

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

Ngày: 16 - 01 - 2024

V/v “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chia tài sản chung”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Thịnh;

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Thọ;
bà Nguyễn Thị Hoàng Trà.

- *Thư ký phiên tòa:* bà **Đỗ Thị Thu Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Quang Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chia tài sản chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134A/2023/QĐ - PT ngày 25 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Lê Văn B, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ A, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Do bà Võ Kim T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số E cư xá P, đường L, phường E, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 07/4/2022.

- Bi đơn:

1. Bà Lê Thị M, Sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ I, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Do ông Võ Minh T1, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ D, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 07/4/2022.

2. Lê Thị X, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ A, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C2.

Địa chỉ: Số A L, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1977 và bà **Nguyễn Kim T3, sinh năm 1999**; Cùng địa chỉ: Số A L, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

2. Văn phòng Đ.

Địa chỉ: Số I, H, Phường A, T, Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Văn C – Chức vụ: Phó Giám đốc.

3. Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1963;

4. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1996;

5. Ông Lê Văn T5, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: thôn T, xã C, thành phố H, Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị K, ông Lê Văn T4, ông Lê Văn T5: bà Võ Kim T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số E cư xá P, đường L, phường E, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lê Thị Ánh T6, sinh năm 1985; Địa chỉ: thôn T, xã C, thành phố H, Quảng Nam.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Lê Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Kim T trình bày:

Vào ngày 30/9/2020, ông B với bị đơn bà Lê Thị M và bà Lê Thị X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng CNQSDĐ) đối với thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m². Địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp ngày 24/9/2020.

Theo hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020, bản chất không phải là hợp đồng chuyển nhượng, mà đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hợp đồng để giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, nhưng thực chất ông B không nhận một đồng nào từ bà M và bà X. Sở dĩ ông B ký tặng cho bà M và bà X 200m² đất, vì hai bà đã gây sức ép khởi kiện ông B tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Ông B tặng cho để 02 bà rút đơn khởi kiện, tránh mất tình cảm chị em và thiên hạ chê cười. Trước đây 02 bà đã khởi kiện cho rằng: đất này là di sản, có nguồn gốc của cha mẹ, nhưng thực chất không phải như vậy. Đất này là của gia đình ông B. Ông B sinh sống tại đây hơn 60 năm, đăng ký kê khai, đóng thuế nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông B. Hiện nay, ông B chưa giao thửa đất này cho bà M, bà X vì trên thửa đất này có cái nhà kho của ông B. Đồng thời do trước đây thỏa thuận, 02 bà phải trả lại cho ông B tiền chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng sau khi ông B ký hợp đồng chuyển nhượng (thực chất là tặng cho) 02 bà lại không chịu trả khoản tiền này. Bà M, bà X luôn cho rằng quyền sử dụng đất này là của cha mẹ ông B chết để lại, nên họ thường hay gây rối và sẽ khởi kiện để lấy thêm phần đất.

Hợp đồng CNQSD đất với giá chuyển nhượng 1.000.000.0000 đồng nêu trên giữa ông B với bà M, bà X là không đúng bản chất, không đúng sự thỏa thuận của đôi bên. Thực tế bản chất hợp đồng này là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông B

tặng cho bà M và bà X 200m² đất để 02 bà rút đơn khởi kiện. Do đó Hợp đồng CNQSD đất này là hợp đồng giả cách, nhằm che dấu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà 02 bên đã thỏa thuận trước đó.

Nay ông B yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị M và Lê Thị X vô hiệu; Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: hủy bỏ phần “IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận có nội dung: Chuyển nhượng cho bà Lê Thị M, CNMD số 200076529, địa chỉ tổ I, phường A, quận T, thành phố Đ và bà Lê Thị X, CMND số 205829475, địa chỉ tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Q; theo hồ sơ số 000594.CN.001./.” của Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24/9/2020. Đối với số tiền ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng thực tế các bên không có giao nhận tiền.

Trong văn bản trình bày và đơn phản tố ngày 06/9/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị các bị đơn bà Lê Thị M và bà Lê Thị X trình bày: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, vì lý do: Ông Lê Văn T7 (Liệt sĩ) cùng vợ bà Đặng Thị N (chết năm 1989) sinh hạ được 03 người gồm: ông Lê Văn B, bà Lê Thị M và bà Lê Thị X. Ngoài ra ông T7 và bà N không có con riêng hay con chung nào khác. Năm 1986, bà Đặng Thị N mua thửa đất màu của bà Lương Thị H có diện tích 500m², trong mảnh vườn có 1 hồ bom, bụi tre, cây cối mọc hoang um tùm (*phần này bà H không tính vào mua bán*) được bà X san lấp, dọn dẹp đưa vào quản lý sử dụng chung với diện tích thửa đất. Năm 1987, UBND thị xã H ra Quyết định số 978/QĐ-UB ngày 24/12/1987 về việc thu hồi và cấp đất xây dựng nhà ở cho bà Đặng Thị N. Bà N đã dựng một căn nhà cấp 04 bằng tre, để gia đình sinh sống, thời điểm này ông B có vợ thứ nhất, chung sống cùng gia đình nhà vợ và thường xuyên đi làm ăn xa. Sống chung với bà N có bà Lê Thị X cùng con gái bà X là Lê Thị Ánh T6. Bà N bắt đầu ngã bệnh, bà M cưới chồng và sinh sống tại Đà Nẵng nhưng thường xuyên về ở để phụ bà X chăm sóc bà N. Thời điểm bà N mua đất dựng nhà bà M có hỗ trợ tiền mua thửa đất trên. Năm 1989 bà N chết và không để lại di chúc. Đến năm 1990, ông B, bà M và bà X góp tiền xây dựng căn nhà cấp 04 để thờ cúng ông bà, cha mẹ. Từ khi xây dựng căn nhà, ông B, bà X cùng con gái Lê Thị Ánh T6 sống chung trong căn nhà, bà M thường xuyên về ở lại tại căn nhà để thấp hương cho bà N.

Năm 1994, ông B cưới vợ lần 2 với bà Huỳnh Thị K và đưa bà K về sống chung cùng gia đình. Cuộc sống phát sinh mâu thuẫn, xích mích bất hòa, tình cảm rạn nứt. Năm 1997, bà X cùng con gái Lê Thị Ánh T6 dọn ra khỏi nhà, nhờ có sự giúp đỡ của chính quyền địa phương, bà X xin được mảnh đất để có nơi sinh sống. Ngày 14/5/2005, ông Lê Văn B tự ý đăng ký kê khai nguồn gốc sử dụng đất và xin cấp Giấy CNQSD đất mà không thông tin lấy ý kiến của bà Lê Thị X và bà Lê Thị M. Hiện nay, tài sản chung là di sản gồm: nhà gắn liền với thửa đất số 156, diện tích 743,9m², tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên hòa giải, bị đơn cho tài sản chung là di sản của 05 người gồm: bà N, ông B, bà M, bà X và bà T6. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/6/2020, bị đơn bà M và bà X có yêu cầu phản tố và yêu cầu Tòa án giải quyết: Phân chia tài sản chung là di sản đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 10, diện tích 743,9m² thành 04 phần bằng nhau và đề nghị Tòa án chia như sau: Ông Lê Văn B là người có công quản lý và gìn giữ tài sản từ năm 1997 đến nay nên ông B 02 phần, bà Lê Thị M và Lê Thị X mỗi người 01 phần. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết:

Giữ nguyên các Giấy CNQSD đất tại các thửa đất số: Thửa đất 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² cấp cho bà Lê Thị M và bà Lê Thị X; thửa đất số 1262, tờ bản đồ số 10, diện tích 117.2m² cấp cho bà Huỳnh Thị K; thửa đất số 1263, tờ bản đồ số 10, diện tích 102.3m² cấp cho ông Lê Văn T4; thửa đất số 1264, tờ bản đồ số 10, diện tích 103m² cấp cho ông Lê Văn T4; thửa đất số 1265, tờ bản đồ số 10, diện tích 221.3m² cấp cho ông Lê Văn T5. Buộc hộ gia đình ông Lê Văn B tháo dỡ toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc nằm trên thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² cấp cho bà Lê Thị M và bà Lê Thị X để bàn giao mặt bằng trống của thửa đất cho bà M và bà X;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị M là ông Võ Minh T1 đồng ý với lời trình bày bổ sung: Ông Bất tự đi kê khai đăng ký mà không báo với bà M, bà X. Bà M chuyển ra ở tập thể tại Đà Nẵng từ nhỏ (khoảng năm 1990 – 1993). Bà X bị ông B đuổi ra khỏi nhà, nên không còn sinh sống tại thửa đất này từ năm 1987, do là con liệt sỹ nên bà X có đơn xin Nhà nước cấp đất và được Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất. Thửa đất nay tranh chấp diện tích 743,9m² được nhà nước cấp đất cho hộ gia đình năm 1994 gồm 05 người: bà Đặng Thị N, ông Lê Văn B, bà Lê Thị M, bà Lê Thị X và bà Lê Thị Ánh T6. Do đó bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố.

**Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Kim T trình bày:* Theo đơn phản tố ngày 03/6/2022, bị đơn cho rằng, bà N được UBND thị xã H ra quyết định số 978/QĐ-UB ngày 24/12/1987 về việc thu hồi và cấp đất xây dựng nhà ở cho bà Đặng Thị N với thửa đất 518B, loại ruộng đất màu, diện tích 500m², thuộc tờ bản đồ 2/8 cho bà N được phép làm nhà ở. Sau đó bà N cùng ông B và bà M xây dựng căn nhà cấp 4 sinh sống tại đây. Như vậy theo sự thừa nhận của bị đơn, nếu bà N có để lại di sản thừa kế thì phần di sản chỉ được xác định là căn nhà cấp 4 hiện nay gia đình ông B đang sinh sống mà không phải là toàn bộ quyền sử dụng đất đối với diện tích 500m² theo quyết định số 978/QĐ-UB ngày 24/12/1987 của UBND thị xã H. Căn cứ vào quy định của Luật đất đai năm 1987 thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước thống nhất quản lý và luật không quy định được để lại thừa kế là quyền sử dụng đất; Tại Điều 14 Luật đất đai 1987 quy định: Nhà nước sẽ thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng nếu tất cả số người trong hộ sử dụng đất đã chuyển đi nơi khác hoặc đã chết; Tại khoản 5 Điều 14 Luật đất đai 1987 còn quy định cụ thể Nhà nước sẽ thu hồi đất trong trường hợp người sử dụng đất

không sử dụng đất được giao trong 06 tháng liền mà không có sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất. Như vậy, bà N dù được giao 500m² đất để làm nhà ở vào năm 1987, nhưng bà N chỉ sử dụng một phần làm căn nhà cấp 4 hiện nay ông B đang ở, còn lại toàn bộ phần đất trống vẫn là loại đất đất màu. Hai năm sau thì bà N chết. Ông B là người trực tiếp quản lý canh tác và sử dụng phần đất màu đó cho đến ngày 18/10/1994 thì gia đình ông B được UBND thị xã H xem xét cấp quyền sử dụng đất gồm: Thửa 504, diện tích 750m², thửa 662, diện tích 410m² và thửa 767, diện tích 350m² (tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 3). Phần đất bị đơn yêu cầu chia thửa kể là thuộc thửa 504, diện tích 750m². Thửa đất này hiện nay gia đình ông B đã chia cho các thành viên của gia đình gồm vợ và con ông B đăng ký đứng tên (kèm các Giấy CNQSD đất). Căn cứ vào Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, ông B được UBND thị xã H cấp Giấy CNQSD đất vào năm 1994 là hoàn toàn phù hợp. Sau khi bà N chết, ông B vẫn tiếp tục canh tác sử dụng phần đất nông nghiệp nói trên, nên theo quy định vừa viện dẫn, ông B được UBND thị xã hội An cấp Giấy CNQSD đất vào năm 1994 là phù hợp. Sau này đến năm 2005, ông B tiến hành thủ tục xin tách thửa và cấp Giấy CNQSD đất đối với phần thửa 504, diện tích 750m², khi đo đạc thực tế diện tích đất được cấp là 743,9m², thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 10 mà hiện nay bị đơn tranh chấp. Đến năm 2005 ông B tách thửa và xin chuyển mục đích 300m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn thì phần diện tích 443,9m² vẫn là còn là đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm. Cho đến năm 2018, ông B mới tiếp tục xin chuyển mục đích 443,9m² sang đất ở nông thôn như hiện nay (kèm Giấy CNQSD đất năm 2005). Đối với đất nông nghiệp, là nhà nước chỉ giao cho người có nhu cầu sử dụng, là người trực tiếp canh tác, quản lý sử dụng. Đồng thời theo quy định tại Điều 26 luật đất đai năm 1993, Nhà nước sẽ thu hồi đất trong trường hợp đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép. Căn cứ pháp lý, nếu bà N được Nhà nước giao đất loại ruộng đất màu mà sau khi bà N chết đi, ông B không tiếp tục canh tác quản lý sử dụng và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước thì thửa đất trên nhà nước sẽ thu hồi và giao cho người khác sử dụng theo quy định. Nguyên đơn khẳng định rằng trường hợp bị đơn có tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung đối với toàn bộ diện tích đất 743,9m² là không phù hợp. Nếu có thì phần di sản của bà N để lại chỉ là căn nhà cấp 4 và phần diện tích đất thuộc căn nhà, ngoài ra các phần đất trống xung quanh còn lại là đất nông nghiệp do ông B canh tác sử dụng từ năm 1987 cho đến nay và đã xin chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở nông thôn là hoàn toàn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông B. Tại biên bản thỏa thuận của bà X và ông B ngày 16/3/1997 và ngày 05/10/1997, đã ký thỏa thuận ông B làm cho bà X căn nhà riêng mà hiện nay bà X đang ở thì toàn bộ nhà đất hiện nay hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của ông B.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét về thời hiệu chia di sản, đình chỉ yêu cầu chia tài sản chung là di sản, trường hợp Tòa án không xem xét thời hiệu khởi kiện thì nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố vì thửa đất số 156, tờ bản đồ số 10, diện tích 743,9m² là của gia đình ông B (gia đình

ông B gồm: ông Lê Văn B, bà Huỳnh Thị K, ông Lê Văn T4, ông Lê Văn T5) nên việc một mình ông B tự ý ký tên tặng cho 200m² cho bà X, bà M trong vi bằng là không phù hợp. Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 10/5/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:*

Vào ngày 30/9/2020, gia đình ông Lê Văn B đến Văn phòng C2 yêu cầu lập và công chứng Hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 24/9/2020 cho hộ ông Lê Văn B.

Khi tiếp nhận yêu cầu, ông Lê Văn B đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu theo quy định của Luật Công chứng. Và khi tiến hành công chứng Hợp đồng CNQSD đất, Văn phòng C2 đã kiểm tra về chủ thể (tư cách chủ thể, năng lực hành vi dân sự); Mục đích, nội dung Hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng cũng đã kiểm tra tình trạng ngăn chặn giao dịch của thửa đất nói trên và tại thời điểm công chứng thửa đất trên không bị ngăn chặn giao dịch, đủ điều kiện để chuyển nhượng. Do đó, Văn phòng C2 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 30/9/2020. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/9/2020 là đúng với quy định của pháp luật.

- *Bà Huỳnh Thị K, ông Lê Văn T4, ông Lê Văn T5 ủy quyền cho bà Võ Kim T trình bày:* Thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về câu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố.

- *Bà Lê Thị Ánh T6 ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh C1 trình bày:* Thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý với yêu cầu phản tố.

- *Tại văn bản ngày 26/5/2023, Văn phòng Đ trình bày:* Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: hủy bỏ phần “IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho bà Lê Thị M, CNMD số 200076529, địa chỉ tổ I, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng và bà Lê Thị X, CMND số 205829475, địa chỉ tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; theo hồ sơ số 000594.CN.001./.” của Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24/9/2020; Văn phòng Đ sẽ căn cứ Bản án, Quyết định của Tòa án để chỉ đạo thực hiện theo đúng quy định.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 5 và khoản 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 149, Điều 200, Điều 219, Điều 220, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 19, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 385, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03037, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020 chuyển nhượng đối với thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² loại đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất: thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Lê Văn B (đại diện là ông Lê Văn B) và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị M và Lê Thị X không vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về việc việc “*Tranh chấp chia tài sản chung là di sản*”.

Buộc hộ ông Lê Văn B (gồm: ông Lê Văn B, bà Huỳnh Thị K, ông Lê Văn T4 và ông Lê Văn T5) phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản gồm có: 01 chái bếp và công trình phụ (nhà vệ sinh) có diện tích 11,97m², 01 cây xoài có quả, 06 cây cau có quả, 02 cây mận có quả, 01 cái giếng có đường kính 80cm trả lại cho bà Lê Thị M và bà Lê Thị X thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² loại đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất: thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24/9/2020;

Bà Lê Thị M và bà Lê Thị X có nghĩa vụ trả cho gia đình ông Lê Văn B số tiền 17.767.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/9/2023 ông Lê Văn B kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu phản tố.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Về thủ tục tố tụng

Về thời hạn kháng cáo: ông Lê Văn B kháng cáo trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý phúc thẩm vụ án theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt đại diện Văn phòng C2 và đại diện Văn phòng Đ, nhưng đã có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn B

[2.2.1] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị M và Lê Thị X vô hiệu, Hội đồng xét xử xét:

Tại Biên bản họp gia đình ngày 06/9/2020 (BL 117), có sự tham gia của ông Lê Minh T8 Bí thư chi bộ, ông Lê H1 Trưởng thôn và đại diện Tộc Nội, Ngoại: ông B, bà M và bà X đã thống nhất phần đất của cha mẹ để lại chia làm 03 phần, theo đó bà Lê Thị M 100m², bà Lê Thị X 100m² và phần còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn B (BL 117); Ngày 17/9/2020, ông Lê Văn B lập Giấy cam kết tháo dỡ các tài sản trên đất; Ngày 30/9/2020 gia đình ông Lê Văn B lập Biên bản họp gia đình thống nhất giao cho ông Lê Văn B được đại diện gia đình toàn quyền định đoạt thửa đất trên.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 10/5/2022 (BL 42) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Vào ngày 30/9/2020, gia đình ông Lê Văn B đến Văn phòng C2 yêu cầu lập và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 24/9/2020 cho hộ ông Lê Văn B.

Khi tiếp nhận yêu cầu, ông Lê Văn B đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu theo quy định của Luật Công chứng. Văn phòng C2 đã kiểm tra về chủ thể (tư cách chủ thể, năng lực hành vi dân sự); Mục đích, nội dung Hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng cũng đã kiểm tra tình trạng ngăn chặn giao dịch của thửa đất nói trên và tại thời điểm công chứng thửa đất trên không bị ngăn chặn giao dịch, đủ điều kiện để chuyển nhượng, nên Văn phòng C2 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất vào ngày 30/9/2020.

Như vậy, Văn phòng C2 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/9/2020 là đúng với quy định của pháp luật.

Mặc dù, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có ghi giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, nhưng tại các phiên tòa sơ và phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận: thực chất đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện (*bà Lê Thị M và Lê Thị X phải rút Đơn khởi kiện ông Lê Văn B về yêu cầu chia thừa kế tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam*). Đây là hợp đồng hợp thức phân chia tài sản chung, các bên cũng không có thỏa thuận về thời trả tiền chuyển mục đích hay bất kỳ khoản tiền nào. Nên bản án sơ

thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị M và Lê Thị X vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị M và Lê Thị X về việc phân chia tài sản chung di sản là nhà gắn liền với thửa đất số 156, diện tích 743,9m², tờ bản đồ số 10 tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, Hội đồng xét xử xét: bản án sơ thẩm xác định quan hệ “*phân chia tài sản chung*” là không đúng. Thực tế các đồng sở hữu đã phân chia rồi, bằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020 giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị M và Lê Thị X. Nhưng do gia đình ông Lê Văn B không thực hiện việc giao tài sản, nên bà Lê Thị M và Lê Thị X yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc hộ ông Lê Văn B phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả lại cho bà Lê Thị M và bà Lê Thị X thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Tại Biên bản họp gia đình ngày 06/9/2020, ông B, bà M và bà X đã thống nhất phần đất của cha mẹ để lại chia làm 03 phần, theo đó bà M 100m², bà X 100m² và phần còn lại thuộc quyền sử dụng của ông B (BL 117); Ngày 17/9/2020, ông Lê Văn B lập Giấy cam kết tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả đất cho bà Lê Thị M và bà Lê Thị X; Ngày 30/9/2020, gia đình ông Lê Văn B lập biên bản họp gia đình thống nhất giao cho ông B được đại diện gia đình toàn quyền định đoạt thửa đất trên và cùng ngày tại Văn phòng C2, ông B (*bên chuyển nhượng bên A*) và bà M, bà X (*bên nhận chuyển nhượng B*) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có số công chứng 03037, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; theo nội dung hợp đồng: ông Lê Văn B chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² loại đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất: thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 554154 (BL 06) cho bà Lê Thị M và bà Lê Thị X.

Do đó, tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có số công chứng 03037, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD các bên (ông B là đại diện hộ gia đình, bà M, bà X) đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng, các bên thừa nhận mặc dù đây là Hợp đồng chuyển nhượng có giá trị là 1.000.000.000 đồng nhưng thực chất là hợp đồng tặng cho và đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện (*bà M và bà X rút đơn khởi kiện ông B tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam*) và các bên cũng không có thỏa thuận về thời trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất hay bất kỳ khoản tiền nào.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị M và bà Lê Thị X chỉ yêu cầu buộc hộ ông Lê Văn B phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả lại cho bà Lê Thị M và bà Lê Thị X thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² thửa đất: thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, nên bản án sơ thẩm buộc hộ ông Lê Văn B phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả lại cho bà Lê Thị M và bà Lê Thị X thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² thửa đất: thôn T, xã C, thành phố

H, tỉnh Quảng Nam và bà Lê Thị M và bà Lê Thị X phải trả giá trị các tài sản trên đất cho ông Lê Văn B là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị M và bà Lê Thị X tự nguyện hoàn trả chi phí chuyển mục đích sử dụng 200m² đất là 50.000.000 đồng cho hộ ông Lê Văn B (*do ông Lê Văn B đại diện nhận*). Hội đồng xét xử xét: Sự tự nguyện của bà Lê Thị M và bà Lê Thị X không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội và có lợi cho ông Lê Văn B. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa của các đương sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn B, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

[3] Do sửa bản án sơ thẩm, nên tính lại án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp. Cụ thể:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên ông Lê Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do ông Lê Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

Bà Lê Thị M và bà Lê Thị X phải chịu 3.388.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bà Lê Thị M và bà Lê Thị X là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Lê Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn B, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào khoản 5 và khoản 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 149, Điều 200, Điều 219, Điều 220, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 19, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 385, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về việc “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” với bị đơn bà Lê Thị M và Lê Thị X.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03037, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020 chuyển nhượng đối với thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² loại đất ở nông thôn tại thôn T, xã

C, thành phố H, tỉnh Q giữa bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông Lê Văn B (*đại diện là ông Lê Văn B*) và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị M và Lê Thị X không vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị M và Lê Thị X về việc: Buộc hộ ông Lê Văn B phải giao toàn bộ tài sản trên đất và trả lại thửa đất số 1242, diện tích 200m² cho bà Lê Thị M và bà Lê Thị X.

Buộc hộ ông Lê Văn B (gồm: ông Lê Văn B, bà Huỳnh Thị K, ông Lê Văn T4 và ông Lê Văn T5) phải có nghĩa vụ giao thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² loại đất ở nông thôn cùng toàn bộ tài sản, vật kiến trúc và cây cối hiện có trên thửa đất số 1242 tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 554154, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05395, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24/9/2020 cho bà Lê Thị M và Lê Thị X sở hữu và quản lý sử dụng (*kèm theo Sơ đồ thửa đất trong Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24/9/2020 cho hộ ông Lê Văn B, chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị M và Lê Thị X ngày 29/10/2020*).

Bà Lê Thị M và bà Lê Thị X liên đới trả cho ông Lê Văn B số tiền 67.767.000 đồng (*Sáu mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*). Toàn bộ tài sản, vật kiến trúc và cây cối hiện có trên thửa đất số 1242 tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị M và Lê Thị X

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn B, bà Lê Thị M và bà Lê Thị X được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (*ngày 16/01/2024*).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố H;
- CCTHADS thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Hữu Thịnh