TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 42/2020/DS-PT

Ngày: 07-12-2020

V/v: "Tranh chấp về thừa kế tài sản, tuyên bố hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở vô hiệu, hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Trường

Ông Lê Phước Thanh

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 212/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp về thừa kế tài sản, tuyên bố hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở vô hiệu, hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1950

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952 (theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2019).

Cùng cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Võ Thị H, Trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi (theo Quyết định số

194/QĐ-TGPL ngày 14/7/2020 của Trung tâm Trợ giúp Pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi).

**** Bị đơn*:** Ông Lê Trung, sinh năm 1938 và bà Trương Thị Y, sinh năm 1949.

Địa chỉ: tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông Lê T mất ngày 15/10/2020;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê T:

- Bà Trương Thị Y, sinh năm 1949
- Bà Lê Thị T, sinh năm 1975

Địa chỉ: tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Lê Chí K, sinh năm 1976
- Ông Lê Chí K, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Lê Thị C, sinh năm 1982

Địa chỉ: tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Lê Ngọc B, sinh năm 1984
- Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1986
- Bà Lê Thị K, sinh năm 1992
- Ông Lê Ngọc D, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Y: Anh Lê Ngọc D (văn bản ủy quyền ngày 27/3/2019).

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:**

1. Bà Lê Thị N (tên gọi khác X), sinh năm 1930
2. Anh Lê P, sinh năm 1967
3. Anh Lê Ngọc D, sinh năm 1988

Cùng cư trú tại: tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Bà Võ Thị H, sinh năm 1965
5. Ông Lê Văn A, sinh năm 1965

Cùng trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.

6. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1990; cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.
7. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952
8. Anh Lê Ngọc N, sinh năm 1977
9. Anh Lê Xuân Q, sinh năm 1979
10. Chị Lê Thị Kiều T, sinh năm 1982
11. Chị Lê Thị Liên H, sinh năm 1985
12. Cháu Nguyễn Lê Tuấn N, sinh năm 2005

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Lê Tuấn N: Chị Lê Thị Kiều T, mẹ ruột.

Người đại diện hợp pháp của Lê Ngọc N, Lê Xuân Q, Lê Thị Kiều T, Lê Thị Liên H: Bà Nguyễn Thị M (theo văn bản ủy quyền ngày 11/6/2019).

Cùng cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Lê Tấn N: Ông Nguyễn Xuân P, Trợ giúp pháp lý của T tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi (theo Quyết định số 165/QĐ-TGPL ngày 20/6/2019 của T tâm Trợ giúp Pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi).

13. Ủy ban nhân xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng H – Chủ tịch

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Duy H – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi (theo Quyết định số 53/QĐ-STNMT ngày 17/3/2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi).

15. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T T – Phó trưởng phòng (theo Quyết định số 11/QĐ-STP ngày 22/01/2019 của Sở Tư pháp tỉnh Quảng Ngãi).

16. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: thị trấn La H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê T T – Chủ tịch.

17. Ngân hàng TMCP X (X); địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc P, chuyên viên quản lý nợ của X – Chi nhánh Quảng Ngãi. Địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi (theo Giấy ủy quyền số 63/2020/GUQ-QNI ngày 27/4/2020).

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn - ông Lê Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung đề các ngày 04/10/2018, ngày 02/11/2018, ngày 05/11/2018, ngày 11/12/2018, ngày 24/12/2018, các lời khai tại hồ sơ và tại phiên toà, bà Nguyễn Thị M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Ngọc T trình bày:

Cố Lê Văn S (chết năm 1940) và cố Hồ Thị L (chết năm 1936), hai cố có 5 người con là các cụ Lê Thành C, Lê L, Lê Thị C, Lê Đ và Lê Thị Đ.

Cụ Lê Thành C (chết năm 1965) và cụ Nguyễn Thị H (chết năm 2013) có 5 người con: Bà Lê Thị N (Tên gọi khác là X); ông Lê Đ (chết không có vợ con); ông Lê Văn D (chết năm 1970), có vợ là bà Nguyễn Thị V (chết năm 1975) và 01 người con là anh Lê P; ông Lê T và ông Lê Ngọc T.

Cụ Lê L (chết) có vợ là cụ Nguyễn Thị B (chết) có 4 người con: Bà Lê Thị H, bà Lê Thị Kim L (chết không chồng, không con), bà Lê Thị Thanh H và bà Lê Thị Thu T.

Cụ Lê Thị C (chết) có chồng Nguyễn M (chết) có 2 con: ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị N.

Cụ Lê Đ và cụ Lê Thị Đ chết khi còn nhỏ.

