TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2023/DS-PT
Ngày: 13/01/2023.
V/v tranh chấp: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu.

Bà Nguyễn Thanh Nhàn.

Thư ký phiên tòa: Bà Hậu Mộng Thúy - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 319/2022/TLPT-DS ngày 11/11/2022 về việc tranh chấp: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Chia di sản thừa kế*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DSST, ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 410/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trương Minh T, sinh năm 1993; (có văn bản xin vắng mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Võ Mai Thanh T, sinh năm 1994; (có văn bản xin vắng mặt)
Địa chỉ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang;
Địa chỉ liên hệ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang.

Ngô Thị Thu T, sinh năm 1992; (có văn bản xin vắng mặt)
Địa chỉ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang;
Địa chỉ liên hệ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang.

Võ Thị Bích P, sinh năm 1956;
Địa chỉ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang.
**. Người đại diện theo ủy quyền của bà P:*
Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1959; (có mặt)
Địa chỉ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Võ Thanh L, sinh năm 1988; (có văn bản xin vắng mặt)
Địa chỉ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang.

Mai Thanh H, sinh năm 1965; (có văn bản xin vắng mặt)
Địa chỉ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang;
Địa chỉ liên hệ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang.

Võ Mai Thanh B, sinh năm 1995; (có văn bản xin vắng mặt)
Địa chỉ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang;
Địa chỉ liên hệ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang.

Văn phòng Công chứng C; (có văn bản xin vắng mặt)
Địa chỉ: số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang.

*. *Người kháng cáo:* Bị đơn Võ Thị Bích P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*. *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Trương Minh T trình bày:* Ngày 04/6/2021, anh có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Võ Mai Thanh T và chị Ngô Thị Thu T phần đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 08 có diện tích 64,3m^2 tại phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01007 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho anh Võ Mai Thanh T ngày 14/3/2013;

Hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt theo hợp đồng chuyển nhượng đất số 7946 quyển số 01/2021 TP/CC/HĐCN vào ngày 04/6/2021. Sau khi ký kết hợp đồng, anh đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho anh Võ Mai Thanh T và chị Ngô Thị Thu T. Anh Thanh T cũng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh để làm thủ tục sang tên, giấy đất được điều chỉnh sang tên anh vào ngày 22/6/2021;

Thời điểm chuyển nhượng, trên đất có căn nhà với kết cấu vách tường lợp thiết phi-brô-ximăng, do bà Võ Thị Bích P quản lý và xin ở nhờ. Anh Thanh T và chị T khẳng định sau khi anh làm xong thủ tục sang tên thì vợ chồng anh Thanh T và bà P sẽ giao nhà đất cho anh. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, anh chưa nhận được nhà và đất theo thỏa thuận, phía anh Thanh T, chị T cố tình né tránh và bà P không đồng ý giao trả nhà đất cho anh quản lý nên phát sinh tranh chấp;

Anh Trương Minh T yêu cầu anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T và bà Võ Thị Bích P liên đới thực hiện nghĩa vụ giao trả nhà và đất trên cho anh quản lý sử dụng. Anh đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà P số tiền 50.000.000 đồng. Phía bị đơn bà Võ Thị Bích P có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Võ Thanh L có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 04/6/2021, hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày

22/01/2013 và đồng thời yêu cầu xác định thửa đất số 312, tờ bản đồ số 08 có diện tích 64,3m^2 tại phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang là di sản thừa kế của cụ Phan Thị L và cụ Võ Văn N, yêu cầu chia di sản thừa kế, anh Minh Tân không đồng ý và có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2013 của bị đơn và người liên quan.

** Bị đơn Võ Mai Thanh Thanh T, Ngô Thị Thu T trình bày:* Thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có ý kiến đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký với nguyên đơn. Đối với yêu cầu của bà P, anh L, anh Thanh T và chị Thu T không đồng ý và có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2013 của bị đơn và người liên quan;

Ngoài ra, anh Thanh T, chị Thu T cũng trình bày thống nhất xác nhận thửa đất số 312, tờ bản đồ số 08 có diện tích 64,3m^2 tại phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang trước đây là tài sản chung của cụ Phan Thị L và cụ Võ Văn N;

Năm 1999, ông N mất không để lại di chúc. Năm 2004, cụ Phan Thị L và những người thuộc hàng thừa kế của ông N đã tiến hành kê khai di sản thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00580 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho hộ bà Phan Thị L vào ngày 17/05/2004, bản thân bà P, ông Minh có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế vào năm 2005;

Đến năm 2013, tất cả các thành viên trong hộ bà Phan Thị L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Thanh T nên việc anh Thanh T nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01007 vào ngày 14/3/2013 là hoàn toàn hợp pháp. Anh Thanh T cũng thống nhất hỗ trợ bà P số tiền 20.000.00 đồng là chi phí bảo dưỡng, sửa chữa căn nhà để bà di dời đồ đạc giao trả nhà đất cho nguyên đơn.

Bà Võ Thị Bích P trình bày: Nhà và đất tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 08 có diện tích 64,3m^2 tại phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là của ông ngoại bà để lại cho cụ Phan Thị L. Đến năm 2003, cụ Liếng đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2006, nhà và đất trên do cụ Liếng, bà và anh L sinh sống và quản lý;

Năm 2015, cụ Liếng mất, bà và anh L vẫn tiếp tục sinh sống đến nay không ai tranh chấp, bà đã bỏ ra khoảng 40.000.000 đồng để sửa chữa lại căn nhà. Vào năm 2013, lợi dụng cụ Liếng già yếu cháu Thanh T đã tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên cho Thanh T, bà không đọc lại nội dung hợp đồng nên đồng ý ký tên và trên thực tế cũng không nhận được khoản tiền chuyển nhượng nào từ Thanh T;

Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu xác định nhà và đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ Phan Thị L, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Trương Minh T với anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các

thành viên trong hộ bà Phan Thị L với anh Võ Mai Thanh T đồng thời yêu cầu nhận 1/3 di sản thừa kế trên. Tại đơn phản tố bổ sung ngày 18/5/2022, bà P yêu cầu xác định nhà và đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ Phan Thị L và cụ Võ Văn N và giữ nguyên các yêu cầu phản tố ban đầu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thanh L trình bày:* Theo đơn yêu cầu độc lập ông thống nhất toàn bộ với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bích P, ông yêu cầu xác định nhà và đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ Phan Thị L, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Trương Minh T với anh Võ Mai Thanh T, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các thành viên trong hộ bà Phan Thị L với anh Võ Mai Thanh T đồng thời yêu cầu nhận 1/3 di sản thừa kế trên.

Bà Mai Thanh H và anh Võ Mai Thanh B trình bày: Vào năm 2013, các thành viên trong họ bà Phan Thị L đã thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 312, tờ bản đồ số 08 có diện tích 64,3m^2 tại phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang cho anh Võ Mai Thanh T, các bên đã nhận đủ tiền và đã giao bản chính giấy tờ đất cho anh Thanh T để làm thủ tục sang tên. Đến ngày 14/3/2013, anh Thanh T đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà P có xin tiếp tục sinh sống tại nhà và đất trên;

Đến năm 2021, do căn nhà đã xuống cấp, các thành viên trong gia đình có thống nhất bà P giao trả anh T lại thửa đất số 312, ông Võ Thanh M, bà H, anh B và anh T thống nhất giao thửa đất số 459 là di sản chưa chia của cụ Phan Thị L cho bà P xây cất nhà và sinh sống. Tuy nhiên, bà P thay đổi ý kiến và không thực hiện. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và anh B thống nhất, bà H và anh B cũng thống nhất với tất cả ý kiến của anh Thanh T trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà P anh L, bà H và anh B không có văn bản ý kiến.

* Văn phòng Công chứng C đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng Văn phòng Công chứng C cũng như người đại diện theo pháp luật của Văn phòng không đến Tòa án và cũng không có ý kiến gì đối với nội dung vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DSST, ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Minh T:

Buộc anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T, bà Võ Thị Bích P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 04/6/2021 và giao phần đất và tài sản trên đất có diện tích 64,3m^2 (diện tích đo đạc thực tế nhà và đất còn lại là 63,2m^2) thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 8, tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01007 cấp ngày 14/3/2013 cho ông Võ Mai Thanh T, và được cấp bổ sung

thay đổi cho ông Trương Minh T vào ngày 22/6/2021 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất 311, thửa 310 và đường bê tông; Phía Nam giáp thửa đất số 315 và 316; Phía Đông giáp thửa đất số 310, thửa đất số 309 và thửa số 316; Phía Tây giáp đường bê tông.

Ghi nhận việc anh Trương Minh T tự nguyện giao cho bà Võ Thị Bích P số tiền 50.000.000 đồng là giá trị căn nhà tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Ghi nhận việc anh Võ Mai Thanh T đồng ý hỗ trợ số tiền 20.000.000 đồng chi phí sửa chửa, bảo quản căn nhà cho bà Võ Thị Bích P.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Bích P, anh Võ Thanh L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ cụ Phan Thị L với anh Võ Mai Thanh T vào ngày 22/01/2013, do hết thời hiệu khởi kiện.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bích P về việc yêu cầu xác định nhà và đất tại số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang là di sản thừa kế của cụ Võ Văn N và cụ Phan Thị L, yêu cầu chia di sản trên để nhận 1/3 kỷ phần theo quy định và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021 giữa anh Trương Minh T và anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Võ Thanh L về việc yêu cầu xác định nhà và đất tại số M, phường N, thàn phố P Tiền Giang là di sản thừa kế của cụ Võ Văn N và cụ Phan Thị L, yêu cầu chia di sản trên để nhận 1/3 kỷ phần theo quy định và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021 giữa anh Trương Minh T và anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 07/9/2022, bị đơn Võ Thị Bích P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thanh L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bích P và yêu cầu độc lập của anh Võ Thanh L;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Võ Thị Bích P vẫn giữ yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bích P;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thanh L có văn bản xin vắng mặt và cũng không có văn bản về việc thay đổi kháng cáo thì xem như vẫn giữ yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Võ Thanh L;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự

đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị Bích P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thanh L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết; Thời hạn kháng cáo; Sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Chia di sản thừa kế*" được quy định tại các điều 500, 612 Bộ luật Dân Sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3, 5 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 07/9/2022 và biên lai tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm thì bị đơn Võ Thị Bích P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thanh L kháng cáo trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, đại diện theo ủy quyền của bà P có mặt, những đương sự khác có văn bản xin vắng mặt, vụ án vẫn được tiến hành xét xử theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị Bích P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thanh L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bích P và yêu cầu độc lập của anh Võ Thanh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét các chứng cứ do đương sự cung cấp, lời trình bày của đương sự và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập:

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/01/2013 giữa cụ Phan Thị L, bà Võ Thị Bích P, Võ Thanh M, Võ Thanh L, Mai Thanh H, Võ Mai Thanh B với Võ Mai Thanh T được lập thành văn bản và đã được Văn phòng Công chứng C chứng thực số công chứng 0197 quyển số 01/201/TP/CC/HĐGD1 ngày 22/01/2013;

Căn cứ vào lời thừa nhận của bị đơn Võ Thị Bích P thì vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng trên bà P thống nhất có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng với mục đích để anh Thanh T đứng tên;

Căn cứ vào hồ sơ trích lục do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành

phố Mỹ Tho cung cấp thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 8, tại phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01007 cấp ngày 14/3/2013 cho ông Võ Mai Thanh T và được cấp bổ sung thay đổi cho ông Trương Minh T vào ngày 22/6/2021;

[2.2]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2013:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/01/2013 đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng C về nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật;

Tuy nhiên, bà P, anh L cho rằng thời điểm bà P cùng anh L đến văn phòng công chứng không biết việc ký tên với mục đích chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 8, tại phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang cho anh Thanh T và nghĩ là ký tên để anh Thanh T vay tiền do tin tưởng nên bà và anh L không đọc lại văn bản cũng như không được giải thích về việc ký tên, bà P, anh L khẳng định không được nhận hợp đồng đã ký;

Lời khai nại của bà P, anh L không có căn cứ, bởi vì thời điểm ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng bà P, anh L không bị hạn chế năng lực hành vi dân sự. Bà P, anh L là người biết đọc, biết viết, bà P, anh L cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình;

Căn cứ bản hòa giải ngày 05/5/2021, tại Ủy ban nhân dân Phường N, thành phố P thì bà P, anh L cũng xác nhận không có ý kiến đối với việc anh Thanh T được đứng tên nhà và đất tại số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bích P và một phần yêu cầu độc lập của anh Võ Thanh L về việc yêu cầu xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2013 do hết thời hiệu khởi kiện là có căn cứ.

[2.3]. Xác định di sản thừa kế:

Phần đất có diện tích 64,3m^2, đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 8, tại phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang được Sở xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa từ năm 1988 cho cụ Phan Thị L với diện tích căn nhà là 60m^2;

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, cụ Liếng có chồng là cụ Võ Văn N. Cụ Liếng, cụ Na không có đăng ký kết hôn nhưng được xác định là vợ chồng trên thực tế vì có con chung sinh năm 1956;

Do đó, căn nhà và đất có 60m^2 tại số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang theo giấy sở hữu nhà cửa số 3008 cấp ngày 23/8/1988 là tài sản chung của cụ Na và cụ Liếng.

Năm 1999, cụ Na mất không để lại di chúc nên phần di sản của cụ Na được xác định là ½ nhà và đất tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang. Quá

trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất hàng thừa kế của cụ Na bao gồm cụ Phan Thị L, bà Võ Thị Bích P, ông Võ Thanh M, anh Võ Thanh L;

Năm 2004, phần nhà và đất có với diện tích 64,3m^2 thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ số 8 tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00580 QSDĐ/885/QĐ.UB (03/10/2003) cho hộ bà Phan Thị L vào ngày 17/5/2004, hộ cụ Liếng bao gồm cụ Liếng, bà P, bà H, anh Thanh T, anh Thanh B, ông Thanh Minh, anh Thanh L;

Đến ngày 22/01/2013, hộ gia đình bà Phan Thị L đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng phần nhà và đất trên cho anh Võ Mai Thanh T, phía anh Thanh T đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01007 nên là tài sản hợp pháp của anh Thanh T;

Do đó, di sản của cụ Na đã không còn kể từ thời điểm cụ Phan Thị L và các hàng thừa kế của cụ ông N đồng ý xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/01/2013, nên yêu cầu phản tố của bà P, yêu cầu độc lập của anh L về việc nhận 1/3 kỷ phần từ di sản thừa kế của cụ Na và cụ Liếng là không có căn cứ.

[2.4]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04/6/2021 giữa anh Trương Minh T và anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T đã được xác lập theo đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung như: Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội, do giả tạo, do bị lừa dối, đe dọa,…;

Nguyên đơn anh Trương Minh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất vào ngày 22/6/2021 và trong quá trình giải quyết anh Thanh T và chị Thu T đều có văn bản ý kiến thống nhất việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/6/2021và đồng ý giao tài sản trên đất cho anh Minh Tân quản lý sử dụng;

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Minh Tân đã tiến hành đăng ký kê khai theo quy định nên việc bà Bích Phượng không giao trả nhà và đất tại số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang cho nguyên đơn là vi phạm hợp đồng và thỏa thuận giữa các bên gây ảnh hưởng đến lợi ích chính đáng của nguyên đơn.

Do đó, việc nguyên đơn Trương Minh T yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao trả tài sản chuyển nhượng là nhà và đất tại số M, phường N, thàn phố P, tỉnh Tiền Giang là có cơ sở.

[2.5]. Tài sản trên phần đất tranh chấp:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/6/2021,

các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng phần tài sản trên đất là căn nhà có diện tích 63.2m^2 là không phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng khi thỏa thuận việc chuyển nhượng các bên có thỏa thuận chuyển nhượng luôn căn nhà trên đất;

Căn cứ vào lời trình bày của bà P và anh Thanh T, chị T là căn nhà cũ của cụ Na và cụ Liếng đã hư hỏng và bà P là người bỏ công ra sửa chữa từ năm 2003 đến năm 2011 và quản lý sử dụng cho đến nay;

Như vậy anh Thanh T, chị T tự định đoạt tài sản trên đất không thông qua ý kiến của bà P và không thông báo cho anh Trương Minh T biết là lỗi hoàn toàn thuộc anh Thanh T và chị T;

Do đó, cần trả giá trị căn nhà trên cho bà P.

Anh Minh Tân tự nguyện giao bà P số tiền 50.000.000đồng để bà P giao trả tài sản chuyển nhượng. Căn cứ vào chứng thư định giá ngày 18/3/2022 và biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2022 xác định căn nhà trên đất là căn nhà tạm có giá trị là 30.607.760 đồng, phía bà P cũng thống nhất với giá trị nên ghi nhận việc anh Minh Tân tự nguyện này;

Ngoài ra, bà P cho rằng bà P có bỏ chi phí sửa chữa lại căn nhà là 40.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ. Tuy nhiên, theo lời trình bày của người làm chứng là ông Nguyễn Văn Hạnh, ông Hạnh thừa nhận đã sửa nhà cho bà P với chi phí là 5.000.000 đồng, phía bị đơn anh Thanh T cũng có văn bản đồng ý giao cho bà P số tiền 20.000.000 đồng là chi phí bảo dưỡng và sửa chữa căn nhà nên ghi nhận sự tự nguyện này của anh Thanh T;

Yêu cầu phản tố của bà P và yêu cầu độc lập của anh L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021 giữa anh Trương Minh T và anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Vì thế Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị Bích P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thanh L.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà P là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc Thẩm. Anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4]. Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:

Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Bích P, anh Võ Thanh L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ cụ Phan Thị L với anh Võ Mai Thanh T vào ngày 22/01/2013, do hết thời hiệu khởi kiện nhưng không nêu hậu quả pháp lý của việc đình chỉ này nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp;

Việc tính án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với anh Võ Thanh L là không chính xác nên điều chỉnh lại cho phù hợp.

[5]. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị Bích P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thanh L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 133, Điều 167, Điều 500, 502, 503 Bộ luật Dân Sự;

Áp dụng vào Điều 167, Điều 188 Luật đất đai;

Áp dụng vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị Bích P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thanh L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DSST, ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Minh T.

Buộc anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T và bà Võ Thị Bích P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 04/6/2021 và giao phần đất và tài sản trên đất có diện tích 64,3m^2 (diện tích đo đạc thực tế nhà và đất còn lại là 63.2m^2) thuộc thửa đất số 312 tờ bản đồ số 8 tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01007 cấp ngày 14/3/2013 cho ông Võ Mai Thanh T, và được cấp bổ sung thay đổi cho ông Trương Minh T vào ngày 22/6/2021 có tứ cận phía Bắc giáp thửa đất 311, thửa 310 và đường bê tông; phía Nam giáp thửa đất số 315 và 316; phía Đông giáp thửa đất số 310, thửa đất số 309 và thửa số 316; phía Tây giáp đường bê tông.

Ghi nhận việc anh Trương Minh T tự nguyện giao cho bà Võ Thị Bích P số tiền 50.000.000 đồng là giá trị căn nhà tại tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang .

Ghi nhận việc anh Võ Mai Thanh T đồng ý hỗ trợ số tiền 20.000.000 đồng chi phí sửa chữa, bảo quản căn nhà cho bà Võ Thị Bích P.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Bích P, anh Võ Thanh L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ cụ Phan Thị L với anh Võ Mai Thanh T vào ngày 22/01/2013, do hết thời hiệu khởi

kiện.

Hậu quả của việc đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Bích P và yêu cầu độc lập anh Võ Thanh L: Bà P, anh L không được quyền khởi kiện lại đối với phần đình chỉ theo khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thi Bích Phượng về việc yêu cầu xác định nhà và đất tại số M, phường N, thàn phố P Tiền Giang là di sản thừa kế của cụ Võ Văn N và cụ Phan Thị L, yêu cầu chia di sản trên để nhận 1/3 kỷ phần theo quy định và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021 giữa anh Trương Minh T và anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Võ Thanh L về việc yêu cầu xác định nhà và đất tại số M, phường N, thàn phố P Tiền Giang là di sản thừa kế của cụ Võ Văn N và cụ Phan Thị L, yêu cầu chia di sản trên để nhận 1/3 kỷ phần theo quy định và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2021 giữa anh Trương Minh T và anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Võ Mai Thanh T, chị Ngô Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Võ Thanh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh L đã nộp 5.300.000 đồng theo biên lai thu số 0004788, ngày 17/02/2022 nên trả lại anh L số tiền 5.000.000 đồng.

Bà Võ Thị Bích P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho anh Trương Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004319 ngày 26/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Võ Thanh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà anh L đã tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0022593 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Mỹ Tho.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 45 phút ngày 13/01/2023, có mặt bà Thoàn.

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

***. Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- THADS thành phố Mỹ Tho;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trương Vĩnh Hữu