

**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**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 280/2023/DS-GĐT

Ngày: 17/11/2023

V/v Tranh chấp thừa kế, tranh chấp tài sản chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa: Bà Trần Thị Thu Thủy

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Châu

Ông Bùi Đức Xuân

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly - Thẩm tra viên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “Tranh chấp thừa kế, tranh chấp tài sản chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Châu Thị R, sinh năm 1951.

Địa chỉ: tổ 15, ấp 2, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Bà Châu Thị B, sinh năm 1956.

Địa chỉ: tổ 13, khu 4, ấp 2, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Châu Thị G, sinh năm 1958.

2.2. Ông Phùng Văn H, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: tổ 12, khu 4, ấp 2, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1952.

3.2. Bà Lê Thị X, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: tổ 16, khu phố 5, ấp 2, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1970.

3.4. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: tổ 12, khu phố 5, ấp 2, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Phùng Quang T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: tổ 12, khu 4, ấp 2, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Châu Thị R, bà Châu Thị B thống nhất trình bày: Cha mẹ bà là cụ Châu Văn T, chết năm 1985 và cụ Đào Thị B chết năm 2005 có 03 người con gồm: Châu Thị R, Châu Thị B và Châu Thị G. Quá trình chung sống cha mẹ bà đã tạo lập được khối tài sản như sau:

Phần di sản thứ 1: Các thửa đất số 9, 10, 11 có diện tích 3.276m² tờ bản đồ số 01, xã A (nay là các thửa đất số 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) có nguồn gốc trước đó vào năm 1973, cụ T được chính quyền chế độ cũ cấp chứng thư sử dụng đất. Năm 1985, khi UBND xã A thu hồi phần đất này của cụ T thì cụ B khiếu nại nên ngày 30/12/2000 UBND tỉnh Đồng Nai đã giao lại cho gia đình cụ B diện tích đất trên để canh tác và cụ B đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) vào ngày 25/12/2001.

Phần di sản thứ 2: Thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại số 539, tổ 12, khu 4, ấp 2, xã A, TP. B, Đồng Nai có diện tích 1.140m² (nay là các thửa 211 và 212 tờ bản đồ số 24) có nguồn gốc do cụ T, cụ B khai phá, sinh sống canh tác trên thửa đất này trước năm 1975 và đã xây 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 80m² để ở.

Do cha mẹ bà chết không để lại di chúc nên các chị em của bà đã thống nhất giao cho bà G trông coi toàn bộ khối di sản nêu trên, khi nào đất có giá sẽ bán rồi chia đều cho nhau. Tuy nhiên, sau đó bà G đã cùng chồng là Phùng Văn H hợp thức hóa khối di sản nêu trên thành tài sản riêng của bà G và ông H cụ thể như sau:

- Ngày 30/12/2003, bà G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (sau đây viết tắt là QSD) đất nhưng bản chất là hợp đồng tặng cho tài sản để cụ B cho bà G các thửa 9, 10, 11 và bà G đã được cấp GCNQSDĐ vào ngày 19/01/2004. Đến năm 2006, bà G nhập 03 thửa đất trên thành 02 thửa 23 và 48, tờ bản đồ số 02. Năm 2011, bà G ông H lại tiếp tục tách các thửa đất này thành 08 thửa cụ thể: Thửa số 23 được tách thành 04 thửa là 54, 55, 56 và 57; Thửa đất

số 48 được tách thành 04 thửa gồm 50, 51, 52, 53. Đến ngày 03/9/2011, bà G ông H chuyển nhượng thửa số 51 và 55, diện tích 900m² cho ông Phạm Xuân T với giá 4,5 tỷ đồng.

- Đối với thửa đất số 30, do cụ B không biết chữ nên bà G đã tự kê khai là do bà G khai phá nên đã được cấp GCNQSDĐ. Sau đó vợ chồng bà G, ông H đã tách thành 02 thửa gồm: Thửa số 211, tờ bản đồ số 24, diện tích 73m² đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Kim H; thửa 212 tờ bản đồ số 24, diện tích 1.031,6m² hiện nay bà G đang sử dụng.

Do vậy bà R và bà B đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà G phải chia tài sản chung đối với phần tài sản của cụ T và chia thừa kế đối với phần tài sản của cụ B theo quy định của pháp luật cho bà R, B và G; Riêng các thửa 211, 51 và 55 mà bà G đã chuyển nhượng cho ông Tr, bà H, ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X thì đề nghị Tòa án căn trừ vào phần di sản mà bà G được hưởng; Yêu cầu hủy các GCNQSDĐ số BG647517; BG647518; BG647519; BG647512; BG647513; BG647514 cấp ngày 16/8/2011 và BK494011 cấp ngày 27/9/2012 cho ông H, bà G.

Bà B và bà R cho rằng Bản di chúc được lập ngày 8/10/1988 có chữ ký của ông Ngô Văn U và con dấu của UBND xã H, huyện L do bà G cung cấp là không hợp pháp nên đề nghị Tòa án không công nhận Bản di chúc này vì không liên quan đến diện tích 1.140m² đất nói trên.

Bị đơn, bà Châu Thị G, ông Phùng Văn H trình bày: Ông, bà thừa nhận nguồn gốc đất là của cha mẹ. Tuy nhiên, năm 2003, cụ B đã lập hợp đồng tặng cho bà G thửa đất số 9, 10, 11 nên đến năm 2004, bà G làm thủ tục đứng tên vợ chồng bà G, ông H. Riêng thửa 30 là có một phần diện tích đất và nhà 80m² cụ B viết di chúc riêng cho bà G, phần còn lại do gia đình bà G khai phá thêm diện tích đất xung quanh nhà nên diện tích tăng thêm thành 1.140m². Trong đó bà G, ông H đã chuyển nhượng cho ông Tr, bà H thửa đất số 211 và ông Tr, bà H đã được cấp GCNQSDĐ vào ngày 13/01/2012. Diện tích đất còn lại là 1.031,6m² thuộc thửa 212 thì bà G và chồng là ông H đã kê khai và được cấp GCNQSDĐ qua ba thời kỳ cấp đổi (năm 1994, năm 2008 và năm 2012) nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị X, ông Phạm Xuân T trình bày: Ngày 02/6/2011, ông có nhận chuyển nhượng của bà Châu Thị G diện tích đất 684,7m² thuộc các thửa 51, 55 tờ bản đồ số 02 xã A với giá 4.500.000.000đ. Ngày 16/7/2011, ông cùng bà G ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được UBND xã A chứng thực. Trong quá trình chuyển nhượng không xảy ra tranh chấp gì và sau đó ông đã tiến hành làm thủ tục sang tên và được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số BG647515 với diện tích 203m² thuộc thửa đất số 51 và GCNQSDĐ số BG647520 với diện tích 481,7m² thuộc thửa 55 tờ bản đồ số 02. Hiện nay ông đã xây dựng công trình là nhà ở trên đất. Các bà

R, B và G xảy ra tranh chấp chia di sản thừa kế thì ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất các thửa 51, 55 giữa ông với bà Châu Thị G đã được UBND xã A chứng thực.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Kim H trình bày: Vào ngày 09/11/2009 ông, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 73m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ số 24 xã A của bà G với giá 100.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và không có công chứng, chứng thực. Đến ngày 13/01/2012 ông, bà ký lại hợp đồng chuyển nhượng mới với bà G và có công chứng theo quy định. Hiện nay ông, bà đã được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số BK494010 ngày 27/9/2012 nên đề nghị Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 13/01/2012 nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 31/8/2018, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị R và bà Châu Thị B.

Giao cho bà R và bà B quyền sử dụng các thửa đất: số 50 tờ bản đồ số 02 có diện tích 263m² được giới hạn bởi các mốc (11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 32, 33, 11); thửa đất số 54 tờ bản đồ số 02 có diện tích 406,9m² được giới hạn bởi các mốc (6, 7, 8, 9, 10, 11, 33, 32, 6) (xã A, TP. B). Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013; quyền sử dụng diện tích đất 213m² thuộc thửa đất số 212 tờ bản đồ số 24 (xã A, TP. B) được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 23, 24, 1). Theo bản vẽ hiện trạng khu đất số 2534 ngày 17/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B.

Giao cho bà R quyền sử dụng thửa đất số 53 tờ bản đồ số 02 có diện tích 107m² được giới hạn bởi các mốc (27, 29, 24, 25, 26, 27) và thửa đất số 57 tờ bản đồ số 02 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 29, 27, 1) có diện tích 326m² (xã A, TP. B). Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Giao cho bà B quyền sử dụng thửa đất số 52 tờ bản đồ số 02 có diện tích 153m² được giới hạn bởi các mốc (29, 30, 22, 23, 24, 29) và thửa đất số 56 tờ bản đồ số 02 có diện tích 326m² được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 3', 30, 29, 2) (xã A, TP. B) Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Giao cho bà Châu Thị G: Quyền sử dụng diện tích đất 374,3m² thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 24 được giới hạn bởi các mốc (8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 25, 8) trên phần diện tích đất này có 01 hồ cá, 01 chuồng heo do ông H bà G xây dựng; Quyền sử dụng diện tích đất 444m² thuộc thửa đất số 212 tờ bản đồ số 24 được giới hạn bởi các mốc (4, 5, 6, 7, 8, 25, 19, 20, 21, 22, 23, 4) trên phần diện tích đất này có 01 nhà xây bằng gạch có diện tích 139,49m² do ông H, bà G xây dựng; 01 nhà bằng gỗ có diện tích 62,71m² - theo bản vẽ

hiện trạng khu đất số 2534 ngày 17/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B.

Chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn: Hủy các GCNQSDĐ số BG647517; BG647518; BG647519; BG647512; BG647513; BG647514 ngày 16/8/2011 và BK494011 ngày 27/9/2012 mang tên Châu Thị G và Phùng Văn H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X; ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Kim H. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD các thửa đất số 51, 55 tờ bản đồ số 02, xã A giữa ông Phùng Văn H, bà Châu Thị G với ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X được UBND xã A chứng thực ngày 16/7/2011.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 211 tờ bản đồ số 24, xã A giữa ông Phùng Văn H, bà Châu Thị G với ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Kim H được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 13/01/2012.

Buộc bà Châu Thị B có nghĩa vụ trả lại khoản tiền chênh lệch về trị giá tài sản cho bà Châu Thị R với số tiền 208.839.800đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2020/DS-PT ngày 05/11/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận kháng cáo của bà Châu Thị G, sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị R và bà Châu Thị B.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà G và ông H:

Giao cho bà R quyền sử dụng thửa đất số 53 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) diện tích 107m² được giới hạn bởi các mốc (27, 29, 24, 25, 26, 27) có tứ cận: Đông giáp Thửa đất số 57; Tây giáp Suối L1; Nam giáp Thửa đất số 52; Bắc giáp Mương. Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Giao cho bà B quyền sử dụng thửa đất số 57 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) được giới hạn bởi các mốc (1,2, 29, 27, 1) diện tích 326m² có tứ cận: Đông giáp đường Quốc lộ 51; Tây giáp Thửa đất số 53; Nam giáp Thửa đất số 56; Bắc giáp Mương. Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Hủy GCNQSDĐ số BG647512 cấp ngày 16/8/2011 và GCNQSDĐ số BG647519 ngày 16/8/2011 mang tên Châu Thị G và Phùng Văn H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X; ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị Kim H. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD các thửa đất số 51, 55 tờ bản đồ số 02, xã A giữa ông Phùng Văn H, bà Châu Thị G với ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X được UBND xã A chứng thực

ngày 16/7/2011. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 211 tờ bản đồ số 24, xã A giữa ông Phùng Văn H, bà Châu Thị G với ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Kim H được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 13/01/2012.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà R và bà B có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Ngày 25/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 284/QĐKNĐĐT-VC3-DS-V4 đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2020/DS-PT ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 25/4/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 06/QĐ-VKS-DS về việc rút Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 284/QĐKNĐĐT-VC3-DS-V4 nêu trên.

Ngày 05/5/2022, bà R và bà B tiếp tục có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2020/DS-PT ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 93/2022/KN-DS ngày 10/11/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2020/DS-PT ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, các thửa đất số 9, 10, 11 diện tích 3.276m² nay là thửa 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 thuộc tờ bản đồ số 01, xã A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do cụ Châu Văn T và cụ Đào Thị B quản lý, sử dụng từ năm 1965. Năm 1973, cụ T được cấp chứng thư sử dụng đất. Năm 1985, UBND xã A thu hồi diện tích đất nêu trên để đưa vào tập đoàn sản xuất, thời điểm này cụ T đã chết. Năm 1993, tập đoàn tan rã, Nhà nước giao đất cho người khác sử dụng nên cụ B khiếu nại liên tục. Ngày 30/11/2000, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3311/QĐ.CT.UBT giao lại diện tích đất 3.276m² cho gia đình cụ B canh tác, sau đó cấp GCNQSDĐ cho cá nhân cụ B vào năm 2001. Khi cụ B được cấp GCNQSDĐ phía gia đình cụ B cũng không

có ai có ý kiến hay khiếu nại đối với GCNQSDĐ đã được cấp. Tòa án cấp phúc thẩm xác định đây là tài sản của hộ gia đình cụ B, trong đó có ông H, bà G và các con của ông H, bà G là không phù hợp với thực tế thực tế quá trình tạo lập, công nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng của cụ B là có căn cứ.

[2]. Theo các hợp đồng chuyển nhượng các thửa 9, 10, 11 lập ngày 30/12/2003 được UBND xã A chứng thực ngày 31/12/2003 thể hiện, bên chuyển nhượng là cụ B, bên nhận chuyển nhượng là bà G. Cụ B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế là cụ B tặng cho bà G diện tích đất. Đây là tài sản riêng của cụ B, cụ B có toàn quyền định đoạt. Tuy nhiên, mặc dù cụ T đã chết năm 1985 nhưng trong hợp đồng vẫn có chữ ký và họ tên cụ T. Bà G cho rằng Chữ “T” trong hợp đồng là do cụ B ghi. Bà R và bà B không thừa nhận sự việc này vì cho rằng cụ B không biết chữ. Việc cụ B không biết chữ được ông Châu Văn C là cháu của cụ T xác nhận tại đơn tường trình ngày 25/6/2012. Đối với chữ ký “B” trong hợp đồng chuyển nhượng, bà G khẳng định đây là chữ ký của cụ B còn các nội dung trong hợp đồng là cụ B nhờ cán bộ UBND xã A viết vào nhưng không có chứng cứ chứng minh về việc này, và không được bà R, bà B thừa nhận. Trên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không có dấu vân tay điểm chỉ của cụ B.

[3]. Ông Lương Văn L - quyền Chủ tịch UBND xã A (tại thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng) cho rằng, do cán bộ địa chính được phân công nhiệm vụ theo dõi, kiểm tra, vào sổ tham mưu trình ký thời điểm đó là ông Mai Văn Y - cán bộ địa chính đã ký nháy nên ông L mới ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng chứ không trực tiếp chứng kiến việc cụ B và bà G ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, ông L cũng không nhớ rõ ai là người trình ký hợp đồng nêu trên nhưng ông L khẳng định thời điểm đó không giao nhiệm vụ nêu trên cho ông Nguyễn Xuân H1 thực hiện.

[4]. Ông Mai Văn Y xác nhận, thời điểm chứng thực hợp đồng, ông được giao nhiệm vụ theo dõi, kiểm tra hồ sơ, vào sổ tham mưu trình ký nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B với bà G thì ông không trực tiếp làm mà do ông Nguyễn Xuân H1 đưa cho ông Y trước khi ông đi công tác ở khu du lịch S, lúc đó hợp đồng chỉ có tên của bà G và cụ B, còn các nội dung khác để trống, do tin tưởng ông H1 nên ông mới ký nháy vào hợp đồng sau đó giao lại cho ông H1 chứ không trực tiếp trình cho ông L ký và thời điểm ký nháy ông cũng không thấy cụ B và bà G có mặt tại trụ sở, không trực tiếp chứng kiến cụ B và bà G ký vào hợp đồng chuyển nhượng.

[5]. Ông Nguyễn Xuân H1 lại không xác nhận lời khai của ông Y mà cho rằng, ông là cán bộ tư pháp nên không được giao nhiệm vụ theo dõi, kiểm tra hồ sơ, vào sổ tham mưu trình ký. Ông H1 trình bày không giao hợp đồng nào cho ông Y ký nháy, không trình ký ông L hợp đồng chuyển nhượng, cũng không biết

việc cụ B và bà G ký hợp đồng chuyển nhượng nên không có việc ông ghi thêm nội dung vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

[6]. Như vậy, các chứng cứ có liên quan đến việc xác lập hợp đồng giữa cụ B và bà G có nhiều mâu thuẫn. Việc cụ B và bà G thực tế có đến trụ sở UBND xã A để trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của cơ quan có thẩm quyền chứng thực hay không cần được làm rõ. Trên cơ sở đó, mới có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và bà G có đúng quy định tại Điều 11 Nghị định số 75/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ hay không. Trường hợp không có căn cứ xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và bà G có giá trị pháp lý thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 9,10,11 vô hiệu. Cụ B chết không để lại di chúc nên việc các nguyên đơn yêu cầu bị đơn chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ B là có cơ sở. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ B và bà G đúng quy trình là không phù hợp với các chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án.