Trước năm 1965, cụ C và cụ H được cha mẹ là cố S, cố L thừa kế cho 01 căn nhà thờ cùng mảnh vườn tọa lạc tại thôn A 1, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi. Đến năm 1965 cụ C chết thì cụ H tiếp tục sinh sống trên thửa đất này. Do cha mất sớm, một mình cụ H phải nuôi các con nên cuộc sống rất khó khăn. Vì vậy, sau năm 1975 thì vợ chồng ông Lê T, bà Trương Thị Y chuyển vào lập nghiệp tại thôn Q, xã N Thành, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Ông T bị mù nên cụ H ở lại quê để chăm sóc cho ông T. Năm 1976, ông T có vợ và chuyển ra ở riêng trên cùng mảnh vườn với cụ H. Cụ H tiếp tục sống trên căn nhà thờ cũ với bà N và anh P. Năm 1982 bà N đi trước và năm 1987 anh P đi vào lập nghiệp ở xã N Thành, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Vợ chồng ông T ở với cụ H để lo việc thờ cúng ông bà tổ tiên.

Đến năm 1998 thực hiện Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993, Nhà nước cân đối diện tích đất cụ H đang sử dụng cho hộ cụ H và ngày 21/9/1998 UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Sau đây được viết tắt là GCNQSDĐ)* cho hộ cụ H đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.430m^2 tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi *(Sau đây được viết tắt là thửa 236).*

Năm 2006, vợ chồng ông T, bà Y về quê bàn với cụ H làm giấy ủy quyền nhà đất sang cho ông T, bà Y để họ có trách nhiệm nuôi mẹ đến suốt đời và lo việc thờ cúng ông bà, nhưng sau đó ông T, bà Y không thực hiện việc cúng giỗ nên ông T không đồng ý việc ủy quyền trên. Đến tháng 7/2007 ông T đã tự ý đưa cụ H vào sinh sống tại tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Năm 2014, sau khi cụ H chết thì căn nhà thờ trên thửa 236 xuống cấp và có nguy cơ bị sụp đổ nên ông T đã gọi các chị em và cháu về họp gia đình để tìm phương án xây dựng lại nhà thờ nhưng không ai chịu về. Vì vậy, ông T làm đơn gửi UBND xã N để giải quyết mời các chị em về hòa giải nhưng UBND xã N không chịu giải quyết làm cho sự việc kéo dài nhiều năm. Sau đó, ông T được biết năm 2010 cụ H đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 236 sang tên ông T, bà Y được UBND xã N chứng thực ngày 21/6/2010, ông T đã khiếu nại đến N với lý do:

Thứ nhất, thửa 236 là đất của ông bà để lại cho con cái làm nơi thờ tự ông bà, tổ tiên và khi Nhà nước cấp GCNQSDĐ thì cụ H là người đại diện đứng tên trong hộ, nếu muốn tặng thửa 236 cho người khác thì phải được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, đây là tài sản chung của hộ gia đình chứ không phải là

tài sản riêng của cụ H nên việc làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 236 cho vợ chồng ông T, bà yến là trái quy định của pháp luật.

Thứ hai, thửa 236 là do ông bà lưu hạ để làm nơi thờ tự ông bà tổ tiên, trong khi vợ chồng ông T, bà Y định cư, làm ăn sinh sống tại tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu nhưng cố tình buộc cụ H ký hợp đồng tặng cho thửa 236, sau đó ông T, bà Y chuyển nhượng lại cho người khác dẫn đến việc không có nơi thờ cúng ông bà là trái với đạo đức và thuần phong mỹ tục của người Việt Nam. Thứ ba, tại thời điểm làm hợp đồng tặng cho thì cụ H đã 102 tuổi, đầu óc không còn minh mẫn nên không biết dấu vân tay điểm chỉ trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có phải của cụ H hay không. Thứ tư, cụ H là người không biết chữ, nhưng khi làm hợp đồng thì UBND xã N không mời người làm chứng cho việc điểm chỉ trên có đúng theo ý chí, nguyện vọng của cụ H hay không. Hiện nay, thửa 236 ông T, bà Y đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Kim H và biến động thành thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, diện tích đo đạc thực tế 2.489,6m^2 tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi (Sau đây được viết tắt là thửa 363) được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng ngày 09/6/2018.

Ngoài ra, khi thực hiện Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993, hộ cụ H được Nhà nước cân đối giao đất và đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ vào ngày 21/9/1998 đối với các thửa đất sau: Thửa đất số 393, diện tích 270m^2; thửa đất số 874, diện tích 168m^2 và thửa đất số 240, diện tích 312m^2 cùng tờ bản đồ số 16 xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

Thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16, diện tích 312m^2 biến động thành thửa đất số 867, tờ bản đồ số 18, diện tích 405,4m^2 và thửa đất số 874, tờ bản đồ số 16, diện tích 168m^2 biến động thành thửa 868, tờ bản đồ số 18, diện tích 256m^2. Tổng diện tích của hai thửa đất là 661,4m^2. Do trúng dự án phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đường cao tốc Đà Nẵng- Quảng Ngãi nên đã bị thu hồi với diện tích 457,1m^2, còn lại diện tích chưa thu hồi là 204,3m^2 thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 18 xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi và được bồi thường 58.172.000 đồng.

