TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2024/DS-PT
Ngày: 08 – 4 – 2024
V/v Tranh chấp về thừa kế tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Thái Văn Hà

Bà Đỗ Thị Thắm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lữ Thị Xuân Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp về thừa kế tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2024/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Võ Thị S; cư trú: Tổ C, khu phố G, P. Đ, TP ., tỉnh Bình Định. (có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Võ Thị Lệ T; cư trú: Tổ B, khu phố F, P. Đ, TP ., tỉnh Bình Định. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Lệ T: Luật sư Trương Quang C – Văn phòng L thuộc đoàn luật sư tỉnh B; Địa chỉ: B N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có mặt)

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

1. Ông Huỳnh Văn H; cư trú: Tổ C, khu phố G, P. Đ, TP ., tỉnh Bình Định (có mặt)

2. Ông Lê Văn P. (có mặt)

3. Bà Võ Thị S1. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ B, khu phố A, P. Đ, TP ., tỉnh Bình Định.

4. Ông Hứa Tự V. (vắng mặt)

5. Chị Hứa Hữu P1. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

6. Chị Hứa Hữu H1. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ 29A, khu phố F, P. Đ, TP ., Bình Định.

7. Chị Trương Thị Mỹ T1. (có mặt)

8. Cháu Lê Thanh Y, sinh ngày 19/02/2022.

Đại diện hợp pháp cho cháu Lê Thanh Y: Chị Trương Thị Mỹ T1 là mẹ ruột của cháu Y. (có mặt)

Cùng cư trú: Tổ 29, khu phố F, P. Đ, TP ., tỉnh Bình Định.

9. Chị Võ My T2, sinh ngày 19/9/2012.

Đại diện hợp pháp cho chị Võ My T2: Bà Võ Thị Lệ T là mẹ ruột của cháu T2. (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 29, khu phố F, P. Đ, TP ., tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo*: Bà Võ Thị Lệ T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị S trình bày:

Bà và ông Huỳnh Văn H kết hôn năm 1978. Cha bà là cụ Võ T3 (chết năm 2020) và mẹ là cụ Trần Thị M (chết năm 2010). Sinh thời cha mẹ bà có tạo lập được tài sản là nhà và đất có diện tích 183,6m^2 tọa lạc tại 2 T, TP . (thuộc tổ 29, KP6, P. Đ, TP ., tỉnh Bình Định). Nhà và đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Cha mẹ bà có 04 người con, gồm: Bà (Võ Thị S), bà Võ Thị T4 (chết năm 2017, có chồng là ông Hứa Tự V và 02 con là chị Hứa Hữu H1, chị Hứa Hữu P1), bà Võ Thị S1 và bà Võ Thị Lệ T. Năm 2009, cha mẹ bà cần tiền để lo thuốc thang và trang trải cuộc sống nên thống nhất bán nhà và đất trên cho vợ chồng bà và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P. Ngày 07/01/2009, cha mẹ bà có lập "Giấy bán nhà ở" trước sự chứng kiến của các thành viên trong gia đình, gồm: Bà và chồng là ông Huỳnh Văn H; vợ chồng bà Võ Thị S1 và ông Lê Văn P; vợ chồng Võ Thị T4 và Hứa Tự V; vợ chồng bà Võ Thị Lệ T và ông Trương Công T5 (nay đã ly hôn) thống nhất ký vào "Giấy bán nhà ở" với giá bán là 300.000.000đ, vợ chồng bà và vợ chồng bà Võ Thị S1 đã giao trước cho cha mẹ số tiền 100.000.000đ (có xác nhận của các thành viên trong gia đình, bà T được cha mẹ cho 20.000.000đ), còn lại 200.000.000đ cha mẹ bà không muốn nhận ngay mà thống nhất với các thành viên trong gia đình trả dần khi cha mẹ đau bệnh nặng. Tuy nhiên, năm 2010 mẹ bà mất, cha bà và các anh em trong gia đình thống nhất lấy thêm 100.000.000 đồng để lo việc mai táng và cúng giỗ hàng năm cho mẹ. Năm 2014, cha bà bị bệnh nặng nên bà T có đến gặp vợ chồng bà và bà Võ Thị S1 và ông Lê Văn P để nhận thêm