[7]. Đối với thửa đất số 30, bà G cho rằng cha mẹ bà chỉ khai phá một phần để xây nhà, phần còn lại do vợ chồng bà khai phá thêm. Trong khi đó, tại Biên bản hòa giải ngày 22/6/2012, Hội đồng hòa giải của UBND xã A xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ B và cụ T. Những người làm chứng là Trần Văn A, Nguyễn Thị Q chỉ khai biết bà G có thuê người di dời mộ trên đất chứ không biết gì về việc bà G khai phá đất đai. Ông Châu Văn X là cháu của cụ T khai ngoài căn nhà vợ chồng bà G đang ở hiện nay thì cụ T và cụ B còn có đất xung quanh nhà nhưng không biết diện tích đất bao nhiêu, sau khi cụ B chết thì bà G mới thuê người di dời mộ trên đất đi nơi khác để lấy đất trồng trọt. Những người sinh sống gần khu vực đất tranh chấp là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị M thì cho rằng nguồn gốc diện tích đất này là cha mẹ ông cho cụ T và cụ B ở nhờ rồi không đòi lại và không tranh chấp. Còn ông Châu Văn C và bà Trần Thị V thì xác nhận cụ B và cụ T đã ở trên đất và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Như vậy, cần làm rõ thửa đất số 30 nêu trên có phải do cụ T và cụ B khai phá hay không. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng cụ B đã đồng ý cho ông H, bà G diện tích đất này nên mới để vợ chồng ông H, bà G đi kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất cũng là chưa đủ căn cứ vững chắc, cần yêu cầu ông H, bà G cung cấp các tài liệu, chứng cứ thể hiện ý chí của cụ B về nội dung này.

[8]. Tờ di chúc ghi ngày 17/8/1988 có tên Đào Thị B được UBND xã H, huyện L chứng thực ngày 08/10/88 có nội dung: “*Bà Châu Thị B để lại tài sản cho con*” là không đúng họ tên của người để lại di sản thừa kế, việc chứng thực cũng không thể hiện rõ có phải cụ Đào Thị B ký tên trong Tờ di chúc hay không. Hơn nữa, Kết luận giám định chữ ký cũng không xác định được chữ “B” là do cụ B ký tên. Tại phiên tòa ngày 31/8/2018, bà G xác nhận di chúc là do cụ B tự viết chứ bà không biết, trong khi cụ B lại không biết chữ và di chúc không được

người viết hộ ký làm chứng, cũng không ai biết người viết di chúc hộ cụ B là ai. Người chứng thực bản di chúc lại là ông Ngô Văn U – Chủ tịch UBND xã H, huyện L vào thời điểm đó nay đã chết nên không xác minh được. Nội dung di chúc chỉ thể hiện cho bà G toàn quyền về nhà cửa, bàn, ghế, tủ trong nhà mà không định đoạt diện tích đất xung quanh nhà.

[9]. Trong khi các chứng cứ có mâu thuẫn, việc Tòa án cấp phúc thẩm xác định khi cụ B còn sống đã tặng cho vợ chồng bà G toàn bộ nhà và thửa đất số 30 để bác yêu cầu khởi kiện của bà R, bà B là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2020/DS-PT ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có hiệu lực pháp luật, ngày 02/12/2020, ông H, bà G đã lập hợp đồng tặng cho ông Phùng Quang T quyền sử dụng diện tích 1.031,6m² đất thuộc thửa 212, tờ bản đồ số 24, xã A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và ông T đã được cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/2020. Ngày 13/01/2021, ông H, bà G tiếp tục lập hợp đồng tặng cho ông Phùng Châu Đức T1 quyền sử dụng diện tích 326m² đất thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 02, xã A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và ông T1 đã được cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất vào ngày 08/02/2021. Ngày 07/12/2022 ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Trường A. Cùng ngày 13/01/2021, ông H và bà G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 406,9m² đất thuộc thửa 54 tờ bản đồ số 02 cho bà Nguyễn Thị T, ngày 21/5/2021 bà T được cấp GCNQSDĐ và đã tặng cho bà Nguyễn Thị Trường A nên bà A đã được cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng diện tích đất nêu trên vào ngày 23/12/2021. Đối với diện tích 263m² đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 02, ngày 10/3/2021 ông H và bà G cũng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị T, sau khi được cấp GCNQSDĐ vào ngày 21/5/2021, bà T lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Trường A nên bà A cũng đã được cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng diện tích đất nêu trên vào ngày 23/12/2021. Do vậy, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án đúng pháp luật và đảm bảo cho quá trình thi hành án, cần phải hủy cả bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để giải quyết lại vụ án từ cấp sơ thẩm. Quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa những người được ông H, bà G tặng cho quyền sử dụng đất và những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 93/2022/KN-DS ngày 10/11/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2020/DS-PT ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 31/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Tp.HCM (để bc);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Tp.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tp. B;
- Chi cục THADS tp.B;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSPA, THS.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thu Thủy