Đối với thửa đất số 393, tờ bản đồ số 16, diện tích 270m^2 đã bị thu hồi để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn mới G- N và bồi thường, hỗ trợ 27.089.066 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 66, quyển số 3/TP/CC-SCT/HĐGD giữa bên tặng cho là cụ H với bên được tặng cho là ông T, bà Y đối với thửa 236 được UBND xã N chứng thực ngày 21/6/2010.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà Y với bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Kim H đối với thửa 363 (Trước đây là thửa 236) được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng, số công chứng 2409, quyển 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

09/6/2018.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CI 667270, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 16099 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông T, bà Y ngày 20/6/2017 và phần chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận này do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh - Chi nhánh N thực hiện về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Kim H.

4. Yêu cầu bà Võ Thị Kim H phải trả lại thửa 363 cho những người thừa kế theo pháp luật của cụ Nguyễn Thị H để Tòa án chia di sản thừa kế.

5. Chia di sản thừa kế là thửa 363; thửa đất số 393, tờ bản đồ số 16, diện tích 270m^2; thửa đất số 868, tờ bản đồ số 18, diện tích 204,3m^2 đều tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi và 58.172.000 đồng tiền bồi thường thành 04 kỷ phần thừa kế cho bà N, anh P, ông T, ông T.

Đối với thửa đất số 393, tờ bản đồ số 16, diện tích 270m^2;thửa đất số 868, tờ bản đồ số 18, diện tích 204,3m^2 đều tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi và tiền bồi thường, ngày 23/9/2019 bà Nguyễn Thị M trình bày tại thời điểm giao đất theo Nghị định 64-CP, hộ cụ H có 3 nhân khẩu là cụ H, bà N và anh P, nên mỗi người có 1/3. Yêu cầu chia 1/3 là di sản của cụ H cho các đồng thừa kế của cụ H.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông T, bà Y, nguyên đơn có ý kiến như sau: Thửa đất số 237, tờ bản đồ số 16, diện tích 872m^2 đã được UBND huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQDĐ cho hộ ông T vào ngày 21/9/1998 *(Sau đây được viết tắt là thửa 237).* Năm 2014, thửa 237 được biến động thành thửa đất số 355, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.031,6m^2 (Diện tích biến động tăng theo đại diện UBND huyện N trình bày do nhập diện tích đất quy hoạch mở đường nhưng Nhà nước không sử dụng) và sau đó ông T, bà M đã làm thủ tục tách thửa thành các thửa đất số 978, diện tích 246,7m^2; thửa đất số 979, diện tích 244,2m^2; thửa đất số 980, diện tích 272,2m^2; và thửa đất số 981, diện tích 268,5m^2 cùng tờ bản đồ số 18 xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi (Sau đây viết tắt là thửa 978, 979, 980 và 981). Các thửa 978, 979, 980 và 981 có nguồn gốc từ cố S và cố L để lại cho cụ C và cụ H. Cụ C chết sớm, vợ chồng ông T, bà Y sinh sống tại tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, Năm 1976 ông T có vợ là bà Nguyễn Thị M nên cụ H đã cho vợ chồng ông T một phần đất phía Đông mảnh vườn để vợ chồng ông T làm nhà riêng, diện tích khoảng 872m^2, ông T, bà M làm nhà riêng đã hơn 40 năm. Trong thời gian đó, ông T, bà Y, bà N và anh P đều biết và họ cũng đồng ý, không hề có ý kiến phản đối. Vợ chồng ông T đã sử dụng liên tục thửa 237, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất với Nhà nước và được cấp GCNQSDĐ. Do đó, thửa 237 đã trở thành tài sản riêng của vợ chồng ông T, bà M. Ông T không đồng ý với của bị đơn.

Hiện nay thửa 981, vợ chồng ông T, bà M đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng X - chi nhánh Quảng Ngãi.

Theo đơn phản tố ngày 08/5/2019, 13/5/2019, các lời khai tại hồ sơ, bị đơn ông Lê T, bà Trương Thị Y và anh Lê Ngọc D là người đại điện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Về quan hệ huyết thống của cố Lê Văn S, cố Hồ Thị L và cụ C, cụ H đúng như nguyên đơn trình bày.

Nguyên thửa 363 và thửa 237 trước đây gia đình ông, bà gồm: cụ H, bà N, vợ chồng ông T, anh P và ông T cùng sinh sống. Do hoàn cảnh đông con cháu, lại chiến tranh loạn lạc nên ông T, bà Y đã bàn bạc với cụ H để vợ chồng ông, bà vào xã Suối Nghệ lập nghiệp, sinh sống ổn định rồi đưa cụ H vào ở luôn. Từ năm 1973 đến năm 1975 ông T, bà Y thường xuyên liên lạc và đi về quê thăm. Đến năm 1976, ông T có vợ và về quê vợ sinh sống. Lúc này gia đình chỉ có cụ H, bà N và anh P vẫn làm ăn sinh sống bình thường. Ông T sau một thời gian sinh sống bên phía vợ rồi dẫn vợ về ở chung với cụ H. Đến ngày 20/9/1990, cụ H có giấy viết tay cho ông T và ông T thửa đất hiện nay vợ chồng ông T đang sinh sống trước sự chứng kiến của cháu P. Phần ký nhận của ông T là do bà M vợ ông T ký thay chữ Trực, là tên gọi khác của ông T, vì ông T bị mù không ký được. Giấy viết tay này ông T, bà Y đã giao nộp cho Tòa án ngày 13/5/2019. Trong thời gian sinh sống gần mẹ là cụ H, ông T không chăm sóc cụ. Đến lúc cụ H bệnh nặng, anh P mới gửi thư cho ông T về ở để đưa mẹ đi khám bệnh và chăm sóc mẹ. Đến khi cụ H bớt bệnh ông T, bà Y đưa cụ H vào ở chung trong xã Suối Nghệ, rồi tiếp tục bà N, anh P cũng vào xã Suối Nghệ ở và làm ăn sinh sống, để lại mảnh vườn trống không ai canh tác, trông nom. Đến năm 1998 trong lúc ông T, bà Y không có ở địa phương thì ông T ngang nhiên làm đơn xin cấp GCNQSDD và ngày 21/9/1998 UBND huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T đối với thửa 237 và đã được biến động tách thành 04 thửa 978, 979, 980 và 981 đều được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ ngày 02/6/2014 cho ông T và bà M.

Việc cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà M mà không thông qua ý kiến của ông T là không trung thực. Do đó, ông T, bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy GCNQSDD số vào số 00067QSDĐ do UBND huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21/9/1998 cho hộ ông T đối với thửa 237.

2. Hủy 04 GCNQSDĐ số vào sổ CH 12081, CH 12082, CH 12083 và CH 12084 do UBND huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông T và bà M cùng ngày 02/6/2014.

3. Chia di sản thừa kế của cụ C và cụ H là thửa 978, 979, 980 và 981 thành 5 kỷ phần gồm: ông T được chia 02 kỷ phần là 412,64m^2, bà N, anh P và ông T mỗi người được chia 01 kỷ phần là 206,32m^2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà Y không đồng ý vì vào ngày 21/6/2010 cụ H đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 236 (Nay là thửa 363) cho ông T, bà Y. Ngày 20/6/2017, ông T, bà Y được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ đối với thửa 363. Tháng 6 năm 2018, ông T, bà Y đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị T nhưng chỉ viết giấy bán chưa làm thủ tục công chứng và chưa sang tên cho chị T với giá chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng. Sau đó chị T chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Kim H, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì ông T, bà Y không biết, nhưng vì GCNQSDD đang đứng tên ông T, bà Y nên ông T, bà Y đã lập giấy ủy quyền cho anh Lê Ngọc D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang trực tiếp tến bà Võ Thị Kim H, được Phòng Công chứng số 1 Quảng Ngãi chứng thực ngày 09/6/2018. Việc chuyển nhượng trên là đúng quy định của pháp luật.

Đối với các thửa đất nông nghiệp vào ngày 31/12/2019, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Thửa đất số 393, diện tích 270m^2 tại xã N, huyện N được biến động thành thửa đất số 585, tờ bản đồ số 1, diện tích 171,3m^2 đã được thu hồi, bồi thường với số tiền 27.089.066 đồng.

- Thửa đất số 240, diện tích 312m^2 tại xã N, huyện N được biến động thành thửa 867, diện tích 405,4m^2 đã được thu hồi và thửa đất số 868, diện tích 256m^2, diện tích thu hồi 51,7m^2, diện tích còn lại 204,3m^2 (Trước đây là thửa đất số 874, tờ bản đồ số 16, tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi). Hiện nay còn lại 204,3m^2 thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 18 xã N, huyện N và được bồi thường hỗ trợ 58.172.000 đồng.

