

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 342/2024/DS-PT

Ngày: 16 - 12- 2024

V/v: Tranh chấp chia tài sản chung,
Chia di sản thừa kế, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần

Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên toà: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 229/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung, chia di sản thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DSST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 307/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Thanh T, sinh năm 1956 (Chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T:

+ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1956 (Vợ của ông T); Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

+ Chị Dương Thị Ngọc Á, sinh năm 1987; Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

+ Chị Dương Thị Ánh T1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

+ Chị Dương Thị Kim T2, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, chị Á, chị T1, chị T2: Bà Tổng Thị L, sinh năm 1964; Địa chỉ thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn:

1/ Bà Vũ Thị N, sinh năm 1939; Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Ông Ngô Đình K - Trợ giúp viên pháp lý của Đắk Lắk; Địa chỉ: LTK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2/ Ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Thị L1; Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3/ Ủy ban nhân dân thị trấn B; Địa chỉ: Đường H, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc T3 - Phó Chủ tịch (Vắng mặt).

4/ Ông Phạm Xuân D, sinh năm 1989 và bà Dương Thị H2, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

5/ Ông Đào Văn Đ, sinh năm 1973 và bà Đoàn Thị L2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

6/ Ông Lưu Đức D1, sinh năm 1976 và bà Vũ Thị Y, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

7/ Ông Lê Công Đ1, sinh năm 1970 và bà Hà Thị T4, sinh năm 1977; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Ông Đ1 có mặt, bà T4 vắng mặt).

8/ Bà Trần Thị L3, sinh năm 1945 (đã chết); Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Dương Duy T5, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T5: Ông Phan Ngọc N1 - Luật sư thuộc Văn phòng L5; Địa chỉ: Số E đường A, thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3; Trụ sở: T, A T, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Nguyên B, sinh năm 1980; Địa chỉ: A H, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3/ Văn phòng Công chứng T.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn H3; Địa chỉ: Thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh T ghi ngày 29/3/2021 (đã chết), đơn khởi kiện bổ sung của người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông T là bà H và người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Tống Thị L trình bày:*

Tháng 4/1977, thực hiện chủ trương đi xây dựng vùng kinh tế mới, gia đình ông Dương Thanh T gồm có: Bố ông là cụ Dương Duy D2, mẹ ông là cụ Vũ Thị N, ông Dương Thanh T, ông Dương Duy T5, cùng vào định cư tại xóm A, thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và được Nhà nước cấp 01 lô đất diện tích: 1.465m², thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 03, đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 02993 - QSDĐ/KH-02, ngày 28/05/1990 mang tên ông Dương Duy D2. Năm 1985, ông T5 lập gia đình và ra ở riêng, chỉ còn lại cụ D2, cụ N và ông T tiếp tục sinh sống trên diện tích đất này. Năm 1996 ông T lập gia đình nhưng vẫn tiếp tục sinh sống cùng gia đình trên diện tích đất này với cụ N. Đến năm 1997 thì ông T chuyển về huyện K, tỉnh Đắk Lắk sống cho đến năm 2023 thì ông T chết. Vào năm 1991 cụ Dương Duy D2 chết không để lại di chúc. Đến khoảng năm 2003, ông T và ông T5 có yêu cầu cụ N phân chia cho từng cá nhân trong hộ gia đình, tức chia ra làm 4 phần, mỗi người một phần tương ứng với phần diện tích 366 m² nhưng cụ N không có ý kiến gì. Năm 2002, khi cụ N chuyển nhượng đất cho thôn Q để làm Hội trường thôn thì ông T và ông T5 có biết nhưng các ông cho rằng cụ N cũng có một phần quyền sử dụng đất trong diện tích đất đã cấp cho hộ gia đình cụ D2 nên ông T và ông T5 không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng này. Khoảng năm 2005, cụ N chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn H1 thì ông T và ông T5 không biết, chỉ thấy ông H1 chuyển đến làm nhà trên diện tích đất mà hiện nay ông H1 đang quản lý, sử dụng. Khi ông H1 làm nhà, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên cụ D2 nên ông T và ông T5 nghĩ cụ N cho ông H1 mượn đất để ở tạm nên ông T trao đổi lại với cụ N thì cụ N nói cho ông H1 ở nhờ. Sau đó, cụ N tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho ông Đào Văn Đ, bà Trần Thị L3 vào thời gian nào thì ông T và ông T5 không biết. Năm 2018, cụ N chuyển nhượng cho ông D, bà H2 diện tích đất 273 m² thì ông T5 và ông T không biết, tuy nhiên trước đó cụ N có trao đổi sẽ cho ông T5 một phần diện tích đất nhưng bà L có đề nghị cho lại bà H2 là con gái bà L, ông T5. Sau đó cụ N tự đi làm thủ tục sang tên đổi chủ cho ông D, bà H2 mà không thông qua ý kiến của ông T và ông T5.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia diện tích đất của thửa đất số 140, tờ bản đồ số 03, diện tích: 1.465m², thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 03, đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 02993 - QSDĐ/KH-02, ngày 28/05/1990 mang tên ông Dương Duy

D2, đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, chia đều làm 4 phần, mỗi phần khoảng 366m². Đối với phần diện tích đất của ông Dương Duy D2 đã chết thì đề nghị chia theo quy định của pháp luật và nguyên đơn có ý kiến muốn được chia bằng hiện vật.

Yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau là vô hiệu, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị N với UBND thị trấn B đối với diện tích đất xây dựng Hội trường thôn Q vào năm 2002.

+ Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Thị L1 trú tại thôn Q, thị trấn B, được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà L1 vào ngày 14/10/2005.

+ Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Phạm Xuân D do UBND thị trấn B chứng thực ngày 13/3/2018, số chứng thực 267, quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD, đối với thửa đất số 875(140 cũ), tờ bản đồ số 3, diện tích 229,2m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D vào ngày 20/4/2018.

+ Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với vợ chồng ông Đào Văn Đ và bà Đoàn Thị L2 do UBND thị trấn B chứng thực ngày 10/7/2018, số chứng thực 268, quyền số 01 SCT/HĐ,GD.

+ Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Đào Văn Đ bà Đoàn Thị L2 với ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01796, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với bà Trần Thị Lý D3 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01795, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng CNQSD đất giữa bà Trần Thị L3 với ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 20/7/2021, số công chứng 02330, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y với ông Lê Công Đ1 và bà Hà Thị T4 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 29/11/2021, số công chứng 03928, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn cụ Vũ Thị N trình bày:

Cụ N chung sống với cụ Dương Duy D2 vào khoảng năm 1965 trên cơ sở tự nguyện, có tổ chức đám cưới. Trước khi cưới cụ N thì cụ Dương Duy D2 có 02 người con riêng là Dương Thanh T, sinh năm 1956 và Dương Duy T5, sinh năm 1961 với người vợ trước đã chết. Sau khi cưới cụ N về sống chung với cụ D2 cùng chăm sóc, nuôi dưỡng hai con riêng của cụ D2 tại xã A, huyện Q, tỉnh Thái

Bình đến năm 1977 cả gia đình gồm vợ chồng cụ và hai con chồng là T, T5 đi kinh tế mới tại Đắc Lắc và được Nhà nước cấp 01 thửa đất có diện tích 1.465m² (31,5m mặt đường); đất tọa lạc tại Đ, thôn Q, huyện K, tỉnh Đắc Lắc (nay là thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắc Lắc). Ngày 28/5/1990 gia đình cụ được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 140, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.465m² mang tên ông Dương Duy D2.

Quá trình chung sống vợ chồng không có con chung. Cụ N chăm sóc nuôi dưỡng hai con riêng của cụ D2 là Dương Thanh T và Dương Duy T5 cho đến khi lập gia đình và cũng lo toàn bộ việc cưới xin cho các con.

Đến ngày 14/5/1991 cụ Dương Duy D2 chết, khi chết không để lại di chúc. Sau khi cụ D2 chết toàn bộ diện tích đất nêu trên do cụ N quản lý, sử dụng, canh tác, ông T và ông T5 không ai có ý kiến gì.

Do cụ già yếu đã lớn tuổi hay bệnh tật không lao động được nên cụ phải chuyển một phần diện tích quyền sử dụng đất nói trên để lấy tiền sinh hoạt sinh sống, chữa bệnh và trả nợ tiền vay chữa bệnh thường xuyên.

Về cụ thể việc cụ N chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Vào khoảng năm 2002 cụ N chuyển nhượng cho thôn Q, thị trấn B diện tích khoảng 9 hay 10m ngang x 37m dài để làm Hội trường thôn. Khi chuyển nhượng cụ N có ra Ủy ban nhân dân thị trấn B ký giấy tờ chuyển nhượng, nhưng cụ thể là loại giấy tờ gì, ký với ai thì cụ N không còn nhớ rõ vì thời gian đã lâu và cụ đã lớn tuổi. Sau khi chuyển nhượng cụ nhân đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ban tự quản thôn Q lúc bấy giờ (cụ không nhớ rõ là những ai) để làm thủ tục chuyển nhượng, một thời gian sau họ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ, còn họ làm giấy tờ thủ tục như thế nào cụ không biết.

Cùng năm 2002 cụ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 diện tích 6m ngang x 37m dài = 222m² ngay cạnh thửa đất đã chuyển nhượng làm hội trường thôn. Cụ N ký các giấy tờ chuyển nhượng cho ông H1 (trú tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắc Lắc) cùng lúc với thôn Q và cũng đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 tự làm thủ tục chuyển nhượng, còn ông H1 làm như thế nào cụ không biết. Ông H1 đã nhận đất quản lý, canh tác và xây nhà sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay.

Tổng cộng cụ N chuyển nhượng cho thôn Q và ông H1 là khoảng 16 m ngang, dài hết vườn, cụ N đã nhận đủ tiền, giao đất cho họ sử dụng ổn định từ năm 2002 tới nay, không ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Quá trình cụ chuyển nhượng thì ông T và ông T5 cũng biết việc chuyển nhượng này nhưng không ai có ý kiến gì.

Năm 2018, cụ N tặng cho ông Dương Duy T5 07m mặt đường, chiều dài hết thửa đất của lô đất trên, ông T5 nói cụ N làm thủ tục tặng cho thẳng sang vợ chồng con gái ông T5 để vợ chồng con gái ông T5 đến đó ở. Con gái ông T5 tên

Dương Thị H2, con rể tên là Phạm Xuân D. Cụ N đã ký hoàn tất thủ tục tặng cho vợ chồng bà H2, ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào thời điểm tặng cho đất vợ chồng bà H2, ông D thì cụ N cũng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đào Văn Đ, bà Đoàn Thị L2 diện tích 5m ngang x 37m dài = 185m² với giá là 150.000.000đồng. Cụ N đã nhận đủ tiền, giao đất, ký hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Đ, bà L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Toàn bộ quá trình chuyển nhượng và tặng cho đất chỉ có một mình cụ N ký làm các thủ tục sang nhượng, ông T và ông T5 không ký bất cứ giấy tờ gì.

Ý kiến của cụ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T nêu trên thì cụ N không đồng ý, vì các lý do như sau:

Tài sản quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc vợ chồng cụ N được Nhà nước cấp cho vợ chồng cụ N nên là tài sản chung của vợ chồng cụ. Sau khi cụ D2 chết cụ N phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để lấy tiền trang trải cuộc sống của bản thân cụ N đã lớn tuổi, lại hay bị bệnh và hai con là ông Dương Thanh T và Dương Duy T5 không phụng dưỡng, chăm sóc cho cụ đã già cả, đau yếu không có khả năng lao động. Khi cụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T5 và ông T đều biết nhưng không ai có ý kiến.

Đồng thời cụ cũng đã tặng cho ông T5 01 lô đất 7m ngang và dài hết vườn của thửa đất vợ chồng cụ được Nhà nước cấp nên ông T5 không có ý kiến gì, không yêu cầu chia đất cho ông T5 nữa. Đối với ông T do đã cưới vợ 3 lần, nên ông T đã nói với cụ là cụ đã nuôi con từ bé và lo việc cưới vợ cho con 3 lần nên con không cần lấy đất nữa, con ở xa không nuôi được cụ thì cụ cứ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đi để lấy tiền sinh hoạt cho cuộc sống. Hiện nay, cụ N ở một mình không có người chăm sóc, không có thu nhập gì, chỉ có tiền trợ cấp xã hội cho người già hàng tháng.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Vũ Thị L1 trình bày:*

Vào khoảng cuối năm 2002, ông Nguyễn Văn H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Vũ Thị N diện tích đất khoảng 240m² (6m ngang mặt đường, dài hết vườn khoảng 40m) với số tiền 19.200.000 đồng, ông H1 đã giao đủ tiền cho cụ N và giữa các bên đã tiến hành các thủ tục sang tên cho gia đình ông Nguyễn Văn H1 vào năm 2003. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H1, bà L1 đã xây nhà cấp 4 ở trên diện tích đất này từ năm 2002 vợ chồng ông Dương Duy T5, bà Tống Thị L đều biết và không có ý kiến gì, đến năm 2021 mới phát sinh tranh chấp chia di sản thừa kế. Nay nguyên đơn khởi kiện chia di sản thừa kế của ông Dương Duy D2 để lại thì vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật; đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị N với ông

Nguyễn Văn H1 vô hiệu thì vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu này, vì vợ chồng ông H1, bà L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị N đúng theo quy định pháp luật.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ủy ban nhân dân thị trấn B là ông Phạm Ngọc T3 trình bày:*

Vào khoảng năm 2003 tập thể cán bộ và nhân dân thôn Q, thị trấn B, huyện K đóng góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Vũ Thị N diện tích đất 380m² (10m ngang x 38m dài) để xây Hội trường thôn Q 3 với giá 34.000.000 đồng, đến năm 2009 được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 138997, số vào sổ T00007, thửa số 762, tờ bản đồ số 04, diện tích 261m², cấp ngày 12/11/2009 mang tên UBND thị trấn B. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm Hội trường thôn cho đến nay quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị N với UBND thị trấn B vô hiệu, ý kiến của UBND thị trấn Buôn tráp không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này, vì trong suốt quá trình từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay hơn 20 năm không có tranh chấp với ai, quá trình nhận chuyển nhượng và sử dụng làm Hội trường thôn ông T, ông T5 đều biết nhưng không ai có ý kiến gì.

** Bị đơn ông Đào Văn Đ, bà Đoàn Thị L2 trình bày:*

Về mối quan hệ thì ông Đ là cháu họ hàng xa của cụ Vũ Thị N, không có quan hệ gì với ông T, ông T5.

Vào tháng 7 năm 2018, vợ chồng ông Đào Văn Đ, bà Đoàn Thị L2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Vũ Thị N diện tích đất 160,7m² (05m ngang, dài hết vườn) đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 150.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy mua bán viết tay, vợ chồng ông bà đã giao 50% số tiền cho cụ N, cụ N đã bàn giao đất, số tiền còn lại sau khi vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao hết. Sau đó vợ chồng ông bà và cụ N tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Ngày 01/3/2019, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485845 mang tên ông Đào Văn Đ, bà Đoàn Thị L2 đối với thửa đất số 897 (tách từ thửa 876), tờ bản đồ số 3, diện tích 160,7m², địa chỉ: thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông bà đã giao hết số tiền còn lại cho cụ N. Toàn bộ quá trình nhận chuyển nhượng đất chỉ có cụ Vũ Thị N ký kết các giấy tờ với vợ chồng ông bà, ông T và ông T5 không tham gia giao dịch, không ký giấy tờ gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông bà vẫn giữ

nguyên hiện trạng lô đất chưa xây dựng hay trồng thêm cây gì trên đất. Vợ chồng ông bà cũng không thấy ông T và ông T5 có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng đất. Chỉ sau khi Tòa án mời cụ N lên làm việc về tranh chấp thừa kế tài sản và được cụ N nói lại vợ chồng ông bà mới biết ông T yêu cầu chia di sản thừa kế, trong đó có thửa đất mà cụ N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Về nguồn gốc lô đất này như thế nào vợ chồng ông bà không rõ, khi trao đổi với cụ N thì cụ N xác định với vợ chồng ông bà đây là quyền sử dụng đất của cụ, cụ muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lấy tiền ăn và chữa bệnh, vì cụ chỉ sống một mình, không có thu nhập gì, con cái đã lập gia đình riêng hết không lo được cho cụ.

Nay ông Dương Thanh T yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế của cụ Dương Duy D2 theo quy định của pháp luật. Ý kiến của vợ chồng ông bà như sau: Tài sản vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Vũ Thị N, đã hoàn tất cả các thủ tục chuyển nhượng và vợ chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà với cụ N và yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại đất để chia cho ông T thì vợ chồng ông bà đề nghị cụ N phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà theo giá trị đất hiện nay.

** Bị đơn vợ chồng ông Phạm Xuân D, bà Dương Thị H2 trình bày:*

Về mối quan hệ ông D là con rể, bà H2 là con ruột của ông Dương Duy T5, bà Tống Thị L, là cháu gọi ông Dương Duy T là bác, gọi cụ Vũ Thị N là bà nội.

Bà H2 được biết vào năm 1977 gia đình cụ D2, cụ N, ông T5, ông T đi kinh tế mới vào huyện K, tỉnh Đắk Lắk và được Nhà nước cấp diện tích đất 1.465m², đất tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vào năm 1991 cụ D2 mất, cụ Vũ Thị N vẫn sinh sống, quản lý sử dụng thửa đất nêu trên. Sau đó một thời gian cụ N chuyển nhượng quyền sử dụng đất một nửa thửa đất trên cho người khác. Vào khoảng năm 2017, do biết cụ Vũ Thị N có một lô đất rộng và chưa sử dụng hết nên vợ chồng ông D, bà H2 có hỏi cụ N chuyển nhượng một phần diện tích đất của cụ cho vợ chồng ông bà, cụ Vũ Thị N đồng ý và trao đổi để cụ cắt một phần thửa đất trên có diện tích 7m ngang x 32m dài hết vườn để vợ chồng ông bà làm nhà cụ N không lấy tiền. Vợ chồng ông bà được biết lô đất đó là do cụ Dương Duy D2 để lại, có phần của ông Dương Duy T5. Sau đó vợ chồng ông D, bà H2 về trao đổi lại bố mẹ là ông Dương Duy T5, bà Tống Thị L thì bố mẹ ông bà trao đổi phần đất của bố là ông T5 được thừa kế và cũng đồng ý cho vợ chồng ông D, bà H2 thửa đất trên để làm nhà. Bố mẹ thống nhất để cụ N làm thủ tục sang nhượng diện tích đất trên sang tên trực tiếp cho vợ chồng ông D, bà H2. Tuy các bên đều thống nhất nhưng chỉ trao đổi miệng với nhau chứ không lập văn bản, giấy tờ gì. Sau cụ N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ cho

ông Phạm Xuân D làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xin tách bìa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 7m ngang x 32m dài hết vườn nêu trên cho vợ chồng ông D, bà H2. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá chuyển nhượng là 35.000.000đồng/1m ngang, tuy nhiên thực tế vợ chồng ông bà không phải trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để thuận tiện cho việc vay ngân hàng S1 nên các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tên một mình ông Phạm Xuân D, không ghi tên bà Dương Thị H2. Hiện nay Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 258930 ngày 20/4/2018 mang tên ông Phạm Xuân D. Toàn bộ quá trình nhận chuyển nhượng đất chỉ có cụ Vũ Thị N ký giấy tờ chuyển nhượng cho ông D, còn ông T và ông T5, bà L không tham gia giao dịch, không ký giấy tờ gì. Tuy nhiên khi tặng cho trong gia đình có trao đổi với nhau và đều đồng ý việc tặng cho không ai có ý kiến thêm gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông D, bà H2 đã chuẩn bị xây móng định làm nhà trên đất. Nhưng do thừa đất trên xảy ra tranh chấp giữa ông Dương Thanh T và cụ Vũ Thị N nên vợ chồng ông bà không xây dựng nữa.

Nay ông Dương Thanh T yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế của ông Dương Duy D2 theo quy định của pháp luật. Ý kiến của vợ chồng ông như sau:

Tài sản này do ông D nhận chuyển nhượng của cụ Vũ Thị N, đã hoàn thành tất cả các thủ tục chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất này thì bố mẹ ông D, bà H2 và bác ông Dương Thanh T đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối. Nay ông T yêu cầu chia di sản thừa kế trong đó có phần diện tích đất mà cụ Vũ Thị N chuyển nhượng cho ông D. Ông D, bà H2 cũng đồng ý trả lại diện tích đất nêu trên để chia thừa kế cho cụ N, ông T, ông T5 theo quy định của pháp luật và ông D, bà H2 không có ý kiến gì khác.

** Bị đơn ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y trình bày:*

Ngày 09/6/2021, vợ chồng ông D1, bà Y có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đào Xuân Đ2 và bà Đoàn Thị L2, thửa đất số 897 (tách từ thửa 876), tờ bản đồ số 3, diện tích 160,7 m², đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 485845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/3/2019. Giá chuyển nhượng thực tế mà hai bên thỏa thuận là hơn 500.000.000 đồng (cụ thể bao nhiêu thì không nhớ).

Vào khoảng tháng 7 năm 2021 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L3 thửa đất số 898 (tách từ thửa 876), tờ bản đồ số 3, diện tích 140,1 m² tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng thực tế mà hai bên thỏa thuận là hơn 500.000.000 đồng (cụ thể bao nhiêu thì không nhớ).

Sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên, vợ chồng ông, bà đã làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật và vợ chồng ông bà đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Hiện 02 thửa đất này vợ chồng ông, bà đã sang nhượng cho ông Lê Công Đ1, trú tại Khu L, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế của cụ Dương Duy D2 để lại là thửa đất số 140, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.465m², tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 28/5/1990 cho cụ Dương Duy D2 thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà Trần Thị L3, ông Đào Xuân Đ2 và bà Đoàn Thị L2, ông Lê Công Đ1 thì tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp, vợ chồng ông bà đã làm thủ tục sang tên đổi chủ theo đúng quy định pháp luật cho nên vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu này.

** Bị đơn ông Lê Công Đ1 trình bày:*

Ngày 29/11/2021, ông Lê Công Đ1 và bà Hà Thị T4 có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y, cụ thể như sau:

1/ Thửa đất số 897, tờ bản đồ số 3, diện tích được cấp là 160,7 m² theo GCNQSDĐ số DA 244163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/7/2021 cho ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y.

2/ Thửa đất số 898, tờ bản đồ số 3, diện tích được cấp là 140,1 m² theo GCNQSDĐ số DA 244161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/2021 cho bà Trần Thị L3, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất cho ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y vào ngày 03/8/2021.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ1 không biết hay có thông tin gì đến việc hai thửa đất nêu trên đang có tranh chấp nên giữa ông Đ1, bà T4 với ông D1, bà Y đã thực hiện thủ tục sang nhượng đất cho nhau theo quy định của pháp luật. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng của hai thửa đất này là 1.700.000.000 đồng. Phía ông Đ1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông D1, bà Y. Sau đó ông Đ1, bà T4 đã được Chi nhánh phòng đăng ký đất đai huyện K cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất cho ông Đ1, bà T4 vào ngày 10/12/2021. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Dương Duy D2 là quyền sử dụng đất của thửa đất số 140, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.465m² (trong đó có phần diện tích đất của thửa đất số 897 và 898 nêu trên), đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện K cấp ngày 28/5/1990 cho ông Dương Duy D2 thì ông Đ1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và bảo vệ quyền ích hợp pháp cho ông Đ1, bà T4 nhận chuyển nhượng đất ngay tình.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

1. Ông Dương Duy T5 trình bày: Ông thống nhất về mối quan hệ hôn nhân cụ D2 và cụ N là vợ chồng, quan hệ huyết thống gia đình ông T5, ông T là con riêng của cụ D2.

Về nguồn gốc thừa đất chia di sản thừa kế của cụ D2 là gia đình ông T5 đi kinh tế mới vào Đăk Lăk từ tháng 4/1977 và Nhà nước cấp cho lô đất như nguyên đơn và đại diện ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là bà Tống Thị L đã trình bày trên. Khi bà N lấy bố ông là cụ Dương Duy D2, lúc đó ông T5 lên 10 tuổi, còn ông T 14 tuổi, bố con ông có nhà cửa, ruộng vườn rồi hóa giá đi kinh tế mới. Khi vào Đăk Lăk ông T5 17 tuổi còn ông T 21 tuổi, số tiền hóa giá nhà ở quê (xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình) cụ D2, cụ N quản lý. Năm 1985 ông T5 xây dựng gia đình ra ở riêng nhưng ông vẫn thường xuyên đi lại chăm sóc hai cụ D2, cụ N, đến năm 1991 cụ D2 qua đời để lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Dương Duy D2 và chưa có sự thay đổi sang nhượng nào, sau này cụ N sang nhượng quyền sử dụng đất, ông T5 và ông T không biết, không có sự đồng ý hay ký nhận nào của hai anh em ông. Riêng phần đất Hội trường, ông T5 đồng ý cho cụ N chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần của cụ N, quá trình xây dựng Hội trường thôn Q 3 gia đình ông T5, bà L cũng đóng góp tiền cùng các hộ trong thôn. Anh em ông T5 đã họp gia đình, hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả.

Ông T5 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh T và đơn khởi kiện bổ sung của người kế thừa nguyên, nghĩa vụ của ông T (đã chết) là bà Vũ Thị H.

2. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 là ông Bùi Nguyên B trình bày:

Ngày 16/11/2023, vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Thị L1 ký hợp đồng tín dụng vay vốn với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 - Chi nhánh B2 - Phòng G theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/9319110/HĐTD, như sau: Số tiền vay: 250.000.000 đồng; Mục đích sử dụng tiền vay: Sản xuất nông nghiệp; Thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày 27/11/2023 đến 27/10/2024; Lãi suất: áp dụng cố định 10%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 01/2023/9319110/HĐBĐ ngày 24/11/2023 ký kết giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn H1, bà Vũ Thị L1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 - Chi nhánh B2 - Phòng G, đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 24/11/2023 theo số công chứng 04003 quyền số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD; Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 24/11/2023.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đăk Lăk theo GCN QSDĐ số AD 565461, vào sổ cấp

giấy chứng nhận số H 00622, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 14/10/2005, như sau: Tên người sử dụng đất: Hộ ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Thị L1; Diện tích: 186 m²; Thửa đất số: 140b; Tờ bản đồ số: 03; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Đất ở 100m², đất vườn 86m²); Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài, Đất vườn: năm 2043.

Ý kiến của Ngân hàng: Thửa đất nêu trên được cơ quan có thẩm quyền cấp theo đúng quy định. Hoạt động thẩm định, cấp tín dụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ3 - Chi nhánh B2 - Phòng G đối với ông Nguyễn Văn H1, bà Vũ Thị L1 tuân thủ theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án nhân dân xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng T là ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

- Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị N với bà Trần Thị L3 đối với thửa đất số 898, tờ bản đồ số 3, diện tích 140,1m², địa chỉ thửa đất tại thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485844, vào sổ cấp GCN số CS001199, ngày 01/3/2019 do Công chứng viên của Văn phòng công chứng (viết tắt là VPCC) T tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01795, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn Đ bà Đoàn Thị L2 với ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y đối với thửa đất số 897, tờ bản đồ số 3, diện tích 160,7m², địa chỉ thửa đất tại thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485845, vào sổ cấp GCN số CS001197, ngày 01/3/2019 do Công chứng viên của Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01796, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L3 với ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y đối với thửa đất số 898, tờ bản đồ số 3, diện tích 140,1m², địa chỉ thửa đất tại thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 244161, vào sổ cấp GCN số CS00412, ngày 14/7/2021 do Công chứng viên của Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 20/7/2021, số công chứng 02330, quyền số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y với ông Lê Công Đ1 vợ là bà Hà Thị T4 đối với thửa đất số 898,

tờ bản đồ số 3, diện tích 140,1m², địa chỉ thửa đất tại thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 244161, vào sổ cấp GCN số CS00412, ngày 14/7/2021, cập nhật đăng ký biến động chủ sử dụng đất ngày 03/8/2021 do Công chứng viên của văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 29/11/2021, số công chứng 03928, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Và thửa đất số 897, tờ bản đồ số 3, diện tích 160,7m², địa chỉ thửa đất tại thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 244163, vào sổ cấp GCN số CS00403, ngày 14/7/2021, do Công chứng viên của Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 29/11/2021, số công chứng 03928, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi tiếp nhận các yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên, qua kiểm tra thông tin ngăn chặn của các cơ quan có thẩm quyền tại Văn phòng, đối chiếu thông tin về tài sản chuyển nhượng, về tư cách tham gia giao dịch của chủ sử dụng tài sản và người nhận chuyển nhượng, xét thấy tài sản chuyển nhượng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên chuyển nhượng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tài sản trên tại thời điểm giao dịch không bị ngăn chặn từ các cơ quan có thẩm quyền; sau khi giải thích cho các bên các quy định của pháp luật có liên quan đến giao dịch, các bên không có ý kiến gì và vẫn đề nghị thực hiện công chứng giao dịch nên Công chứng viên của Văn phòng công chứng T đã công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các bên nêu trên và theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng T nhận thấy các giao dịch trên đã được thực hiện đúng thủ tục, trình tự theo quy định của pháp luật cả về nội dung lẫn hình thức.

- Văn phòng công chứng T chỉ thực hiện công chứng đối với bốn hợp đồng nêu trên, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H về việc “*Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu*” các Hợp đồng chuyển nhượng gồm:

+ Một là, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị N với UBND thị trấn B đối với diện tích đất xây dựng Hội trường thôn Q 3 năm 2002.

+ Hai là, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Thị L1 trú tại thôn Q, thị trấn B được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà L1 vào ngày 14/10/2005.

+ Ba là, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị N với ông Phạm Xuân D trú tại thôn Q, thị trấn B vào năm 2018, đối với thửa đất số 875 (140 cũ), tờ bản đồ số 3, diện tích: 229,2m² được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D vào ngày 20/4/2018.

+ Bốn là, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị N với vợ chồng ông Đào Văn Đ và bà Đoàn Thị L2 do UBND thị trấn B chứng thực ngày 10/7/2018, số chứng thực 268, quyền số 01 SCT/HĐ, GD.

Cả 4 hợp đồng nêu trên Văn phòng công chứng T không biết nên không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định chung của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DSST, ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana quyết định

Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147 khoản 2 Điều 165, Điều 241, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 133, khoản 2 Điều 468, khoản 1 Điều 611, Điều 612, Điều 613, điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 658, Điều 660 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân gia đình năm 1986;

Căn cứ Điều 167 và Điều 179 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 và điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[2] Tuyên xử:

[2.1]. Về chia tài sản chung:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh T (đã chết) và người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông T là bà Vũ Thị H về yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung lô đất thửa số 130, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 1.465m² (diện tích đất đo thực tế là 1.402,8m², ngang mặt đường là 31,8m) làm 4 phần, mỗi phần khoảng 366m².

[2.2]. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Vũ Thị H tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Phạm Xuân D do UBND thị trấn B chứng thực ngày 13/3/2018, số chứng thực 267, quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD vô hiệu.

[2.2.2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Vũ Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên các hợp đồng sau vô hiệu, cụ thể:

- Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với UBND thị trấn B đối với diện tích đất xây dựng Hội trường thôn Q 3 năm 2002.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Thị L1 trú tại thôn Q, thị trấn B, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông H1 và bà L1 vào ngày 14-10-2005.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với vợ chồng ông Đào Văn Đ và bà Đoàn Thị L2 do UBND thị trấn B chứng thực ngày 10/7/2018, số chứng thực 268, quyền số 01, SCT/HĐ,GD.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Đào Văn Đ, bà Đoàn Thị L2 với ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01796, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với bà Trần Thị Lý D3 Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01795, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa bà Trần Thị L3 với ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 20/7/2021, số công chứng 02330, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y với ông Lê Công Đ1 và bà Hà Thị T4 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 29/11/2021, số công chứng 03928, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

[2.3]. Về chia di sản thừa kế:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh T về chia di sản thừa kế của cụ Dương Duy D2 đã chết 14/5/1991 không để lại di chúc. Di sản cụ Dương Duy D2 nằm trong khối tài sản chung với cụ Vũ Thị N là 01 lô đất thửa số 130, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.465m² (diện tích đất đo thực tế là 1.402,8m², ngang mặt đường là 31,8m), có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 02993-QSDĐ được UBND huyện K cấp ngày 03/6/1990 mang tên ông Dương Duy D2, đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất:

Về giá trị tài sản: Đất + tài sản trên đất là 9.540.000.000 đồng + 37.920.000 đồng = 9.577.920.000 đồng.

[2.4]. Chia cho ông Dương Duy T5 được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 875 (140 cũ), tờ bản đồ số 03 (Tờ số 04), diện tích 229,2m² (diện tích đất đo thực tế là 273,0m²), có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 258930 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/4/2018 mang tên ông Phạm Xuân D, đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 125, dài 6,91m; Phía Nam giáp đường nhựa, dài 6,91m; Phía Tây giáp thửa đất số 197, 118a, dài 39,89m; Phía Đông giáp thửa đất số 897, dài 39,21m.

Ông Dương Duy T5 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông Dương Duy T5 có trách nhiệm trả giá trị chênh lệch đất cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Dương Thanh T là bà Vũ Thị H (vợ ông T) và các con ông T là chị Dương Ngọc Á, chị Dương Thị Ánh T1, chị Dương Thị Kim T2 là 476.680.000 đồng.

Cụ Vũ Thị N có trách nhiệm trả giá trị chênh lệch nhà, đất và tài sản trên đất cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Dương Thanh T là bà Vũ Thị H và các con ông T là chị Dương Ngọc Á, chị Dương Thị Ánh T1, chị Dương Thị Kim T2 số tiền 1.119.640.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/6/2024 bà Vũ Thị H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Dương Thanh T và ông Dương Duy T5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án với nội dung:

Kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Ngô Đình K trình bày: Nguồn gốc thửa đất 140 được UBND huyện K cấp cho ông Dương Duy D2 là tài sản chung của ông D2 và bà N, được thể hiện là ngày 01/4/1990 ông Dương Duy D2 làm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký cấp cho hai nhân khẩu, đến ngày 28/5/1990, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 140, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.465m² mang tên ông Dương Duy D2, đất được cấp trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản chung của vợ chồng cụ D2, cụ N. Quá trình sử dụng năm 2002 cụ N đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho UBND thị trấn B ông T, ông T5 biết nhưng không có ý kiến gì. Sau khi ông D2 chết cụ N không có ai chăm sóc, thường xuyên đau ốm không có tiền để sinh sống nên cụ N đã chuyển nhượng đất cho một số người để lấy tiền trang trải cuộc sống. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ N thì người nhận chuyển nhượng đã chuyển nhượng lại cho người khác đã được cấp quyền sử dụng đất theo quy định, họ là người thứ ba ngay tình, căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình cho nên giao dịch không bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, ông T5 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Duy T5 là ông Phan Ngọc N1 trình bày: Tháng 4/1977 thực hiện chủ trương đi xây dựng vùng kinh tế mới, gia đình cụ Dương Duy D2 gồm: Bố là cụ Dương Duy D2, mẹ kế là cụ Vũ Thị N, các con là ông Dương Duy T6, ông Dương Duy T5 vào định cư tại thôn Q, thị trấn B, huyện K. Gia đình cụ D2 được HTX Q giao cho gia đình 01 lô đất diện tích 1.465m² để làm nhà ở, ổn định cuộc sống nơi ở mới nay là thửa đất số 140, tờ bản đồ số 3, đã được cấp GCNQSDĐ mang tên cụ D2.

Năm 1991 cụ D2 mất, cụ N trực tiếp quản lý di sản thừa kế, đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên là trái quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu chia QSD đất cho các thành viên hộ gia đình.

Không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu chia di sản của cụ D2. Buộc cụ N phải thanh toán bằng tiền cho các thừa kế khác, nhận thấy quyết định của án sơ thẩm là chưa đúng pháp luật. Bởi lẽ, năm 1977 gia đình cụ D2 đi kinh tế mới lúc này thành viên trong gia đình đã trên 16 tuổi, được coi là lao động chính và HTX Q đã phân chia cho gia đình 1.465m² cho 04 thành viên trong hộ gia đình. Việc án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu chia đất cho các thành viên hộ gia đình là chưa phù hợp.

Đối với yêu cầu hủy các hợp đồng CNQSDĐ, diện tích 1.465m² đất đang tranh chấp là của hộ gia đình. Cụ D2 chết không để lại di chúc. Cụ N là người trực tiếp quản lý di sản thừa kế nhưng cụ N đã tự ý chuyển nhượng cho người khác khi chưa có sự đồng ý của các thành viên khác cũng như các đồng thừa kế của cụ D2 là vi phạm pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ N với ông Đ, bà L2 và hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ N với bà L3 chuyển nhượng sau khi có tranh chấp vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông Dương Duy T5, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn là bà Vũ Thị H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Vũ Thị H và ông Dương Duy T5, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DSST, ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông ANa, tỉnh Đắk Lắk về chi phí tố tụng và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị H (là người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn ông Dương Thanh T) và ông Dương Duy T5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Vũ Thị H và ông Dương Duy T5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án chia tài sản chung cho 04 thành viên gồm cụ Dương Duy D2, cụ Vũ Thị N, ông Dương Thanh T, ông Dương Duy T5 tương ứng với mỗi người được chia diện tích đất là 366m², Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào tháng 4/1977 vợ chồng cụ Vũ Thị N, cụ Dương Duy D2 cùng 02 con riêng của cụ D2 là ông Dương Thanh T, ông Dương Duy T5 đi kinh tế mới vào Đắk Lắk theo chủ trương của Nhà nước và được Nhà nước cấp 01 thửa đất có diện tích 1.465m² (diện tích đất đo thực tế là 1.402,8m², ngang mặt đường là 31,8m); đất tọa lạc tại Đ, thôn Q (nay là thôn Q), thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Qua tài liệu thu thập được là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Duy D2 tại Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk thì quyền sử dụng đất của thửa đất 140 được UBND huyện K cấp cho ông Dương Duy D2 là tài sản chung của ông D2 và bà N, được thể hiện là ngày 01/4/1990 ông Dương Duy D2 làm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (Bút lục 243) đăng ký cấp cho hai nhân khẩu, đến ngày 28/5/1990, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 140, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.465m² mang tên ông Dương Duy D2, đất được cấp trong thời kỳ hôn nhân nên căn cứ Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1986 thì xác định đây là tài sản chung của vợ chồng cụ D2, cụ N. Nguyên đơn cho rằng đất cấp cho hộ gia đình gồm vợ chồng cụ Vũ Thị N, cụ Dương Duy D2 và ông Dương Thanh T, ông Dương Duy T5 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận chia diện tích đất 1.465m² (diện tích đất đo thực tế là 1.402,8m²), thửa số 140, tờ bản đồ số 03 thành 04 phần tương ứng với

diện tích mỗi phần 366m². Do vậy, kháng cáo của bà H, ông T5 là không có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Vũ Thị H và ông Dương Duy T5 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị N với UBND thị trấn B đối với diện tích đất xây dựng Hội trường thôn Q, được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ cho UBND thị trấn B vào ngày 12/11/2009

2. Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Nguyễn Văn H1, bà Vũ Thị L1 trú tại thôn Q, thị trấn B, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông H1 và bà L1 vào ngày 14/10/2005.

3. Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với vợ chồng ông Đào Văn Đ và bà Đoàn Thị L2 do UBND thị trấn B chứng thực ngày 10/7/2018, số chứng thực 268, quyền số 01 SCT/HĐ,GD;

4. Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Đào Văn Đ, bà Đoàn Thị L2 với ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01796, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

5. Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y với ông Lê Công Đ1, bà Hà Thị T4 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 29/11/2021, số công chứng 03928, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD; đối với diện tích đất 160,7m² (đo đạc thực tế 194,7m²), thửa đất số 897, tờ bản đồ số 03.

6. Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với bà Trần Thị Lý D3 Văn phòng C chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01795, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

7. Hợp đồng CNQSD đất giữa bà Trần Thị L3 với ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 20/7/2021, số công chứng 02330, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD;

8. Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y với ông Lê Công Đ1, bà Hà Thị T4 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 29/11/2021, số công chứng 03928, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

9. Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Phạm Xuân D do UBND thị trấn B chứng thực ngày 13/3/2018, số chứng thực 267, quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị N với UBND thị trấn B đối với diện tích đất xây dựng Hội trường thôn 3, được

UBND tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ cho UBND thị trấn B vào ngày 12/11/2009 và Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Nguyễn Văn H1, bà Vũ Thị L1 trú tại thôn Q, thị trấn B, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông H1 và bà L1 vào ngày 14/10/2005.

Xét thấy: UBND thị trấn B và ông H1, bà L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Vũ Thị Nhân từ năm 2002, các bên đã giao đủ tiền đã nhận đất xây dựng công trình kiến trúc trên đất, quản lý, sử dụng để sinh hoạt, sinh sống ổn định trong thời gian dài không có ai tranh chấp và cũng không ai có ý kiến gì phản đối; khi xây dựng hội trường thôn Q gia đình ông T5, bà L biết và có đóng góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng Hội trường cho nên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hai hợp đồng này vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.2]. Đối với các Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với vợ chồng ông Đào Văn Đ và bà Đoàn Thị L2 do UBND thị trấn B chứng thực ngày 10/7/2018, số chứng thực 268, quyền số 01 SCT/HĐ,GD; Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Đào Văn Đ, bà Đoàn Thị L2 với ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01796, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y với ông Lê Công Đ1, bà Hà Thị T4 do Văn phòng C chứng nhận ngày 29/11/2021, số công chứng 03928, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD; đối với diện tích đất 160,7m² (đo đạc thực tế 194,7m²), thửa đất số 897, tờ bản đồ số 03.

Xét thấy: Việc cụ N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đào Văn Đ và bà Đoàn Thị L2 nằm trong khối tài sản thừa kế của cụ Dương Duy D2 khi chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ N thì vợ chồng ông Đ, bà L2 chuyển nhượng lại cho ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y, sau đó ông D1, bà Y chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông Lê Công Đ1, bà Hà Thị T4 các bên đã tiến hành xong các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, quá trình nhận chuyển nhượng các đương sự nêu trên đều ngay tình, căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình cho nên giao dịch không bị vô hiệu, do đó không có cơ sở chấp nhận tuyên các hợp đồng này vô hiệu là phù hợp.

[2.2.3]. Đối với các Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với bà Trần Thị Lý D3 Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01795, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng CNQSD đất giữa bà Trần Thị L3 với ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 20/7/2021, số công chứng 02330, quyền số

07/2021TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y với ông Lê Công Đ1, bà Hà Thị T4 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 29/11/2021, số công chứng 03928, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét thấy: Việc cụ N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L3 phần tài sản này nằm trong khối tài sản thừa kế của cụ Dương Duy D2, khi chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi bà Trần Thị L3 nhận chuyển nhượng của cụ N, bà L3 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho ông Lưu Đức D1, bà Vũ Thị Y, sau đó ông D1, bà Y chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Công Đ1, bà Hà Thị T4, các bên đã tiến hành xong các thủ tục chuyển nhượng và đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, quá trình nhận chuyển nhượng các đương sự đều ngay tình, căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình cho nên giao dịch không bị vô hiệu, do đó không có cơ sở chấp nhận tuyên các hợp đồng này vô hiệu là phù hợp.

[2.2.4] Đối với Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Phạm Xuân D do UBND thị trấn B chứng thực ngày 13/3/2018, số chứng thực 267, quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD đối với thửa đất số 875 (140 cũ), tờ bản đồ số 3, diện tích 229,2m², được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Xuân D vào ngày 20/4/2018. Quá trình giải quyết vụ án ông D chấp nhận hủy hợp đồng trả lại đất cho bà N để Tòa án chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của người thừa kế quyền nghĩa vụ của nguyên đơn tuyên hợp đồng này vô hiệu là phù hợp. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị H và ông Dương Duy T5 yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với UBND thị trấn B, giữa bà N với ông H1, bà L1, bà nhân với ông Đ, bà L2, bà N với bà L3, giữa ông Đ bà L2 với ông D1 bà Y, giữa ông D1 bà Y với ông Đ1 bà T4, giữa bà L3 với ông D1, bà Y vô hiệu.

[2.3]. Xét kháng cáo của bà Vũ Thị H và ông Dương Duy T5 về chia di sản thừa kế của cụ Dương Duy D2:

[2.3.1]. Về diện và hàng thừa kế: Theo Giấy chứng tử số 49 ngày 10/7/2017 của UBND thị trấn B thì cụ Dương Duy D2 chết vào ngày 14/5/1991 và các đương sự đều thống nhất cụ D2 chết không để lại di chúc, về mối quan hệ hôn nhân cụ Vũ Thị N là vợ của cụ D2, cụ D2 có 02 người con với người vợ trước đã chết trước khi cụ D2 kết hôn với cụ N vào khoảng năm 1965. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 611, Điều 613, điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự thì hàng thừa kế thứ nhất của cụ Dương Duy

D2 gồm: Cụ Vũ Thị N, ông Dương Duy T5 và ông Dương Thanh T (đã chết), người thừa kế của ông T là bà Vũ Thị H (vợ ông T) và các con ông T là chị Dương Ngọc Á, chị Dương Thị Ánh T1, chị Dương Thị Kim T2.

[2.3.2]. Di sản chia thừa kế: Thừa đất số 130, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.465m^2 (diện tích đất đo thực tế là $1.402,8\text{m}^2$, ngang mặt đường là 31,8m), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 02993-QSDĐ được UBND huyện K cấp ngày 03/6/1990 mang tên ông Dương Duy D2, đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất:

Về giá trị tài sản: Đất + tài sản trên đất là 9.540.000.000 đồng + 37.920.000 đồng = 9.577.920.000 đồng.

Đây là tài sản chung của cụ D2, cụ Nhân tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản là: $9.577.920.000 \text{ đồng} : 2 = 4.788.960.000 \text{ đồng}$. Như vậy, di sản của cụ D2 có giá trị 4.788.960.000 đồng

Cụ D2 chết không để lại di chúc nên chia theo pháp luật:

Di sản của cụ D2 được chia đều 03 phần là bà Vũ Thị N và 02 người con là Dương Duy T5, Dương Thanh T, mỗi người được hưởng phần di sản là $4.788.960.000 \text{ đồng} : 3 = 1.596.320.000 \text{ đồng}$. Ông Dương Thanh T đã chết nên những người thừa kế tài sản của ông T trong hàng thừa kế thứ nhất là bà Vũ Thị H (vợ ông T), chị Dương Ngọc Á, chị Dương Thị Ánh T1, chị Dương Thị Kim T2 (các con ông T) là $1.596.320.000 \text{ đồng} : 4 = 399.080.000 \text{ đồng}$.

Tổng giá trị 4 thửa đất mà cụ N chuyển nhượng là 7.504.920.000 đồng trừ đi giá trị đất và tài sản của cụ N trong khối tài sản chung vợ chồng với cụ D2 4.788.960.000 đồng còn lại 2.715.960.000 đồng, trừ đi di sản của cụ D2 mà cụ N được hưởng là 1.596.320.000 đồng còn lại là 1.119.640.000 đồng, cụ N có trách nhiệm bù giá trị chênh lệch đất cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Dương Thanh T (đã chết) là bà Vũ Thị H (vợ ông T) và các con ông T là chị Dương Ngọc Á, chị Dương Thị Ánh T1, chị Dương Thị Kim T2 là 1.119.640.000 đồng.

Xét nguyện vọng của ông Dương Duy T5 là đề nghị được nhận di sản là hiện vật tuy nhiên di sản này hiện nay cụ N đã chuyển nhượng cho những người thứ ba ngay tình. Ông Phạm Xuân D và bà Dương Thị H2 đồng ý trả đất được tặng cho để phân chia thừa kế. Do vậy, nguyện vọng của ông T5 được nhận hiện vật là có cơ sở phù hợp với ý kiến của đại diện ủy quyền của ông T5 và ý kiến của bà N nên cần chấp nhận. Do đó, cần giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 875 (140 cũ), tờ bản đồ số 3, diện tích $229,2 \text{ m}^2$, có giá trị 2.073.000.000 đồng cho ông Dương Duy T5, giá trị tài sản ông T5 được hưởng 1.596.320.000 đồng, còn lại 476.680.000 đồng ông T5 có nghĩa vụ thanh toán cho những người kế thừa quyền của ông T.

Ông Dương Duy T5 có trách liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 258930 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/4/2018 mang tên ông Phạm Xuân D, thửa đất số 875 (140 cũ), tờ bản đồ số 03 (Tờ số 04), diện tích 229,2m² (diện tích đất đo thực tế là 273,0m²), đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật.

Xét công sức quản lý, tôn tạo di sản của cụ Vũ Thị N: Xét thấy sau khi cụ D2 chết, cụ N là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác hưởng lợi ích trên thửa đất này, sau đó cụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có di sản của cụ D2 để lại lấy tiền sử dụng cho mục tiêu cá nhân cho nên không đặt ra xem xét công sức quản lý, tôn tạo di sản của cụ N.

Xét việc cấp sơ thẩm chia di sản thừa kế của cụ D2 là đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của bà H, ông T5 yêu cầu chia lại di sản thừa kế là không có cơ sở.

[3] Từ những phân tích trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T5, bà H giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[4.1]. Về chi phí đo đạc là 7.035.000 đồng, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.060.000 đồng: Tổng chi phí tố tụng là: 11.095.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông T là bà H, chị Á, chị T1, chị T2 phải chịu 5.547.500 đồng, cụ Vũ Thị N phải chịu 5.547.500 đồng là chưa đúng. Tiền chi phí tố tụng phải chia đều cho 03 người được hưởng di sản thừa kế gồm bà N, ông T5 và những người thừa kế của ông T, cụ thể: Bà N phải chịu 3.698.333 đồng, ông T5 phải chịu là 3.698.333 đồng, người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông T là bà H, chị Á, chị T1, chị T2 phải chịu 3.698.333 đồng. Tổng số tiền này người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Tống Thị L đã nộp tại Tòa án theo Phiếu thu ngày 30/5/2022 nên cụ N phải trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông T là bà H, chị Á, chị T1, chị T2 số tiền 3.698.333 đồng, ông T5 phải trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông T là bà H, chị Á, chị T1, chị T2 số tiền 3.698.333 đồng

[4.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Vũ Thị H, ông Dương Duy T5 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự theo quy định pháp luật.

- Cấp sơ thẩm buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là chị Dương Ngọc Á, chị Dương Thị Ánh T1, chị Dương Thị Kim T2 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 14.972.400 đồng là chưa đúng, án phí mỗi người phải chịu trên số tiền được hưởng 399.080.000 đồng là 399.080.000 đồng

x 5% = 19.954.000 đồng. Như vậy mỗi người phải chịu là 19.954.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Cụ Vũ Thị N là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên vẫn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 59.889.600 đồng.

Từ những phân tích trên xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông T5, bà H, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Vũ Thị H và ông Dương Duy T5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Vũ Thị H và ông Dương Duy T5, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DSST, ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông ANA, tỉnh Đắk Lắk về chi phí tố tụng và án phí.

[2]. Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147 khoản 2 Điều 165, Điều 241, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 133, khoản 2 Điều 468, khoản 1 Điều 611, Điều 612, Điều 613, điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 658, Điều 660 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân gia đình năm 1986;

Căn cứ Điều 167 và Điều 179 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 và điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[3] Tuyên xử:

[3.1]. Về chia tài sản chung:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh T (đã chết) và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Vũ Thị H về yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung lô đất thửa số 130, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 1.465m² (diện tích đất đo thực tế là 1.402,8m², ngang mặt đường là 31,8m) làm 4 phần, mỗi phần khoảng 366m².

[3.2]. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Vũ Thị H tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ

Thị N với ông Phạm Xuân D do UBND thị trấn B chứng thực ngày 13/3/2018, số chứng thực 267, quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD vô hiệu.

[3.2.2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Vũ Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên các hợp đồng sau vô hiệu, cụ thể:

- Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với UBND thị trấn B đối với diện tích đất xây dựng Hội trường thôn Q 3 năm 2002.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Thị L1 trú tại thôn Q, thị trấn B, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông H1 và bà L1 vào ngày 14-10-2005.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với vợ chồng ông Đào Văn Đ và bà Đoàn Thị L2 do UBND thị trấn B chứng thực ngày 10/7/2018, số chứng thực 268, quyền số 01, SCT/HĐ,GD.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Đào Văn Đ, bà Đoàn Thị L2 với ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01796, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa cụ Vũ Thị N với bà Trần Thị Lý D3 Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 09/6/2021, số công chứng 01795, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa bà Trần Thị L3 với ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 20/7/2021, số công chứng 02330, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Lưu Đức D1 và bà Vũ Thị Y với ông Lê Công Đ1 và bà Hà Thị T4 do Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 29/11/2021, số công chứng 03928, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

[3.3]. Về chia di sản thừa kế:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thanh T về chia di sản thừa kế của cụ Dương Duy D2 đã chết 14/5/1991 không để lại di chúc. Di sản cụ Dương Duy D2 nằm trong khối tài sản chung với cụ Vũ Thị N là 01 lô đất thửa số 130, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.465m² (diện tích đất đo thực tế là 1.402,8m², ngang mặt đường là 31,8m), có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 02993-QSDĐ được UBND huyện K cấp ngày 03/6/1990 mang tên ông Dương Duy D2, đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất:

Về giá trị tài sản: Đất + tài sản trên đất là 9.540.000.000 đồng + 37.920.000 đồng = 9.577.920.000 đồng.

[3.4]. Chia cho ông Dương Duy T5 được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 875 (140 cũ), tờ bản đồ số 03 (Tờ số 04), diện tích

229,2m² (diện tích đất đo thực tế là 273,0m²), có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 258930 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/4/2018 mang tên ông Phạm Xuân D, đất tọa lạc tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 125, dài 6,91m; Phía Nam giáp đường nhựa, dài 6,91m; Phía Tây giáp thửa đất số 197, 118a, dài 39,89m; Phía Đông giáp thửa đất số 897, dài 39,21m.

Ông Dương Duy T5 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông Dương Duy T5 có trách nhiệm trả giá trị chênh lệch đất cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Dương Thanh T là bà Vũ Thị H (vợ ông T) và các con ông T là chị Dương Ngọc Á, chị Dương Thị Ánh T1, chị Dương Thị Kim T2 là 476.680.000 đồng.

Cụ Vũ Thị N có trách nhiệm trả giá trị chênh lệch nhà, đất và tài sản trên đất cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Dương Thanh T là bà Vũ Thị H và các con ông T là chị Dương Ngọc Á, chị Dương Thị Ánh T1, chị Dương Thị Kim T2 số tiền 1.119.640.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

[4.1]. Chi phí tố tụng khác: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông T là bà H, chị Á, chị T1, chị T2 phải chịu 3.698.333 đồng; cụ Vũ Thị N phải chịu 3.698.333 đồng, ông Nguyễn Duy T5 phải chịu 3.698.333 đồng. Tổng số tiền này người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Tống Thị L đã nộp tại Tòa án theo Phiếu thu ngày 30/5/2022 nên cụ N phải trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông T là bà H, chị Á, chị T1, chị T2 số tiền 3.698.333 đồng, ông Nguyễn Duy T5 phải trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ ông T là bà H, chị Á, chị T1, chị T2 3.698.333 đồng

[4.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là bà Vũ Thị H, ông Dương Duy T5 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T là chị Dương Ngọc Á, chị Dương Thị Ánh T1, chị Dương Thị Kim T2 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 19.954.000 đồng.

- Cụ Vũ Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 59.889.600 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H, ông T5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng