TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 714/2023/DS-PT
Ngày 05-10-2023
V/v "Tranh chấp di sản thừa kế, chia thừa kế; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, hủy Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ và bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày từ 28/9/2023 đến ngày 05/10/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 378/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023, về việc: "Tranh chấp di sản thừa kế, chia thừa kế; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, hủy Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 398/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2403/2023/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 56/13/34 Huỳnh Thị H (căn số A), Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Luật sư Nguyễn Trọng Â – Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

- Luật sư Nguyễn Tuyết N – Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A đường số B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Luật sư Lê Minh N1 – Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

Địa chỉ: A Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1969. (Có mặt)

2/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Xuân Đ, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số C đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 15/6/2018 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, Số: 005165, Quyển số 06TP/C-SCC/HĐGD). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Văn T1 – Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: 9 P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1971. (Có mặt)

2/ Ông Nguyễn Hữu P1, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu P1: Bà Nguyễn Hữu Mai V, sinh năm 1983.

Thường trú: A T, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 09482, Quyển số 06 lập ngày 13/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 56/13/34 Huỳnh Thị H (căn số A), Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3/ Bà Nguyễn Ngọc H2 (Nguyễn Ngọc H3), sinh năm 1967.

Địa chỉ: 6 Bridge Street C NSW A. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc H2: Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 56/13/34 Huỳnh Thị H (căn số A), Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 019142, Quyển số 12 lập ngày 08/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

4/ Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1981.

Địa chỉ thường trú: Số C, đường HT44, Tổ C, Khu phố C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số G, đường N, Tổ C, Khu phố C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc Q: Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: C Khu phố C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

5/ Ông Nguyễn Mạnh Đ1, sinh năm 1984.

Thường trú: 503C Nguyễn Văn Q2, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: 369/27/4 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh Đ1: Bà Đinh Thị T2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: C, đường H, Tổ C, Khu phố C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 011267, Quyển số 09 lập ngày 28/9/2020 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

6/ Ông Lê Kim H4, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số E ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

7/ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H.

Trụ sở: Số A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T3 - Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H.

Địa chỉ: Số A Đ, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 459/VPĐK-T.TCD ngày 10/01/2019). (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

8/ Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 01 L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T4 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (Văn bản ủy quyền số 2525/UBND ngày 16/6/2020). (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

9/ Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 8/1A đường Tô Ký, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng P2, chức vụ: Trưởng Văn phòng. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

10/ Bà Cao Thị H5, sinh năm 1988.

Địa chỉ thường trú: Số C, Khu phố C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số G, đường N, tổ C, Khu phố C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S; các bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S *trình bày:*

Diện tích đất đang tranh chấp 1.893m², thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông nội ông Nguyễn Thanh S là cụ Nguyễn Văn L để lại cho con là cụ Nguyễn Văn C (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Cha mẹ của ông S là: Cụ Nguyễn Văn C (chết năm 1983) và cụ Trần Thị L1 (chết năm 2017) là vợ chồng có 05 người con gồm: Nguyễn Thanh S, Nguyễn Hữu P1, Nguyễn Ngọc H3, Nguyễn Thị Thúy H1, Nguyễn Văn P. Cụ C và cụ L1 không có con riêng, không có con nuôi. Cha mẹ của cụ C và cụ L1 đều đã chết trước 02 cụ.

Năm 1983, cụ C chết không để lại di chúc. Sau đó cụ L1 và 05 (năm) người con thỏa thuận tạm giao đất cho mẹ là cụ L1 quản lý và giao cho ông Nguyễn Văn P đại diện xin cấp giấy chứng nhận, đứng tên thửa đất; Ông P không được quyền mua bán khi chưa có sự đồng ý của tất cả anh em trong gia đình. Việc thỏa thuận này chỉ bằng lời nói không lập thành văn bản.

Ngày 29/6/1998, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 947415, số vào sổ: 117/1998 QSDĐ/Quyển 2 cho ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T (vợ ông P).

Ngày 11/10/1999, cụ Trần Thị L1 và các con đã lập "Tờ thỏa thuận" xác định phần đất diện tích 1.893m², thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của anh em do được thừa kế từ cha để lại, không ai được quyền mua bán; Nếu muốn bán thì phải có sự đồng ý của tất cả các anh chị em trong gia đình; giao cho ông Nguyễn Văn P quản lý.

Ngày 15/6/2001, Ủy ban nhân dân xã T có lập Biên bản về việc giải quyết theo đơn của cụ L1 đối với phần đất 1.893m² nêu trên, xác định đây là tài sản chung của cụ L1 và 05 (năm) người con gồm: Nguyễn Thanh S, Nguyễn Hữu P1, Nguyễn Ngọc H3, Nguyễn Thị Thúy H1, Nguyễn Văn P. Giao cho cụ L1 quản lý và tạm giao ông P canh tác; ông P không được mua bán nếu không có sự đồng ý của các anh chị em.

Quá trình canh tác, ngày 11/5/2015, ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Ngọc Q để chuyển nhượng phần đất diện tích 1.893m² thuộc thửa đất số 83, Tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H với giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng.

Ngày 02/3/2016 ông P đã làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm.

Ngày 11/4/2016, tại Văn phòng C3 (Thành phố Hồ Chí Minh) ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569 quyển 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2016 chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 1.893m² nói trên cho ông Nguyễn Ngọc Q, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng.

Ngày 06/7/2016, ông Q được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất (do chuyển nhượng quyền sử dụng đất) tại trang số 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ.

Sau khi phát hiện ông S đã khiếu nại sự việc đến Ủy ban nhân dân xã T. Ngày 24/8/2017, Ủy ban nhân dân xã T, huyện H có Công văn số 1460/UBND hướng dẫn ông khởi kiện vụ án tại Tòa án có thẩm quyền; đồng thời có văn bản số 1405/UBND ngày 15/8/2017 gửi cơ quan chức năng đề xuất hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất, xác minh xử lý hành vi trốn thuế và tạm ngưng giải quyết hồ sơ liên quan đến thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995).

Nguyên đơn đồng ý với Bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 07/5/2020 và Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTPHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần T8.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ, Quyển 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn P.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003569, quyển 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q lập tại Văn phòng C3.

- Hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất (do chuyển nhượng quyền sử dụng đất) sang tên ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016 tại trang số 4 Giấy chứng nhận số 117/1998 QSDĐ ngày 29/6/1998.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 đối với phần đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995), xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Ngọc Q, ông Nguyễn Mạnh Đ1 giao lại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995), xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 bao gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu P1, bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn P quản lý, sử dụng.

- Chia tài sản chung của cụ Nguyễn Văn C và chia tài sản thừa kế của cụ Trần Thị L1 cho các đồng thừa kế đối với diện tích 1.893m², thửa số 83, tờ bản đồ số 28 (TL 1995) cho các người con của cụ C và cụ L1 gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu P1, bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn P. Nguyên đơn yêu cầu được chia 1/5 giá trị tài sản tại thời điểm thi hành án.

Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 vì đây là nhiệm vụ của con cái với cha mẹ.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn P*, bà* Trần Thị T *trình bày:*

Về quan hệ huyết thống, quan hệ hôn nhân, hàng thừa kế, nguồn gốc của tài sản tranh chấp, quá trình kê khai đăng ký, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q ông P và bà T trình bày giống như nguyên đơn đã trình bày.

Ông P và bà T cho rằng sau khi cụ C mất, cụ L1 đã chia đất ở cho 05 anh chị em ai cũng có phần. Đối với diện tích đất 1.893m², ông P được cụ Len tặng cho nên ông P đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 117/1998 QSDĐ/Quyển 2 ngày 29/6/1998.

Năm 1999, các ông bà Nguyễn Thanh S, Nguyễn Hữu P1, Nguyễn Ngọc H3 và Nguyễn Thị Thúy H1 gây áp lực buộc cụ Trần Thị L1 tiếp tục chia diện tích đất nêu trên. Ông P vì thương mẹ nên đã ký vào Tờ thỏa thuận ngày 11/10/1999 trái với ý chí của mình, vì thời điểm này ông P đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2001, các ông/bà S, P1, H3, H1 tiếp tục gây áp lực buộc cụ L1 phải làm đơn ra Ủy ban xã Thới Tam T5 yêu cầu "tương phân" lại ông P đã thuyết phục vợ

(bà T) ký vào Biên bản do X lập. Sau đó, ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Ngọc Q vào ngày 11/4/2016 tại Văn phòng C3 là hoàn toàn hợp pháp. Vì vợ chồng ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn đồng ý với Bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 07/5/2020 và Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTPHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần T8.

Nay, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công sức đóng góp của bị đơn trong việc làm tăng giá trị quyền sử dụng đất từ đất lúa màu sang đất trồng cây lâu năm.

Ông Nguyễn Văn P là con trai út trong nhà nên sống cùng với mẹ là cụ Trần Thị L1 (chết ngày 24/11/2017). Bị đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 vì đây là nhiệm vụ của con cái với cha mẹ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Bà* Nguyễn Thị Thúy H1 *(bà* H1 *đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà* Nguyen Ngoc H6 *(*Nguyễn Ngọc H3*) trình bày*:

Đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S, không trình bày gì thêm.

- *Ông* Nguyễn Hữu P1 *(có bà* Nguyễn Hữu Mai V *đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S, không trình bày gì thêm.

- *Ông* Nguyễn Ngọc Q *trình bày:*

Ngày 11/11/2015, ông có làm hợp đồng đặt cọc 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 1.893m² của ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T; giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Ngày 25/02/2016, ông tiếp tục trả cho ông P và bà T số tiền 2.000.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận vợ chồng ông P phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm.

Ngày 29/02/2016, ông được Ủy ban nhân dân huyện H chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa màu sang đất trồng cây lâu năm.

Ngày 11/4/2016, ông và vợ chồng ông P, bà T đến Văn phòng C3 lập Hợp đồng chuyển nhượng số 003569, Quyển 2 TP/CC-SCC/HĐGD. Trong hợp đồng, hai bên thỏa thuận khai giảm số tiền chuyển nhượng xuống còn 50.000.000 đồng để ông P, bà T chịu thuế thu nhập cá nhân thấp hơn. Ông đã giao đủ số tiền 4.500.000.000 đồng cho vợ chồng ông P, bà T. Vợ chồng ông P, bà T đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng.