Anh đồng ý với yêu cầu độc lập của bà N và anh P, xác định số tiền bồi thường, hỗ trợ 27.089.066 đồng; 58.172.000 đồng và diện tích 204,3m^2 còn lại của thửa đất số 868, tờ bản đồ số 18 xã N, huyện N là tài sản chung của cụ H, bà N và anh P; thống nhất chia theo yêu cầu của bà N, anh P. Anh cũng đồng ý giao diện tích 204,3m^2 thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 18 xã N, huyện N cho ông T sử dụng và thanh toán lại giá trị chênh lệch cho các đồng thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N, anh Lê P trình bày:

- Tại đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 13/5/2019 bà N, anh P trình bày thống nhất về quan hệ huyết thống của cố Lê Văn S, cố Hồ Thị L và cụ C, cụ H như nguyên đơn trình bày. Đối với thửa 237, thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T, bà Y.

Tại văn bản trình bày ý kiến ghi ngày 30/7/2019, bà N, anh P trình bày: Thứ nhất, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất đối với thửa 363 thì bà và anh không tranh chấp cũng như không yêu cầu phân chia thừa kế liên quan đến thửa đất này. Thứ hai, đối với yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phân chia di sản thừa kế là số tiền bồi thường 58.172.000 đồng và 02 thửa đất nông nghiệp gồm: thửa đất số 393, tờ bản đồ số 16, diện tích 270m^2 và thửa đất số 868, tờ bản đồ số 18, diện tích 204,3m^2 đều tại xã N, huyện N. Bà và anh yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo pháp luật cho những người thừa kế gồm: Ông T, ông T, bà N và anh P. Bà và anh yêu cầu được nhận bằng tiền. Thứ ba, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà và anh không đồng ý và cũng không nhận phần di sản đối với phần đất này vì đây là tài sản thuộc về ông T, bà M. Thứ tư, đối với yêu cầu độc lập của bà và anh, bà và anh xin rút lại các yêu cầu này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các anh chị Lê Ngọc N, Lê Xuân Q, Lê Thị Kiều T, Lê Thị Liên H trình bày: Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T trình bày: Việc chuyển nhượng thửa 363 giữa ông T, bà Y với chị đúng như ông T, bà Y trình bày. Hai bên chỉ làm hợp đồng mua bán đất nhưng chưa qua công chứng. Hợp đồng này hiện nay chỉ còn bản sao không công chứng, chứng thực, còn bản gốc không biết ở đâu và chị không còn giữ. Khi ký hợp đồng chị đã đặt cọc 250.000.000 đồng, ông T và bà Y giao đất cho chị, chị đã xây một số đoạn tường rào; còn lại 1.000.000.000 đồng chị đã thanh toán xong cho ông T, bà Y vào ngày 09/6/2018 tại Phòng công chứng khi ông T, bà Y và bà Võ Thị Kim H ký kết hợp đồng. Vì thửa đất số 363 đang đúng tên ông T, bà Y nên khi tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi thì sang tên trực tiếp từ ông T, bà Y sang tên bà H, chứ không phải tên chị, nhưng mọi giao dịch mua bán thì chị giao dịch với bà H.

Nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 363 ngày 09/6/2018 và hủy phần chỉnh lý tại trang IV GCNQSDĐ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh - Chi nhánh N thực hiện về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Kim H (đã cấp GCNQSDĐ sang tên của bà H) và yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa 363 thì chị không đồng ý, vì khi làm hợp đồng chuyển nhượng thửa 363, ông T, bà Y đã có GCNQSDĐ, tại thời điểm chuyển nhượng không ai tranh chấp, việc chị nhận chuyển nhượng là đúng theo quy định của pháp luật. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa 363 ngày 09/6/2018 vô hiệu thì chị yêu cầu ông T, bà Y phải hoàn trả cho chị 1.250.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất thửa 363 theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án để chị hoàn trả cho bà H; để thuận tiện cho việc giải quyết vụ án chị yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà Y trả thẳng giá trị thửa 363 theo giá thị trường

tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án cho bà H; đối với giá trị tường rào chị đã xây dựng trên đất, chị đã giao cho bà H nên bà H toàn quyền quyết định về việc yêu cầu ông T, bà Y hoàn trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi trình bày: Việc Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà Y với bên nhận chuyển nhượng là bà H đối với thửa 363 là đúng quy định. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật hiện hành và có giấy tờ hợp lệ chứng minh được tài sản riêng của ông T, bà Y, hợp đồng ủy quyền do ông T, bà Y ủy quyền cho anh Lê Ngọc D là hợp lệ, nên Công chứng viên Phòng Công chứng đã thực hiện soạn thảo hợp đồng theo đề nghị của người yêu cầu công chứng được quy định tại Điều 41, 47 và Điều 48 Luật Công chứng có hiệu lực ngày 01/01/2015.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP X (X): Việc ông T, bà M thế chấp thửa 981 để vay tiền được thực hiện đúng quy định pháp luật. Chỉ cần ông T, bà M trả hết tiền vay thì Ngân hàng sẽ trả lại tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện N trình bày: Việc ông T, bà Y yêu cầu Tòa án hủy các GCNQSDĐ do UBND huyện N cấp cho hộ ông T ngày 21/9/1998 đối với thửa 237 và cấp cho ông T, bà M ngày 02/6/2014 đối với các thửa đất số 978, 979, 980, 981, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định.

