

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 37/2021/DS-PT

Ngày: 25-3-2021

V/v “Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 3 đến ngày 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 275/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2021/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị Thanh X, sinh năm 1987; Trú tại: Tổ 6, ấp M, xã P, huyện C, Th phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Công ty may mặc QV (Phòng QA), đường Nguyễn Văn Ni, khu phố 2, thị trấn C, huyện C, Th phố Hồ Chí Minh. “Vắng mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của chị X: Ông Lê Trọng H, sinh năm 1968; Trú tại: Khu phố 3, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2021) “Có mặt”

+ *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1960; Trú tại: Tổ 7, ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

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

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1971; Trú tại: Ấp 3, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

2. Anh Trần Thế Tr, sinh năm 1980; Trú tại: Ấp 2, xã L.Th, huyện L, tỉnh Bình Phước. “Vắng mặt”

3. Anh Trần Minh S, sinh năm 1985; Trú tại: Ấp 5, xã L.H, huyện L, tỉnh

Bình Phước. “Vắng mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tr, anh S: Ông Lê Trọng H, sinh năm 1968; Trú tại: Khu phố 3, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/3/2021 và ngày 16/3/2021) “Có mặt”

4. Chị Trần Thị A, sinh năm 1992; Trú tại: Ấp 2, xã L.Đ, huyện L, tỉnh Bình Phước. “Có mặt khi xét xử; vắng mặt khi tuyên án”

5. Anh Trần Minh H2, sinh năm 2002; “Vắng mặt”

6. Anh Trần Minh H3, sinh năm 2002; “Vắng mặt”

Cùng trú tại: Ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước.

7. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D

Địa chỉ trụ sở: Số 379 Quốc lộ 13, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn H4, sinh năm 1956; Trú tại: 129F/138/138D Bến Vân Đồn, phường 6, quận 4, Th phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 31/12/2019). “Có mặt khi xét xử; vắng mặt khi tuyên án”

Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Trần Thị Thanh X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thế Tr, anh Trần Minh S.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/5/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Trần Thị Thanh X trình bày:

Chị Trần Thị Thanh X là con ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Ngọc M. Khi ông Th còn sống có tài sản là thửa đất diện tích 2056,2m² tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước, trên đất có một căn nhà xây. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) đứng tên ông Th, bà M. Ngày 07/5/2013, ông Th nhận thấy tình hình sức khỏe giảm sút nên có lập Di chúc để lại tài sản với nội dung giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc M sử dụng, chu vi diện tích căn nhà đang ở dùng làm nhà thờ cúng ông bà tổ tiên, sau này không được phép bán. Tại thời điểm đó không có ai tranh chấp. Sau khi ông Th chết, căn cứ Di chúc bà M đã chuyển quyền sử dụng thửa đất trên và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH00786 ngày 11/7/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc M. Đến tháng 4/2019, bà M đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và căn nhà trên đất cho bà Trần Thị L mà không thông báo hay có sự đồng ý của toàn bộ gia đình chị X. Do đó, chị X làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Trần Thị L đối với thửa đất diện tích 2056,2m² và toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của chị X yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00786 ngày 11/7/2014 cấp cho bà M và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS00835 do Sở Tài nguyên và Môi trường

(TNMT) tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/5/2019 đứng tên bà Trần Thị L. Chị X không có yêu cầu chia di sản thừa kế, không yêu cầu hủy di chúc, thống nhất với di chúc của ông Th để lại.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M trình bày:

Bà M và ông Trần Văn Th chung sống với nhau từ năm 1984, bà M và ông Th có 5 người con tên: Trần Minh S, sinh năm 1985, Trần Thị Thanh X, sinh năm 1988, Trần Thị A, sinh năm 1992, Trần Minh H2, sinh năm 2002, Trần Minh H3, sinh năm 2002. Còn anh Nguyễn Thế Tr là con ông Th với người vợ trước nhưng đã ly hôn. Trong thời gian chung sống, bà M và ông Th tạo dựng tài sản hiện nay gồm 03 thửa đất gồm: Tại ấp 6, xã L.T có 02 thửa: 01 thửa đã chuyển nhượng cho bà L diện tích 2056,2m², đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AK 084109, sổ vào sổ H 00386 cấp ngày 22/8/2007 đứng tên bà M và ông Th, hiện nay chị X đang kiện; 01 thửa hiện nay bà M và 02 con Trần Minh H2 và Trần Minh H3 đang ở, đất này cũng đã có Giấy chứng nhận QSDĐ do bà M đứng tên, trên đất có 01 căn nhà cấp 4; 01 thửa tọa lạc tại xã Lộc Thịnh, huyện L có Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà M, diện tích bao nhiêu không rõ.

Đối với thửa đất hiện đang tranh chấp, sau khi ông Th chết, bà M đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH00786 ngày 11/7/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc M. Năm 2019, vì lý do nợ nần nên bà M phải chuyển nhượng diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất cho bà Trần Thị L để trả nợ. Nay chị X yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã lập giữa bà M và bà Trần Thị L thì bà M không đồng ý vì chị X không có quyền đối với tài sản này. Bà M không yêu cầu hủy Di chúc do ông Th lập ngày 07/5/2013, thống nhất với Di chúc của ông Th.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Vào năm 2019, bà L nhận chuyển nhượng của bà M thửa đất diện tích 2056,2m² và toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số CH00786 ngày 11/7/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc M. Hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng (VPCC) Nguyễn Thị D vào ngày 09/4/2019. Bà L đã trả tiền đầy đủ cho bà M, việc chuyển nhượng là hợp pháp bởi lẽ đất đứng tên bà M. Bà L thực hiện việc chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Hiện nay bà L được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS00835 do Sở TNMT tỉnh cấp ngày 06/5/2019 đứng tên bà Trần Thị L. Nay bà L không đồng ý việc chị X yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã lập giữa bà L và bà M.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thế Tr trình bày: Anh Tr là con riêng của ông Th. Anh Tr thống nhất với trình bày và yêu cầu của chị X về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M và bà L đối với thửa đất diện tích 2056,2m² tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước. Anh Tr không có yêu cầu chia di sản thừa kế, không yêu cầu hủy Di chúc do ông Th lập ngày 07/5/2013, thống nhất với Di chúc của ông Th.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh S trình bày: Anh S là con của ông Th và bà M. Anh S

thống nhất với trình bày và yêu cầu của chị X về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M và bà L đối với thửa đất diện tích 2056,2m² tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước. Anh S không có yêu cầu chia di sản thừa kế, không yêu cầu hủy Di chúc do ông Th lập ngày 07/5/2013, thống nhất với Di chúc của ông Th.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị A trình bày: Chị A là con của ông Th và bà M. Chị A thống nhất với trình bày của bà M, chị A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị X về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M và bà L đối với thửa đất diện tích 2056,2m² tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước. Chị A không yêu cầu chia di sản thừa kế, không yêu cầu hủy Di chúc do ông Th lập ngày 07/5/2013, thống nhất với Di chúc của ông Th.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh H3 trình bày: Anh H3 là con của ông Th và bà M. Anh H3 thống nhất với trình bày của bà M, anh H3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị X về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M và bà L đối với thửa đất diện tích 2056,2m² tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước. Anh H3 không yêu cầu chia di sản thừa kế, không yêu cầu hủy Di chúc do ông Th lập ngày 07/5/2013, thống nhất với Di chúc của ông Th.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh H2 trình bày: Anh H2 là con của ông Th và bà M. Anh H2 thống nhất với trình bày của bà M, anh H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị X về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M và bà L đối với thửa đất diện tích 2056,2m² tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước. Anh H2 không yêu cầu chia di sản thừa kế, không yêu cầu hủy Di chúc do ông Th lập ngày 07/5/2013, thống nhất với Di chúc của ông Th.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị D trình bày: Ngày 09/4/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Trần Thị L có đến VPCC Nguyễn Thị D yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Các bên đã cung cấp đầy đủ các tài liệu kèm theo trong đó có Giấy chứng nhận QSDĐ xác định thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc M. VPCC Nguyễn Thị D công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên là đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thanh X khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên là chưa có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thanh X về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 09/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Trần Thị L đối với thửa đất diện tích 2056,2m² tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2020, nguyên đơn chị Trần Thị Thanh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thế Tr kháng cáo Bản án sơ thẩm; ngày 28/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh S kháng cáo Bản án sơ thẩm, tất cả đều đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị X.

Ngày 08/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) tỉnh Bình Phước quyết định kháng nghị Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS); Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của chị X, anh Tr, anh S; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh, hủy Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của chị X, anh Tr, anh S và quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 Bộ luật TTDS nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh về tố tụng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L làm đơn yêu cầu độc lập để xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

Theo Điều 5 Bộ luật TTDS, đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.

Quá trình giải quyết vụ án, cả bị đơn bà M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị X vì cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, do đó bà L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Hơn nữa, việc xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã thuộc phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị X, nếu yêu cầu khởi kiện này được chấp nhận. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện trưởng VKSND tỉnh là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án chỉ xác định anh Tr là con riêng của ông Th trước khi kết hôn với bà M, nên thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa anh Tr vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị X, anh Tr và anh S cung cấp bản photocopy giấy khai sinh của chị Trần Thị Thùy Tr2 và anh Trần Quốc D và cho biết chị Tr2, anh D là con ruột của ông Th với người vợ trước đây là bà Nguyễn Thị T. Qua xem xét giấy khai sinh này, mặc dù chưa có bản chính để đối chiếu, nhưng có cơ sở ban đầu xác định chị Tr2 và anh D là con ruột của ông Th với bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà L cũng xác nhận ông Th và người vợ trước là bà T có những người con chung có tên nêu trên. Do vậy, chị Tr2 và anh D cũng là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th, nhưng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ ông Th có bao nhiêu con chung với người vợ đã ly hôn trước đây (bà Nguyễn Thị T); ông Th có con nuôi hay không; cha mẹ ruột và cha mẹ nuôi (nếu có) của ông Th hiện còn sống hay đã chết để xem xét đưa họ vào tham gia tố tụng nhằm xác định họ có tranh chấp hay yêu cầu gì liên quan đến Di chúc cũng như di sản mà ông Th để lại theo Di chúc cho bà M hay không là có thiếu sót, có thể bỏ sót người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Phía anh Tr khi tham gia tố tụng cũng không trình bày đầy đủ quan hệ người thân gia đình và cung cấp chứng cứ hoặc đề nghị Tòa án xem xét đầy đủ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th cũng là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình.

[4] Xét kháng cáo của chị X, anh Tr, anh S và quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh về nội dung:

[4.1] Mặc dù Di chúc của ông Th khi chết để lại toàn bộ thừa đất và tài sản gắn liền với đất cho bà M, nhưng trong đó có nội dung để lại căn nhà ở làm nơi thờ cúng. Nội dung này liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th, trong đó có chị X. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị X có quyền khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có liên quan đến di sản thờ cúng là có cơ sở.

[4.2] Qua tài liệu, chứng cứ thu thập được xác định thửa đất số 143, tờ bản đồ số 35, diện tích 2056,2m² (trong đó có 400m² đất ở lâu dài) tọa lạc tại ấp 6, xã L.T, huyện L, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị Ngọc M nhận chuyển nhượng lại của ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị L2 vào năm 2007 (Bút lục số 39). Sau đó, ông Th, bà M đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành AK 084109, vào sổ cấp GCN số H 00386 ngày 22/8/2007. Đối với tài sản này, con riêng của ông Th là anh Tr và các con chung của ông Th và bà M thừa nhận không có đóng góp gì. Vì vậy, có cơ sở xác định đây là tài sản chung của ông Th và bà M, nên ông Th, bà M có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung. Nhưng trước khi chết, vào ngày 07/5/2013 ông Th lại lập Di chúc định đoạt toàn bộ tài sản chung

gồm QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà M theo quy định tại Điều 223 BLDS năm 2005.

[4.3] Sau khi ông Th chết, bà M đã căn cứ vào Di chúc của ông Th để thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ thửa đất số 143, tờ bản đồ số 35, diện tích 2056,2m² sang tên chủ sử dụng đất cho cá nhân bà M tại Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH 00786 do UBND huyện L cấp ngày 11/7/2014. Mặc dù Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00786 không thể hiện tài sản gắn liền với đất, nhưng theo trình bày của đại diện theo ủy quyền của VPCC Nguyễn Thị D khi bà M làm thủ tục kê khai nhận di sản thì đã thể hiện rõ trong nội dung Di chúc trên thửa đất số 143 có căn nhà xây; đồng thời, trình tự, thủ tục sang tên QSDĐ thửa đất số 143 nêu trên cho bà M trong hồ sơ đã thể hiện rõ tài sản gắn liền với đất - đó là căn nhà để dành làm nơi thờ cúng theo Di chúc của ông Th để lại. Do đó, khi bà M chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 143 cho bà L mà trên đất có căn nhà làm nơi thờ cúng là không thực hiện đúng nội dung Di chúc, vượt quá phạm vi quyền định đoạt của bà M đối với khối tài sản này, vi phạm quy định tại Điều 670 BLDS năm 2005 liên quan đến di sản dùng vào việc thờ cúng.

[4.4] Bà M mặc dù biết trên đất có căn nhà làm nơi thờ cúng, nhưng lại lý giải việc chuyển nhượng thửa đất số 143 cho bà L là do trước khi ông Th chết, ông Th và bà M đã vay nhiều khoản nợ, trong đó có 03 khoản vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Agribank) chi nhánh L - Phòng giao dịch L.T và một số khoản vay của các cá nhân khác. Sau khi ông Th chết, do số tiền lãi của các khoản vay phát sinh nhiều nên bà M phải chuyển nhượng thửa đất cho bà L để lấy tiền thanh toán các khoản vay và chi tiêu sinh hoạt gia đình, theo bà M đây là lý do chính đáng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định việc bà M chuyển nhượng QSDĐ cho bà L có vi phạm liên quan đến di sản dùng vào việc thờ cúng, nhưng lại nhận định như quan điểm của bà M là phải chuyển nhượng QSDĐ bao gồm cả di sản thờ cúng để trả các khoản nợ phát sinh trước khi ông Th chết.

Xét các khoản vay của ông Th và bà M đối với các cá nhân, các khoản vay này chỉ được thể hiện qua giấy viết tay giữa bà M với bên cho vay, không có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tại phiên tòa, bà M không xác định được chính xác đã vay cụ thể của ai, số tiền bao nhiêu, vay vào thời gian nào..., nên lời trình bày của bà M về những khoản vay này chưa đủ cơ sở để chấp nhận.

Đối với các khoản vay của Agribank chi nhánh L - Phòng giao dịch L.T: Qua tài liệu, chứng cứ thu thập được và lời trình bày của bà M có cơ sở xác định trước khi ông Th chết thì ông Th và bà M có vay 03 khoản vay tại Agribank chi nhánh L - Phòng giao dịch L.T. Tuy nhiên, 03 khoản vay này độc lập với nhau và từng khoản vay đều được ông Th và bà M dùng tài sản khác nhau thế chấp để bảo đảm, trong đó khoản vay 500.000.000 đồng được ông Th và bà M sử dụng QSDĐ tại thửa đất số 143 có diện tích 2056,2m² nêu trên để thế chấp. Mặc dù khoản vay được thế chấp bởi thửa đất số 143 chỉ có tiền vay gốc 500.000.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh, nhưng vào năm 2019 bà M đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cùng tài sản gắn liền với đất cho bà L với số tiền hơn 1,5 tỷ đồng; đồng thời, bà M lại sử dụng số tiền này để thanh toán cho 03 khoản vay tại Agribank chi nhánh L

- Phòng giao dịch L.T để nhận lại tài sản thế chấp của 02 khoản vay này. Theo bà M, do thửa đất số 143 có giá trị nhất nên quyết định chuyển nhượng thửa đất này để trả nợ, còn lại 02 thửa đất khác là tài sản bảo đảm của 02 khoản vay còn lại thì bà M tiếp tục quản lý, sử dụng là không hợp lý. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do các khoản nợ Ngân hàng của ông Th và bà M đã phát sinh trước khi ông Th chết, nên trường hợp bà M không có khả năng thanh toán nợ khi đến hạn thì Ngân hàng có quyền khởi kiện giải quyết đối với thửa đất đang thế chấp là không chính xác, vì đây là quan hệ pháp luật riêng, không liên quan đến quan hệ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M với bà L, nên nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm cũng không có cơ sở.

[4.4] Về việc chuyển nhượng thửa đất số 143 giữa bà M và bà L:

Xét các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện ký kết hợp đồng; thửa đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ; Hợp đồng được lập Th văn bản và được VPCC Nguyễn Thị D công chứng ngày 09/4/2019 là phù hợp quy định về hình thức hợp đồng tại Khoản 1 Điều 502 BLDS năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, như nhận định trên, thực tế trên thửa đất này có tài sản gắn liền là căn nhà là di sản thờ cúng khi ông Th chết để lại, được chính bà M và các con, cũng như VPCC Nguyễn Thị D thừa nhận. Do vậy, tài sản gắn liền với thửa đất này có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của ông Th, nhưng khi bà M thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà L thì chỉ thông báo và được sự đồng ý của các con gồm chị A, anh H2, anh H3; còn đối với anh Tr, chị X, anh S thì không biết sự việc này do không được bà M thông báo, không tham gia thỏa thuận và ký kết hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tr, chị X, anh S.

Liên quan đến nội dung chuyển nhượng QSDĐ có đề cập đến “chu vi căn nhà...” theo Di chúc do ông Th để lại chưa được các bên hiểu thống nhất. Theo bà M và đại diện theo ủy quyền của VPCC Nguyễn Thị D hiểu nội dung này chỉ đề cập đến căn nhà và căn nhà này hoàn toàn tách biệt với thửa đất, nên bà M có thể di dời căn nhà này đến vị trí khác, địa điểm khác làm nơi thờ cúng. Cách hiểu này là không phù hợp, bởi hiện trạng căn nhà trên đất là di sản thờ cúng là nhà xây cấp IV, đây là công trình kiên cố gắn liền với thửa đất. Trường hợp nội dung Di chúc có nhiều cách hiểu khác nhau thì cần được giải thích “*dựa trên ý nguyện đích thực trước đây của người chết, có thể xem xét đến mối quan hệ giữa người chết và người thừa kế theo di chúc*” theo quy định tại Điều 673 BLDS năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ nội dung này để có cơ sở cân nhắc, đánh giá giới hạn “chu vi căn nhà” mà ông Th muốn đề cập được xác định như thế nào; đồng thời cũng chưa xác minh, đo đạc để xác định chính xác diện tích và vị trí tọa độ căn nhà trên đất.

Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng quy định tại Khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 cho rằng việc bà L nhận chuyển nhượng QSDĐ là ngay tình và sau khi ký kết hợp đồng bà L đã được Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS 00835 do ngày 06/5/2019 để xác định giao dịch này có hiệu lực là chưa đủ cơ sở.

[5] Từ những nhận định trên thấy rằng tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th để đưa vào tham gia tố tụng nhằm xem xét các yêu cầu, ý kiến của họ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; việc bà M định đoạt chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 143 và tài sản gắn liền với đất, trong đó có căn nhà xây cấp IV là di sản thờ cúng theo Di chúc của ông Th để lại là vượt quá phạm vi quyền định đoạt của bà M, vi phạm nghĩa vụ của người được chỉ định trong Di chúc để quản lý di sản thừa kế, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị X, anh Tr và anh S; đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ nhằm giải thích cách hiểu nội dung Di chúc của ông Th để lại để xem xét, đánh giá Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà M với bà L có hiệu lực hay vô hiệu, nếu vô hiệu thì vô hiệu một phần hay vô hiệu toàn bộ. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của chị X, anh Tr và anh S; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước về nội dung, hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị X, anh Tr và anh S được chấp nhận một phần, nên các anh chị không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ một phần liên quan đến quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Bình Phước về nội dung, phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về tố tụng.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Thị Thanh X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thế Tr, anh Trần Minh S; chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về nội dung. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Thanh X, anh Trần Thế Tr, anh Trần Minh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước trả lại cho chị X, anh Tr và anh S mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001286, 0001287, 0001288, quyền số 0026, ngày 08/10/2020.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- L2: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh