

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 239/2019/DS-PT
Ngày 28-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất; tranh chấp về thừa kế tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài
Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 233/2019/TLPT-DS ngày 02/8/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2019/QĐPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện H, sinh năm 1961; địa chỉ: Đường 17, phường A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc P, Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Ngọc P, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1969 và ông Vương Tấn H1, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H2, sinh năm: 1979; địa chỉ thường trú: Tổ 2, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 069/A tổ 3, khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương - là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 10/6/2019). Có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1959; địa chỉ: Đường P, tổ 1, khu phố 5, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Công K, sinh năm 1963; địa chỉ: Phan Văn T, Phường 11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Công H3, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 3, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Công P1, sinh năm 1971; địa chỉ: Nguyễn Trọng T, Phường 8, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công H3 và ông Nguyễn Công P1: Ông Lê Ngọc P, Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Ngọc P, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân thị xã T, địa chỉ: Khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hồng P – Phó Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã T- là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số 3996/GUQ-UBND ngày 16/9/2019). Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân phường T; địa chỉ: Đường TL 746, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Tuấn K, chức vụ: Chủ tịch – là người đại diện theo pháp luật. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn C4, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 10/4 khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H3 và ông Nguyễn Công P.

6. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Cụ Nguyễn Văn Đ (chết năm 2008) và vợ là cụ Quản Thị T3 (chết năm 2004) có 05 người con gồm: Ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thiện H, ông Nguyễn Công K, ông Nguyễn Công H3 và ông Nguyễn Công P1. Cha mẹ của cụ Đ là cụ Nguyễn Văn C42 (đã chết trước cụ Đ không có giấy chứng tử) và cụ Phạm Thị C3 (đã chết trước cụ Đ không có giấy chứng tử). Cha mẹ của cụ T3 là cụ Quản Văn Tuôi (đã chết trước cụ T3 không có giấy chứng tử) và cụ Nguyễn Thị V1 (đã chết trước cụ T3 không có giấy chứng tử).

Cụ Đ và cụ T3 được quyền sử dụng diện tích đất 6.245m² thửa số 06, tờ bản đồ số 13 tại phường T và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện (nay thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00164 QSDĐ/TU ngày 29/7/1999 cấp cho hộ cụ Đ.

Năm 2006, cụ Đ cần tiền nên đã vay của bà T số tiền 2.000.000.000 đồng. Hai bên không lập hợp đồng vay tài sản, theo yêu cầu của bà T phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo số tiền cụ Đ đã vay. Ngày 05/6/2006, hai bên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo yêu cầu của bà T là phải có chữ ký của các thành viên trong gia đình nên cụ Đ cùng 05 người con gồm: Ông C, ông H, ông K, ông H3 và ông P1 đã ký vào hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu UBND thị trấn (nay phường) T chứng thực. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc có 04 trang nhưng các bên chỉ ký trang cuối không ký các trang còn lại và UBND thị trấn T cũng không đóng dấu giáp lai. Cùng ngày 05/6/2006, những người con của cụ Đ có “tờ thỏa thuận” chỉ đồng ý để ông Nguyễn Văn Đ (tức là cụ Đ) được toàn quyền giao dịch, chuyển nhượng diện tích đất 4.000m² thửa số 06 tờ bản đồ số 13 trong tổng diện tích 6.245m² nhưng trong hợp đồng đặt cọc lại ghi diện tích chuyển nhượng là 6.245m².

Ngày 09/6/2006, cụ Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T có chứng thực của UBND thị trấn T. Nhưng hợp đồng chỉ có cụ Đ và ông H ký. Ông K, ông H và ông C có giấy cam kết để cho cụ Đ được toàn quyền giải quyết mọi vấn đề liên quan đến diện tích đất 6.245m². Riêng ông H3 và Phương không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không có giấy cam kết để cho cụ Đ ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đ và bà T là trái pháp luật ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H3 và ông P1.

Ngày 14/6/2006, ông C, H, K, H3 và P1 thỏa thuận với bà T xác nhận bà T chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất 4.000m² còn lại diện tích 2.245m² thuộc quyền sử dụng đất của cụ Đ.

Ngày 22/6/2006, cụ Đ và bà T có lập “đơn xin điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng đất” để thỏa thuận lại diện tích đất chuyển nhượng là 4.000m². Tuy nhiên, bà T không điều chỉnh lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vẫn làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.245m². Do đó, ngày 13/9/2006, cụ Đ và bà T ký hợp đồng đặt cọc bà T chuyển nhượng lại cho cụ Đ 2.245m² với giá 1.122.500.000 đồng tương

đương diện tích và số tiền bà T chưa thanh toán đối với hợp đồng ngày 09/6/2006. Trong hợp đồng bà T có ghi nhận đủ số tiền đặt cọc 1.122.500.000 đồng nhưng thực tế cụ Đ không có giao và bà T không nhận số tiền trên. Hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2006 là giả tạo không có thật.

Ngày 28/9/2006, cụ Đ nhận số tiền 1.122.500.000 đồng của bà T. cụ Đ ghi đã nhận đủ số tiền 3.122.500.000 đồng có chữ ký của cụ Đ. Các con của cụ Đ thừa nhận là chữ ký của cụ Đ nhưng không biết cụ Đ có nhận tiền hay không.

Ông H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà T thực hiện thủ tục tách diện tích 2.245m² trả lại cho ông H nhưng vợ chồng bà T không thực hiện mà hẹn nhiều lần. Đến cuối năm 2016 đầu năm 2017, bà T có mời ông H về để đo đạc tách thửa trả lại cho ông H diện tích 2.245m² nhưng khi đo đạc diện tích thiếu. Bà T yêu cầu phải nhận đủ diện tích đất 4.000m² diện tích đất còn lại (không đủ 2.245m²) trả cho ông H nên ông H không đồng ý.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4.1361CN ngày 09/6/2006 do UBND thị trấn T chứng thực. Đối với số tiền cụ Đ đã nhận của bà T các đồng thừa kế của cụ Đ đồng ý trả lại cho bà T theo quy định pháp luật.

- + Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 824632 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01081 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 17/7/2006 cho bà T và ông H.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông H đồng ý chia di sản thừa kế của cụ Đ và cụ T3 theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất đo đạc thực tế là 5.693,3m² cho những người thừa kế bằng hiện vật.

- Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 05/6/2006, bà T và cụ Đ cùng với các con của cụ Đ bao gồm ông C, ông H, ông K, ông H3 và ông P1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 6.245m² với giá 500.000 đồng/m² thành tiền là 3.122.500.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, bà T đặt cọc 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thanh toán hết số tiền 1.122.500.000 đồng.

Ngày 09/6/2006, cụ Đ, ông H và vợ chồng bà T, ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn T chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đ và bà T là hợp pháp. Bà T đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện (nay thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01081 ngày 17/7/2006.

Đối với “tờ thỏa thuận” ngày 05/6/2006, các con của cụ Đ thỏa thuận thống nhất để cụ Đ toàn quyền giao dịch, chuyển nhượng diện tích đất 4.000m² trong tổng diện tích đất 6.245m². Bà T không biết tờ thỏa thuận được các con

của cụ Đ lập trước hay sau ngày 05/6/2006. Bà T xác nhận ngày 14/6/2006, các con của cụ Đ có thỏa thuận với bà T là chỉ chuyển nhượng diện tích đất 4.000m² còn lại diện tích đất 2.245m² trả lại cho cụ Đ. Nhưng đây chỉ là thỏa thuận giữa bà T với các con cụ Đ không có sự tham gia của cụ Đ là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 22/6/2006, cụ Đ có thỏa thuận với bà T chỉ chuyển nhượng 4.000m² đất tương đương với số tiền đặt cọc nên bà T và cụ Đ đã ký vào “đơn xin điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng đất” nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông H1 - chồng bà T và ông H - con của cụ Đ tham gia nên việc điều chỉnh phải được sự đồng ý của ông H1 và ông H. Vì vậy, đơn xin điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 13/9/2006 vợ chồng bà T thanh toán số tiền còn lại cho cụ Đ nhưng cụ Đ không nhận và đề nghị nhận lại diện tích đất 2.245m² với giá 1.122.500.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2006 và trong hợp đồng có ghi bà T đã nhận số tiền đặt cọc 1.122.500.000 đồng nhưng thực tế là cụ Đ không giao tiền cho vợ chồng bà T. Mục đích hai bên lập hợp đồng đặt cọc để xác định vợ chồng bà T chưa thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.122.500.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2006 là giả tạo nên vô hiệu. Hai bên không có giao nhận tiền trên thực tế nên không phát sinh hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đến ngày 28/9/2006, cụ Đ báo với vợ chồng bà T không nhận chuyển nhượng lại diện tích đất 2.245m² và yêu cầu vợ chồng bà T thanh toán hết số tiền còn lại. Do đó, vợ chồng bà T đã thanh toán cho cụ Đ hết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 1.122.500.000 đồng. Hai bên có lập “biên nhận” ngày 28/9/2006 có chữ ký của cụ Đ và cụ Đ ghi đã nhận đủ 3.122.500.000 đồng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 giữa cụ Đ với bà T và ông H1 đối với diện tích đất 6.245m² đã được UBND thị trấn (nay phường) T chứng thực hai bên đã thực hiện xong kể từ ngày 28/9/2006.

Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 cụ Đ đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng 6.245m² cho bà T quản lý sử dụng cho đến nay. Việc sử dụng đất của bà T được UBND phường T xác nhận, các con của cụ Đ thừa nhận và có người làm chứng là ông Nguyễn Văn C4 (người sử dụng đất giáp ranh).

Do đó, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện đã hơn 11 năm là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng là

02 năm và căn cứ khoản 2 Điều 184; điểm e, khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bị đơn có ý kiến như sau: Di sản thừa kế của cụ T3 và cụ Đ là diện tích đất 6.245m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Đ. Năm 2006, những người thừa kế của cụ T3 là chồng và các con của cụ T3 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T. Ý chí của các đồng thừa kế của cụ T3 đã được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2006. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 không có đủ chữ ký của các đồng thừa kế nhưng các đồng thừa kế điều biết và không có ý kiến. Do đó, các đồng thừa kế của cụ Đ, cụ T3 yêu cầu chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất là không đúng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công P1 và ông Nguyễn Công H3 thống nhất trình bày:

Cụ Đ và cụ T3 có tạo lập khối tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 6.245m² thuộc thửa số 6 tờ bản đồ số 13 tại phường T. cụ T3 chết năm 2004 không để lại di chúc. Theo quy định của pháp luật thì những người được hưởng di sản thừa kế của cụ T3 bao gồm cụ Đ, ông C, ông H, ông K, ông H3 và ông P1.

Năm 2006, cụ Đ tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng bà T đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H3 và ông P1. Ngoài diện tích đất đang tranh chấp với bị đơn, cụ Đ và cụ T3 còn di sản khác nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó, ông H3 và ông P1 yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đ với bà T và ông H1;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 824632 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.01081 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp ngày 17/7/2006 cho bà T và ông H1.

+ Chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của cụ T3 và cụ Đ đối với diện tích đất đo đạc thực tế 5.693,3m² cho những người thừa kế theo pháp luật. Các đồng thừa kế đồng ý trả lại cho bà T số tiền cụ Đ đã nhận theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Công K trình bày:

Thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01081 ngày 17/7/2006 do UBND huyện (nay thị xã) T cấp cho bà T và ông H1 trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ cụ Đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đã được UBND thị trấn (nay phường) T chứng thực ngày 09/6/2006. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01081 ngày 17/7/2006 do UBND huyện Tân Uyên cấp cho bà T và ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày:

Khi tiếp nhận hồ sơ chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4.136CN ngày 09/6/2006 giữa cụ Đ với bà T và ông H1, UBND phường T đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình, xác nhận tình trạng bất động sản. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ hợp lệ, tài sản không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không quy hoạch giải tỏa, các bên đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện các giao dịch nên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng và chứng thực hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Tuy nhiên trong quá trình tiếp nhận và trả kết quả do có sự thiếu sót của cán bộ tiếp nhận hồ sơ và cán bộ văn thư đã không hướng dẫn tất cả các bên ký tên xác nhận từng trang và đóng dấu giáp lai theo đúng quy định.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn C4 trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đ với bà T như thế nào thì ông C4 không biết. Ông C4 là người sử dụng thửa đất giáp ranh với diện tích đất đang tranh chấp nên vào cuối năm 2016 đầu năm 2017, bà T thực hiện thủ tục tách diện tích đất 2.245m² trả cho ông H vì bà T chỉ nhận chuyển nhượng của cụ Đ 4.000m². Khi thực hiện thủ tục tách thửa, bà T cho rằng diện tích đất nhận chuyển nhượng thiếu nên không tách thửa trả cho ông H diện tích 2.245m². Bà T cho rằng ông C4 có lấn chiếm đất nên đất của bà T bị thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng. Ông C4 không đồng ý vì ranh đất giữa hai bên đã có tường gạch do ông H1 và bà T xây dựng.

Tại Bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Vương Tấn H1.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công P1 và ông Nguyễn Công H3 về việc tranh chấp thừa kế tài sản.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/5/2019 nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H3, ông Nguyễn Công P1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 07/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/5/2019 theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H3 và ông Nguyễn Công P1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H3, ông Nguyễn Công P1:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 vi phạm các vấn đề sau:

Hợp đồng lừa dối, do gia đình của cụ Đ hợp mặt và thông nhất để cụ Đ được chuyển nhượng diện tích đất 4.000m², mà không phải giao cụ Đ toàn quyền định đoạt hết 6.245m², việc bà T lừa dối thể hiện rõ tại tờ thỏa thuận ngày 14/6/2006 chính bà T ghi và ký tên, bà T cũng xác nhận chỉ nhận chuyển nhượng 4.000m² và ngày 22/6/2006 hai bên có lập đơn xin điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2006, đến khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi mà vẫn thỏa thuận chuyển nhượng lại cho cụ Đ 2.245m², tuy các bên đều thừa nhận là hợp đồng giả cách và cùng xác nhận không có việc giao nhận tiền nhưng không thể xác định là hợp đồng giả cách và hợp đồng đặt cọc này chưa có văn bản nào hủy bỏ.

Hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật do quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình cụ Nguyễn Văn Đ. Căn cứ Điều 188 của Bộ luật Dân sự năm 1995 là tài sản của cụ Đ và cụ T3. Ngay khi cụ T3 chết năm 2004, một nửa quyền sử dụng đất của cụ T3 trở thành di sản thừa kế của các thừa kế gồm cụ Đ và các con cụ T3. Tòa án cấp sơ thẩm thừa nhận ông H3 và ông P1 không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đ và bà T nên việc cụ Đ không được toàn quyền mà chuyển nhượng hết thửa đất là vi phạm quyền lợi của những người con nên vi phạm điều cấm của pháp luật. Hơn nữa, không có văn bản pháp luật nào quy định đã ký hợp đồng đặt cọc phải ký hợp đồng chuyển nhượng.

Hợp đồng giả cách che giấu hợp đồng giả tạo: Toàn bộ hồ sơ đều thể hiện chỉ chuyển nhượng 4.000m² tương đương 2.000.000.000 đồng mà cụ Đ đã vay

của bà T. Việc chuyển nhượng này chỉ chứng minh gia đình cụ Đ thế chấp 4.000m² cho việc vay 2.000.000.000 đồng. Do bà T lừa dối nên ngày 13/9/2006, bà T mới ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại diện tích đất 2.245m². Các bên cho rằng hợp đồng giả cách cho việc nhận số tiền 1.122.500.000 đồng mà không phải giả cách không giao đất hay không giao tiền. Ngày 05/6/2006 hai bên ký hợp đồng đặt cọc nhưng không có biên bản nào xác định có việc giao nhận tiền đặt cọc.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 trên 02 trang nhưng các bên không ký từng trang. UBND phường T thừa nhận sai sót không cho đương sự ký giáp lai và biết rõ cụ T3 chết nhưng không xem xét những người thừa kế của cụ T3. Do đó, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 không tuân thủ pháp luật.

Tại mục [5.1] của bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận định quyền sử dụng đất của cụ T3, hàng thừa kế của cụ T3 và xác định ông P1 và ông H3 không biết việc chuyển nhượng. Như vậy, chính Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 04 khi các bên không nhận và sử dụng số tiền là chưa phù hợp. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phân chia di sản thừa kế theo yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, ông H3 và ông P1 không có căn cứ. Theo tinh thần của Án lệ số 16 đã quy định rõ đồng thừa kế chuyển nhượng, các đồng thừa kế khác biết và sử dụng tiền vào việc chung. Do đó, đề nghị áp dụng tinh thần Án lệ số 16 để giải quyết vụ án và xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 có hiệu lực pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 có thông qua ý kiến của tất cả các đồng thừa kế của cụ T3, thể hiện thực tế bằng hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2006. Các chứng cứ về việc thanh toán 2.000.000.000 đồng thể hiện cụ thể trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 và biên nhận ngày 28/9/2006, đã xác nhận nhận đủ 3.122.500.000 đồng, chứng cứ này ông H thừa nhận viết và cụ Đ ký. Điều này chứng minh phía gia đình nguyên đơn và bị đơn đều có thiện chí xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn đã quản lý đất lâu dài, đã xây dựng hàng rào bảo vệ xung quanh khu đất từ năm 2006 đến nay. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 đủ điều kiện có hiệu lực nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Mặt khác, năm 2008 cụ Đ chết, căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP-TANDTC thì cụ Đ không còn đứng tên quyền sử dụng đất cho nên quyền sử dụng đất không còn là di sản của cụ Đ nên yêu cầu của ông H3, ông P1 không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công K, ông Nguyễn Thành C trình bày: Xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T mà chỉ thế chấp cho bà T diện tích đất 4.000m² trong tổng diện tích 6.245m² để đảm bảo nợ vay cho cụ Đ vay bà T số tiền 2.000.000.000 đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút Quyết định kháng nghị số 07/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/5/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng khi cụ Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T không có ý kiến của ông H3 và ông P1. Trong khi giữa 05 người con của cụ Đ và cụ T3 thỏa thuận với bà T chuyển nhượng diện tích đất 4.000m² vào ngày 14/6/2006, do đó phía ông H3, ông P1 cho rằng không biết việc ông H và cụ Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 cho bà T là không có căn cứ chấp nhận. Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên tiếp tục thỏa thuận vào ngày 13/9/2006 để cụ Đ ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng lại diện tích đất 2.245m² từ bà T, tuy nhiên tất cả các đương sự đều thừa nhận thực chất không có giao dịch này. Đến ngày 28/9/2006, bà T lập biên nhận trả số tiền 1.122.500.000 đồng còn lại trong tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.122.500.000 đồng, khi tiến hành lập biên bản có cụ Đ và ông H tham gia, ông H xác nhận đã ghi dòng chữ “Đã nhận đủ 3.122.500.000 đồng”, như vậy giao dịch chuyển nhượng đã hoàn thành sau khi bà T thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho cụ Đ, ông H ngày 28/9/2006. Ông H, ông P1 và ông H3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giao dịch vay tài sản giữa cụ Đ và bà T để chứng minh cho yêu cầu của mình. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Án lệ số 04 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ. Ông H, ông P1 và ông H3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp về thừa kế tài sản” là phù hợp, tuy nhiên bản án sơ thẩm ghi quan hệ tranh chấp là “tranh chấp

quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp về thừa kế tài sản” là có sai sót, cần điều chỉnh lại.

[2] Người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho rằng hợp đồng hai bên đã thực hiện xong kể từ ngày 28/9/2006 đến ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện đã hết thời hiệu. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H khởi kiện cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do hợp đồng giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật nên theo quy định tại khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện không hạn chế. Do đó, đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu Tòa án căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Phần đất tranh chấp có diện tích 6.245m² thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 13, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00164 QSDĐ/TU ngày 29/7/1999 do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ cụ Đ, tuy nhiên thời điểm cấp đất trong hộ cụ Đ chỉ có cụ Đ và cụ T3 (vợ cụ Đ). Hiện nay, phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 5.693,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01081 ngày 17/7/2006 do UBND huyện Tân Uyên cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Vương Tấn H1.

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định quan hệ huyết thống của cụ Đ, cụ T3: Cụ Đ chết năm 2008 và cụ T3 chết năm 2004. Cụ Đ và cụ T3 chết nhưng không để lại di chúc. Theo quy định tại Điều 617 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nay là Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì những người thừa kế hàng thứ nhất của cụ T3 được xác định gồm cụ Đ, ông C, ông H, ông K, ông H3 và ông P1; những người thừa kế hàng thứ nhất của cụ Đ gồm ông C, ông H, ông K, ông H3 và ông P1.

[5] Xét diễn biến giao dịch, tranh chấp giữa các đương sự:

[5.1] Ngày 05/6/2006, bà Nguyễn Thị Lệ T và cụ Nguyễn Văn Đ cùng với các con của cụ Đ gồm: Các ông Nguyễn Thành C, Nguyễn Thiện H, Nguyễn Công K, Nguyễn Công H3 và Nguyễn Công P1 đã ký hợp đồng đặt cọc có nội dung: Bà T đặt cọc cho cụ Đ cùng các con cụ Đ số tiền 2.000.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.245m² thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 13, tại phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00164 QSDĐ/TU ngày 29/7/1999 do UBND huyện T cấp cho hộ cụ Đ; giá chuyển nhượng là 500.000 đồng/m² x 6.245m² = 3.122.500.000 đồng; phương thức nhận tiền cọc là hai bên phải thanh toán bằng tiền mặt, thanh toán trực tiếp, một lần ngay sau khi ký hợp đồng này; sau khi hoàn tất các thủ tục pháp lý, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải thanh toán hết số tiền còn lại là 1.122.500.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc trên gồm có 04 trang, ở trang 4 có đủ chữ ký và ghi họ tên của bà T, cụ Đ, ông H, ông C, ông K, ông H3 và ông P1,

có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn (nay phường) T ngày 05/6/2006 nhưng không được đóng dấu giáp lai giữa các trang, các bên tham gia không ký giáp lai từng trang, tuy nhiên các bên đương sự đều thống nhất việc xác lập hợp đồng đặt cọc nêu trên và đều thừa nhận có 01 chữ ký giáp lai từng trang là chữ ký của ông H3.

[5.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lệ T được UBND thị trấn (nay phường) T chứng thực ngày 09/6/2006, có chữ ký của cụ Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Thiện H, bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Vương Tấn H. Nội dung hợp đồng thể hiện việc cụ Đ, ông H chuyển nhượng cho bà T, ông H1 diện tích 6.245m² thửa số 06, tờ bản đồ số 13, tại phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00164 QSDĐ/TU ngày 29/7/1999, giá 3.122.500.000 đồng, đã đặt cọc trước 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán dứt điểm khi làm xong thủ tục sang tên (có sổ đỏ).

[5.3] Tại tờ thỏa thuận đề ngày 05/6/2006, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thiện H, ông Nguyễn Công K, ông Nguyễn Công H3 và ông Nguyễn Công P1 thống nhất thỏa thuận nội dung đồng ý để cha là cụ Nguyễn Văn Đ được toàn quyền đứng ra giao dịch, chuyển quyền sử dụng đất diện tích 4.000m² trong tổng diện tích 6.245m² thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 13. Phần cuối trang 2 của tờ thỏa thuận này có dòng chữ do bà T ghi ra “*Nguyễn Thị Lệ T có mua 4.000m² đất trong tổng dt 6.245m². Vậy còn lại 2.245m² thuộc sở hữu chú Nguyễn Văn Đ*” ghi ngày 14/6/2006 có chữ ký và viết tên L T.

[5.4] Ngày 22/6/2006, cụ Đ và bà T lập đơn xin điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận chỉ chuyển nhượng diện tích đất 4.000m² trong tổng diện tích 6.245m² thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 13.

[5.5] Ngày 13/9/2006, cụ Đ và bà T lập hợp đồng đặt cọc có nội dung bà T chuyển nhượng lại cho cụ Đ diện tích đất 2.245m² với giá 1.122.500.000 đồng. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích tách diện tích 2.245m², thực tế bà T không giao tiền và cụ Đ không nhận tiền. Phía bị đơn cho rằng sau khi đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, bà T trả số tiền còn nợ lại nhưng cụ Đ không nhận mà đề nghị được mua lại diện tích 2.245m² với giá 1.122.500.000 đồng, mục đích lập hợp đồng này để xác định bà T chưa thanh toán số tiền còn lại là 1.122.500.000 đồng cho cụ Đ.

[6] Về hiệu lực pháp luật các giao dịch nêu trên giữa các đương sự:

[6.1] Nguyên đơn, ông C, ông K, ông H3, ông P1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, ông H3 và ông P1 cho rằng việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2006, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 là thực hiện theo yêu cầu của bà T để thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ của cụ Đ vay số tiền 2.000.000.000 đồng của bà T, phạm vi thế chấp không phải

toàn bộ diện tích đất 6.245m² mà chỉ có diện tích đất 4.000m² thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 13, tuy nhiên, lời khai này không được phía bà T, ông H1 thừa nhận, đồng thời ông H, ông C, ông K, ông H3 và ông P1 không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên không thể xem xét. Mặt khác, tại phiên tòa các bên đều thừa nhận chữ ký từng trang trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2006 là của ông H3. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2006 thỏa mãn các điều kiện luật định theo Điều 122, Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[6.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006:

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 nêu trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vì quyền sử dụng đất được cấp cho hộ cụ Nguyễn Văn Đ trong đó có cụ T3, sau khi cụ T3 chết năm 2004 thì phần sở hữu của cụ T3 trở thành di sản thừa kế nên cụ Đ không được toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng giả tạo do cụ Đ vay của bà T số tiền 2.000.000.000 đồng từ trước nên khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên không có biên bản giao nhận tiền cọc; hợp đồng lừa dối do cụ Đ chỉ chuyển nhượng 4.000m² nhưng trong hợp đồng ghi 6.245m² và thể hiện rõ tại tờ thỏa thuận ngày 05/6/2006, các con của cụ Đ chỉ đồng ý để cụ Đ chuyển nhượng 4.000m², bà T cũng xác nhận chỉ chuyển nhượng 4.000m² và đơn xin điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2006; hợp đồng vi phạm về hình thức do các bên không ký từng trang và UBND phường T không đóng dấu giáp lai. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh ngày 11/4/2018 (bút lục 87-88) và Công văn số 1220/UBND-TP ngày 18/12/2018 (bút lục 197), UBND phường T xác định việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 là đúng trình tự, thủ tục, sau khi ký hợp đồng bà T đã làm thủ tục cần thiết để sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và từ đó đến nay bà T là người quản lý, sử dụng thửa đất. Tại Công văn số 371/PTNMT-ĐĐ ngày 31/8/2018 (bút lục 188), Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 824632 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01081 ngày 17/7/2006 cho bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Vương Tấn H1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai. Tuy nhiên, căn cứ diễn biến của quá trình giao dịch giữa các bên, bản thân cụ Đ đứng ra thỏa thuận giao dịch với bà T nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2006 có đủ các con cụ Đ tham gia, đồng thời ông H, ông C và ông K đều có giấy cam kết ngày 08/6/2006 có nội dung ông C, ông H và ông K cam kết để cụ Đ được toàn quyền giải quyết mọi vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 6.245m². Còn ông P1, ông H3 đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2006 và ông H3 là người ký từng trang của hợp đồng với sự chứng kiến của chính quyền

địa phương nhưng lại cho rằng cụ Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T ngày 09/6/2006 các ông không biết và cụ Đ không được sự đồng ý của các ông là ảnh hưởng đến quyền và lợi hợp pháp của các ông, mặc dù, ông H3 và ông P1 không có văn bản đồng ý để cho cụ Đ chuyển nhượng diện tích đất 6.245m² nhưng ngày 05/6/2006, ông H3 và ông P1 đã đồng ý ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 6.245m² cho bà T. Đến ngày 14/6/2006, ông H3 và ông P1 đã thỏa thuận với bà T thay đổi diện tích chuyển nhượng. Do đó, ông H3 và ông P1 cho rằng không biết việc cụ Đ chuyển nhượng diện tích đất 6.245m² cho bà T là không có cơ sở.

Như vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 là cụ thể hóa cho thỏa thuận giữa các bên, chứng minh được việc hai bên đã thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2006. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 có vi phạm về chủ thể do không có ông P1 và ông H3 nhưng không làm thay đổi ý chí của các bên về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006, bà T đã lập thủ tục đăng ký và được UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01081 ngày 17/7/2006 cho bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Vương Tấn H1. Theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai”. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn đều thừa nhận từ năm 2006 đến nay thì họ không quản lý, sử dụng đất và UBND phường T xác nhận tại biên bản xác minh ngày 11/4/2018, bà T đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2006, có làm hàng rào bảo vệ ranh giới thửa đất. Mặt khác, phía nguyên đơn cho rằng đã nhiều lần yêu cầu phía bị đơn tách thửa trả lại diện tích đất 2.245m² chỉ tiếp tục thế chấp diện tích đất 4.000m² nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 và Án lệ số 16/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có cơ sở xác định ông H3, ông P1 biết có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đ với vợ chồng bà T và ông H3, ông P1 đã đồng ý và cùng thực hiện nên việc ông H3, ông P1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, với phân tích trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 không bị vô hiệu mà có hiệu lực pháp luật.

[6.3] Xét, tại phần cuối trang 2 của tờ thỏa thuận ngày 05/6/2006 có dòng chữ do bà T ghi ra “*Nguyễn Thị Lệ T có mua 4.000m² đất trong tổng dt 6.245m². Vậy còn lại 2.245m² thuộc sở hữu chú Nguyễn Văn Đ*” ghi ngày 14/6/2006 có chữ ký và viết tên L T và ngày 22/6/2006, cụ Đ và bà T lập đơn xin điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận chỉ chuyển nhượng diện tích đất 4.000m²

trong tổng diện tích 6.245m² thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 13. Đến ngày 13/9/2006, cụ Đ và bà T lập hợp đồng đặt cọc có nội dung bà T chuyển nhượng lại cho cụ Đ diện tích đất 2.245m² với giá 1.122.500.000 đồng. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn cho rằng việc xác lập các văn bản trên nhằm xác nhận việc chỉ thế chấp cho bà T diện tích đất 4.000m² trong tổng diện tích 6.245m² để đảm bảo số tiền vay 2.000.000.000 đồng và hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2006 là giả tạo nhằm mục đích tách diện tích 2.245m², thực tế bà T không giao tiền và cụ Đ không nhận tiền. Phía bị đơn cho rằng sau khi đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, bà T trả số tiền còn nợ lại nhưng cụ Đ không nhận mà đề nghị được mua lại diện tích 2.245m² với giá 1.122.500.000 đồng, mục đích lập hợp đồng này để xác định bà T chưa thanh toán số tiền còn lại là 1.122.500.000 đồng cho cụ Đ và thời điểm trên, bà T cũng đồng ý chuyển nhượng lại cho nguyên đơn diện tích đất 2.245m² với giá 1.122.500.000 đồng nhưng sau đó gia đình cụ Đ thay đổi, không nhận chuyển nhượng lại 2.245m² nên ngày 28/9/2006, bà T mới lập biên nhận xác nhận việc thanh toán số tiền còn lại 1.122.500.000 đồng cho gia đình cụ Đ. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận chữ viết “*Đã nhận đủ 3.122.500.000 đồng*” ở góc bên phải của biên nhận ngày 28/9/2006, phía dưới dòng chữ “BÊN NHẬN” là của nguyên đơn viết và chữ ký, họ tên do cụ Nguyễn Văn Đ ký và viết ra. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía nguyên đơn đều xác định thời điểm năm 2006 đến thời điểm cụ Đ chết (năm 2008) thì cụ Đ còn khỏe mạnh, minh mẫn. Như vậy, xét diễn biến của giao dịch thì lời khai của phía bị đơn là có căn cứ xem xét, bởi lẽ việc ông H không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thừa nhận dòng chữ “*Đã nhận đủ 3.122.500.000 đồng*” là do ông H viết, cụ Đ ký tên, do đó đây là chứng cứ không phải chứng minh. Qua đó, chứng minh được bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H3 và ông P1. Riêng đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.225.500.000 đồng mà cụ Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Thiện H đã nhận ngày 28/9/2006 từ bà T, nếu ông H3, ông P1 và những người thừa kế khác của cụ Đ, cụ T3 có tranh chấp với nhau về số tiền cụ Đ và ông H đã nhận thì có quyền khởi kiện tranh chấp thừa kế bằng vụ án khác.

[8] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 07/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/5/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị trên.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án toàn diện, đúng bản chất sự việc. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo

của ông H, ông P1 và ông H3. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị số 07/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 10/5/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện H.

3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H3 và ông Nguyễn Công P1.

4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thiện H, ông Nguyễn Công H3, ông Nguyễn Công P1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036874, 0036875, 0036876 ngày 05/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- TAND thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