Ý kiến của trợ giúp viên pháp lý Nguyễn Xuân Phương là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Ngọc T, cháu Nguyễn Lê Tấn N: Các thửa đất nông nghiệp và tiền bồi thường các đương sự đã tự thỏa thuận nên đề nghị Tòa án ghi nhận.

Đối với thửa 363, năm 2006 cụ H lập giấy ủy quyền để lại thửa đất cho vợ chồng bị đơn để nuôi dưỡng cụ và thờ cúng ông bà, cha mẹ. Giấy ủy quyền này thể hiện ý chí của cụ H. Năm 2010 cụ H lập hợp đồng tặng cho khi đã 100 tuổi, theo trình bày của nguyên đơn và bà Lê Thị Thanh H thì cụ H không còn minh mẫn và không biết chữ, việc lập hợp đồng không đúng quy định của pháp luật. Trên thửa đất có nhà thờ và bên nguyên đơn đã tranh chấp liên tục. Bà H, ông Anh là cháu thúc bá của nguyên đơn, bị đơn nên biết rõ việc này nhưng vẫn mua, nên không phải là người thứ ba ngay tình.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, từ khi cụ H cho nguyên đơn thửa 237, vợ chồng nguyên đơn làm nhà riêng đến nay đã hơn 40 năm. Trong thời gian đó, ông T, bà Y, bà N và anh P đều biết và họ cũng đồng ý, không hề có ý kiến phản đối. Vợ chồng nguyên đơn đã sử dụng liên tục thửa 237, đã thực hiện đầy đủ

nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước, đồng thời khi thực hiện chính sách đất đai, Nhà nước đã cân đối giao thửa 237 cho hộ gia đình nguyên đơn khi thực hiện Nghị định 64-CP và ngày 21/9/1998 UBND huyện N đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lê Ngọc T. Do đó, thửa 237 đã trở thành tài sản riêng của vợ chồng ông T, bà M.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2020 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1, khoản 2 Điều 147, khoản 1, khoản 2 Điều 157, khoản 1, khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 3 Điều 133, Điều 649, điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 652, Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 03/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Xác định người thừa kế theo pháp luật ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ ông Lê Thành C (chết năm 1965) là cụ bà Nguyễn Thị H, ông Lê T, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị N và anh Lê P; người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ bà Nguyễn Thị H (chết 2013) là ông Lê T, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị N và người thừa kế thế vị của cụ H là anh Lê P.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự ông Lê Ngọc T, ông Lê T, bà Lê Thị N và anh Lê P về việc chia tài sản chung của hộ gia đình và chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị H là diện tích 204,3m^2 đất còn lại sau khi thu hồi thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 18, xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi có giá trị 120.741.300 đồng và số tiền 85.261.066 đồng thành 03 phần bằng nhau cho cụ Nguyễn Thị H, bà Lê Thị N và anh Lê P, mỗi phần có giá trị 68.667.455 đồng; phần chia cho cụ H trở thành di sản của cụ H và được chia đều cho ông Lê Ngọc T, ông Lê T, bà Lê Thị N và anh Lê P, mỗi phần có giá trị 17.166.863 đồng. Cách chia cụ thể như sau:

2.1. Bà Lê Thị N và anh Lê P mỗi người được nhận 29.086.000 đồng trong số tiền 58.172.000 đồng đang được gửi tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy nộp tiền vào tài khoản ngày 06/9/2018.

2.2. Bà Lê Thị N và anh Lê P liên hệ với T tâm phát triển quỹ đất huyện N và Công ty cổ phần phát triển bất động sản G là chủ đầu tư Dự án khu dân cư nông thôn mới G - N để nhận số tiền 27.089.066 đồng bồi thường, hỗ trợ thu hồi thửa đất số 585, tờ trích đo số 1, mỗi người được nhận 13.544.533 đồng.

2.3. Chia cho ông Lê Ngọc T quyền sử dụng 204,3m^2 đất còn lại sau khi

thu hồi thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ số 18 tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích đất này ông T đang quản lý nên tiếp tục quản lý, sử dụng, ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị N, anh Lê P mỗi người 43.203.785 đồng và ông Lê T 17.166.863 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc T về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 66, quyển số 3/TP/CC-SCT/HĐGD giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị H với bên được tặng cho là ông Lê T, bà Trương Thị Y đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.430m^2 tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 21/6/2010.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc T về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê T, bà Trương Thị Y với bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Kim H đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.489,6m^2 tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi được Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi công chứng, số công chứng 2409, quyển 6 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 09/6/2018.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc T về việc buộc bà Võ Thị Kim H phải trả lại thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.489,6m^2 tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cho những người thừa kế theo pháp luật của cụ Nguyễn Thị H.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Lê Thành C và cụ Nguyễn Thị H là 100m^2 đất thổ cư và 2.289,6m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18 tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T về việc xác định di sản thừa kế của cụ Lê Thành C là giá trị 100m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.489,6m^2 tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi và được chia đều cho cụ Nguyễn Thị H, ông Lê T, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị N và anh Lê P, mỗi người được chia giá trị 20m^2 đất bằng 40.760.000 đồng. Phần của cụ H, bà N, anh P đã tặng cho ông T, bà Trương Thị Y, buộc ông T và bà Y phải thanh toán cho ông T 40.760.000 đồng.

8. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê T và bà Trương Thị Y về việc: Hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 12081, CH 12082, CH 12083 và CH 12084 do UBND huyện N, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị M cùng ngày 02/6/2014; chia di sản thừa kế của cụ Lê Thành C và cụ Nguyễn Thị H để lại là các thửa đất số 978, 979, 980 và 981, cùng tờ bản đồ số 18 tại xã N, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, nguyên đơn ông Lê Ngọc T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê T nộp văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo:

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất số 236 có nguồn gốc của ông bà nội là ông S, bà L để lại, cha mẹ nguyên đơn sử dụng ở ổn định đến năm 1965 cha là ông C chết. Sau khi cha chết, mẹ nguyên đơn quản lý, sử dụng mảnh vườn này đến năm 1998 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/9/1998.

- Về hợp đồng tặng cho giữa bà H và vợ chồng ông T, bà Y: Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 236, lúc này bà H đã hơn 100 tuổi, tinh thần không còn minh mẫn, bà H không biết chữ nhưng hợp đồng tặng cho không có người làm chứng, người chứng thực không đọc lại hợp đồng cho bà H nghe là vi phạm pháp luật về chứng thực nên không có giá trị; tuy nhiên Tòa án lại căn cứ vào giấy ủy quyền năm 2006 của bà H với nội dung giao thửa đất số 236 cho vợ chồng ông T, bà Y trọn quyền sử dụng để chăm sóc, phụng dưỡng bà H và thờ cúng ông bà để nói hợp đồng tặng cho của bà H năm 2010 là phù hợp với ý chí của bà H nhưng giấy ủy quyền có nội dung giao thửa đất số 236 cho vợ chồng ông T, bà Y để sử dụng phụng dưỡng bà H và có trách nhiệm thờ cúng ông bà chứ không phải tặng cho để chuyển nhượng cho người khác. Tòa án cấp sơ thẩm thừa nhận hợp đồng tặng cho vi phạm pháp luật nhưng căn cứ vào giấy ủy quyền năm 2006 công nhận hợp đồng tặng cho có hiệu lực là chưa chính xác về hình thức lẫn nội dung. Đ nghị áp dụng án lệ số 14 để xác định điều kiện tặng cho chưa được thực hiện và tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho.

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà Y với bà H:

Việc bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 236 sau đó chuyển nhượng lại cho bà H thì lúc này thửa đất đang có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà H không biết đất đang tranh chấp và là người ngay tình là không đúng sự thật.

- Về phân chia tài sản chung và di sản thừa kế là diện tích 204,3 m2 đất còn lại, nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị chênh lệch nhưng với giá đất do Nhà nước qui định.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Đ nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét các nội dung liên quan đến thửa đất số 236 và xem xét tính giá đất theo giá Nhà nước qui định đối với khoản thanh toán chênh lệch liên quan đến 204,3m^2 đất còn lại của thửa đất số 868.

[2] Theo các tài liệu về thực hiện Nghị định 64/CP tại Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, có căn cứ xác định thửa đất số 236, diện tích 2.430m^2 (gồm 200m^2 đất thổ cư và 2.230m^2 đất vườn) được cân đối cho hộ cụ H gồm 3 nhân khẩu là cụ H, bà N và anh P; tuy nhiên, Nghị định 64/CP không áp dụng đối với đất thổ cư (đất ở) nên 200m^2 đất thổ cư không thuộc diện cân đối, chỉ có 2.230m^2 đất vườn được cân đối cho 03 thành viên hộ cụ H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất vườn của thửa đất này là tài sản chung của các thành viên hộ gia đình tại thời điểm cân đối; đối với 200m^2 đất thổ cư không thuộc diện cân đối nên vẫn là tài sản chung của cụ Cấn, cụ H, chia đôi phần tài sản của mỗi cụ 100m^2 là phù hợp với qui định của pháp luật.

[3] Về hợp đồng tặng cho vợ chồng ông T, bà Y thửa đất số 236 lập ngày 21/6/2010: Mặc dù việc chứng thực hợp đồng chưa phù hợp với các quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực nhưng xét Giấy ủy quyền ngày 24/4/2006 có nội dung giao thửa đất số 236 cho vợ chồng ông T, bà Y trọn quyền sử dụng để có trách nhiệm chăm sóc phụng dưỡng cụ H và thờ cúng ông bà, cha mẹ; nội dung giấy ủy quyền không thể hiện ý nguyện của cụ H dành thửa đất số 236 này để sử dụng vào việc thờ cúng mà giao vợ chồng ông T, bà Y có trách nhiệm phụng dưỡng cụ H và thờ cúng ông bà; thực tế, bà H được vợ chồng ông T phụng dưỡng từ năm 2007 cho đến khi mất. N vậy, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng điều kiện của việc tặng cho chưa được thực hiện và đề nghị áp dụng Án lệ số 14 để xác định hợp đồng tặng cho vô hiệu là không có cơ sở.

[4] Mặt khác, việc ủy quyền và tặng cho được bà N và anh P là 02 người có quyền sử dụng đất vườn được cân đối trong thửa đất số 236 xác nhận tại các Đơn xin xác nhận ghi ngày 20/8/2014 với nội dung có việc bà H tặng cho vợ chồng ông T, bà Y thửa đất trên và bà N, anh P đồng ý không tranh chấp, không yêu cầu chia thừa kế.

[5] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nội dung hợp đồng tặng cho phù hợp với ý chí của cụ H thể hiện tại giấy ủy quyền và công nhận việc cụ H, bà N, anh P

tặng cho bị đơn 2.230m^2 đất vườn và cụ H tặng cho bị đơn 100m^2 đất thổ cư phần tài sản của cụ H là đúng pháp luật, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[6] Đối với phần di sản của cụ C là 100m^2 đất thổ cư trong thửa đất số 236 được chia đều cho 05 người thừa kế là cụ H, ông T, ông T, bà N và anh P, mỗi người 20m^2, phần của cụ H, bà N và anh P đều đã tặng cho bị đơn như đã nhận định trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định chỉ có một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 20m^2 đất thổ cư giữa cụ H và bị đơn vô hiệu là có căn cứ; đồng thời buộc bị đơn thanh toán giá trị cho nguyên đơn theo kết quả thẩm định giá: 40.760.000 đồng (20m^2 x 2.038.000 đồng) là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo cho rằng hợp đồng tặng cho không có giá trị pháp lý và yêu cầu tuyên bố vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho thửa đất số 236 là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 236 giữa ông T, bà Y và bà H lập ngày 09/6/2018, được công chứng, chứng thực hợp pháp: Sau khi nhận tặng cho thửa đất số 236, ông T, bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CI 667270 ngày 20/6/2017 và lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 236 cho bà H nên theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà H và ông Anh là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ trong trường hợp hợp đồng tặng cho vô hiệu; tuy nhiên như đã phân tích trên, trong vụ án này hợp đồng tặng cho không vô hiệu toàn bộ. Mặc dù, khi chuyển nhượng thửa đất có tranh chấp nhưng những người có quyền sử dụng đất hợp pháp là cụ H, bà N, anh P đều đồng ý tặng cho và ông T, bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 236 từ ông T, bà Y sang bà H không vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu buộc bà H trả lại thửa đất số 236 là có cơ sở.

[8] Về việc phân chia khối tài sản chung của cụ H, bà N và anh P gồm diện tích 204,3m^2 đất còn lại có giá trị 120.741.300 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T đang sinh sống tại địa phương và có nhu cầu sử dụng đất nên giao diện tích 204,3m^2 đất còn lại cho ông T và ông T thanh toán giá trị chênh lệch cho những người thừa kế khác là phù hợp với thực tế. Việc thanh toán giá trị giữa các đương sự được áp dụng theo giá thị trường tại Chứng thư thẩm định giá là đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu áp dụng giá đất theo giá nhà nước là không có cơ sở.

[9] Do không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho thửa đất số 236 lập ngày 21/6/2010 và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 236 giữa ông T, bà Y và bà H lập ngày 09/6/2018 nên yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cấp cho bà Võ Thị Kim H cũng không có cơ sở chấp nhận.

[10] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn; các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên không xét; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Ông Lê Ngọc T là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc T;

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Ngọc T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự