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: 772/2023/DS-PT
Ngày 15 – 11 – 2023
V/v tranh chấp thừa kế; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố giao dịch về quyền sử dụng đất vô hiệu

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 Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Nguyễn Văn Minh

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương – Thư ký Toà 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 tham gia phiên toà*:** Ông Phạm Công Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 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 phúc thẩm thụ lý số: 479/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 về tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố giao dịch về quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2776/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị Xuân H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 545C TKTQ, phường TQ, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/8/2022): Bà Trương Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 311 ĐBP, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt);*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Trung L – Luật sư làm việc tại Công ty TNHH LP&T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt).*

- *Bị đơn*: Ông Phạm Kỳ A, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 4, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, *(vắng mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2020 và ngày 03/11/2021):

+ Ông Nguyễn Bá K, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 704 ADV, Phường 13, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt);*

+ Ông Lê Vinh Thái B, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 118/71/16 Khu phố 5, phường BHH B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 4, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, *(vắng mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 (theo Giấy ủy quyền ngày 24/7/2020): Ông Lê Hồng K1, sinh năm 1971; địa chỉ: Số nhà 03 Đường 35, Tổ 2, Thôn 10, xã NC, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, *(vắng mặt)*.

2. Bà Nguyễn Thị Thùy L1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 96 – 98 THĐ, Khu phố 8, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, *(vắng mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2023): Ông Vũ Quý Th, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 34 Đường 69, Khu phố 3, phường CL, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

3. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số nhà 51 đường ĐH MP-ĐK, Tổ 4, Thôn 6, xã MP, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, *(vắng mặt)*.

4. Bà Phạm Thị Viết C, sinh năm 1991, *(vắng mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của bà C (theo Giấy ủy quyền ngày 25/10/2023): Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Số nhà 51 đường ĐH MP-ĐK, Tổ 4, Thôn 6, xã MP, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, *(có mặt)*.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Thanh Th1 – Phó Giám đốc; địa chỉ: Số 06 PH, thị trấn VX, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, *(có mặt)*.

6. Ủy ban nhân dân huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2023): Ông Nguyễn Thành H2 – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐL; địa chỉ: Số 546 CMTT, Khu phố 1, thị trấn VX, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, *(vắng mặt)*.

7. Văn phòng Công chứng ĐL, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí C1 – Trưởng Văn phòng Công chứng ĐL; địa chỉ: Số 262 Đường 3/2, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, *(vắng mặt).*

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/01/2021): Ông Phan Công Th2 – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, *(vắng mặt)*.

9. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện ĐL, *(vắng mặt).*

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại các đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H trình bày:

Ông Phạm Kỳ S, sinh năm 1936 (chết ngày 14/9/1997) và bà Nguyễn Thị Xuân Th3, sinh năm 1944 (chết ngày 11/5/2020) có 02 người con chung là Phạm Kỳ A và Phạm Thị Xuân H. Ông S và bà Th3 tạo lập được khối tài sản gồm:

+ Thửa đất số 682, tờ bản đồ 1B, diện tích 367m^2, tại thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Nguồn gốc đất được Nhà nước cấp cho ông Phạm Kỳ S vào năm 1977, nhưng đến ngày 18/6/1998 Ủy ban nhân dân (UBND) huyện ĐL mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L956841 đứng tên ông Phạm Kỳ A. Việc cấp Giấy chứng nhận đứng tên mình ông A làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình, cũng như những người thừa kế của ông Phạm Kỳ S.

Đến năm 2018, ông A tiến hành tách thửa đất này thành 02 thửa gồm: thửa số 285, tờ bản đồ số 84, diện tích 131,5m^2, Giấy chứng nhận số CO756736 và thửa số 286, tờ bản đồ số 84, diện tích 198,1m^2, Giấy chứng nhận số CO756735, đều đứng tên chủ sử dụng đất là ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1. Tuy nhiên, hồ sơ xin cấp đổi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không thể hiện việc chuyển dịch tài sản từ ông A sang bà H1, cũng như không có tài liệu thể hiện ông A và bà H1 là vợ chồng, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận vẫn cấp đổi, là không đúng pháp luật.

Ngày 01/12/2018, ông A và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 cho bà Nguyễn Thị Thùy L1.

Ngày 23/9/2019, ông A và bà H1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân và chuyển quyền sử dụng thửa số 285, diện tích 131,5m^2, Giấy chứng nhận số CO756736 cho bà Nguyễn Thị Kim H1, Văn bản thỏa thuận được Văn phòng công chứng ĐL chứng thực. Sau đó, bà H1 chuyển nhượng thửa số 285, diện tích 131,5m^2, Giấy chứng nhận số CO756736 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1964.2020, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng ĐL.

+ Thửa đất số 975, tờ bản đồ 1B, diện tích 85m^2 tọa lạc tại thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Nguồn gốc có được là vào năm 1998, gia đình ông S được ưu tiên mua lại sau khi Nhà nước có chủ trương quy hoạch thu hồi 1.000m^2 diện tích đất, được gia đình ông A sử dụng từ năm 1977 để mở đường. Đến năm 2002, UBND huyện ĐL mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774621 cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân Th3. Tuy nhiên, ngày 15/10/2018, tại Văn phòng Công chứng ĐL lại lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung căn cứ trên nhân khẩu sổ hộ khẩu năm 2013, gồm bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Phạm Duy Kh, ông Phạm Trung Th4. Việc thỏa thuận này không có ý kiến và sự đồng ý của bà Phạm Thị Xuân H là trái quy định. Đến ngày 23/9/2019, ông A tặng cho thửa đất này cho bà H1.

Thời điểm thực hiện việc tặng cho, cả 02 thửa đất 286 và thửa 975, từ ông A sang cho bà H1 là thời gian ông A đang điều trị bệnh tại Bệnh viện PNT. Do đó, việc lập Văn bản thỏa thuận tặng cho là không khách quan, không thực hiện đúng quy định pháp luật về công chứng. Từ đó, dẫn đến việc chuyển nhượng tài sản trái quy định. Những giao dịch, thỏa thuận tài sản trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Xuân H. Năm 2020, bà H phát hiện được sự việc, có tranh chấp và được UBND thị trấn ĐT hòa giải, có ghi nhận tại Biên bản hòa giải không thành ngày 13/7/2020.

Với những căn cứ trên, bà Phạm Thị Xuân H yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L956841 do UBND huyện ĐL cấp cho ông Phạm Kỳ A ngày 18/6/1998; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756735 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756736 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774621 cấp ngày 31/12/2002 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Xuân Th3.

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4153.2018, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 với bà Nguyễn Thị Thùy L1 do Văn phòng Công chứng ĐL chứng nhận ngày 01/12/2018;

3. Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân số 3782.2019, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 do Văn phòng Công chứng ĐL chứng nhận ngày 23/9/2019;

4. Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình số 3470.2018 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1, ông Phạm Duy Kh, ông Phạm Trung Th4 do Văn phòng Công chứng ĐL chứng nhận ngày 15/10/2018;

5. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3783.2019 quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 do Văn phòng Công chứng ĐL chứng nhận ngày 23/9/2019;

6. Hủy phần cập nhật biến động ngày 17/10/2018 và ngày 26/9/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774621 do UBND huyện ĐL cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân Th3 ngày 31/12/2002;

7. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1964.2020, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng ĐL, về việc bà Nguyễn Thị Kim H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C;

8. Tuyên hủy phần cập nhật đăng ký biến động chủ quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Kim H1 sang cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C, đối với quyền sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ 84, diện tích 131,5m^2, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO756736;

9. Đề nghị xác định và chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với: Thửa đất số 682, tờ bản đồ 1B (nay là thửa đất số 285, 286, tờ bản đồ số 84) tại Khu phố 4, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, cùng tài sản trên đất và thửa đất số 975, tờ bản đồ 1B, diện tích 85m^2 tại Khu phố 9, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, cùng tài sản trên đất.

Ngày 31/3/2021, nguyên đơn rút phần yêu cầu chia thừa kế thửa đất số 975, tờ bản đồ 1B, diện tích 85m^2, tọa lạc tại Khu phố 9, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận cùng tài sản trên đất, vì lý do đã thỏa thuận thanh toán nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện ĐL và thỏa thuận chuyển dịch tài sản sang cho bà Phạm Thị Xuân H.

- Trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Kỳ A và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày như sau:

Thửa đất số 682, tờ bản đồ 1B, tọa lạc tại thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận được UBND huyện ĐL cấp đồng loạt vào năm 1998, vì năm 1997 ông Phạm Kỳ S là cha của ông A chết nên ông Phạm Kỳ A, với tư cách là con trai cả, được UBND huyện ĐL cấp Giấy chứng nhận số L956841 ngày 18/6/1998 đứng tên ông A; do không hiểu biết pháp luật nên ông A không đính chính lại thông tin trên. Sau đó, thửa đất này được tách thành 02 thửa số 285 và 286, tờ bản đồ số 84, có bổ sung thêm tên của bà Nguyễn Thị Kim H1 là vợ của ông A, sự việc tách thửa và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản thân ông A không hề hay biết và cũng không hiểu lý do. Đến năm 2018, do cần vốn làm ăn, bà H1 có đưa hợp đồng ký chuyển nhượng một phần đất cho bà Nguyễn Thị Thùy L1.

Đối với thửa đất số 975, tờ bản đồ 1B, tọa lạc tại thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, nguyên thửa đất này là do ông Phạm Kỳ S được ưu tiên mua lại khi Nhà nước thu hồi thửa đất gia đình sử dụng từ năm 1977 để mở đường vào Công ty Cao su năm 1995 – 1996. Đến khi UBND huyện ĐL tiến hành cấp

đồng loạt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mẹ ông A là bà Nguyễn Thị Xuân Th3 đứng ra đại diện gia đình kê khai quyền sử dụng đất. Ngày 31/12/2002, UBND huyện ĐL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774621 cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân Th3. Trong quá trình sử dụng, bà H1 nhiều lần thế chấp quyền sử dụng đất này để vay vốn làm ăn, mỗi lần thực hiện thủ tục đều phải có đầy đủ chữ ký các thành viên trong gia đình, năm 2018 do bà Th3 tuổi già sức yếu nên bà H1 có đề nghị thỏa thuận để mình ông A đứng tên trên giấy chứng nhận, mục đích thuận tiện ký kết hồ sơ vay vốn tại ngân hàng.

Đối với Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân ngày 23/9/2019 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019 lập tại Văn phòng Công chứng ĐL, đây là sự việc không đúng sự thật, bởi lẽ từ ngày 30/8/2019 đến ngày 24/10/2019 ông A đang nằm tại Bệnh viện đa khoa PNT ở Thành phố Hồ Chí Minh, không thể đến Văn phòng Công chứng ĐL để ký tên vào văn bản. Thời gian này, bà H1 chỉ đem một số giấy tờ đến nhờ ông A ký tên làm thủ tục giải chấp ngân hàng, nhưng do đang điều trị bệnh, sức khỏe không đảm bảo nên ông A ký tên vào văn bản mà không đọc nội dung. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H1 ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho ông Lê Hồng K1 có Bản tự khai trình bày:

Tại thời điểm khởi kiện, thửa đất số 975, tờ bản đồ 1B đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh ĐL. Ngày 25/3/2021, giữa bà H1 và bà H có thỏa thuận để bà H trả toàn bộ dư nợ tại ngân hàng, sau đó thửa đất trên chuyển quyền sử dụng sang cho bà H, vấn đề này đã thực hiện xong nên không có ý kiến gì khác. Đối với các thửa đất còn lại, đã được chuyển nhượng cho người khác nên không còn liên quan đến bà H1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Do có quan hệ quen biết và biết được thông tin bà H1 có ý định bán nhà và đất nên ngày 28/5/2020, vợ chồng ông T với bà H1 thỏa thuận mua thửa đất số 285, tờ bản đồ số 84, diện tích 131,5m^2 và căn nhà cấp 4 trên đất, theo Giấy chứng nhận số CO756736 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim H1. Đến ngày 13/6/2020, thì các bên lập hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng tại Văn phòng Công chứng ĐL; ngày 02/7/2020 bà H1 hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T và bà C, ông bà cũng đã trả đủ số tiền chuyển nhượng. Đến khi nhận nhà để vào sinh sống, thì ông A và bà H có vào ngăn cản, xịt sơn, đe dọa không cho ở, với lý do tài sản trên là của gia đình ông A, chứ không phải của bà H1. Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa ông T, bà C với bà H1 được thực hiện theo đúng quy định, do đó ông bà đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Kỳ A, bà Phạm Thị Xuân H chấm dứt hành vi cản trở ông T và bà C sử dụng nhà và đất tại thửa số 285, tờ bản đồ số 84, diện tích 131,5m^2 theo Giấy chứng nhận số CO756736.

- Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thùy L1 trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 286, tờ bản đồ số 84, diện tích 198,1m^2, Giấy chứng nhận số CO756735, ông A chưa bị bệnh, biết rõ việc chuyển nhượng này; thời điểm này bà Nguyễn Thị Xuân Th3 là mẹ của ông A vẫn còn sống. Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, bà L1 đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ và hiện nay giấy chứng nhận cũng đã sang tên cho bà L1 nên không đồng ý trả lại tài sản với lý do đất cấp sai đối tượng. Nếu gia đình bà H, ông A có nguyện vọng nhận lại đất thì phải hoàn trả số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng) cho bà L1.

- Tại Công văn số 606/UBND-NC ngày 02/4/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm, UBND huyện ĐL có quan điểm như sau:

Đối với thửa đất số 975, tờ bản đồ 1B, tọa lạc tại Khu phố 9, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận: Căn cứ Quyết định số 198/QĐ-UBĐL ngày 09/9/1993 của UBND huyện ĐL về quy hoạch chỉnh trang khu trung tâm xã ĐT, UBND huyện đã phân lô và cấp cho cán bộ, công chức theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ông Phạm Kỳ S, là cha của ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H, là công chức công tác tại UBND huyện nên được Nhà nước giao 01 lô tại khu vực Công ty Cao su với diện tích 85m^2. Đến năm 1999, UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 227/QĐ-UBBT ngày 23/01/1999 về việc phê duyệt giá giao quyền sử dụng đất tại khu vực trên, trong đó có trường hợp ông Phạm Kỳ S. Năm 1997 ông S chết, đến năm 2002 đăng ký quyền sử dụng đất nên được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U774621 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Xuân Th3, theo Quyết định số 105/2002/QĐ-UB-ĐL ngày 31/12/2002 của UBND huyện ĐL. Việc cấp giấy chứng nhận thửa đất trên được thực hiện đúng quy định, không có phát sinh đơn thư, khiếu nại, tranh chấp, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận do ông S đã chết nên được cấp đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Xuân Th3.

Đối với thửa đất số 682, tờ bản đồ 1B (đã được tách thành thửa số 285, 286 tờ bản đồ 84), tọa lạc tại Khu phố 9, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận: Năm 1977, do vợ chồng ông Phạm Kỳ S và bà Nguyễn Thị Xuân Th3 là cán bộ tập kết trở về địa phương, không có nơi ở nên được chính quyền địa phương cấp một thửa đất trên nền nhà cũ bỏ hoang. Đến năm 1998, UBND thị trấn ĐT tổ chức xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, thời điểm này ông S đã chết nên ông A đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận số L956841 theo Quyết định số 158/1998/QĐ-UBĐL ngày 18/6/1998 của UBND huyện ĐL. Việc xét cấp đất này được thực hiện đúng quy định, không có đơn thư khiếu nại, tranh chấp. Nguồn gốc đất được cấp cho hộ ông Phạm Kỳ S, nhưng vì năm 1997 ông S chết nên ông Phạm Kỳ A đại diện hộ gia đình đứng tên cấp giấy chứng nhận.

UBND huyện ĐL đề nghị Tòa án căn cứ vào nhân khẩu tại thời điểm cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định pháp luật.

- Tại Văn bản số 290/NHNo-BTh-ĐL-TD ngày 12/8/2020, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh ĐL trình bày:

Ngày 30/9/2019, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh ĐL có ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Kim H1 vay vốn 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay đến 30/9/2020, có thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 975, tờ bản đồ 1B, tọa lạc tại Khu phố 9, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ngày 31/3/2021 gia đình bà Nguyễn Thị Kim H1 đã tất toán khoản vay cho Ngân hàng, nên tài sản trên đã được xóa thế chấp.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận có Văn bản số 2004/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 03/9/2020, Văn bản số 740/ VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 05/4/2023 và có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Công Th2 trình bày:

Ông Phạm Kỳ A được UBND huyện ĐL cấp Giấy chứng nhận số L956841, diện tích 367m^2, thửa đất số 682, tờ bản đồ 1B, mục đích sử dụng đất ở và được Phòng Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh lại diện tích 300m^2 đất ở và 67m^2 đất cây lâu năm. Ông A thực hiện thủ tục tách thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756735 và số CO 756736 do Văn phòng Đăng ký đất đai cấp ngày 26/11/2018. Đối với thửa đất 286, tờ bản đồ 84, diện tích 198,1m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756735, ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thùy L1 theo Hợp đồng công chứng số 4153.2018, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2018 của Văn phòng Công chứng ĐL, được cấp mới Giấy chứng nhận số CP 573102. Đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ 84, diện tích 131,5m^2 có Giấy chứng nhận số CO 756736, ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân cho bà Nguyễn Thị Kim H1 theo Văn bản công chứng số 3782.2019, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2018 của Văn phòng Công chứng ĐL, được chỉnh lý biến động ngày 08/11/2019. Sau đó, bà H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C theo Hợp đồng công chứng số 1964.2020, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2020 của Văn phòng Công chứng ĐL, được chỉnh lý cập nhật ngày 02/7/2020. Quá trình thực hiện việc tách thửa, cấp sổ, chỉnh lý biến động được thực hiện đúng thủ tục pháp luật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐL là bà Huỳnh Thị Thanh Th1 trình bày:

Thủ tục chỉnh lý biến động trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756735 và số CO 756736 được thực hiện căn cứ trên các hợp đồng chuyển dịch tài sản được công chứng, do đó đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Tại Chứng thư thẩm định giá số 151/2021/CT-TĐG/AVC ngày 27/01/2021 của Công ty TNHH Định giá Châu Á, tài sản tranh chấp có giá trị cụ thể như sau:

1/ Thửa đất số 975, tờ bản đồ 1B: Giá trị quyền sử dụng đất là 3.442.500.000 đồng; nhà trên đất có giá trị 134.100.000 đồng. Tổng giá trị là 3.576.600.000 đồng.

2/ Thửa đất số 286, tờ bản đồ 84: Giá trị đất (gồm đất ở và trồng cây lâu năm) là 1.812.540.000 đồng; giá trị giếng nước là 1.250.000 đồng; giá trị cây dừa 400.000 đồng. Tổng giá trị là 1.814.190.000 đồng.

3/ Thửa đất số 285, tờ bản đồ 84: Giá trị đất (gồm đất ở và trồng cây lâu năm) là 1.318.100.000 đồng; giá trị nhà 179.776.800 đồng. Tổng giá trị là 1.497.876.800 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 6.888.667.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút tất cả các yêu cầu liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 975, diện tích 85m^2 tại thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận và giữ nguyên các yêu cầu liên quan đến tài sản trên đất và thửa đất số 682, diện tích 329,6m^2 (nay là thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 và thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2) tại thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện ĐL đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị xem xét các yêu cầu còn lại của nguyên đơn.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1, ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C yêu cầu công nhận tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu Tòa án cho rằng giao dịch vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả để đảm bảo quyền lợi cho mình.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan UBND huyện ĐL và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự thống nhất áp dụng giá tại Chứng thư thẩm định giá số 151/2021/CT-TĐG/AVC ngày 27/01/2021 của Công ty TNHH Định giá Châu Á để giải quyết vụ án và không yêu cầu định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 12/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu giải quyết chia thừa kế đối với thửa đất số 975, diện tích 85m^2; đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774621 ngày 31/12/2002 của UBND huyện ĐL cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân Th3; đình chỉ yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình lập ngày 15/10/2018, giữa bà Nguyễn Thị Xuân Th3 với các ông/bà Phạm Kỳ A, Nguyễn Thị Kim H1, Phạm Duy Kh, Phạm Trung Th4, về việc giao cho ông Phạm Kỳ A sử dụng thửa đất số 975, diện tích 85m^2; đình chỉ yêu

cầu hủy cập nhật biến động ngày 26/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐL trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774621 của UBND huyện ĐL cấp ngày 31/12/2002 cho bà Nguyễn Thị Kim H1.

2. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Phạm Thị Xuân H:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 ngày 01/12/2018 giữa ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 với bà Nguyễn Thị Thùy L1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Buộc ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 phải liên đới trả lại số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.712.540.000 đồng, tổng cộng 1.812.540.000 đồng (một tỷ tám trăm mười hai triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị Thùy L1.

+ Xác định thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2, tờ bản đồ 84 và tài sản trên đất trị giá 1.814.190.000 đồng và thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2, tờ bản đồ 84 và tài sản trên đất trị giá 1.497.876.000 đồng; tổng tài sản trị giá 3.312.066.000 đồng là tài sản chung của ông Phạm Kỳ S, bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H.

+ Tính công sức giữ gìn, tôn tạo và bảo quản tài sản cho ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 số tiền 662.413.000 đồng;

+ Chia tài sản chung của ông Phạm Kỳ S, bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H, mỗi người được 662.413.000 đồng.

+ Chia di sản của ông Phạm Kỳ S và bà Nguyễn Thị Xuân Th3 cho ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H mỗi người được 662.413.000 đồng.

+ Chia bằng hiện vật: chia cho bà Phạm Thị Xuân H được quyền sử dụng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2, tờ bản đồ 84, tọa lạc tại Khu phố 4, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, có trị giá 1.812.540.000 đồng và sở hữu tài sản trên đất gồm 01 giếng nước trị giá 1.250.000 đồng và 01 cây dừa 400.000 đồng; tổng tài sản trị giá 1.814.190.000 đồng.

+ Bà Phạm Thị Xuân H phải hoàn lại ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 số tiền 489.364.000 đồng (bốn trăm tám mươi chín triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

2.2. Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H, cụ thể:

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 956841 ngày 18/6/1998 của UBND huyện ĐL;

+ Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 23/9/2019, giữa ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 đối với thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 vô hiệu;

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756735 và số CO 756736 ngày 26/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận;

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐL ngày 08/11/2019 tại trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO756736 cho bà Nguyễn Thị Kim H1;

+ Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 ngày 13/6/2020, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C; không chấp nhận yêu cầu hủy việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL cập nhật biến động quyền sử dụng đất ngày 02/7/2020 đối với thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO756736 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 18/4/2023, nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ngày 25/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định bà L1 là người nhận chuyển nhượng ngay tình đối với diện tích đất 198,1m^2 thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 84, tại Khu phố 4, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, từ bên chuyển nhượng là ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1. Theo đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia thừa kế và chia tài sản chung quyền sử dụng đất là số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) mà bị đơn đã nhận của bà L1 là người nhận chuyển nhượng ngay tình; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế, chia tài sản chung là quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1, có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Quý Th tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Trương Nguyễn Ngọc D tham gia phiên tòa trình bày, nguyên đơn bà H xin rút một phần kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần khởi kiện của bà H. Nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H xác định, sau khi xin rút một phần kháng cáo nêu trên, phần kháng cáo còn lại của bà H là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết cụ thể 04 (bốn) vấn đề sau:

+ Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 23/9/2019, giữa ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 đối với thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 là vô hiệu;

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 ngày 13/6/2020, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C;

+ Bà Phạm Thị Xuân H được nhận thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2, tờ bản đồ 84, cùng tài sản trên đất trong việc chia tài sản chung của ông Phạm Kỳ S, bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A, bà Phạm Thị Xuân H và chia di sản của ông S, bà Th3.

+ Không tính công sức giữ gìn, tôn tạo và bảo quản tài sản cho ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 theo như Bản án sơ thẩm đã quyết định.

Luật sư Bùi Trung L trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H với nội dung:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H kháng cáo yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 ngày 13/6/2020, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C, là có cơ sở; vì các lý do như sau: Trên thửa đất số 285 có nhà nhưng Hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng nên hợp đồng này thuộc trường hợp giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được. Căn cứ vào Giấy bán nhà và đất ngày 28/5/2020 do phía ông T cung cấp thì giá giao dịch thực tế giữa 02 (hai) bên là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285 giữa 02 (hai) bên chỉ ghi 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) để trốn tránh nghĩa vụ thuế với Nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vợ chồng ông T, bà C không thể là người thứ ba ngay tình vì bà H đã nhiều lần gọi điện cho ông T thông báo là nhà đất đang có tranh chấp nhưng vợ chồng ông T vẫn cố tình ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 ngày 13/6/2020, giữa bà H1 với ông T và bà C, là vô hiệu.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức giữ gìn, tôn tạo và bảo quản tài sản cho ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 tương đương 1/5 khối tài sản là không phù hợp. Vì trong suốt thời gian ở tại đây, căn nhà không có gì thay đổi, ông A và bà H1 chưa từng sửa chữa, cải tạo và cũng không có tôn tạo, bồi đắp gì làm tăng giá trị thửa đất như bản án sơ thẩm đã nhận định. Việc ông A và bà H1 cư trú tại căn nhà nếu tính là có công giữ gìn thì đổi lại họ cũng đã được sử dụng và hưởng lợi tương ứng từ nhà đất này. Nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H kháng cáo yêu cầu không tính công sức giữ gìn, tôn tạo và bảo quản tài sản cho ông A và bà H1, là có cơ sở.

Đối với kháng cáo của bà Phạm Thị Xuân H yêu cầu được nhận thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2, tờ bản đồ 84, cùng căn nhà trên đất để dùng vào việc thờ cúng cha mẹ, ông bà, tổ tiên là nguyện vọng chính đáng của bà H.

Với những lý do kháng cáo của bà Phạm Thị Xuân H là có cơ sở như trên nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H tự nguyện rút một phần kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần khởi kiện của bà H, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này của bà H theo quy định tại điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo còn lại của nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1 kháng cáo nhưng không có cơ sở để chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H và bà L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H tự nguyện rút một phần kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần khởi kiện của bà H. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này của bà H theo quy định tại điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, có các đương sự vắng mặt nhưng không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm của nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;*

[2.1] Thửa đất số 682, tờ bản đồ 1B, diện tích 367m^2, tại thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, có nguồn gốc đất do Nhà nước cấp cho vợ chồng ông Phạm Kỳ S và bà Nguyễn Thị Xuân Th3 vào năm 1977 *(sau đây gọi tắt là thửa đất số 682 hoặc thửa đất số 682, diện tích 367m^2)*, nhưng đến ngày 18/6/1998 UBND huyện ĐL mới xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L956841 đứng tên ông Phạm Kỳ A theo Quyết định số 158/1998/QĐ-UBĐL ngày 18/6/1998 của UBND huyện ĐL.

[2.1a] Tuy nhiên, tại Văn bản số 606/UBND-NC ngày 02/4/2021 của UBND huyện ĐL xác định: *Thửa đất số 682, diện tích 329,6m^2 Nhà nước giao cho hộ ông Phạm Kỳ S nay là thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2, và thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2; vào thời điểm cấp giấy ông Phạm Kỳ S đã chết, nên ông Phạm Kỳ A đại diện hộ gia đình đứng tên cấp giấy chứng nhận; việc cấp giấy chứng nhận đúng quy trình, quy định; không có đơn thư khiếu nại, tranh chấp*.

[2.1b] Tại thời điểm Nhà nước giao đất cho hộ gia đình ông Phạm Kỳ S thì trong hộ có 04 nhân khẩu, gồm: Ông Phạm Kỳ S, bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, thửa đất số 682, diện tích 329,6m^2, thuộc quyền sử dụng chung của tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông Phạm Kỳ S, gồm ông S, bà Th3, ông A và bà H là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án và đúng theo quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.1c] Đến năm 2018, ông A tiến hành tách thửa đất số 682 thành 02 thửa gồm: thửa số 285, tờ bản đồ số 84, diện tích 131,5m^2 theo Giấy chứng nhận số CO756736 và thửa số 286, tờ bản đồ số 84, diện tích 198,1m^2 theo Giấy chứng nhận số CO756735, đều đứng tên chủ sử dụng đất là ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1. Hồ sơ xin cấp đổi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không thể hiện việc chuyển dịch tài sản từ ông A sang đứng tên ông A và bà H1, không có tài liệu thể hiện ông A và bà H1 là vợ chồng và cũng không có tài liệu thể hiện có sự đồng ý của bà Th3 và bà H, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận vẫn thực hiện việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất này cho ông A và bà H1, là không đúng pháp luật.

[2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 ngày 01/12/2018 giữa ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 với bà Nguyễn Thị Thùy L1, nhận thấy;

[2.2.1] Ngày 01/12/2018, ông A và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756735 cho bà Nguyễn Thị Thùy L1 với giá 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Sau khi đăng ký quyền sử dụng đất, bà L1 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐL cập nhật biến động ngày 06/3/2019 nên đã có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.1a] Nhận thấy, ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 biết rõ tài sản này có liên quan đến quyền lợi của bà Th3 và bà H nhưng vẫn làm thủ tục đăng ký để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho mình; trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông A và bà H1 cũng không thông báo cho bà L1 biết việc tài sản này có liên quan đến bà Th3 và bà H, là hoàn toàn do lỗi của ông A và bà H1, vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2.1b] Tuy nhiên, tại thời điểm ông A và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286 cho bà L1 thì bà Nguyễn Thị Xuân Th3 vẫn còn sống nhưng bà Th3 và bà H không cản trở và không có ý kiến phản đối hay tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286. Trong khi đó, thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 đang do ông A và bà H1 đứng tên tại Giấy chứng nhận số CO756735. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L1 là người ngay tình, không biết và không buộc phải biết tài sản này có liên quan đến người thứ ba, nên bà L1 không có lỗi, là đúng. Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định, trong trường hợp này, bà L1 là người thứ ba ngay tình, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Xuân H tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 ngày 01/12/2018 giữa ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 với bà Nguyễn Thị Thùy L1 là giao dịch dân sự vô hiệu" là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, không đúng với quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu: *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.*

[2.2.2] Từ những nhận định và căn cứ nêu trên nhận thấy, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định bà L1 là người nhận chuyển nhượng ngay tình đối với diện tích đất 198,1m^2 thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 84, tại Khu phố 4, thị trấn ĐT, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận, từ bên chuyển nhượng là ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1. Theo đó, không chấp nhận khởi kiện của Hương đối với yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 ngày 01/12/2018 giữa ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 với bà Nguyễn Thị Thùy L1 là giao

dịch dân sự vô hiệu", là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 ngày 13/6/2020 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756736, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C, nhận thấy:

[2.3a] Ngày 23/9/2019, ông A và bà H1 tiếp tục lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung, được Văn phòng công chứng ĐL công chứng, theo đó ông A giao cho bà H1 sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756736 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/11/2018. Ngày 28/5/2020, bà H1 đã lập "Giấy bán nhà và đất" cho ông Nguyễn Thanh T với nội dung: bà Nguyễn Thị Kim H1 sở hữu tài sản riêng, căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2; hình thức sử dụng riêng tại Khu phố 4, thị trấn ĐT, ĐL; giá mua bán là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Đến ngày 13/6/2020, bà H1 với ông T và bà C ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công chứng tại Văn phòng công chứng ĐL. Sau khi đăng ký quyền sử dụng đất, ông T và bà C đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐL cập nhật biến động ngày 02/7/2020 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756736.

[2.3b] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Phạm Thị Xuân H cho rằng, ngày 10/6/2020 bà H đã có thông báo yêu cầu ông T không được mua bán thửa đất số 285 vì đang có tranh chấp (tại phiên tòa phúc thẩm bà H có cung cấp nội dung file ghi âm về thông báo này), nhưng ông T vẫn mua nên không thể xem ông T là người ngay tình. Tuy nhiên, theo "Giấy bán nhà và đất" giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 và ông Nguyễn Thanh T thì ngày 28/5/2020, bà H1 đã bán tài sản này cho ông T và đã nhận đủ tiền mua bán là 1.100.000.000 đồng. Vì vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà ông T và bà C là người thứ ba ngay tình, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, đúng quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó, không chấp nhận khởi kiện của bà H đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C, là có căn cứ.

[2.3c] Từ những nhận định và căn cứ nêu trên nhận thấy, kháng cáo của bà Phạm Thị Xuân H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 ngày 13/6/2020, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C, là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà H.

[2.4] Về quyền lợi của bà Phạm Thị Xuân H, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy;

[2.4.1] Tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.”*

[2.4.1a] Trong quá trình giải quyết vụ án, tất cả đương sự đều đồng ý xác định giá trị tài sản tranh chấp theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số 151/2021/CT-TĐG/AVC ngày 27/01/2021 của Công ty TNHH Định giá Châu Á và không yêu cầu định giá lại. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2, tờ bản đồ 84 và tài sản trên đất trị giá 1.814.190.000 đồng và thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2, tờ bản đồ 84 và tài sản trên đất trị giá 1.497.876.800 đồng; tổng tài sản trị giá 3.312.066.000 đồng (đã làm tròn). Như vậy, đã xác định được tổng tài sản trị giá 3.312.066.000 đồng là tài sản chung của ông Phạm Kỳ S, bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H.

[2.4.1b] Tuy nhiên, trước khi phân chia tài sản chung và chia thừa kế, cần tính công sức giữ gìn, tôn tạo và bảo quản tài sản cho ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 tương đương với 1/5 khối tài sản, tương ứng với số tiền 662.413.000 đồng (đã làm tròn), là phù hợp. Theo đó, số tiền còn lại ông Phạm Kỳ S, bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H mỗi người được 662.413.000 đồng, là đúng.

[2.4.1c] Ông Phạm Kỳ S và bà Nguyễn Thị Xuân Th3 chết không để lại di chúc nên di sản thừa kế của ông S và bà Th3 sẽ được chia đều cho ông A và bà H sau khi trừ đi công sức giữ gìn, tôn tạo và bảo quản di sản. Như vậy, bà H1 được hưởng 1/2 công sức giữ gìn, tôn tạo và bảo quản di sản là 331.206.000 đồng, phần tài sản ông A được hưởng 1.656.032.000 đồng (bao gồm phần tài sản được chia thừa kế và 1/2 công sức giữ gìn, tôn tạo và bảo quản di sản) nên phần tài sản của bà H được chia với số tiền 1.324.826.000 đồng là đúng với quyền lợi của bà H được hưởng theo quy định pháp luật.

Do ông A và bà H1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 và thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2, cùng tài sản trên các thửa đất trị này, nên cần phải sửa bản án sơ thẩm về phần này, buộc ông A và bà H1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà H 1.324.826.000 đồng (ông A và bà H1 mỗi người phải chịu ½) theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Do đã xác định được kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm của nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H là không có cơ sở; trong khi đó, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1 là có cơ sở để chấp nhận. Theo đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H, chấp nhận kháng cáo của bà L1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

[4] Trong những ý kiến, quan điểm trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên phần này được chấp nhận.

[5] Những ý kiến, quan điểm trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H là không phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, do sửa Bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

+ Bà Phạm Thị Xuân H, ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản được chia, theo quy định tại khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

+ Bà Phạm Thị Xuân H còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận: Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Phạm Xuân Anh và bà Nguyễn Thị Kim H1; tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 ngày 13/6/2020, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị Viết C và tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 ngày 01/12/2018 giữa ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 với bà Nguyễn Thị Thùy L1 theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo bà Phạm Thị Xuân H và bà Nguyễn Thị Thùy L1, theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, không phải nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1- Căn cứ điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H do bà H đã rút kháng cáo đối với phần kháng cáo này tại phiên tòa phúc thẩm.

2- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2.1- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận:

Căn cứ các khoản 2, 3, 5 Điều 26, các Điều 34, 219, 227, 228 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 34 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 118, 677, 678, 679 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 133, 218, 288, 444, 649, 650, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 và Điều 195 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ các khoản 3, 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

2.1.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu giải quyết chia thừa kế đối với thửa đất số 975, diện tích 85m^2; đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774621 ngày 31/12/2002 của UBND huyện ĐL cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Xuân Th3; đình chỉ yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình lập ngày 15/10/2018, giữa bà Nguyễn Thị Xuân Th3 với các ông/bà Phạm Kỳ A, Nguyễn Thị Kim H1, Phạm Duy Kh, Phạm Trung Th4, về việc giao cho ông Phạm Kỳ A sử dụng thửa đất số 975, diện tích 85m^2; đình chỉ yêu cầu hủy cập nhật biến động ngày 26/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐL trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 774621 của UBND huyện ĐL cấp ngày 31/12/2002 cho bà Nguyễn Thị Kim H1.

2.1.2. Tuyên xử:

2.1.2a. Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Phạm Thị Xuân H:

+ Xác định thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2, tờ bản đồ 84 và tài sản trên đất trị giá 1.814.190.000 đồng và thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2, tờ bản đồ 84 và tài sản trên đất trị giá 1.497.876.000 đồng; tổng tài sản trị giá 3.312.066.000 đồng là tài sản chung của ông Phạm Kỳ S, bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H.

+ Tính công sức giữ gìn, tôn tạo và bảo quản tài sản cho ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 số tiền 662.413.000 đồng (trong đó, ông A và bà H1 mỗi người được ½).

+ Chia tài sản chung của ông Phạm Kỳ S, bà Nguyễn Thị Xuân Th3, ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H, mỗi người được 662.413.000 đồng.

+ Chia di sản của ông Phạm Kỳ S và bà Nguyễn Thị Xuân Th3 cho ông Phạm Kỳ A và bà Phạm Thị Xuân H mỗi người được 662.413.000 đồng.

+ Ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 phải phải liên đới hoàn lại cho bà Phạm Thị Xuân H số tiền 1.324.826.000đ (một tỷ ba trăm hai mươi bốn triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn đồng); trong đó, ông A và bà H1 mỗi người phải chịu ½ là 662.413.000đ (sáu trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm mười ba nghìn đồng).

2.1.2b. Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Xuân H, cụ thể:

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 956841 ngày 18/6/1998 của UBND huyện ĐL;

+ Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 23/9/2019, giữa ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 đối với thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 vô hiệu;

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 756735 và số CO 756736 ngày 26/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận;

+ Không chấp nhận yêu cầu hủy cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐL ngày 08/11/2019 tại trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO756736 cho bà Nguyễn Thị Kim H1;

+ Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 ngày 13/6/2020, giữa bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C; không chấp nhận yêu cầu hủy việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL cập nhật biến động quyền sử dụng đất ngày 02/7/2020 đối với thửa đất số 285, diện tích 131,5m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO756736 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Viết C.

+ Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286, diện tích 198,1m^2 ngày 01/12/2018 giữa ông Phạm Kỳ A, bà Nguyễn Thị Kim H1 với bà Nguyễn Thị Thùy L1.

2.1.3. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Xuân H, ông Phạm Kỳ A mỗi người phải chịu 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà H đã tạm ứng chi phí này, nên buộc ông A hoàn trả cho bà H số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Phạm Thị Xuân H phải nộp 51.745.000 đồng án phí về chia tài sản; 900.000 đồng đối với các yêu cầu khởi kiện khác không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà H phải nộp là 52.645.000đ (năm mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Nhưng được trừ vào số tiền 12.600.000đ (mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0005066 ngày 15/7/2020, số 0009564 ngày 24/12/2020 và số 0009592 ngày 04/02/2021 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận; bà H còn phải nộp 40.045.000đ (bốn mươi triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phạm Kỳ A phải nộp 61.681.000đ (sáu mươi mốt triệu sáu trăm tám mươi mốt nghìn đồng);

+ Bà Nguyễn Thị Kim H1 phải nộp 16.560.000 đồng (mười sáu triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí về chia tài sản.

+ Ông Phạm Kỳ A và bà Nguyễn Thị Kim H1 liên đới nộp 66.376.000đ (sáu mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) án phí về nghĩa vụ trả tiền (trong đó ông A và bà H1 mỗi người phải chịu ½ là 33.188.000 đồng).

3- Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo bà Phạm Thị Xuân H và bà Nguyễn Thị Thùy L1 không phải nộp;

+ Hoàn trả cho bà Phạm Thị Xuân H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Đinh Công H3 nộp thay) theo Biên lai thu số: 0015355 ngày 17/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận;

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thùy L1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do bà Đinh Thị Lan Ph nộp thay) theo Biên lai thu số: 0015354 ngày 16/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án Dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 15 tháng 11 năm 2023./.

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
– TAND tỉnh Bình Thuận;
– VKSND tỉnh Bình Thuận;
– Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
– Các đương sự;
– Lưu: HS, VP, NTHN (30b).

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

Đỗ Đình Thanh