H đại diện) với số tiền 1.800.000.000 đồng.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông Q để cấp lại phù hợp với quyết định của bản án.

Ông Q, bà H1, bà B, bà L, anh G có quyền, nghĩa vụ liên quan liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định về, nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả, về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T3 và ông Trình Thế L1 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 39/2023/KN-DS ngày 02/8/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2020/DS-PT ngày 24/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất bị thu hồi có diện tích 4.625m² là của cụ Nguyễn Thị H6 được cha mẹ cho. Do phần đất này của cụ H6 nằm trong quy hoạch xây dựng Khu công nghiệp V- Singapore nên cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, bồi thường giải tỏa theo quy định. Theo Biên bản bồi thường số 385/BB-BT ngày 02/10/2005, Văn bản số 120/2018/IDC-PQLĐĐ ngày 21/3/2018 của Tổng công ty Đ1 (B3) xác nhận về việc hỗ trợ, bồi thường cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cụ H6 bị thu hồi thể hiện: Ông Nguyễn Văn Q đại diện cho các con của cụ H6 nhận 300m² đất hoán đổi và 300m² đất hỗ trợ tái định cư thuộc lô DC 65, gồm các Ô: 35, 36, 37, 38, thuộc các thửa đất: 317, 318, 319, 320, tờ bản đồ 201, tọa lạc tại Khu tái định cư V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; tiền bồi thường (gốc và lãi) là 334.972.200 đồng. Năm 1994, cụ H6 chết không để lại di chúc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định di sản của cụ H6 để lại gồm diện tích đất 600m² và số tiền 334.972.200 đồng là có căn cứ.

[2] Ngày 09/9/2015, ông Nguyễn Văn Q nhận bàn giao đất từ Tổng công ty Đ1 (B3) tại Ô: 35, 36, 37, 38 lô DC 65. Ngày 01/10/2015, ông Q lập Bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 300m² thuộc các Ô 37, 38 cho ông Nguyễn Văn T3 với giá 1.500.000.000 đồng và chuyển nhượng cho ông Trình Thế L1 300m² thuộc cá Ô 35, 36 với giá 1.500.000.000 đồng. Cùng ngày, tại Văn phòng T, ông T3 và ông L1 đã thanh toán cho ông Q 2.700.000.000 đồng; số tiền còn lại ông T3 và ông L1 sẽ thanh toán sau khi ông Q đứng tên quyền sử dụng đất và sang tên cho ông T3, ông L1.

Theo Giấy ủy quyền ngày 15/5/2006 thì bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Nguyễn Ngọc T chỉ ủy quyền cho ông Q được toàn quyền giải quyết tất cả mọi vấn đề đất đai do cụ H6 để lại; nội dung Giấy ủy quyền không thể hiện ông Q được thay mặt các đồng thừa kế chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản của cụ H6. Mặt khác, Giấy ủy quyền này không có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Tuấn G (là những người thừa kế khác của cụ H6). Tại thời điểm ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T3 và ông L1 thì ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đất tranh

chấp là tài sản chung của các đồng thừa kế của cụ H6, ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có ý kiến của các đồng thừa kế là không đúng. Ông T3 và ông L1 biết việc ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký Bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không phải là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T3, ông L1 là không có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T3, ông L1 vô hiệu là có cơ sở.

[3] Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ buộc ông Q phải trả lãi của số tiền ông T3 và ông L1 đã thanh toán với lãi suất 9%/năm mà không xem xét, xác định lỗi của các bên để buộc mỗi bên chịu một phần thiệt hại theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là không đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 39/2023/KN-DS ngày 02/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2020/DS-PT ngày 24/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Châu