50.000.000đ để lo cho cha (có ông Hứa Tự V làm chứng). Năm 2020, cha bà mất, các anh em trong gia đình thống nhất dùng số tiền 50.000.000đ còn lại để lo việc mai táng và xây dựng phần mộ cho cha. Như vậy, theo hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nói trên thì vợ chồng bà và vợ chồng bà S1 đã giao đủ số tiền 300.000.000đ. Tại "Giấy bán nhà ở" ngày 07/01/2009 có đề cập đến việc cha mẹ sinh sống tại nhà và đất nói trên cho đến hết đời. Đồng thời, cho vợ chồng bà Võ Thị Lệ T và ông Trương Công T5 ở tạm trong vòng 02 năm kể từ ngày 07/01/2009 đến ngày 07/01/2011. Tuy nhiên, đến ngày 07/01/2011 vợ chồng bà và vợ chồng bà S1 thống nhất để vợ chồng bà T tiếp tục ở trong nhà và đất nói trên để chăm lo cho cha bà. Sau khi cha bà mất, vợ chồng bà và vợ chồng bà S1 yêu cầu bà T giao nhà và đất nói trên nhưng bà T không đồng ý. Do đó, vợ chồng bà và vợ chồng bà S1 đã gửi đơn đến UBND phường Đ, TP . yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai. Ngày 10/11/2022, UBND phường Đ đã tiến hành hòa giải nhưng không thành vì bà T chỉ công nhận vợ chồng bà và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P giao 100.000.000đ cho cha mẹ tại thời điểm bán nhà tương ứng với $^1/_3$ diện tích là 60m^2, còn nợ số tiền 200.000.000đ tương ứng với $^2/_3$ diện tích là 120m^2 là của cha mẹ nên khi cha mẹ chết thì thuộc quyền sở hữu của bà T.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất có diện tích 60m^2 trong diện tích 183,6m^2 (Trong đó có 50m^2 đất ở) đất tọa lạc tại tổ B, KP6, P. Đ, TP . thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P; Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản là nhà và đất có diện tích 123,6m^2 của cụ Võ T3 (chết) và cụ Trần Thị M (chết) để lại. Vợ chồng bà và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P yêu cầu được nhận nhà, đất nói trên và thối lại giá trị tương ứng với kỷ phần thừa kế cho bà Võ Thị Lệ T. Bà đồng ý cho bà T và chị Võ My T2 lưu cư trong vòng 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Võ Thị Lệ T trình bày:

Bà thống nhất về nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp, về hàng thừa kế tài sản của cụ T3, cụ M và về nội dung, hình thức "Giấy bán nhà ở" lập ngày 07/01/2009 giữa cụ T3, cụ M và vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P như bà S đã trình bày. Tuy nhiên, bà không thống nhất về cách chia thừa kế. Bà phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố "Giấy bán nhà ở" ngày 07/01/2009 giữa các cụ Võ T3, Trần Thị M và bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H, bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P vô hiệu vì người mua chưa hoàn thành nghĩa vụ, hợp đồng mua bán chưa có xác nhận của chính quyền địa phương, người ở giữ ngôi nhà chưa giao nhà, người mua chưa giao đủ tiền. Bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết không chấp nhận diện tích 60m^2 đất tương ứng với số tiền 100.000.000đ mà cha mẹ bà đã nhận vì diện tích 60m^2 đất này không có trong hợp đồng mua bán. Đối với số tiền 100.000.000đ cha mẹ bà đã nhận của vợ chồng bà S, ông H và vợ chồng bà S1, ông P được xem là khoản nợ của cha mẹ, bà đồng ý trả lại ¼ số tiền là 25.000.000đ cho vợ chồng bà S, ông H và vợ chồng bà S1, ông P. Đồng thời, theo Đơn sang nhượng đất cho con ngày 01/6/1992, cụ Trần Thị M đã chuyển nhượng cho bà 110m^2 đất trồng rau. Vì vậy, bà yêu cầu công nhận diện tích 110m^2 đất trồng rau thuộc quyền sử dụng đất của bà. Bà đồng ý chia 73,6m^2 đất còn lại cho hàng thừa kế thứ nhất,

gồm: Bà Võ Thị S, bà Võ Thị T4 (chết) và bà Võ Thị S1 cùng nhận ½ nhà và đất; bà nhận ½ nhà đất vì bà là người đang thờ cúng ông bà, tổ tiên. Bà không có chỗ ở nào khác nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được nhận nhà, đất và thối lại giá trị bằng tiền cho bà S, bà S1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H, ông Lê Văn P, bà Võ Thị S1, trình bày: Thống nhất như trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hứa Tự V, trình bày:

Ông thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về di sản thừa kế, hàng thừa kế và về nội dung, hình thức "Giấy bán nhà ở" lập ngày 07/01/2009 giữa cụ T3, cụ M và vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P. Ông công nhận việc bồi dưỡng, chăm sóc cha mẹ già yếu và chi phí lo ma chay, mồ mả cho cha mẹ sau khi chết là do vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P chi trả. Vì vậy, ông và các con ông là chị Hứa Hữu H1 và chị Hứa Hữu P1 tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế mà bà T4 được hưởng từ cụ T3 và cụ M cho bà S và bà S1 được nhận kỷ phần thừa kế theo quy định pháp luật. Ông thống nhất vợ chồng bà S, ông H và vợ chồng bà S1, ông P được nhận nhà và đất nói trên vì thực tế nhà và đất này vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P đã nhận chuyển nhượng từ cụ T3 và cụ M rồi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hứa Hữu H1, chị Hứa Hữu P1, trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn và ông Hứa Tự V. Các chị tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế bà T4 được hưởng từ cụ T3 và cụ M cho bà S và bà S1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Mỹ T1 (đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Lê Thanh Y) trình bày:

Chị đã lập gia đình ở riêng nhưng do con gái chị là cháu Lê Thanh Y còn nhỏ nên nhờ bà T chăm sóc nên ban ngày chị thường xuyên đi về ngôi nhà 2 T, TP . còn ban đêm chị dẫn cháu về nhà chồng để ngủ. Việc tranh chấp giữa mẹ chị và các đương sự khác chị không có ý kiến, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Võ Thị Lệ T là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Võ My T2, trình bày:

Thống nhất như ý kiến bà đã trình bày, không bổ sung gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số *215/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S.

2. Công nhận vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P được nhận 1/3 giá trị nhà đất theo Giấy bán nhà ở ngày

07/01/2009 giữa cụ Võ T3, cụ Trần Thị M và vợ chồng bà S, bà S1 với số tiền là 540.948.826 đồng.

3. Xác định trị giá tài sản thừa kế cụ Võ T3, cụ Trần Thị M là 2/3 nhà và đất tọa lạc tại tổ B, KV6, P. Đ, TP . là 1.081.897.654 đồng.

4. Xác định những người được hưởng thừa kế của cụ Võ T3, cụ Trần Thị M là các bà Võ Thị S, Võ Thị S1, Võ Thị Lệ T và các thừa kế thế vị của bà Võ Thị T4 là các chị Hứa Hữu H1, Hứa Hữu P1.

5. Giao cho vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà và đất có diện tích 183,6m^2 thuộc thửa đất 103, tờ bản đồ số 52 tại tổ B, KP6, P. Đ, TP ..

6. Vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Võ Thị Lệ T với số tiền 270.475.000 đồng.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hứa Tự V cùng các con là chị Hứa Hữu H1 và chị Hứa Hữu P1 tặng cho bà Võ Thị S và bà Võ Thị S1 kỷ phần thừa kế bà Võ Thị T4 được hưởng từ cụ Võ T3 và cụ Trần Thị M.

8. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Võ Thị Lệ T yêu cầu tuyên bố Giấy bán nhà ở ngày 07/01/2009 giữa cụ Võ T3, cụ Trần Thị M và vợ chồng bà Võ Thị S, bà Võ Thị S1 vô hiệu và yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần diện tích 110m^2 đất trồng rau thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Lệ T theo "Đơn sang nhượng đất cho con" ngày 01/6/1992.

9. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Lệ T nhận nhà và đất nói trên vì không phù hợp.

10. Buộc bà Võ Thị Lệ T và chị Võ My T2 giao nhà và đất nói trên cho vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P.

11. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P cho bà Võ Thị Lệ T lưu cư trong vòng 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, về quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

* Ngày 26/9/2023 bà Võ Thị Lệ T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết:

- Đề nghị không công nhận Giấy bán nhà ở ngày 29/11/2009 vì giá thỏa thuận 300.000.000 đồng bên mua mới trả 1/3 là 100.000.000 đồng và bên bán chưa bàn giao nhà nên công nhận giấy viết tay là trái với khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trước khi chia thừa kế.

- Cần xem xét công sức trông coi, bảo quản, giữ gìn di sản thừa kế, cho bà theo quy định tại điểm 3 khoản 1 Điều 658 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu được nhận hiện vật là nhà và đất

để 03 mẹ con bà có chỗ sinh sống vì bà sinh sống với cha mẹ bà trên ngôi nhà này trên 50 năm và ngoài chỗ ở hiện tại bà không có chỗ ở nào khác; bà sẽ thối lại giá trị cho các thừa kế khác.

- Xem xét chấp nhận phần diện tích trong phần sử dụng chung của cha mẹ là 110m^2 đất mà mẹ bà là cụ Trần Thị M đã ký sang nhượng cho bà vào ngày 01/6/1992.

* Tại phiên tòa phúc thẩm bà T chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra là: Giá đất ở 42.000.000đồng/m^2, giá đất vườn 9.000.000đồng/m^2; Giấy bán nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 07/01/2009 giữa bên bán vợ chồng cụ T3, cụ M với bên mua là vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; bà T nhận tài sản nhà đất và thối lại kỷ phần cho các thừa kế khác và trả thay cho cụ M, cụ T3 số tiền khi giải quyết hợp đồng vô hiệu. Các vấn đề kháng cáo khác bà T không yêu cầu tòa giải quyết.

* Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị tòa án công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự như bị đơn bà Võ Thị Lệ T đã chấp nhận tại phiên tòa.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Đồng thời đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa giá đất ở 42.000.000đồng/m^2, giá đất vườn 9.000.000đồng/m^2; Giấy bán nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 07/01/2009 giữa bên bán vợ chồng cụ T3, cụ M với bên mua là vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mỗi bên chịu chịu 50% lỗi do mình gây ra; bà T nhận tài sản nhà đất và thối lại kỷ phần cho các thừa kế khác và trả thay cho cụ M, cụ T3 hậu quả khi giải quyết hợp đồng vô hiệu trong phạm vi di sản của cụ M cụ T3.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Võ Thị S1, chị Hứa Hữu P1, chị Hứa Hữu H1, ông Hứa Tự V vắng mặt (bà S1, chị H1, chị V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

[2.1] Về di sản thừa kế:

Các bên đương sự thống nhất di sản cụ Trần Thị M, cụ Võ T3 để lại là quyền sử dụng đất 183,6m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở và 133,6m^2 đất vườn); nhà trên đất diện tích 70,4m^2; sân xi măng 47,6m^2. Cụ bà Trần Thị M chết ngày 18/10/2010, cụ ông Võ Tống c ngày 01/7/2020 không để lại di chúc nên di sản được chia theo quy định pháp luật.

[2.2] Về giá trị di sản thừa kế:

Các đương sự thống nhất giá trị di sản thừa kế như sau:

- Đất ở giá 42.000.000đồng/m^2: Thành tiền 42.000.000đồng/m^2 x 50m^2 = 2.100.000.000đồng;

- Đất vườn giá 9.000.000đồng/m^2: Thành tiền 9.000.000đồng/m^2 x 133,6m^2 = 1.202.400.000đồng.

- Về nhà giá trị: 3.704.000đồng/m^2 x 30% x 70,4m^2 = 78.228.500đồng.

- Sân xi măng giá trị: 176.000đồng/m^2 x 20% x 47,6m^2 = 1.675.500đồng.

Tổng cộng giá trị di sản thừa kế là: 2.100.000.000đồng + 1.202.400.000đồng + 78.228.000đồng + 1.675.000đồng = 3.382.304.000đồng.

[2.3] Các đương sự thống nhất Giấy bán nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 07/01/2009 giữa bên bán vợ chồng cụ T3, cụ M với bên mua là vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P chưa làm đúng mẫu, chưa được công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, bên mua chỉ mới giao 100.000.000đồng nên bên mua chỉ thực hiện 1/3 nghĩa vụ và chưa nhận tài sản nên Giấy bán nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 07/01/2009 bị vô hiệu theo Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Hai bên cùng có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% lỗi do mình gây ra, bên bán phải hoàn trả cho bên mua số tiền đã nhận 100.000.000đồng và bồi thường 50% khoản tiền chênh lệch giá nhà đất do các bên thỏa thuận so với giá nhà đất tại thời điểm xét xử tương ứng với số tiền đã trả.

Số tiền chênh lệch giá nhà đất do các bên thỏa thuận tại giấy bán nhà so với giá nhà đất tại thời điểm xét xử là 3.082.304.000đồng, bên mua chỉ mới trả tiền chuyển nhượng 100.000.000đồng tương đương 1/3 giá chuyển nhượng nên số tiền chênh lệch tương ứng với số tiền đã trả là 3.082.304.000đồng /3 = 1.027.435.000đồng. Vậy bên bán bồi thường cho bên mua 1.027.435.000đồng /2 = 513.717.500đồng.

Do đó, bên bán phải hoàn trả cho bên mua và bồi thường tổng số tiền 613.717.500đồng.

[2.4] Chia thừa kế: Các đương sự thống nhất

- Về hàng thừa kế: Các đương sự thống nhất Hàng thừa kế thứ nhất của cụ M và cụ T3 gồm 04 người con: Bà Võ Thị S, bà Võ Thị S1, bà Võ Thị Lệ T và bà Võ Thị T4 (bà T4 chết năm 2017 có 02 con là Hứa Hữu H1, Hứa Hữu P1 và chồng Hứa Tự V là những người thừa kế phần bà T4).

- Về phân chia di sản thừa kế: Di sản thừa kế nhà và đất tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 52, diện tích 183,6m^2; tại 2 T, TP . (thuộc tổ 29, KP6, P. Đ, TP ., tỉnh Bình Định) có giá trị 3.382.304.000đồng sau khi thực hiện nghĩa vụ do người chết (cụ T3, cụ M) để lại trả cho vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P 613.717.500đồng thì giá trị tài sản còn lại để chia thừa

kế là 2.768.586.500đồng được chia thừa kế cho 04 người con, mỗi người được hưởng là 2.768.586.500đồng : 4 = 692.147.000đồng. Như vậy, bà S, bà S1, bà T, bà T4 mỗi người được chia số tiền 692.147.000đồng.

Các chị Hứa Hữu H1, chị Hứa Hữu P1 cùng ông Hứa Tự V (được hưởng phần bà T4) cùng thống nhất tự nguyện tặng cho phần thừa kế cho bà S và bà S1 nên bà S và bà S1 mỗi người được nhận 692.147.000đồng + 692.147.000đồng/2 = 1.038.220.500đồng.

- Phân chia hiện vật: Các bên thống nhất giao nhà và đất cho bà T quản lý, sở hữu và bà T có nghĩa vụ thối lại giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế và trả thay cho vợ chồng cụ M, cụ T3 khoản tiền 613.717.500đồng cụ thể như sau:

+ Bà T phải thối lại kỷ phần thừa kế cho bà S 1.038.220.500đồng và trả cho vợ chồng bà S, ông H 306.859.000đồng (613.717.500đồng /2).

+ Bà T phải thối lại kỷ phần thừa kế cho bà S1 1.038.220.500đồng và trả cho vợ chồng bà S1, ông P 306.859.000đồng (613.717.500đồng /2).

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm 15.692.000 đồng bà S tự nguyện nộp (đã nộp xong). Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm 5.000.000 đồng bà T tự nguyện nộp (đã nộp xong).

[4] Do các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như trên tại mục [2] và [3] và thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3, 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q; vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P là người cao tuổi nên không phải chịu án phí; bà Võ Thị Lệ T phải chịu 31.686.000 đồng án phí đối với phần tài sản thừa kế được chia và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng bà T phải chịu 31.986.000đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội thì bà Võ Thị Lệ T không phải chịu.

[6] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị Lệ T yêu cầu tòa án sửa bán án sơ thẩm theo hướng thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận

sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 129, 131, 611, 612, 613, 650, 652, 660, 688, khoản 1 Điều 623, điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa bản án sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Tuyên bố Giấy bán nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 07/01/2009 giữa bên bán vợ chồng cụ ông Võ T3, cụ bà Trần Thị M với bên mua là vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P là vô hiệu.

2. Giao cho bà Võ Thị Lệ T được quyền sử dụng đất có diện tích 183,6m^2 (trong đó: 50m^2 đất ở và 133,6m^2 đất vườn) và sở hữu nhà, sân xi măng trên đất thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại tổ B, Khu phố F, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (có sơ đồ bản vẽ ngày 30/3/2023 kèm theo, ký hiệu là phần B trên bản vẽ).

Bà T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Bà Võ Thị Lệ T có nghĩa vụ thối lại giá trị kỷ phần thừa kế cho bà Võ Thị S 1.038.220.500đồng và trả cho vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H 306.859.000đồng.

4. Bà Võ Thị Lệ T có nghĩa vụ thối lại giá trị kỷ phần thừa kế cho bà Võ Thị S1 1.036.914.000đồng và trả cho vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P 306.859.000đồng.

5. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm 15.692.000 đồng bà Võ Thị S tự nguyện chịu (đã nộp xong).

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm 5.000.000 đồng bà Võ Thị Lệ T tự nguyện chịu (đã nộp xong)

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng bà Võ Thị S, ông Huỳnh Văn H và vợ chồng bà Võ Thị S1, ông Lê Văn P không phải chịu án phí. H2 lại cho bà Võ Thị S 2.813.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003152 ngày 10/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Quy Nhơn.

- Bà Võ Thị Lệ T phải chịu 31.986.000đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai số 0004145 ngày 20/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Quy Nhơn. Bà T còn phải nộp 31.686.000đồng đồng.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Lệ T không phải chịu. H2 lại cho bà Võ Thị Lệ T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000782 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Quy Nhơn.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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, tất cả khác khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

7.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Quy Nhơn;
- CCTHADS thành phố Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng