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

Bản án số: 217/2022/DS-PT
Ngày: 23-8-2022
"V/v tranh chấp thừa kế về tài sản, tranh chấp sở hữu chung, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và ngày 23 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 247/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022, về "tranh chấp thừa kế về tài sản, tranh chấp sở hữu chung, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số 2053, đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố X, thị trấn Nhà B, huyện Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số 43, đường Mai Thị Non, khu phố Y, thị trấn Bến L, huyện Bến L, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp X, xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Cao Minh H1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 211, Nguyễn Văn Luông, phường K, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số 397, ấp 2, xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Võ Trung N, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 108, tỉnh lộ 835, Ấp X, xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Phan Hữu S, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 567, ấp 2, xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/5/2021, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Huỳnh Ngọc T do bà Nguyễn Thị Thúy H đại diện trình bày:

Bà Phan Huỳnh Ngọc T là con ruột duy nhất của bà Huỳnh Ngọc Thủy (đã chết năm 2018) và ông Phan Ngọc Nghĩa (đã chết năm 1998). Ngoài ra, bà Thủy không còn người con riêng nào khác, cha mẹ bà Thủy đều đã chết trước bà Thủy, bà Thủy chết không để lại di chúc.

Khi còn sống bà Thủy có tạo lập khối tài sản gồm: thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 92m^2, diện tích đo đạc thực tế là 83,2m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Võ Trung N ngày 21/5/2015, giá 190.000.000 đồng (đặt cọc từ tháng 10/2014, sau đó bà Thủy xin cất nhà luôn trước khi tiến hành chuyển nhượng chính thức). Nguồn tiền nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà là tài sản riêng của bà Thủy.

Sau khi ông Phan Ngọc Nghĩa chết (vào năm 1998) thì bà Thủy có xác lập quan hệ vợ chồng với ông Lại Văn Lắc (vào năm 2010) nhưng đã ly hôn vào ngày 23/01/2015, bà Thủy và ông Lắc không có con chung.

Đến tháng 6/2015, bà Thủy chung sống với ông Nguyễn Văn H1 nhưng không có đăng ký kết hôn, không có con chung. Thời gian sống chung thì bà Thủy và ông H1 sống trên căn nhà và thửa đất 1446. Trước khi chung sống với ông H1 thì bà Thủy đã có tài sản nêu trên, ông H1 chỉ theo về chung sống với bà Thủy. Do

lớn tuổi sức yếu nên bà Thủy và ông H1 không có điều kiện kinh tế để mua đất xây nhà. Sinh hoạt hàng ngày chỉ dựa vào việc con bà Thủy là chị T cho tiền, còn ông H1 thì làm nghề sửa xe.

Do bà T ở xa bà Thủy nên mọi giấy tờ liên quan đến đất đai khi bà Thủy chết thì ông H1 cất giữ nhưng ông H1 không giao cho bà T làm thủ tục thừa kế vì ông H1 cho rằng đó là tài sản chung giữa ông H1 và bà Thủy. Sau đó, ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng đất và nhà cho cho ông Cao Minh H1. Hiện tại căn nhà trên do bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đang quản lý, sử dụng do ông Cao Minh H1 cho thuê lại. Việc ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng đất và nhà của bà Huỳnh Ngọc Thủy là trái pháp luật. Ông H1 đưa ra lý do để chuyển nhượng đất và nhà vì ông H1 cho rằng đó là tài sản chung của ông H1 và bà Thủy. Ông H1 trình bày quá trình chung sống với bà Thủy thì có mượn tiền của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và ông Cao Minh H1. Tiền bà Đ thì đã trả, còn tiền ông Cao Minh H1 thì không có khả năng trả nợ nên đã chuyển nhượng đất và nhà cho ông Cao Minh H1.

Do đó, bà Phan Huỳnh Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 chia thừa kế cho bà T thửa đất 1446 và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất. Đồng thời, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 01/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1, yêu cầu ông Cao Minh H1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Ngọc Thủy đứng tên cho bà T. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng thuê đất được ký kết ngày 01/02/2020 giữa ông Cao Minh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, yêu cầu bà Đ phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ đồ đạc và ra khỏi nhà để trả lại đất và nhà cho bà T theo kết quả đo đạc thực tế.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 do ông Huỳnh Văn Tân đại diện theo ủy quyền trình bày tại tòa án cấp sơ thẩm như sau: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Ngọc Thủy chung sống với nhau trên 10 năm (từ năm 2012 đến khi bà Thủy chết). Đến năm 2015 vợ chồng ông H1 và bà Thủy có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015, giá chuyển theo hợp đồng là 16.000.000 đồng, người trực tiếp giao dịch là ông H1 và bà Thủy. Trước khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H1 và bà Thủy có thuê nhà ở nơi khác sinh sống, sau khi nhận chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông H1 và bà Thủy xây dựng căn nhà có kết cấu cột bê tông, vách tường, nền gạch, mái tole, nguồn tiền là do vợ chồng ông tích lũy và vay của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ là 300.000.000 đồng. Nhưng các giấy tờ chứng cứ vay nợ thì phía ông Nguyễn Văn H1 đã hủy bỏ sau khi bà Thủy chết. Lý do hủy giấy tờ vay nợ là vì ông Nguyễn Văn H1 đã cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thủy cho ông Cao Minh H1 500.000.000 đồng để trả nợ cho bà Đ xong nên ông Văn H1 hủy các giấy tờ trên.

Năm 2016, do bà Thủy bị bệnh nên ông H1 phải vay tiền chạy chữa. Đến năm 2018 thì bà Thủy chết, do nợ nần nhiều nên buộc ông H1 phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Thủy đứng tên cho ông Cao Minh H1 500.000.000 đồng để trả nợ nhưng sau đó không có khả năng trả lãi nên ông bán

luôn thửa đất này cho ông Cao Minh H1 với giá 800.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn H1 đã nhận tiền và giao nhà đất cho ông Cao Minh H1 xong nên ông Văn H1 yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng nhà và đất cho ông Minh H1 để ông Minh H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn H1 không đồng ý vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông H1 và bà Thủy và có nợ chung trước đó nên ông Nguyễn Văn H1 bán để trả nợ chung là hợp pháp.

Tại phiên tòa ngày 07/6/2022, ông Huỳnh Văn Tân đại diện cho ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu nếu trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 thì yêu cầu Tòa án phải xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu bà Phan Huỳnh Ngọc T chịu trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Văn H1 trả nợ cho ông Cao Minh H1 số tiền theo chứng thư thẩm định giá số 156 ngày 19/5/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh H1 do ông Trần Hữu Thọ đại diện theo ủy quyền trình bày tại tòa án cấp sơ thẩm như sau:

Ông Cao Minh H1 là người chuyên làm nghề cho vay và kinh doanh bất động sản. Ngày 01/02/2020, ông Nguyễn Văn H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông Cao Minh H1 tại thửa đất 1446 nêu trên với giá 800.000.000 đồng, còn cụ thể riêng nhà, đất giá bao nhiêu thì không thỏa thuận, hai bên đã giao nhận đủ tiền và tiến hành giao nhà, đất cho ông Minh H1, thời hạn hoàn tất thủ tục là 01 tháng. Cùng ngày ông Cao Minh H1 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ thuê trong thời hạn 05 năm, giá thuê mỗi tháng 3.000.000 đồng và hiện nay bà Đ đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất. Sau nhiều lần đôn đốc yêu cầu thực hiện hợp đồng thì ông Nguyễn Văn H1 cho rằng do phát sinh tranh chấp giữa con bà Thủy và ông H1 nên thủ tục đến nay vẫn chưa hoàn toàn tất. Lý do ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là do trước đó, ngày 16/01/2020, ông Nguyễn Văn H1 có vay của ông Cao Minh H1 số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay, lãi suất theo lãi suất vay của ngân hàng nhà nước.

Nay ông Cao Minh H1 yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1446 nêu trên để ông Minh H1 được đứng tên quyền sử dụng đất. Đồng thời ông Minh H1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với hợp đồng thuê nhà, đất thì ông Minh H1 yêu cầu tiếp tục thực hiện.

Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Cao Minh H1 đang giữ, không có cầm cố hay thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào khác. Lý do ông Cao Minh H1 không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Hội đồng xét xử kiểm tra tại phiên tòa ngày hôm nay là ông Cao Minh H1 sợ Hội đồng xét xử sẽ giữ luôn giấy chứng nhận nên không đưa cho Thọ trình cho Hội đồng xét xử kiểm tra.

Tại phiên tòa ngày 07/6/2022, ông Trần Hữu Thọ đại diện cho ông Cao Minh H1 yêu cầu nếu trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 thì yêu cầu Tòa án phải xử

lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Phan Huỳnh Ngọc T phải chịu trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Văn H1 trả nợ cho ông Cao Minh H1 số tiền theo chứng thư thẩm định giá số 156 ngày 19/5/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày: Bà ký hợp đồng thuê đất (trên đất có nhà) với ông Cao Minh H1 vào ngày 01/02/2020. Khi bà ký hợp đồng trên với ông Cao Minh H1 thì bà không biết là ông Minh H1 có giấy tờ hợp pháp về đất và nhà hay không. Hợp đồng thuê giữa bà và ông Minh H1 không có công chứng hay chứng thực theo quy định của pháp luật. Khi ký hợp đồng thuê thì bà đã đặt cọc trước cho ông Minh H1 06 tháng tiền thuê là 18.000.000 đồng. Sau khi hết số tiền cọc thì hàng tháng bà sẽ đóng số tiền là 3.000.000 đồng. Trường hợp nếu Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Huỳnh Ngọc T thì bà tiếp tục thuê đất và nhà. Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 trả đất và nhà cho bà Phan Huỳnh Ngọc T thì bà sẽ đồng ý, tự nguyện ra khỏi nhà để trả lại đất và nhà cho nguyên đơn. Còn việc tranh chấp hợp đồng thuê đất (có nhà trên đất) giữa bà và ông Cao Minh H1 thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu. Bà không yêu cầu Tòa án đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án. Trường hợp nếu đưa vào thì bà cũng yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Người làm chứng ông Võ Trung N trình bày như sau: Ông xác nhận thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Ngọc Thủy vào khoảng tháng 10/2014 nhưng đến ngày 21/5/2015 mới ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức, chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 962, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2 với giá 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng), bà Thủy giao trước 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lúc giao tiền bà Thủy còn hỏi muốn nhận tiền Đô la Mỹ hay tiền Việt vì cháu bà Thủy ở nước ngoài cho tiền mua đất cất nhà. Sau khi giao 100.000.000 đồng bà Thủy xin ông N cất nhà luôn để cháu bà Thủy cho tiền, việc cất nhà chỉ một mình bà Thủy đứng ra cất nhà. Sau khi hoàn tất giấy tờ, bà Thủy giao cho ông N số tiền còn lại 90.000.000 đồng. Khi bán đất cho bà Thủy, ông N chỉ giao dịch với bà Thủy, bà Thủy là người trực tiếp đứng ra mua và trực tiếp giao tiền chứ hoàn toàn không biết gì đến ông Nguyễn Văn H1. Thời điểm đó, bà Thủy chưa sinh sống ở đây nên ông N không biết bà Thủy có chung sống với ông Nguyễn Văn H1 như vợ chồng hay không, ông N chỉ biết bà Thủy có chồng ở xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, chưa ly hôn.

Người làm chứng ông Phan Hữu S trình bày: Vào khoảng tháng 10/2014, ông Võ Trung N có chuyển nhượng cho bà Thủy 01 phần đất nhưng đến năm 2015 mới chuyển nhượng chính thức, đất chuyển nhượng thuộc 01 phần thửa đất số 962, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2 với giá 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng). Sự việc này ông S biết là do ông là người trực tiếp làm thủ tục giấy tờ cho bà Thủy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Thủy giao tiền cọc thì ông S là người viết giấy cọc cho bà Thủy với ông N. Bà Thủy còn nói với ông N tiền mua đất cất nhà là do cháu bà Thủy bên nước ngoài đem về cho, bà Thủy còn hỏi ông N là muốn nhận tiền Đô Mỹ hay tiền Việt. Sau khi giao cọc bà Thủy xin ông N được cất nhà luôn để cháu bà tiếp tục cho tiền cất nhà, ông S biết được

bà Thủy là người đứng ra trực tiếp cất nhà. Khi mua đất của ông N, ông S biết bà Thủy là người trực tiếp đứng ra mua bán và trả tiền cho ông N không liên quan gì đến ông Nguyễn Văn H1, lúc đó bà Thủy chưa chung sống với ông Nguyễn Văn H1 như vợ chồng, ông S chỉ biết bà Thủy có chồng ở xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, chưa ly hôn.

Sự việc đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DSST ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đ đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 9 Luật Hôn nhân và Gia đình; các Điều 122, 131, 500, 221, 613 Bộ luật dân sự năm 2015; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Huỳnh Ngọc T về việc tranh chấp thừa kế về tài sản và tranh chấp sở hữu chung đối với ông Nguyễn Văn H1.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Huỳnh Ngọc T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1; vô hiệu hợp đồng thuê đất giữa ông Cao Minh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn H1, ông Cao Minh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Huỳnh Ngọc T thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 86,3m^2), loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015 và căn nhà cấp 4 cùng công trình phụ gắn liền với đất (Thửa đất có vị trí tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 02LK-2021 hệ tọa độ VN 2000 – Khu vực nông thôn - Ấp X – Tờ bản đồ số 7 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đ duyệt ngày 27/01/2021. Căn nhà cấp 4 và công trình phụ có kết cấu được mô tả trong Chứng thư thẩm định giá số: 156/19/05/2021/TĐG LA – BĐS ngày 19/05/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức).

Ông Cao Minh H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Huỳnh Ngọc T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY 995482, số vào sổ cấp GCN: CH 04371 do UBND huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy vào ngày 10/6/2015 tại thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp).

1.2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Cao Minh H1 đối với thửa đất đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 86,3m^2), loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015.

1.3. Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất ngày 01/02/2020 giữa ông Cao Minh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đối với thửa đất đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 86,3m^2), loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ có nghĩa vụ di dời ra khỏi nhà các tài sản, vật dụng trong nhà để trả lại căn nhà cấp 4 và công trình phụ gắn liền với thửa đất 1446 cho chị Phan Huỳnh Ngọc Thủy.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Minh H1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 86,3m^2), loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất BY 995482) và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Cao Minh H1 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Minh H1 số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Không cấp nhận yêu cầu của ông Cao Minh H1 yêu cầu bà Phan Huỳnh Ngọc T phải liên đới với ông Nguyễn Minh H1 trả lại cho ông Cao Minh H1 số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho bà Phan Huỳnh Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.600.000 đồng tại các biên lai số 0008558 ngày 16/6/2020; số 0009776 ngày 18/5/2021 và số 0006145 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đ.

Ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí.

6. Về lệ phí đo đạc, định giá: 14.100.000 đồng, bà Phan Huỳnh Ngọc T đã nộp. Ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ nộp để trả cho bà Phan Huỳnh Ngọc T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực, ngày 21/6/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, theo hướng xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của ông H1, bà Thủy. Trường hợp xác định đây là di sản thừa kế thì thì buộc bà T cùng có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 800.000.000 đồng cho ông Cao Minh H1. Đồng thời, ông Nguyễn Văn H1 chỉ có nhà đất thửa 1446 là chỗ ở duy nhất nên yêu cầu xem xét hỗ trợ khi buộc ông Nguyễn Văn H1 phải giao nhà đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Ông và bà Thủy chung sống với nhau vào tháng 10 năm 2014, không đăng ký kết hôn, không con chung. Ông và bà Thủy cùng tích góp để mua thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 86,3m^2), loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ với giá 190.000.000 đồng. Thời điểm mua đất do ông đi làm ăn xa nên ông đưa cho bà Thủy 100.000.000 đồng, bà Thủy là người trực tiếp thỏa thuận và thanh toán tiền cho bên bán nên đất là tài sản chung của ông và bà Thủy. Khi xây nhà ông là người thuê xây dựng, mua vật tư nhà và trực tiếp thanh toán bằng tiền riêng của ông nên nhà là tài sản riêng của ông. Năm 2016, bà Thủy phát bệnh ung thư, ông là người trực tiếp chăm sóc, nuôi bà Thủy. Do không có tiền trị bệnh nên ông đã vay của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ số tiền 300.000.000 đồng để điều trị bệnh. Đến năm 2018, bà Thủy chết. Sau khi bà Thủy chết, do không có tiền trả cho bà Đ nên ngày 16/01/2020 ông vay của ông Cao Minh H1 số tiền 500.000.000 đồng để trả cho bà Đ. Để đảm bảo khoản nợ vay của ông Minh H1, ông đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1446 do bà Thủy đứng tên ngày 10/6/2015. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Cao Minh H1 đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An thì mục đích của việc ký hợp đồng này là để đảm bảo số tiền vay nêu trên, thực tế không có việc chuyển nhượng, không có giao nhận số tiền theo hợp đồng. Tại toà án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông trình bày ông đã bán nhà và đất cho ông Minh H1 800.000.000 đồng là không chính xác. Toàn bộ việc vay mượn tiền do ông trực tiếp thực hiện nhận tiền và ghi giấy nợ, bà Thủy không cùng ông vay nợ.

Do đó, nay ông đề nghị được trả cho ông Minh H1 số tiền vay 500.000.000 đồng. Đối với nhà và đất ông đề nghị xác định đây là tài sản chung của ông và bà Thủy nên ông được hưởng ½ giá trị. Khi bà Thủy bệnh, ông là người trực tiếp chăm sóc, nuôi bà Thủy đến khi bà Thủy chết. Đối với chi phí điều trị bệnh hiện còn giữ các hóa đơn do ông thanh toán với số tiền 33.517.000 đồng, ông đề nghị xem xét số tiền này khi chia thừa kế. Đối với tiền mai táng ông không yêu cầu xem xét. Hiện hoàn cảnh ông khó khăn không có tiền thanh toán cho bà T nên ông đồng ý giao nhà và đất cho bà T, bà T có nghĩa vụ thanh toán giá trị cho ông. Trường

hợp Tòa án không chấp nhận đây là tài sản chung của ông và bà Thủy thì đề nghị xem xét công sức của ông.

Nguyên đơn bà Phan Huỳnh Ngọc T do bà Nguyễn Thị Thúy H đại diện theo ủy quyền trình bày: Nhà và đất hiện đang tranh chấp là của cá nhân bà Thủy bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng và xây nhà. Sau khi xây nhà xong thì bà Thủy mới chung sống với ông Nguyễn Văn H1 nên đây không phải là tài sản chung của bà Thủy và ông Văn H1. Khi bà Thủy còn sống không vay mượn tiền của người khác. Khi bà Thủy bệnh thì bà T là người cho tiền bà Thủy trị bệnh. Khi đó, bà T lấy chồng ở Thành phố Hồ Chí Minh, không ở cùng bà Thủy nên ông Nguyễn Văn H1 là người trực tiếp chăm sóc bà Thủy đến khi bà Thủy chết. Sau khi bà Thủy chết, đến năm 2020, ông Nguyễn Văn H1 vay tiền của ông Cao Minh H1 và ký chuyển nhượng nhà và đất cho ông H1 là không phù hợp. Do đó, bà T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1. Đối với hóa đơn viện phí ông Nguyễn Văn H1 cung cấp đã thanh toán 33.517.000 đồng thì bà T đồng ý thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn H1. Đối với công sức nuôi dưỡng bà Thủy thì bà T đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật; bà T không tranh chấp chi phí mai táng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh H1 trình bày: Ngày 16/01/2020, ông Nguyễn Văn H1 vay của ông 500.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng vay và thế chấp tài sản là nhà và đất do bà Thủy đứng tên. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Cao Minh H1 đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An thì mục đích của việc ký hợp đồng này là để đảm bảo số tiền vay nêu trên. Thực tế, không có việc chuyển nhượng, không có giao nhận số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại toà án cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông trình bày ông Nguyễn Văn H1 đã bán nhà và đất cho ông 800.000.000 đồng là không chính xác. Nay ông chỉ yêu cầu ông H1 trả lại cho ông tiền gốc vay 500.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Nhà và đất hiện nay ông cho bà Đ thuê sử dụng một phần, phần còn lại ông Nguyễn Văn H1 vẫn đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Đ trình bày: Trước đây, ông Nguyễn Văn H1 có vay của bà 300.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn H1 là người trực tiếp hỏi vay và nhận tiền. Bà Thủy không vay tiền của bà. Đến năm 2020, ông Nguyễn Văn H1 trả toàn bộ nợ cho bà. Ngày 01/02/2020, bà có thuê của ông Cao Minh H1 nhà và đất hiện nay đang tranh chấp để chứa hàng. Bà thanh toán tiền thuê hàng tháng cho ông Minh H1. Trong vụ án này, bà không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với hợp đồng thuê. Bà đồng ý giao nhà đất theo kết quả giải quyết của bản án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Ông Nguyễn Văn H1 trình bày ông và bà Thủy nhận chuyển nhượng thửa đất 1446, nhưng người chuyển nhượng đất xác định chỉ chuyển nhượng cho bà Thủy, bà Thủy là người trực tiếp thanh toán tiền chuyển nhượng. Ông Nguyễn Văn H1 không cung cấp chứng cứ chứng minh thửa đất số 1446 là tài sản chung của ông và bà Thủy.

Đối với nhà trên đất: Bà Nguyễn Thị Thu, ông Nguyễn Trọng Nghĩa là những người bán vật liệu xây dựng, xây nhà xác định ông Nguyễn Văn H1, bà Thủy cùng thanh toán tiền vật tư xây dựng và tiền công xây nhà nên có căn cứ xác định nhà là tài sản chung của bà Thủy và ông H1.

Đối với số tiền vay ông Cao Minh H1: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 xác định ông Nguyễn Văn H1 vay 500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng các bên ký kết là giả tạo, không có việc chuyển nhượng đất và giao nhận số tiền 800.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 thống nhất ông Nguyễn Văn H1 trả cho ông Minh H1 500.000.000 đồng tiền gốc, không yêu cầu tính lãi là phù hợp. Ông H1 cho rằng ông vay tiền để chữa bệnh cho bà Thủy nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nên không có căn cứ xác định nợ chung của bà Thủy và ông H1.

Tại phiên toà, ông Nguyễn Văn H1 cung cấp một số hóa đơn ông đã thanh toán tiền viện phí cho bà Thủy với số tiền 33.517.000 đồng, bà T đồng ý thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn H1 nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Ngoài ra, các đương sự thống nhất ông Nguyễn Văn H1 là người trực tiếp nuôi bà Thủy từ khi bệnh đến khi bà Thủy chết nên để đảm bảo quyền lợi của người nuôi dưỡng cũng cần trích một phần công sức cho ông Nguyễn Văn H1 khi chia di sản thừa kế của bà Thủy. Các đương sự không tranh chấp chi phí mai táng nên không xem xét.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, sửa một phần bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Các đương sự được triệu tập có mặt nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Các đương sự trình bày thống nhất tranh chấp thừa kế và quyền sở hữu đối với thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 92m^2 (diện tích tranh chấp đo đạc thực tế là 86,3m^2 tại khu A theo mảnh trích đo), loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/6/2015 cho cá nhân bà Huỳnh Ngọc Thủy số BY 995482, số vào sổ cấp GCN: CH 04371 và căn nhà cấp 4 trên đất.

Các đương sự không thống nhất căn cứ xác lập là tài sản chung của ông H1, bà Thủy hay là tài sản riêng của bà Thủy.

Bà T cho rằng nhà và đất là tài sản của bà Thủy, bà là người thừa kế duy nhất của bà Thủy nên được hưởng toàn bộ di sản của bà Thủy chết để lại. Ông Nguyễn Văn H1 cho rằng, đây là tài sản chung của ông và bà Thủy nên ½ tài sản là của ông.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo yêu cầu xác định nhà và đất là tài sản chung, ông là người trực tiếp nuôi bà Thủy, vay tiền điều trị bệnh cho bà Thủy nên cần xem xét quyền lợi của ông khi chia thừa kế. Các đương sự còn lại không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H1, thấy rằng:

[4.1] Về quan hệ chung sống của ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Ngọc Thủy: Ông Nguyễn Văn H1 trình bày, ông và bà Thủy chung sống với nhau vào năm 2014, không đăng ký kết hôn. Thấy rằng, ông H1 và bà Thủy chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn thì không được pháp luật thừa nhận là vợ chồng theo quy định tại Điều 11 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 (Điều 9 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014). Do quan hệ giữa bà Thủy và ông H1 không phải là vợ chồng nên khi bà Thủy chết không phát sinh quyền thừa kế theo pháp luật đối với ông H1.

[4.2] Về hàng thừa kế: Các đương sự trình bày thống nhất: Bà Huỳnh Ngọc Thủy (chết ngày 25/12/2018) và ông Phan Ngọc Nghĩa (đã chết năm 1998) có 01 con chung là bà Phan Huỳnh Ngọc T. Sau khi ông Nghĩa chết, bà Thủy chung sống với ông Lại Văn Lắc; bà Thủy và ông Lắc ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 13/2015/QĐST-HNGĐ ngày 23/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc. Ông Lại Văn Lắc xác định ông và bà Thủy không có con chung, không tài sản chung. Nay bà Thủy chết, có để lại tài sản gì thì để lại cho con ruột bà Thủy là bà Phan Huỳnh Ngọc T, ông không liên quan gì đến tài sản của bà Thủy và không yêu cầu gì đối với di sản của bà Thủy (BL 87). Ngoài ra, bà Huỳnh Ngọc Thủy và ông Nguyễn Văn H1 không con chung. Cha mẹ của bà Thủy chết trước bà Thủy nên bà T là người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Thủy.

[4.3] Về tài sản: Do ông Nguyễn Văn H1 và bà Huỳnh Ngọc Thủy không phải là vợ chồng nên ông cho rằng tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của ông và bà Thủy thì ông phải có nghĩa vụ chứng minh.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 02LK-2021 ngày 20/01/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đ duyệt ngày 27/01/2021 thể hiện diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế tại khu A là 86,3m^2 thuộc thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An và căn nhà cấp 4 cùng công trình phụ gắn liền với đất.

Theo Chứng thư thẩm định giá số: 156/19/05/2021/TĐG LA – BĐS ngày 19/05/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4, công trình phụ có kết cấu được mô tả. Quyền sử dụng đất có giá 905.382.000 đồng, công trình trên đất có giá 150.093.000 đồng.

Các đương sự thống nhất diện tích, vị trí đất, tài sản trên đất theo kết quả định giá nêu trên, không yêu cầu đo đạc, định giá lại nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả đo đạc, định giá đã thực hiện làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

[4.3.1] Xét, phần đất tranh chấp đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2 (đo đạc thực tế là 86,3m^2), loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015, thấy rằng:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Văn Tân đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1 cho rằng nguồn tiền mua đất là do vợ chồng ông Văn H1 và bà Thủy tích lũy và vay của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ là 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H1 cho rằng năm 2015, ông là người đưa cho bà Thủy 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1446, nguồn tiền là do ông dành dụm tích lũy. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/05/2015 thì người nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Ngọc Thủy, không có tên ông Nguyễn Văn H1. Mặt khác, người chuyển nhượng đất là ông Võ Trung N xác nhận chỉ có bà Thủy là người đứng ra nhận chuyển nhượng đất của ông N, ông N không biết ông Nguyễn Văn H1 là ai. Trong khi đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân bà Thủy. Ông Nguyễn Văn H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông cùng bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng đất hoặc giấy tờ, tài liệu thể hiện bà Thủy xác định đây là tài sản chung của ông và bà Thủy nên không có căn xác định thửa đất 1446 là tài sản chung của ông và bà Thủy. Hội đồng xét xử xác định thửa 1446 là tài sản riêng của bà Thủy.

[4.3.2] Đối với nhà, công trình trên thửa đất 1446:

Bà T cho rằng sau khi bà Thủy cất nhà xong thì ông Nguyễn Văn H1 mới về sống cùng bà Thủy. Ông Nguyễn Văn H1 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông H1 và bà Thủy cùng xây dựng căn nhà có kết cấu cột bê tông, vách tường, nên gạch, mái tole. Vật tư xây dựng mua của bà Nguyễn Thị Thu và ông Nguyễn Trọng Nghĩa là người nhận thầu xây dựng. Thấy rằng, theo biên bản lấy lời khai do Tòa án nhân dân huyện Cần Đ lập thì bà Nguyễn Thị Thu xác định

bà là người bán vật tư xây dựng cho ông Nguyễn Văn H1, bà Huỳnh Ngọc Thủy khi thanh toán tiền thì bà Thủy và ông H1 là người thanh toán. Ông Nguyễn Trọng Nghĩa xác định bà Thủy và ông Nguyễn Văn H1 cùng thanh toán tiền công xây nhà nhưng không xác định số tiền mỗi người thanh toán. Bà T có cung cấp người làm chứng là ông Võ Trung N là chủ đất cũ và ông Phan Hữu S là người môi giới bán đất để xác định nhà trên đất là của bà Thủy. Tuy nhiên, ông N và ông S không phải là người bán vật tư xây dựng hay xây nhà cho bà Thủy nên không chấp nhận lời làm chứng của ông N, ông S.

Từ đó có đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc Thủy cùng bỏ tiền ra xây nhà. Do các đương sự không chứng minh cụ thể số tiền mình đã bỏ ra xây nhà là bao nhiêu nên Hội đồng xét xử xác định nhà là tài sản chung của bà Thủy và ông Nguyễn Văn H1 nên ông H1 và Thủy mỗi người được hưởng ngang nhau là ½ giá trị.

Theo chứng thư thẩm định giá công trình trên đất có giá 150.093.000 đồng. Ông Nguyễn Văn H1 và bà Thủy mỗi người được hưởng ½ với số tiền là 75.046.500 đồng.

[4.3.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 01/02/2020 được xác lập giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 đối với thửa đất 1446 nêu trên với giá là 800.000.000 đồng:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Văn Tân trình bày năm 2016, do bà Thủy bị bệnh nên ông Nguyễn Văn H1 phải vay tiền chạy chữa. Đến năm 2018, bà Thủy chết, do nợ nần nhiều nên buộc ông Nguyễn Văn H1 phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Thủy đứng tên cho ông Cao Minh H1 để vay số tiền 500.000.000 đồng trả nợ. Sau đó, do không có khả năng trả lãi nên ông bán luôn thửa đất này cho ông Cao Minh H1 với giá là 800.000.000 đồng. Ông Văn H1 đã nhận tiền và giao nhà đất cho ông Minh H1 xong nên ông Văn H1 yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng nhà và đất để ông Minh H1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H1 khẳng định ông vay của Nguyễn Thị Ngọc Đ là 300.000.000 đồng để điều trị bệnh cho bà Thủy; đến năm 2018, bà Thủy chết. Sau khi bà Thủy chết, do không có tiền trả cho bà Đ nên ngày 16/01/2020 ông vay của ông Cao Minh H1 số tiền 500.000.000 đồng để trả cho bà Đ. Để đảm bảo khoản nợ vay của ông Minh H1, ông đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1446 do bà Thủy đứng tên ngày 10/6/2015. Thực tế, các bên không xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phía ông Tân trình bày.

Ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Cao Minh H1 đối với thửa đất 1446 mục đích của việc ký hợp đồng này là để đảm bảo số tiền vay nên trên, thực tế không có việc chuyển nhượng, không có giao nhận số tiền theo hợp đồng. Tại Toà án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Văn H1 và ông Minh H1 trình bày đã bán nhà và đất cho ông Minh H1 800.000.000 đồng là không chính xác.

Thấy rằng, ông Nguyễn Văn H1 không đưa ra được chứng cứ có vay nợ tiền để chữa trị bệnh cho bà Thủy. Mặt khác, ông Nguyễn Văn H1 không phải là chủ thể được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1446 và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất. Ông Văn H1 và ông Minh H1 thống nhất việc chuyển nhượng nhằm đảm bảo khoản tiền vay 500.000.000 đồng nên việc chuyển nhượng bị vô hiệu, hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay có hiệu lực.

Ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 trình bày thống nhất số tiền ông Văn H1 vay của ông Minh H1 là 500.000.000 đồng. Ông Minh H1 chỉ yêu cầu ông Văn H1 trả 500.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.4] Đối với hợp đồng thuê đất ngày 01/02/2020 được xác lập giữa ông Cao Minh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, thấy rằng:

Ngày 01/02/2020, ông Nguyễn Văn H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông Cao Minh H1 đối với thửa đất 1446 nêu trên với giá là 800.000.000 đồng. Cùng ngày, ông Minh H1 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ thuê trong thời hạn 05 năm, giá thuê mỗi tháng 3.000.000 đồng, trả tiền thuê hàng tháng và bà Đ đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Căn cứ các chứng cứ được phân tích của nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 đối thửa đất 1446 và căn nhà trên đất là trái quy định của pháp luật nên yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho thuê của ông Cao Minh H1 là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa, bà Đ xác định bà thuê một phần nhà để hàng hóa, phần còn lại ông Nguyễn Văn H1 vẫn sử dụng. Bà trả tiền thuê hàng tháng cho ông Minh H1, bà đồng ý trả nhà theo kết quả giải quyết của Tòa án. Các đương sự không tranh chấp tiền thuê nhà nên Hội xét xử không xem xét.

[4.5] Đối với tiền viện phí: Tại phiên toà, ông Nguyễn Văn H1 cung cấp một số hóa đơn ông đã thanh toán tiền viện phí cho bà Thủy với số tiền 33.517.000 đồng, bà T đồng ý thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.6] Đối với công sức nuôi dưỡng, gìn giữ tài sản:

Xét thấy, sau khi cất nhà thì bà Thủy và ông H1 sống chung tại căn nhà này, còn bà T lấy chồng ở tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2016, bà Thủy bệnh, ông Nguyễn Văn H1 là người trực tiếp nuôi bà Thủy từ khi bệnh đến khi bà Thủy chết. Sau khi bà Thủy chết, ông H1 tiếp tục sử dụng nhà đất đến nay nên để đảm bảo quyền lợi của người chăm sóc, nuôi dưỡng, gìn giữ tài sản người để lại di sản cần phải trích một phần công sức cho ông Nguyễn Văn H1 khi chia di sản thừa kế của bà Thủy.

Theo kết quả định giá quyền sử dụng đất thửa đất số 1446 có giá 905.382.000 đồng. Trích cho ông Nguyễn Văn H1 7% giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 63.376.740 đồng.

[4.7] Về chi phí mai táng: Các đương sự không tranh chấp chi phí mai táng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.8] Về yêu cầu nhận hiện vật:

Bà T yêu cầu nhận hiện vật. Ông Nguyễn Văn H1 cho rằng hiện ông đã lớn tuổi, hoàn cảnh khó khăn, ông không có khả năng thối hoàn giá trị cho bà T. Ông đồng ý giao nhà và đất cho bà T nên bà T được nhận hiện vật và có nghĩa vụ thối hoàn giá trị cho ông H1. Hiện ông H1 đang cùng bà Đ quản lý nhà. Đây là chỗ ở duy nhất của ông H1, riêng bà Đ có nơi ở khác. Do đó, để tạo điều cho ông H1 tìm nơi ở mới, ông H1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Do phần đất này là của bà Thủy nên ông Cao Minh H1 có nghĩa vụ trả lại cho người thừa kế của bà Thủy là bà Phan Huỳnh Ngọc T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY 995482, số vào sổ cấp GCN: CH 04371 do UBND huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy vào ngày 10/6/2015 tại thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Sửa một phần bản án sơ thẩm. Bà Phan Huỳnh Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền 171.940.240 đồng (75.046.500 đồng giá trị tài sản trên đất + 33.517.000 đồng chi phí viện phí + 63.376.740 đồng công sức nuôi dưỡng, gìn giữ tài sản).

[5] Đối với khu B diện tích 3,1m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 02LK-2021 ngày 20/01/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đ duyệt ngày 27/01/2021 các đương sự không tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Phan Huỳnh Ngọc T phải chịu 38.506.042 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.600.000 đồng tại các biên lai số 0008558 ngày 16/6/2020; số 0009776 ngày 18/5/2021 và số 0006145 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đ. Như vậy, bà Phan Huỳnh Ngọc T phải nộp tiếp 32.906.042 đồng.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá: 14.100.000 đồng, bà Phan Huỳnh Ngọc T đã nộp tạm ứng. Bà T phải chịu 10.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 4.100.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí.

[9] Các khoản khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DSST ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đ.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 9 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 122, 131; 500, 221 và Điều 613 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 12, 14, 26, 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Huỳnh Ngọc T về việc tranh chấp thừa kế về tài sản và tranh chấp sở hữu chung đối với ông Nguyễn Văn H1.

Xác định phần đất diện tích đo đạc thực tế tại khu A diện tích là 86,3m^2 thuộc thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015 (chết ngày 25/12/2018) là di sản của bà Huỳnh Ngọc Thủy.

1.1. Bà Phan Huỳnh Ngọc T được quyền sử dụng diện tích đo đạc thực tế tại khu A là 86,3m^2 thuộc thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An và căn nhà cấp 4 cùng công trình phụ gắn liền với đất.

Buộc ông Nguyễn Văn H1, ông Cao Minh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Huỳnh Ngọc T phần đất diện tích đo đạc thực tế tại khu A là 86,3m^2 thuộc thửa đất 1446, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An và căn nhà cấp 4 cùng công trình phụ gắn liền với đất.

(Vị trí, loại đất, tứ cận phần đất và tài sản nêu trên theo Mảnh trích đo địa chính số 02LK-2021 hệ tọa độ VN 2000 – Khu vực nông thôn - Ấp X - Tờ bản đồ số 7 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Đ duyệt ngày 27/01/2021. Căn nhà cấp 4 và công trình phụ có kết cấu được mô tả trong Chứng thư thẩm định giá số: 156/19/05/2021/TĐG LA-BĐS ngày 19/05/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức).

Ông Cao Minh H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Huỳnh Ngọc T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY 995482, số vào sổ cấp GCN: CH 04371 do UBND huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy vào ngày 10/6/2015 tại thửa đất số 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp) theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp) theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

1.2. Về quyền lưu cư: Ông Nguyễn Văn H1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên án ngày 23/8/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Huỳnh Ngọc T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1; vô hiệu hợp đồng thuê đất giữa ông Cao Minh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Cao Minh H1 đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015.

2.2. Vô hiệu hợp đồng thuê đất ngày 01/02/2020 giữa ông Cao Minh H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ có nghĩa vụ di dời ra khỏi nhà các tài sản, vật dụng trong nhà để trả lại căn nhà cấp 4 và công trình phụ gắn liền với thửa đất 1446 cho bà Phan Huỳnh Ngọc Thủy.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Minh H1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ số 7, diện tích 92m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Long K, huyện Cần Đ do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thủy ngày 10/6/2015 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất BY 995482) và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Cao Minh H1 về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Minh H1 số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

5. Không cấp nhận yêu cầu của ông Cao Minh H1 yêu cầu bà Phan Huỳnh Ngọc T phải liên đới với ông Nguyễn Minh H1 trả lại cho ông Cao Minh H1 số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

6. Buộc bà Phan Huỳnh Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền giá trị tài sản chung, chi phí viện phí, công sức chăm sóc, nuôi dưỡng, gìn giữ tài sản với số tiền 171.940.240 đồng (một trăm bảy mươi mốt triệu chín trăm bốn mươi nghìn hai trăm bốn mươi đồng).

7. Về chi phí đo đạc, định giá: Tổng chi phí là 14.100.000 đồng (mười bốn triệu một trăm nghìn đồng), bà Phan Huỳnh Ngọc T đã nộp tạm ứng.

Buộc bà Phan Huỳnh Ngọc T phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) đã nộp và chi phí xong.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 4.100.000 đồng (bốn triệu một trăm nghìn đồng). Do bà T đã nộp tạm ứng nên buộc ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ nộp 4.100.000 đồng (bốn triệu một trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Phan Huỳnh Ngọc T.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Phan Huỳnh Ngọc T phải chịu 38.506.000 đồng (ba mươi tám triệu năm trăm lẻ sáu nghìn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.600.000 đồng (năm triệu sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai số 0008558 ngày 16/6/2020; số 0009776 ngày 18/5/2021 và số 0006145 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đ. Bà Phan Huỳnh Ngọc T phải nộp tiếp 32.906.000 đồng (ba mươi hai triệu chín trăm lẻ sáu nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn H1 và ông Cao Minh H1 là người cao tuổi được miễn án phí.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

11. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

12. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay khi tuyên án là ngày 23/8/2022.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đ;
- Chi cục THADS huyện Cần Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**

Huỳnh Thị Hồng Vân