Sau khi được cập nhật tên trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/03/2017, ông Q đã ký "Hợp đồng đặt cọc đất" (giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực) với ông Nguyễn Mạnh Đ1 về việc đặt cọc chuyển nhượng diện tích 1.893m², thửa đất số 83, với giá 28.500.000.000 đồng.

Ông đã nhận trước 25.000.000.000 đồng và cam kết sau khi chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở hai bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và giao nhận hết tiền. Ông Q đã giao đất cho ông Đ1 quản lý, sử dụng.

Diện tích đất nói trên là tài sản riêng của ông Q, không phải là tài sản chung của ông và vợ là bà Cao Thị H5. Bà H5 đã lập "Giấy cam kết tài sản riêng" nộp cho Tòa án rồi.

Ông P, bà T có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, sau đó đã chuyển nhượng lại cho ông Q, ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cập nhật biến động trang 4 của GCNQSDĐ) cũng hoàn toàn hợp pháp. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Q đồng ý với Bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 07/5/2020 và Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTPHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần T8.

Ông Q có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Công nhận việc cấp Giấy chứng nhận số 117/1998/QSDĐ, Quyển 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn P là hợp pháp;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569, Quyển 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 tại Văn phòng C3 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp;

- Giữ nguyên phần cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G947415 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận 117/1998 – QSDĐ/Quyển 2) do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 29/6/1998, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Q đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T phải hoàn trả lại cho ông Q số tiền 4.500.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch là 3.552.000.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 190220.CTHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần T8 với số tiền là 8.052.000.000 đồng).

- *Ông* Nguyễn Mạnh Đ1 *(ủy quyền cho bà* Đinh Thị T2 *đại diện) trình bày:*

Ngày 27/03/2017, ông Q có ký "Hợp đồng đặt cọc đất" với ông Nguyễn Mạnh Đ1 về chuyển nhượng diện tích 1.893m², thửa đất số 83, với giá 28.500.000.000 đồng. Ông đã nhận trước 25.000.000.000 đồng và cam kết sau khi chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở, hai bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và giao nhận hết tiền. Ông Q đã giao đất cho ông Đ1 quản lý, sử dụng.

Bà T2 là người được ông Đ1 ủy quyền đã được Tòa án sơ thẩm giải thích về quyền yêu cầu độc lập, bà T2 xác định đã giải thích lại cho ông Đ1 nhưng ông Đ1

xác nhận tuy bên nguyên đơn có yêu cầu nhưng ông Đ1 không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng cọc với ông Q trong trong vụ án này. Trường hợp sau này có tranh chấp, ông Đ1 sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

- Văn phòng C3 *(có bà* Nguyễn Hồng P2 *đại diện theo pháp luật) trình bày:*

Ngày 11/4/2016, Văn phòng C3 có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 83, tờ bản đồ số 28, tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi thẩm tra hồ sơ, công chứng viên đã thực hiện đúng, đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng giao dịch, đã tận tình giải thích lại toàn bộ nội dung, quyền lợi, nghĩa vụ cũng như trách nhiệm trước pháp luật các bên khi tham gia ký kết hợp đồng này. Các bên tham gia đã ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, việc ký kết của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối hay giả tạo nên Văn phòng C3 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569 là phù hợp quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện H *trình bày:*

Ngày 29/6/1998, Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G947415, số vào sổ 117/1998/QSDĐ/Quyển 2 cho ông Nguyễn Văn P.

Ngày 02/3/2016, Phòng T chuyển mục đích đối với phần đất lúa thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 sang đất trồng cây lâu năm cho ông P.

Việc Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn P, sau đó Phòng T chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm là đúng trình tự thủ tục quy định. Ủy ban nhân dân huyện H không có ý kiến đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

- Văn phòng Đ *trình bày*:

Ngày 02/3/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H cập nhật nội dung biến động trên trang 04 giấy chứng nhận: Chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây lâu năm thửa 83, tờ bản đồ số 28 theo Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 29/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện H, hồ sơ số 27574.000064.CM.VP.

Ngày 11/4/2016, ông Nguyễn Văn P và vợ là bà Trần T6 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 83 nêu trên cho ông NguyễnNgọc Quyến theo Hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng C3 chứng nhận số 003569 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Q trên trang 04 giấy chứng nhận vào ngày 06/7/2016 cho ông Q căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, là đúng trình tự thủ tục Luật đất đai quy định. Nội dung khởi kiện của các đương sự khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà* Cao Thị H5*, trình bày:*

Bà H5 là vợ của ông Q. Bà có lập "Giấy cam kết tài sản riêng" được Văn phòng C4 xác nhận ngày 03/8/2019, nội dung: Toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 83, Tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do

chồng bà là ông Nguyễn Ngọc Q nhận chuyển nhượng bằng tiền riêng, bà không có sự đóng góp nào, nên bà không có tranh chấp gì.

- *Ông* Lê Kim H4 *đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không có bản tự khai và không cung cấp chứng cứ cho Tòa án*.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 398/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S về việc: Xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ, Quyển số 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn P; Phần diện tích đất 2,7m² (số thứ tự thứ 4 Bảng thống kê diện tích trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 07/5/2019), thuộc một phần thửa 83, Tờ bản đồ số 28 (TL 1995), tại ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569 quyển 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Ngọc Q đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang số 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/6/1998;

- Hủy "Hợp đồng đặt cọc đất" giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 lập ngày 27/03/2017, về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995), xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 có quyền khởi yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hợp đồng bị hủy bỏ thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

- Công nhận diện tích đất theo hiện trạng 1.890,3m² (với mục đích sử dụng là đất lúa màu), thuộc một phần thửa đất số 83 (thửa phân chiết 83-1), tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị Len .

- Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn C gồm có: Cụ Trần Thị L1 (vợ) và các con của cụ C gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu P1, bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn P.

- Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Trần Thị L1 gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu P1, bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn P.

- Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và của cụ Trần Thị L1 là diện tích đất theo hiện trạng 1.890,3m² thuộc một phần thửa đất số 83 (thửa phân chiết 83-1), tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ chí Minh cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu P1, bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn P; Mỗi người

thừa kế được nhận một kỷ phần thừa kế tương đương 1/5 giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm thi hành án.

- Xác định phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.890,3m² nêu tại Mục [2.3] giữa đất lúa màu và đất trồng cây lâu năm là công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải giao quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng 1.890,3m² nêu trên và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998 QSDĐ/Quyển 2 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 29/6/1998 cho: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu P1, bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn P để thi hành án theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá di sản thừa kế, sau khi trừ chi phí bán đấu giá và các chi phí liên quan khác sẽ được chia như sau:

Chia giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất lúa màu cho các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 gồm: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu P1, bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn P; Mỗi người thừa kế được nhận một kỷ phần thừa kế tương đương 1/5 giá trị quyền sử dụng đất;

Ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T được nhận số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa đất lúa màu và đất trồng cây lâu năm.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q:

- Công nhận việc cấp Giấy chứng nhận số 117/1998/QSDĐ, Quyển 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn P, là hợp pháp;

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569, Quyển 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 tại Văn phòng C3 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T và ông Nguyễn Ngọc Q đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp;

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc giữ nguyên phần cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G947415 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận 117/1998 – QSDĐ/Quyển 2) do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 29/6/1998, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì ông yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T phải trả cho ông giá trị quyền sử dụng đất theo hiện trạng diện tích 1.890,3m² (với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 83 (Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 07/5/2019), tại thời điểm thi hành án.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc Q về việc buộc ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Q số tiền chuyển

nhượng đã nhận chuyển nhượng là 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá giữa giá chuyển nhượng ban đầu so với giá trị đất (đất trồng cây lâu năm) tại thời điểm thi hành án tính trên diện tích đất 1.890,3m² thuộc một phần thửa đất số 83 (thửa phân chiết 83-1), tờ bản đồ số 28 (tài liệu năm 1995) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 03/4/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án phúc thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P.

Ngày 03/4/2023, các đồng bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (Không nêu rõ đề nghị hủy hay sửa bản án sơ thẩm).

Ngày 05/4/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (Không nêu rõ đề nghị hủy hay sửa bản án sơ thẩm).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S xin rút toàn bộ kháng cáo đề nghị tòa án phúc thẩm tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P và người đại diện được ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T xác định nội dung kháng cáo như sau: Đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q xác định nội dung kháng cáo như sau: Đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và người liên quan. Vì lý do: Diện tích đất 1.890,3m² đang có tranh chấp là di sản của cụ C và Cụ L1 chưa chia, ông P chỉ là người được các đồng thừa kế giao cho đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có quyền bán khi chưa có sự đồng ý của anh chị em trong gia đình. Việc vợ chồng ông P, bà T tự ý chuyển nhượng cho ông Q là không đúng với ý chí nguyện vọng của cha mẹ và các anh chị em. Đồng thời giá chuyển nhượng thực tế giữa vợ chồng ông P, bà T với ông Q là 4.500.000.000đ, nhưng trong Hợp đồng công chứng lại ghi là 50.000.000đ để trốn thuế nên hợp đồng này là vô hiệu. Do đó Hợp đồng đặt cọc giữa ông Q với ông Đ1 cũng trái pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì diện tích đất 1.890,3m² ông P được cụ Len tặng cho, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, sau đó ông P và bà T giao kết Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cho ông Q, hai bên đã giao nhận đủ tiền và đất, ông Q đã được chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị bảo vệ quyền lợi cho ông Q là người thứ 3 ngay tình.

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

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với diện tích điện tích đất 1.890,3m² đang có tranh chấp là di sản của cụ C và Cụ L1 chưa chia, ông P chỉ là người được các đồng thừa kế giao cho đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có quyền bán khi chưa có sự đồng ý của anh chị em trong gia đình. Tuy nhiên, vợ chồng ông P, bà T đã chuyển nhượng cho ông Q, đồng thời việc các bên khai giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế giao dịch để trốn thuế cũng là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên hợp đồng đặt cọc giữa ông Q với ông Đ1 cũng trái pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các đồng bị đơn ông P, bà T và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, ý kiến của các Luật sư và phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng.**

[1]. Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S xin rút toàn bộ kháng cáo là tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. Bị đơn là ông Nguyễn Văn P và người đại diện được ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T xác định nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nội dung yêu cầu này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q xác định nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Q. Nội dung yêu cầu này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[4]. Tòa án cấp sơ xác định quan hệ tranh chấp: "*Tranh chấp thừa kế; Chia tài sản chung; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy/ bỏ/công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Hợp đồng đặt cọc; Hủy/bỏ/công nhận nội dung cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là chưa chính xác nên cần xác định lại như sau: "*Tranh chấp di sản thừa kế, chia thừa kế; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, hủy Hợp đồng đặt cọc*"; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên *"Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông* Nguyễn Ngọc Q *về việc công nhận việc cấp Giấy chứng nhận số 117/1998/QSDĐ, Quyển 2 do* Ủy ban nhân dân huyện H *cấp ngày 29/6/1998 cho ông* Nguyễn Văn P*, là đúng"*. Khoản 1 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Khi giải quyết vụ việc*

dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết". Căn cứ vào quy định này thì tòa án không có thẩm quyền "công nhận quyết định hành chính là đúng", trường hợp nếu có căn cứ xác định quyết định hành chính là trái pháp luật thì tuyên hủy, còn không thì không hủy. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên như trên là vượt quá thẩm quyền của Hội đồng xét xử trong vụ án dân sự.

Tuy nhiên, các vi phạm nêu trên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên chỉ nêu ra để Tòa án sơ thẩm rút kinh nghiệm và điều chỉnh lại cho phù hợp với quy định của pháp luật.

*** Về nội dung:**

[5]. *Xét kháng cáo của ông* Nguyễn Văn P *và và bà* Trần Thị T *cho rằng diện tích đất 1.890,3m² đang tranh chấp ông* P *được mẹ là cụ Len tặng cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông* P *và Trưng ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cho ông* Q*, hai bên đã giao nhận đủ tiền và đất, ông* Q *đã được chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đều hợp pháp. Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[6]. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận với nhau nội dung: Diện tích đất đang tranh chấp 1.893m², thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông nội là cụ Nguyễn Văn L để lại cho cha là cụ Nguyễn Văn C, sau đó cụ C và vợ là cụ L1 quản lý và sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[7]. Nguyên đơn ông S cho rằng diện tích đất 1.893m² đang tranh chấp sau khi cụ C mất thì cụ L1 và 05 anh chị em trong gia đình đã thống nhất giao cho cụ L1 quản lý, giao cho ông P được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được canh tác, khi nào bán thì phải có sự đồng ý của anh chị em trong gia đình. Còn các bị đơn ông P, bà T thì cho rằng, diện tích đất 1.893m² đang tranh chấp ông P được cụ Len tặng cho bằng miệng.

[8]. Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 11/10/1999, bà Trần Thị L1 và các con 05 người con gồm: Nguyễn Hữu P1, Nguyễn Thanh S, Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), Nguyễn Văn P và Nguyễn Thị Thúy H1 có lập "Tờ thỏa thuận" với nội dung: "*Sau khi tôi cùng các con bàn bạc đi đến thỏa thuận phần đất hương quả của ông bà để lại bao gồm:*

+ Ruộng 1.900m² và phần đất thổ cư 1.100m² tôi đã tương phân chia cho các con đứng tên toàn bộ phần đất thổ cư. Và ***riêng phần ruộng để cho trai út là*** Nguyễn Văn P ***gìn giữ để hương quả ông bà.***

Kể từ nay về sau, tất cả đều đồng ý phần đất thổ cư chỉ để dành cho con cháu ở, không được quyền mua bán. ***Phần ruộng để hương quả ông bà, nếu muốn bán anh em phải thỏa thuận lại…***"; Tại "Biên bản về việc giải quyết theo đơn của bà Trần Thị L1" do Ủy ban xã T lập ngày 15/6/2001, có mặt cụ L1 và các con gồm ông S, ông P và bà H3 đã thống nhất nội dung: *"Phần ruộng thửa 83, tờ 28 diện tích 1.893m² thống nhất bà* Trần Thị L1 *quản lý, tạm giao cho* Nguyễn Văn

P *canh tác*. Nguyễn Văn P *không được mua bán, sang nhượng nếu không có sự đồng ý của anh chị trong gia đình";* Tại "Biên bản làm việc" ngày 12/4/2017 của Ủy ban nhân dân xã T, ông Nguyễn Văn P có ý kiến: "*Phần đất thửa 83, tờ 28, diện tích 1.893m², loại đất LM do ông đứng tên trên Giấy chứng nhận số 117/1998 ngày 29/6/1998 đã chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm khác được cập nhật trên trang 4 giấy chứng nhận ngày 02/3/2016, ông đã chuyển nhượng hết với số tiền 4.500.000.000 đồng. Trước khi bán, ông có thông báo cho anh em về để chia phần đất thửa 83 này làm 06 phần, riêng ông 02 phần nhưng các anh em ông không đồng ý và ông tự quyết định bán luôn vì ông đứng tên trên giấy chứng nhận*".

[9]. Ông P cho rằng đã được cụ Len t cho nhưng không được anh em trong gia đình thừa nhận và ông P và bà T cũng không có chứng cứ chứng minh.

[10]. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là di sản của cụ C và cụ L1 để lại chưa chia; Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn C gồm có: cụ L1 (vợ) và các con gồm ông S, ông P1, bà H3, bà H1 và ông P; Hàng thừa kế thứ nhất của cụ L1 gồm: Ông S, ông P1, bà H3, bà H1 và ông P và chia thừa kế cho những người nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật. Hiện nay cụ L1 cũng đã chết và không để lại di chúc nên không cần chia riêng biệt di sản của cụ C và cụ L1 mà gộp lại chia đều cho các đồng thừa kế là các con của 02 cụ.

[11]. Ngày 02/3/2016, ông P và bà T đã làm thủ tục và nộp toàn bộ lệ phí trước bạ là 208.000đ để chuyển đổi 1.893m² đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm (Bút lục 841). Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTPHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần T8 đã định giá (bút lục 375): Diện tích 1.893m² đất trồng lúa là 6.929.000.000đ; Diện tích 1.893m² đất trồng cây lâu năm là 8.052.000.000đ. Giá trị đất (8.052.000.000đ - 6.929.000.000đ) = 1.096.000.000đ là giá trị tăng lên, do đó Tòa án sơ thẩm cho ông P, bà T hưởng giá trị này là có căn cứ. Ngoài ra, ông P và bà T còn có công sức đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đất nên cần chia cho ông phúc và bà T được hưởng công sức đóng góp tương đương một kỷ phần thừa kế là phù hợp.

[12] Do diện tích đất không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa, không chia được bằng hiện vật nên chia giá trị diện tích 1.893m² của cụ C và cụ Len thành 06 kỷ phần. Trong đó, ông S được chia thừa kế 1/6; ông P1 được chia chia thừa kế 1/6; bà H3 được chia chia thừa kế 1/6; bà H1 được chia chia thừa kế 1/6; ông P được chia chia thừa kế 1/6; ông P và bà T được chia công sức đóng góp 1/6. Giao diện tích đất này cho Cơ quan thi hành án bán đấu giá để chia cho các đồng thừa kế và người có công sức đóng góp theo tỷ lệ nêu trên.

[13]. *Xét kháng cáo của ông* Nguyễn Ngọc Q *cho rằng ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.893m² của ông* P, *bà* T *là ngay tình nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận "Hợp đồng đặt cọc đất" ngày 27/03/2017 giữa ông* Q *và ông* Nguyễn Mạnh Đ1. *Hội đồng xét xử thấy rằng:* Diện tích đất 1.893m² là tài sản chung của cụ C và cụ L1. Năm 1983 cụ C chết không để lại di chúc, sau đó cụ L1 và các con, trong đó có ông P đã thống nhất giao cho ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được bán, nếu bán thì phải có sự đồng ý của anh chị em trong gia đình. Nhưng sau khi vợ chồng ông P, bà T

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tự ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Ngọc Q số 003569 quyển 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2016 được Văn phòng C3, đây được xác định là hợp đồng vô hiệu. Bởi lẽ, việc chuyển nhượng này được vợ chồng ông P thực hiện trong khi chưa có sự đồng ý của ông S, ông P1, bà H3 và bà H1. Đồng thời giá thực tế 02 bên thỏa thuận và thực tế đã giao nhận là 4.500.000.000đ, nhưng giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ ghi 50.000.000đ, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm 02 bên đều xác định ghi 50.000.000đ để giảm bớt nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước là trái pháp luật nên hợp đồng bị vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông P, bà T với ông Q được ký công chứng ngày 11/4/2016, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 và Điều 689 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu,* ***trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa"***.

[14]. Tuy ông Q là người thứ ba ngay tình đã trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao đất và ông Q quản lý, sử dụng, ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Q không thuộc trường hợp nhận được tài sản thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa như viện dẫn nêu trên. Do đó Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và buộc phía ông P, bà T là bên có có lỗi phải bồi thường thiệt hại cho ông Q là có căn cứ.

[15]. Tuy nhiên, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn Tòa án phải lấy giá vào thời điểm xét xử sơ thẩm để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nhưng Tòa án sơ thẩm lại tuyên buộc ông P và bà T phải: *"...bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá giữa giá chuyển nhượng ban đầu (là 4.500.000.000 đồng) so với giá trị đất (đất trồng cây lâu năm)* ***tại thời điểm thi hành án*** *tính trên diện tích đất 1.890,3m² ..."* là không phù hợp với Nghị quyết hướng dẫn nêu trên. Do đó cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q sửa bản án sơ thẩm. Theo Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTPHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần T8 đã định giá diện tích 1.893m² đất trồng cây lâu năm là 8.052.000.000đ. Như vậy số tiền chênh lệch là (8.052.000.000đ – 4.500.000.000đ) = 3.552.000.000đ. Do vợ chồng ông P và bà T là bên có lỗi (bên ông Q không có lỗi) nên ông P và bà T phải bồi thường ông Q với tổng số tiền là 8.052.000.000đ.

[16]. Đối với "Hợp đồng đặt cọc đất" giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 lập ngày 27/03/2017, về việc đặt cọc chuyển nhượng 1.893m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 83 đang tranh chấp nêu trên: Xét, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với vợ chồng ông P, bà T bị vô hiệu, phần cập nhật biến động trang 4 mang tên ông Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên hủy nên đối tượng trong hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng diện tích đất 1.893m² không thể thực hiện được. Do đó Tòa án sơ thẩm không tuyên Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu mà tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc nêu trên. Đồng thời do ông Q và ông Đ1 chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy nên Tòa sơ thẩm tuyên cho ông Q và ông Đ1 có quyền khởi kiện tranh chấp bằng vụ án khác để đề nghị giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[17]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm cũng cần phải tính lại như sau:

Nguyên đơn ông S yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569 quyển 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 tại Văn phòng C3 được chấp nhận, nên ông P, bà T và ông Q phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ (mỗi người phải chịu 100.000đ);

Nguyên đơn ông S yêu cầu hủy "Hợp đồng đặt cọc đất" lập ngày 27/03/2017 giữa ông Q và ông Đ1 được Tòa án chấp nhận, nên ông Q và ông Đ1 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ (mỗi người phải chịu 150.000đ;

[18]. Án phí chia thừa kế: Diện tích 1.893m² đất trồng cây lâu năm là di sản thừa kế, căn cứ vào Chứng thư Thẩm định giá số 190220.CTPHCM ngày 08/5/2020 của Công ty Cổ phần T8 để tính án phí.

Lấy giá của diện tích 1.893m² đất trồng cây lâu năm là 8.052.000.000đ : 06 kỷ phần = 1.337.500.000đ/ kỷ phần. Trong đó, ông S phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 52.125.000đ; ông P1 phải chịu 52.125.000đ; bà H3 phải chịu 52.125.000đ; bà H1 phải chịu 52.125.000đ; ông P phải chịu 52.125.000đ; ông P và bà T phải chịu 52.125.000đ (mỗi người ½).

[19]. Án phí giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: ông P và bà T phải hoàn trả lại ông Q với tổng số tiền đã nhận và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là 8.052.000.000đ nên ông P và bà T phải chịu án phí có giá ngạch được tính: 112.000.000 đồng + (0,1% x 4.038.801.581 đồng) = 116.038.801 đồng (mỗi người ½).

[20]. Do ông Nguyễn Thanh S (sinh năm 1962) và ông Nguyễn Hữu P1 (sinh năm 1959) là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí, nên miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[21]. Chi phí tố tụng sơ thẩm: Chi phí định giá, thẩm định 62.939.092đ ông S đã nộp tạm ứng ở giai đoạn sơ thẩm. Do di sản thừa kế được chia làm 06 kỷ phần, nên các chi phí nêu trên cũng được chia làm 06 phần. Cụ thể: mỗi phần tương ứng chi phí tố tụng là 10.490.000đ. Trong đó, ông P1 phải hoàn lại cho ông S số tiền 10.490.000đ; bà H3 phải hoàn lại cho ông S số tiền 10.490.000đ; bà H1 phải hoàn lại cho ông S số tiền 10.490.000đ; ông P phải hoàn lại cho ông S số tiền 10.490.000đ; ông P và bà T phải hoàn lại cho ông S số tiền 10.490.000đ.

[22]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông P, bà T và ông Q được chấp nhận một phần, sửa bản án phúc thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[23]. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn đã rút; đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm đối với việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông P, bà T vô hiệu; hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Q và ông Đ1, chia thừa kế là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận chấp nhận.

[24]. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng diện tích đất 1.890,3m² ông P được cụ Len tặng cho, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, sau đó ông P và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cho ông Q, hai bên đã giao nhận đủ tiền và đất, ông Q đã được chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị bảo vệ cho ông Q là người thứ 3 ngay tình. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông P, bà T; giữ nguyên Hợp đồng đặt cọc giữa ông Q và ông Đ1 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[25]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đối với đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông P, bà T và Q, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận việc rút kháng cáo đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ, Quyển số 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn P của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo nêu trên.

Chấp nhận một phần kháng cáo của các đồng bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T và chấp nhận một phần kháng cáo của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q.

Sửa Bản án sơ thẩm số 389/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127; Điều 128; Điều 129; Điều 137; Điều 138; Khoản 4 Điều 424; Điều 425; Điều 698; Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 328; Điều 357; Khoản 2 Điều 468; Điều 649; Điều 650; Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 1993; Luật

Đất đai năm 2003; Điều 2 của Luật Người cao tuổi; Nghị quyết số 02/2004/NQ HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Án lệ số 05/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao; 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 việc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ, Quyển số 2 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29/6/1998 cho ông Nguyễn Văn P. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003569 quyển 2 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/4/2016 tại Văn phòng C3 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

- Hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động quyền sử dụng đất (do chuyển nhượng quyền sử dụng đất) tên ông Nguyễn Ngọc Q ngày 06/7/2016 tại trang số 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/6/1998;

- Hủy Hợp đồng đặt cọc đất giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 lập ngày 27/03/2017, về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 28 (TL1995), xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 có quyền khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng đặt cọc bị hủy bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

- Công nhận diện tích đất theo hiện trạng 1.890,3m² thuộc thửa đất số 83 (thửa phân chiết 83-1), tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998 QSDĐ/Quyển 2 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 29/6/1998 là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 chưa chia.

- Chia di sản thừa kế là diện tích đất 1.890,3m² nêu trên của cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị L1 cho các đồng thừa kế, gồm: Ông Nguyễn Thanh S được hưởng thừa kế giá trị 1/6, ông Nguyễn Hữu P1 được hưởng thừa kế giá trị 1/6, bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3) được hưởng thừa kế giá trị 1/6, bà Nguyễn Thị Thúy H1 được hưởng thừa kế giá trị 1/6; ông Nguyễn Văn P được hưởng thừa kế giá trị 1/6; ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T được hưởng công sức đóng góp giá trị 1/6. Giao diện tích đất nêu trên cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá để chia bằng tiền cho các đương sự theo tỷ lệ nêu trên.

- Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải giao trả lại diện tích đất 1.890,3m² thửa đất số 83 (thửa phân chiết 83-1), tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ

Chí Minh và phải giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117/1998 QSDĐ/Quyển 2 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn P ngày 29/6/1998 cho: Ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Hữu P1, bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), bà Nguyễn Thị Thúy H1 và ông Nguyễn Văn P quản lý và để thi hành án. Trường hợp ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Ngọc Q và ông Nguyễn Mạnh Đ1 không tự nguyện giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp đất đai.

- Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Q số tiền 4.500.000.000đ chuyển nhượng đã nhận và số tiền 3.552.000.000đ bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Tổng cộng ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Q là 8.052.000.000đ (Tám tỷ không trăm năm mươi hai triệu đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của các ông, bà: Nguyễn Thanh S, Nguyễn Hữu P1, Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3), Nguyễn Thị Thúy H1, Nguyễn Văn P và Trần Thị T về việc không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các chi phí như phụng dưỡng, chăm sóc, viện phí, tiền thuốc, tang lễ, cúng giỗ,... đối với cụ Nguyễn Văn C và cụ Trần Thị Len .

- Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 197/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong.

- Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 192/2018/QĐ-BPBĐ ngày 31/7/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Thanh S được nhận lại số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng đã nộp theo quyết định này và Văn bản số 68/DAB-Q01 ngày 31/7/2018 của Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Thanh S và ông Nguyễn Hữu P1.

- Ông Nguyễn Văn P phải chịu 1/3 án phí của 300.000đ (do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu) là 100.000đ (Một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Trần Thị T phải chịu 1/3 án phí của 300.000đ (do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu) là 100.000đ (Một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Nguyễn Ngọc Q phải chịu 1/3 án phí của 300.000đ (do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu) là 100.000đ (Một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

- Ông Nguyễn Ngọc Q phải chịu 1/2 án phí của 300.000đ (do Hợp đồng đặt cọc bị tuyên hủy) là 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Nguyễn Mạnh Đ1 phải chịu 1/2 án phí của 300.000đ (do Hợp đồng đồng đặt cọc bị tuyên hủy) là 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

- Án phí chia thừa kế:

Bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3) phải chịu 52.125.000đ (Năm mươi hai triệu một trăm hai mươi năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần di sản thừa kế được chia;

Bà Nguyễn Thị Thúy H1 phải chịu 52.125.000đ (Năm mươi hai triệu một trăm hai mươi năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần di sản thừa kế được chia.

Ông Nguyễn Văn P phải chịu 52.125.000đ (Năm mươi hai triệu một trăm hai mươi năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần di sản thừa kế được chia.

Ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T phải chịu 52.125.000đ (Năm mươi hai triệu một trăm hai mươi năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản là công sức đóng góp được chia.

- Án phí giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T phải chịu 116.038.000đ (Một trăm mười sáu triệu không trăm ba mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí định giá, thẩm định:

Ông Nguyễn Hữu P1 phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh S số tiền 10.490.000đ (Mười triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng);

Bà Nguyen Ngoc H6 (Nguyễn Ngọc H3) phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh S số tiền 10.490.000đ (Mười triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng);

Bà Nguyễn Thị Thúy H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh S số tiền 10.490.000đ (Mười triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng);

Ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh S số tiền 10.490.000đ (Mười triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng);

Ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh S số tiền 10.490.000đ (Mười triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng) (Công sức đóng góp được chia).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh S số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2017/0044567 ngày 17/5/2018 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số: AA/2019/0045661 ngày 17/02/2020 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Q số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2019/0045044 ngày 27/11/2019 và số tiền 58.326.000 đồng (Năm mươi tám nghìn ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp Biên lai thu số: AA/2021/0001564 ngày 20/01/2022 cùng của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 khoản tiền 8.052.000.000đ (T7 tỷ không trăm năm mươi hai triệu đồng) ông P và bà T phải trả cho ông Q là người được thi hành án} cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, 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 năm 2015.

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

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (15);
- Lưu VP(3), HS(2).28b.NHT.

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

Nguyễn Văn Khương