

Bản án số: 313/2024/DS-PT

Ngày 17 - 5 - 2024

V/v “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 770/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DSST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1221/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Mỹ D, sinh năm 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc D1, sinh năm 1955. (Có mặt)

Địa chỉ: Số I đường T, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng
(Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2021).

Bị đơn: Ông Dương Văn H, sinh năm 1958. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà A, đường C, Khóm F, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn T, sinh năm 1929. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Số nhà A, đường C, Khóm F, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1957. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Dương Văn T1, sinh năm 1957. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Dương Văn L, sinh năm 1960. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà A, đường C, Khóm F, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Dương Thị M, sinh năm 1962. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà A, đường C, Khóm F, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông Dương Ngọc H1, sinh năm 1967. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Số nhà A, đường C, Khóm F, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn T, Dương Ngọc H1, Dương Văn Ú và bà Dương Thị H2: Ông Dương Văn H, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số nhà A, đường C, Khóm F, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền các ngày: Ngày 28/9/2022; Ngày 11/4/2023; Ngày 24/4/2023; Ngày 25/4/2023). (Có mặt)

7. Bà Dương Thị N, sinh năm 1967. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà A, đường C, Khóm F, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ông Dương Út D2, sinh năm 1971. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

9. Ông Dương Văn Ú, sinh năm 1972. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Số nhà A, đường L, ấp T, xã T, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Dương Thị H2, sinh năm 1974. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà A, đường C, Khóm F, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

11. Ủy ban nhân dân thành phố S. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Số I, đường P, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Dương Út D2 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Quốc D1 trình bày:

Năm 2012 bà Trịnh Mỹ D nhận chuyển nhượng đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m² (104,1m² đất ở đô thị và 6,9m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại số A, đường C, khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Bà D đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 228346 ngày 17/12/2012. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất này, bà D để trống chưa sử dụng. Năm 2020 bị đơn ông Dương Văn H tự ý phá cửa vào nhà ở, đập phá lan can phía trước nhà. Bà D đã nhiều lần yêu cầu ông H dọn đi và trả lại nhà cho bà D nhưng ông H không đồng ý mà còn dùng lời lẽ đe dọa buộc bà D phải bán nhà đất lại cho ông H. Bà D đã gửi đơn đến tổ hòa giải khóm F, phường B nhưng hòa giải không thành. Nay bà D yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Dương Văn H trả lại phần đất và căn nhà gắn liền trên đất, thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m² (104,1m² đất ở đô thị và 6,9m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại số A, đường C, khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Buộc ông Dương Văn H phải bồi thường thiệt hại về việc tự ý đập phá lan can phía trước nhà, ước tính giá trị tài sản là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Dương Văn H là bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Dương Văn T, Dương Văn Ú, Dương Ngọc H1, Dương Thị H3 trình bày:

Cha và mẹ ông Dương Văn H là ông Dương Văn T, sinh năm 1929 và bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1932 (chết năm 1997) chung sống với nhau có 10 người con chung gồm: Dương Văn Đ, Dương Văn T1, Dương Văn H, Dương Văn L, Dương Thị M, Dương Thị N, Dương Ngọc H1, Dương Văn Ú, Dương Văn Út D3 và Dương Thị H2.

Thời gian chung sống ông T và bà N1 có tạo lập được tài sản chung là phần đất và căn nhà gắn liền với đất tại địa chỉ số A, đường C, khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 104,1m², phần đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T vào ngày 11/02/2004. Bà N1 chết không để lại di chúc, sau khi bà N1 chết thì các anh em ông H1 thống nhất để ông T đứng tên đại diện đồng thừa kế đối với phần quyền sử dụng đất, căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Hiện tại căn nhà và thửa đất do ông T cùng với ông Dương

Văn H, Dương Văn L, Dương Thị M, Dương Ngọc H1, Dương Thị N, Dương Văn Ú và Dương Thị H2 đang sinh sống.

Đầu năm 2020, ông H1 và bà D phát sinh tranh chấp, ông H1 mới phát hiện phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 104,1m² đã được ông T làm thủ tục tặng cho ông Dương Văn T1 và đến năm 2012. Sau đó ông T1 lại tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bà D và bà D đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 228346 ngày 17/12/2012 với diện tích 111m² (trong đó có 104,1m² đất ở và 6,9m² đất trồng cây lâu năm) nên bà D đã khởi kiện đòi lại nhà đất.

Bà D cho rằng ông H1 chiếm nhà và đất là không đúng vì phần đất và căn nhà này là tài sản chung của cha, mẹ ông H1, khi mẹ ông H1 chết không để lại di chúc thì ½ căn nhà và đất là di sản thừa kế của mẹ ông H1 để lại. Ông T đứng tên đại diện đồng thừa kế là đúng pháp luật nhưng việc ông T tặng cho phần đất này cho ông T1 khi chưa có sự thỏa thuận và đồng ý của anh em ông H1 là giao dịch vô hiệu. Đồng thời tại thời điểm thực hiện giao dịch tặng cho đất thì căn nhà do anh em ông H1 quản lý sử dụng nhưng chưa có sự đồng ý của anh em ông H1, nên việc ông T1 chuyển nhượng đất cho bà D và bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1. Nay Dương Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m², đất tọa lạc tại khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng) giữa ông Dương Văn T với ông Dương Văn T1 được UBND phường B, thành phố S xác nhận ngày 04/10/2004;

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m², đất tọa lạc tại khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng) giữa ông Dương Văn T1 với bà Trịnh Mỹ D ngày 12/11/2012. Nếu bà D đồng ý trả lại nhà và đất cho gia đình ông thì anh em của ông đồng ý trả cho bà D 250.000.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án chia thừa kế ½ căn nhà số A đường C, khóm F, phường B, thành phố S theo pháp luật do mẹ ông là bà Nguyễn Thị N1 để lại, còn ½ căn nhà là tài sản của cha ông là Dương Văn T do ông T tự định đoạt.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 228346 do UBND thành phố S cấp cho bà Trịnh Mỹ D ngày 17/12/2012, thửa đất số 33, diện tích 111m², tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại số A, đường C, khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Tại phiên toà ông H rút lại yêu cầu chia thừa kế ½ căn nhà số A đường C, khóm F, phường B, thành phố S theo pháp luật do mẹ ông là bà Nguyễn Thị N1 để lại.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1/ Ông Dương Văn T1 trình bày: Năm 2004 hoàn cảnh khó khăn nên ông T1 có xin cha ông là Dương Văn T ủy quyền cho ông phần đất này để ông T1 thế chấp vay tiền của Ngân hàng. Sau đó không có tiền trả cho Ngân hàng nên ông Dương Út D3 (chồng bà Trịnh Mỹ D) mới đưa 55.000.000 đồng cho ông T1 trả Ngân hàng và yêu cầu ông T1 chuyển nhượng cho bà D. Giá chuyển nhượng là

150.000.000 đồng, nhưng hợp đồng ghi là 70.000.000 đồng (ông T1 nhận 35.000.000 đồng, bà M nhận 60.000.000 đồng, còn 55.000.000 đồng trả Ngân hàng). Việc ủy quyền làm thủ tục sang tên từ hộ ông T qua ông T1 anh em trong gia đình có người biết, người không biết. Từ khi được ông T tặng cho đất đến nay, ông T1 không có thực tế quản lý đất và khi chuyển nhượng đất cho bà D, ông T1 cũng không có giao đất cho bà D. Nay ông T1 cũng đồng ý với yêu cầu của ông H về hủy hợp đồng tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 đồng ý trả lại tiền nhận chuyển nhượng cho bà D theo giá hiện tại để cha ông là Dương Văn T và ông Dương Văn L có chỗ ở.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông T1 đồng ý trả lại cho bà D số tiền nhận chuyển nhượng là 250.000.000 đồng.

2/ Ông Dương Út D3 trình bày: Nhà và đất đang tranh chấp mà bà Trịnh Mỹ D đòi lại là tài sản riêng của bà D, việc bà D nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông T1 là đúng quy định, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà D. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông cũng không có ý kiến, yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3/ Ông Dương Văn Đ trình bày: Ông Đ không đồng ý với yêu cầu thống của nguyên đơn bà D. Ông Đ thống nhất với lời trình bày đơn ông H.

4/ Bà Dương Thị M trình bày: Bà M có chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với vợ chồng bà D. Ông T1 nhận của bà D 90.000.000 đồng. Bà M có nhận 60.000.000 đồng, bà M không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà D. Bà M thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn ông H.

5/ Bà Dương Thị N trình bày: Bà N không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà D. Bà N thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn ông H.

6/ Ông Dương Văn L trình bày: Ông L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà D. Ông L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn ông H.

7/ Ông Dương Ngọc H1 trình bày: Tờ khai quan hệ thừa kế khi ông Thường lập thủ tục sang tên cho ông T1 chỉ có khai 08 người con, không có khai 02 người con là ông Dương Ngọc H1 và ông Dương Út D3. Ông Dương Ngọc H1 không đồng ý nhượng quyền thừa kế cho ông T1. Ông Dương Ngọc H1 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn bà D và đồng ý theo yêu cầu của bị đơn ông H1.

8/ UBND thành phố S: Ủy ban nhân dân thành phố S không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DSST ngày 15 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 137, khoản 1 Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3, 5 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D về việc yêu cầu ông Dương Văn H trả lại phần diện tích đất và căn nhà gắn liền trên đất thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m², tọa lạc tại số A, đường C, khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Trịnh Mỹ D về việc yêu cầu ông Dương Văn H bồi thường thiệt hại về tài sản.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn H:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T với ông Dương Văn T1 ngày 24/8/2004, đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m², đất tọa lạc tại khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, được UBND phường B, thành phố S xác nhận ngày 04/10/2004 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T1 với bà Trịnh Mỹ D ngày 12/11/2012, đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m², đất tọa lạc tại khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn T1 trả lại cho bà Trịnh Mỹ D số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) và trả lại giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch cho bà D là 367.332.778 đồng (Ba trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng), tổng cộng 437.332.778 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 228346 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho bà Trịnh Mỹ D ngày 17/12/2012.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia thừa kế của bị đơn ông Dương Văn H đối với 1/2 căn nhà và đất là di sản do bà Nguyễn Thị N1 để lại.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 11/10/2023, bà Trịnh Mỹ D và ông Dương Út D3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu sửa án sơ thẩm với nội dung: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để xác minh xét xử lại do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Mỹ D và ông Dương Út D3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng tất cả anh chị em trong gia đình đều biết việc ông T1 bán nhà cho bà D cũng như trước đó ông T1 đã từng thế chấp nhà đất để vay Ngân hàng. Thời điểm bàn giao nhà chỉ có ông Dương Văn T và Dương Văn L trực

tiếp sinh sống ở đó không có mặt bất kỳ ai khác, có ông L và bà Dương Thị M chứng kiến, bà L còn nhận tiền bán nhà 60.000.000 đồng từ bà D. Như vậy, nói rằng các anh chị em không biết việc mua bán này là không đúng thực tế; các xác nhận của chính quyền địa phương về tình trạng cư trú của bị đơn là không đúng sự thật. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo và hủy bản án sơ thẩm để xác minh, xét xử lại.

Bị đơn ông Dương Văn H yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử đúng quy định. Ông chấp nhận hỗ trợ cho ông Dương Văn T1 250.000.000 đồng để trả tiền mua nhà của bà D.

Ông Dương Văn T1 thừa nhận đã tự ý bán nhà cho bà D và nhận tiền để chi phí trong gia đình, chữa bệnh cho mẹ và trả tiền vay ngân hàng. Hiện tại ông bệnh tai biến không lao động được nên yêu cầu xem xét về khoản tiền phải hoàn trả cho bà D.

Các ông bà Dương Văn L, Dương Thị M, Dương Thị N, Dương Thị H2 và đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn T, Dương Ngọc H1 cho rằng việc chuyển nhượng của ông T1 cho bà D là không có sự thống nhất của anh chị em. Ông T1 vẫn chưa giao nhà do các anh chị em và cụ T vẫn sinh sống tại đó nên thống nhất yêu cầu hủy việc tặng cho nhà, đất giữa ông T cho ông T1, hủy việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông T1 với bà D, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như nội dung án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều đã tuân thủ quy định về tố tụng. Kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

Về yêu cầu kháng cáo: qua các tài liệu chứng cứ đã thu thập và trình bày của các đương sự có cơ sở để khẳng định án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, đúng pháp luật; về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để xem xét và đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới so với giai đoạn xét xử sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, áp dụng Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm - có ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn H về việc hỗ trợ ông Dương Văn T1 250.000.000 đồng để hoàn trả tiền cho bà Trịnh Mỹ D..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại về tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hủy*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại khoản 3, 5 và 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng với Điều 26, 32, 37, 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Căn cứ tài liệu chứng cứ đã thu thập, trình bày của các đương sự và quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các đương sự thống nhất về nguồn gốc tài sản đang tranh chấp là do cụ Dương Văn T và cụ Nguyễn Thị N1 tạo lập; cụ N1 chết ngày 25/12/1997 không để lại di chúc; thống nhất xác định những người trong diện, hàng thừa kế của cụ Nguyễn Thị N1. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo trích lục hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Dương Văn T1 thể hiện các ông bà Dương Văn H, Dương Văn Đ, Dương Văn L, Dương Thị M, Dương Thị N, Dương Văn Ú, Dương Thị H2 có lập tờ chuyển nhượng quyền thừa kế do cụ N1 qua đời, nội dung đồng ý nhượng quyền thừa kế cho ông Dương Văn T1 (BL 437-443). Cụ Dương Văn T lập Hợp đồng cho con là Dương Văn T1 có xác nhận của UBND phường B ngày 24/8/2004. Trên cơ sở 2 tài liệu này thì ngày 04/10/2004, ông T1 đã được chỉnh lý sang tên GCNQSD đất do cụ T đứng tên trước đó vào ngày 11/02/2004.

Ngày 12/11/2012, ông T1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Mỹ D. Bà D được UBND thành phố S cấp GCNQSD đất số BN 228346 ngày 17/12/2012.

Xét, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T với ông T1 không đảm bảo điều kiện về chủ thể khi giao dịch vì sau khi cụ N1 chết năm 1997 thì ½ di sản của cụ (trong đó có nhà đất đang tranh chấp) là tài sản thừa kế chưa được chia. Năm 2004, cụ T đại diện cho hộ kê khai đăng ký và được cấp GCNQSD đất sau đó tặng cho ông T1 toàn bộ thì tại “Tờ khai về tông chi bà Nguyễn Thị N1” do cụ T kê khai (BL 444) chỉ nêu có 08 người con chung, còn thiếu các ông Dương Ngọc H1 và Dương Út D3. Suốt quá trình giải quyết, ông Dương Ngọc H1 không đồng ý nhượng quyền thừa kế cho ông T1 còn ông Dương Út D3 yêu cầu tòa án giải quyết theo pháp luật. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng tặng cho của cụ T với ông T1 không đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên vô hiệu ngay khi xác lập.

Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng từ ông T1 cho bà D là giao dịch sau cũng vô hiệu.

Án sơ thẩm đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Bà D rút lại yêu cầu đòi bồi thường về tài sản là sự tự nguyện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Dương Văn H về việc hủy Hợp đồng tặng cho GCNQSD đất của cụ T với ông T1 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T1 với bà D: xét đây là giao dịch dân sự vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy như yêu cầu mà tuyên giao dịch dân sự vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định của Điều 117, 122, 127, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ông H yêu cầu Hủy GCNQSD đất số BN228346 do UBND thành phố S cấp ngày 17/12/2012 cho bà D thì căn cứ Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao xác định trường hợp giao dịch giữa ông T1 bà D đã ký chuyển nhượng nên việc cấp GCNQSD đất cho bà D là thủ tục hành chính, không phải là quyết định hành chính cá biệt. Khi Tòa án tuyên giao dịch trên vô hiệu thì căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, Văn phòng Đ1, cơ quan Tài nguyên Môi trường sẽ căn cứ theo bản án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSD đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án nên án sơ thẩm không tuyên hủy GCNQSD đất cấp cho bà D là phù hợp.

Ông Dương Văn H đã rút lại yêu cầu chia thừa kế nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là đúng quy định.

Do vậy, án sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

Các quyết định của án sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của các đương sự cũng như về chi phí tố tụng, án phí là phù hợp quy định.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Xét kháng cáo của các đương sự yêu cầu huỷ án sơ thẩm: như đã phân tích, cấp sơ thẩm đã tiến hành các hoạt động tố tụng đúng quy định, bản án sơ thẩm đã giải quyết đầy đủ, xác đáng và đúng pháp luật các vấn đề tranh chấp giữa các đương sự; ông D3 bà D không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bên cạnh đó có ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn H hỗ trợ ông Dương Văn T1 250.000.000 đồng để hoàn trả tiền mua bán nhà cho bà Trịnh Mỹ D.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Mỹ D và ông Dương Út D3, giữ nguyên bản án sơ thẩm (có ghi nhận thêm sự tự nguyện của ông Dương Văn H hỗ trợ ông Dương Văn T1 250.000.000 đồng để hoàn trả cho bà Trịnh Mỹ D).

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, Điều 127, Điều 137, khoản 1 Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai;

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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Mỹ D về việc yêu cầu ông Dương Văn H trả lại phần diện tích đất và căn nhà gắn liền trên đất thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m², tọa lạc tại số A, đường C, khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Trịnh Mỹ D về việc yêu cầu ông Dương Văn H bồi thường thiệt hại về tài sản.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn H:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T với ông Dương Văn T1 ngày 24/8/2004, đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m², đất tọa lạc tại khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, được UBND phường B, thành phố S xác nhận ngày 04/10/2004 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T1 với bà Trịnh Mỹ D ngày 12/11/2012, đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 13, diện tích 111m², đất tọa lạc tại khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn T1 trả lại cho bà Trịnh Mỹ D số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) và trả lại giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch cho bà D là 367.332.778 đồng (Ba trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng), tổng cộng 437.332.778 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn H hỗ trợ ông Dương Văn T1 250.000.000 đồng hoàn trả cho bà Trịnh Mỹ D.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 228346 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho bà Trịnh Mỹ D ngày 17/12/2012. Các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã tuyên.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia thừa kế của bị đơn ông Dương Văn H đối với 1/2 căn nhà và đất là di sản do bà Nguyễn Thị N1 để lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Mỹ D, ông Dương Út D3 mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu số 0011679, 0011680 cùng ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Dương sự đã thực hiện xong.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (1);
- ĐS (14);
- Lưu VP(3), HS(2).26b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