

Bản án số:197/2021/DSPT

Ngày: 19-4-2021

V/v “Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 554/2020/TLPT-HC ngày 11 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4159/2020/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Bùi Văn T**; Địa chỉ: Số ..., tổ 58, khu vực 11, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2021): Ông Bùi Ngọc Tr; Địa chỉ: ... Khu vực Bình Nhựt, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà **Lê Thị Bích T1**; Địa chỉ: ấp Phú Lễ, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Nguyễn Kỳ Việt – Văn phòng luật sư Việt – Chương thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. Có mặt.

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

3.1. Ông Trần Văn P; Địa chỉ: ấp Phú Lễ, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

3.2. Bà Bùi Thị B; Địa chỉ: Ấp Phèn Đen, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Vắng mặt.

3.3. Bà Bùi Thị D; Địa chỉ: Ấp An Bình, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

3.4. Bà Bùi Thị M; Địa chỉ: Số ..., Phạm Văn Năm, khóm 1, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M và bà D (văn bản ủy quyền ngày 21/4/2017 và ngày 18/4/2017): Ông Bùi Ngọc Tr; Địa chỉ: ... Khu vực Bình Nhựt, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3.5. Bà Nguyễn Thị S;

3.6. Bà Bùi Thị H;

Cùng địa chỉ: Ấp Thuận Tân B, xã Thuận An, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người giám hộ của bà S và bà Hằng: Ông Bùi Văn T; Địa chỉ: Số ..., tổ 58, khu vực 11, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T (văn bản ủy quyền ngày 29/7/2020): Ông Bùi Ngọc Tr; Địa chỉ: ... Khu vực Bình Nhựt, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3.7. Chị Bùi Thị Trúc L;

3.8. Chị Bùi Thị Huỳnh Tr;

3.9. Anh Bùi Hoàng V;

3.10. Chị Bùi Thị M Ch;

Cùng địa chỉ: ấp Phú Lễ, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L, chị Tr, anh V và chị Ch (văn bản ủy quyền ngày 14/5/2018, được chứng thực ngày 15/5/2018): Bà Lê Thị Bích T1, là bị đơn trong vụ án.

Cùng địa chỉ: ấp Phú Lễ, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;

Địa chỉ: Ấp Thị Trấn, thị trấn Ngã sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Phong, chức vụ: Chủ tịch UBND. Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.12. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam;

Trụ sở chính: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh Hồng, chức vụ: Giám đốc (văn bản ủy quyền số 2966, ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam). Vắng mặt.

3.13. Ủy ban nhân dân xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;

Trụ sở: Ấp Phú Tân A, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Luân – Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Chuộc – Phó Chủ tịch. Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.14. Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;

Trụ sở: Ấp Phú Lợi, xã Phú Hữu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Chiến – Chủ tịch. Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông Bùi Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Bùi Ngọc Tr trình bày:

Cha ông là ông Bùi Văn Đóm (chết ngày 22/5/2007) và mẹ là bà Nguyễn Thị S sinh năm 1937. Thời gian cha và mẹ ông chung sống có 06 người con là Bùi Thị B, Bùi Thị D, Bùi Thị M, Bùi Thị H, Bùi Văn T* (chết năm 2008) và ông. Tài sản do cha mẹ tạo lập được là phần đất tại ấp Phú Lễ, xã Phú Tân, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang diện tích khoảng 10.016m². Ngày 28/3/2008, Lê Thị Bích T1 đến Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ là người tặng cho và người nhận tặng cho là vợ chồng ông T*, bà T1. Sau khi ông T* chết thì bà T1 cùng các con của bà làm văn bản phân chia thừa kế là phần đất trên cho bà T1 và đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1. Khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các anh chị em của ông hoàn toàn không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T*, bà T1 ký ngày 28/3/2008 vì thời điểm này ông Đ đã chết nên không thể ký hợp đồng tặng cho được, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1, yêu cầu chia thừa kế phần đất có diện tích khoảng 10.016m² theo quy định pháp luật. Tại biên bản hòa giải ngày 04/6/2020, ông Bùi Ngọc Tr thống nhất cho ông P sử dụng phần đất có diện tích 2.100m² theo giấy tay chuyển nhượng, diện tích thừa (dư) thì phải trả giá trị cho các hàng thừa kế của ông Đ với số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 30/7/2020, ông Bùi Ngọc Tr có đơn xin thay đổi yêu cầu. Cụ thể ông Tr yêu cầu chia thừa kế theo quy định, không yêu cầu nhận hiện vật mà yêu cầu được nhận giá trị theo kết quả định giá.

Bị đơn bà Lê Thị Bích T1 trình bày:

Phần đất tranh chấp bà và ông T* mua, không có nhận thừa hưởng từ ông bà. Phần đất giáp rạch Đường Gõ (vị trí I) do ông Đ, bà S sang cho ông Đ1 năm 1995 với giá 01 cây vàng, sau đó bà và ông T* được chính quyền cho chuộc lại giá 11,5 chỉ vàng, có ông Trần Công K, Trần Minh Q, Nguyễn Văn X, Phạm Thị M, Lê Bình Đ (chết), Nguyễn Văn Ng, Ngô Văn G (chết), Phạm Văn H (chết) chứng kiến. Phần đất ông P đang sử dụng, bà và ông T* có của bà S, ông Đ năm 1989, nhưng do khó khăn nên bà đồng ý cho bà S, ông Đ bán cho ông P vào năm 1996.

Khoảng năm 1989, bà có đất của ông Đ, bà S 02 công với giá 03 chỉ vàng 24K, có thỏa thuận 02 năm không chuộc lại thì vợ chồng bà làm luôn, không có làm giấy tờ. Sau 02 năm, ông Đ, bà S không chuộc lại nên vợ chồng bà vẫn canh tác, sử dụng đến nay. Năm 1991, bà có có của bà S, ông Đ 02 công đất, giá 03 chỉ vàng, thỏa thuận 02 năm không chuộc thì vợ chồng bà làm luôn, có làm giấy tờ, có ông Nguyễn Văn Ng chứng kiến. Hai phần đất có năm 1989 và 1991 là phần đất vị trí II theo lược đồ. Bà T1 yêu cầu không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà M và bà D. Bà M không phải là con của ông Đ nên cũng không có quyền yêu cầu chia thừa kế. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là ông T* đi làm bà không biết, khi ông T* được cấp giấy đem về thì bà mới biết, còn đi làm như thế nào thì bà không biết.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 26/02/2017 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P trình bày: Năm 1996, ông có sang của vợ chồng ông Đ, bà S phần đất khoảng hơn 2.000m² với giá 01 cây vàng, có làm giấy tay. Lúc sang đất có bà S, bà D và bà Bảy chứng kiến nhưng chỉ có ông Đ ký tên. Diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn giấy tay là do lúc đó tự đo không chính xác. Giấy tay là do ông Trần Hữu L viết hộ. Ông P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Mẫn, bà S vào năm 1996, không đồng ý yêu cầu của ông T, bà D và bà M.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 19/01/2018, bà Bùi Thị M và bà Bùi Thị D yêu cầu được công nhận phần đất diện tích 1.400m² và yêu cầu được nhận giá trị. Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bà M, bà D là ông Bùi Ngọc Tr thống nhất yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông Bùi Văn Đờm trong quyền sử dụng đất diện tích 10.016m² và yêu cầu được nhận giá trị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S và Bùi Thị H có người giám hộ là ông Bùi Văn T, có người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Bùi Ngọc Tr trình bày: Thống nhất với trình bày của ông T, yêu cầu chia thừa kế phần đất có diện tích 10.016m² theo quy định và thống nhất sẽ nhận giá trị.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị B trình bày: Bà là con ruột của ông Đ, bà S. Trước khi bà S chung sống với ông Đ bà S có 01 người con riêng với chồng trước là bà Bùi Thị M. Quá trình bà S, ông Đ chung sống với nhau có được 05 người con là Bùi Văn Tuấn, Bùi Thị D, Bùi Thị H, Bùi Văn T và bà. Tài sản cha mẹ tạo lập có khoảng 03 – 04 công đất vườn, 03 – 04 công đất ruộng. Phần đất vườn khoảng hai mươi

mấy năm trước bà S có cô cho ông Đ1 với giá 1,1 cây vàng 24K. Sau đó khoảng 2 – 3 năm thì vợ chồng ông T*, bà T1 chuộc lại với giá 1,2 cây vàng và sử dụng đến nay. Còn đất ruộng bà nghe bà S nói đã bán hết, bán cho người tên Pho, tuy nhiên tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/02/2020, bà Bảy khai khoảng năm chín mười mấy thì ông Bùi Văn T* có cho bà S 01 công đất ruộng để cất nhà ở, nhưng sau đó bà S lại bán cho ông Trần Văn P với giá 01 cây vàng. Trong vụ án này, nếu có chia thừa kế cho bà thì phần của bà được hưởng bà đồng ý giao cho ông T. Bà Bảy yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Công văn số 273/UBND, ngày 22/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 003120 ngày 12/9/1996 cho hộ ông Bùi Văn Đóm là đúng quy định tại thời điểm cấp giấy. Căn cứ theo đơn đăng ký cấp là hộ là những thành viên trong hộ gia đình của ông Đ. Việc chuyển quyền tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ ông Đ cho ông T*, bà T1 là chưa đúng quy định pháp luật vì theo giấy khai tử thì ông Đ chết năm 2007, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông Đ cho ông T*, bà T1 được Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu chứng thực năm 2008. Từ đó, việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông T*, bà T1 sang bà T1 là không đúng quy định của Luật Đất đai.

Tại Công văn số 27/UBND ngày 03/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Phú Tân trình bày: Việc cấp giấy khai tử cho ông Bùi Văn Đóm là đúng quy định của Luật Hộ tịch năm 2014 và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ. Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Đóm và ông Bùi Văn T* thì thời điểm ký là ngày 28/3/2008 thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu trước đây, nội dung này Ủy ban nhân dân xã Phú Tân không nắm được vì UBND xã Phú Tân được thành lập vào tháng 10/2009.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến cho Tòa án.

Tại đơn yêu cầu ngày 02/02/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam do ông Võ Thanh Hồng là Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang trình bày: Ngày 04/6/2016, bà Lê Thị Bích T1 có vay ngân hàng 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 7004LAV201303358, hạn trả ngày 28/9/2019, đã trả được số vốn là 54.240.000 đồng, lãi là 18.000.000 đồng. Còn nợ gốc là 145.760.000 đồng, lãi là 923.000 đồng (tạm tính đến ngày 02/02/2018). Do nợ chưa đến hạn, khách hàng trả nợ gốc và lãi đúng theo hợp đồng tín dụng, ngoài phần đất tranh chấp bà T1 còn thế chấp phần đất khác nên không yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2018 (bút lục 141-142), ông Trần Minh Quang trình bày: Ông là hàng xóm của bà T1. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp

là của cha mẹ bà S cho bà S, do ông Đ nộp thuế và đứng tên. Bà S có bán đất cho ông T*, bà T1 với giá 01 cây vàng 24K, diện tích bao nhiêu ông không biết, sang bán vào năm 1990, sau đó bà S về Vĩnh Long sống, còn ông Đ sống chung với ông T*, bà T1 cho đến khi chết. Ngoài ra, vào năm 1995, ông Đ, bà S bán cho ông Trần Văn P khoảng 03 công đất, giá 01 cây vàng 24K. Sau đó, tôi không nhớ năm nào, ông Đ, bà S có bán cho ông Nguyễn Minh Đức khoảng 03 công đất, giá 01 cây vàng 24K. Khi ông Đ bán đất các con đều biết. Giữa bà T1, ông Đ có tranh chấp đất vào năm 1995 về vấn đề sang bán đất nhưng địa phương hòa giải thành, có biên bản do bà T1 giữ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2018 (bút lục 141), bà Phạm Thị Me trình bày: Bà biết ông Đ, bà S có sang cho ông Đ1, sau đó ông Đ1 không cho gia đình bà T1 ra vườn do sang ở đoạn giữa, hai bên tranh chấp nên bà T1 có mượn chị ruột của bà là Phạm Thị Hoàng 05 chỉ vàng 24K để chuộc lại đất.

Tại Đơn xác nhận ngày 31/7/2018, ông Nguyễn Văn Nguyệt trình bày: Vào ngày 25/7/1991, chị ruột ông là Nguyễn Thị S và ông Đ có cổ cho Bùi Văn T* 02 công đất bằng 03 chỉ vàng. Ngày 30/3/1995, có sang cho Nguyễn Minh Đức 03 công đất bằng 01 cây vàng. Lê Thị Bích T1 và Bùi Văn T* xin chuộc lại với giá 11,5 chỉ vàng, ông có chứng kiến giải quyết ngày 09/6/1995. Vì Nguyễn Minh Đức là con ruột ông nên thời gian sang bán đất ông có chứng kiến.

Tại Tờ khai nhân chứng không ngày tháng năm (bút lục 271-272), ông Nguyễn Văn Sê trình bày: Vào ngày 25/7/1991, bà Nguyễn Thị S, ông Bùi Văn Đờm có cổ cho vợ chồng ông T* 02 công đất bằng 03 chỉ vàng, hẹn hai năm chuộc nếu không có vợ chồng ông T* được làm luôn. Ngày 30/3/1995, bà S, ông Đ có bán cho Nguyễn Minh Đức 03 công với số vàng 10 chỉ và vợ chồng ông T* xin chuộc lại là 11,5 chỉ. Bà S, ông Đ không có cho vợ chồng ông T* mảnh đất nào.

Tại Tờ khai nhân chứng ngày 05/4/2018 (bút lục 270), ông Phạm Văn Nhâm trình bày: Vào những năm 1990 – 1995, ông Đ, bà S có sang bán và cổ đất tất cả con đều biết. Mảnh đất số 649 là ông T* mua lại với 11,5 chỉ vàng, thửa 647 cổ lại có giấy tờ rõ ràng. Ông Đ, bà S không cho ông T*, bà T1 bất cứ tài sản nào.

Tại Tờ khai nhân chứng ngày 10/4/2018 (bút lục 268), ông Trần Công Kinh trình bày: Hiện tại mảnh đất bà T1 đang canh tác là mua lại từ Nguyễn Minh Đức và cổ của bà Nguyễn Thị S. Lúc sang có làm biên nhận và có chính quyền địa phương giải quyết. Vợ chồng ông T* không có thừa kế bất cứ tài sản gì của ông Đ, bà S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T về việc yêu cầu không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn Đờm, bên được tặng cho là ông Bùi Văn Tuấn, bà Lê Thị Bích T1 được Ủy ban

nhân dân xã Phú Hữu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang chứng thực ngày 28/3/2008 vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị M và Bùi Thị D về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Bùi Văn Đờm.

2.1. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất phần đất diện tích 02 công tằm 3m giữa ông Bùi Văn Đờm, bà Bùi Thị Sáng và ông Bùi Văn Tuấn, bà Lê Thị Bích T1 vô hiệu,

- Buộc bà Bùi Thị Sáng (do ông Bùi Văn T đại diện) có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Bích T1 số vàng cầm cố đất là 1,714 chỉ vàng 24K.

- Buộc bà Bùi Thị M, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị H (do ông Bùi Văn T đại diện) mỗi người trả lại cho bà Lê Thị Bích T1 số vàng cầm cố đất là 0,214 chỉ vàng 24K.

- Buộc ông Bùi Văn T trả lại cho bà Lê Thị Bích T1 số vàng cầm cố đất là 0,428 chỉ vàng 24K.

2.2. Công nhận cho bà Lê Thị Bích T1 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 649, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.328,8m² loại đất ONT và CLN, thể hiện tại vị trí (I) lược đồ giải thửa ngày 18/5/2018 của công ty TNHH TCT MAP.

2.3. Bà Lê Thị Bích T1 được chia và được nhận hiện vật là quyền sử dụng đất diện tích 4.099,1m² tại phần thửa đất số 647, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.099,1m² loại đất LUA, thể hiện tại vị trí (II) lược đồ giải thửa ngày 18/5/2018 của công ty TNHH TCT MAP.

Buộc bà Lê Thị Bích T1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị S và giá trị quyền sử dụng đất là di sản của ông Bùi Văn Đờm (chết) cho các đồng thừa kế còn lại của ông Đ, cụ thể như sau:

- Hoàn trả cho ông Bùi Văn T giá trị suất thừa kế theo pháp luật ông T và bà Bùi Thị B được chia với số tiền là 29.279.284 đồng;

- Hoàn trả cho bà Bùi Thị D giá trị suất thừa kế theo pháp luật bà D được chia với số tiền là 14.639.642 đồng;

- Hoàn trả cho bà Bùi Thị M giá trị suất thừa kế theo pháp luật bà M được chia với số tiền là 14.639.642 đồng;

- Hoàn trả cho bà Bùi Thị H giá trị suất thừa kế theo pháp luật bà Hằng được chia, do ông Bùi Văn T đại diện nhận với số tiền là 14.639.642 đồng.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S giá trị suất thừa kế theo pháp luật bà S được chia và ½ giá trị quyền sử dụng đất của bà S, do ông Bùi Văn T đại diện nhận với số tiền là 117.117.142 đồng.

Ông T quản lý số tiền được chia cho bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị S, có nghĩa vụ chăm sóc, bảo đảm việc điều trị bệnh cho bà S, bà Hằng và thực hiện các

giao dịch dân sự liên quan vì lợi ích của bà Hằng, bà S theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và vợ chồng ông Bùi Văn Đờm, bà Nguyễn Thị S vào năm 1996.

Công nhận cho ông Trần Văn P được quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 647 tờ bản đồ số 10, diện tích 2.480,8m² loại đất LUA, thể hiện tại vị trí (III) lược đồ giải thửa ngày 18/5/2018 của công ty TNHH TCT MAP.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T về việc yêu cầu hủy nội dung chính lý biên động ngày 02/4/2008 tặng cho ông Bùi Văn Tuấn, bà Lê Thị Bích T1 và chính lý biên động ngày 28/8/2012 chuyển quyền sử dụng cho bà Lê Thị Bích T1 đứng tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 003120 cấp ngày 12/9/1996 do hộ ông Bùi Văn Đờm đứng tên chủ sử dụng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/10/2020, bị đơn kháng cáo 1 phần bản án sơ thẩm; yêu cầu công nhận phần giao dịch 4.099,1 m² đất giữa bà với ông Đ, bà S thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn, đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Bị đơn cùng người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Việc án sơ thẩm xác định phần đất 4.099,1m² tại thửa 647 vẫn còn là tài sản của ông Đ, bà S vì các giao dịch giữa bị đơn và ông Đ, bà S vào năm 1989,1991 vô hiệu do trái pháp luật là không đúng với quy định tại nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Đây là giao dịch trước ngày 15/10/1993. Bà S, bà Bấy xác nhận có cổ đất, bị đơn sử dụng phần đất này lâu dài nhưng không ai khiếu nại. Do đó cần áp dụng Nghị quyết nói trên để công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Cấp sơ thẩm xét xử giao dịch đối với phần đất này vô hiệu nhưng khi giải quyết hậu quả, cấp sơ thẩm buộc phía nguyên đơn trả lại tôi 03 chỉ vàng là không đúng pháp luật, tôi đã sử dụng đất trên 30 năm do đó việc xác định đây là tài sản của ông Đ, bà S là không đúng. Ngoài ra, việc bản án sơ thẩm chia thừa kế cho bà S là không đúng vì bản thân bà không có yêu cầu.

Cấp sơ thẩm xác định công tôn tạo, bồi bổ đất có giá trị 10.000 đ/m² là cảm tính và không đúng, không phù hợp gây thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn.

Yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận phần giao dịch 4.099,1 m² giữa bị đơn và ông Đ, bà S là đúng luật và bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

-Ý kiến của nguyên đơn:nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu của bị đơn.

-Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của luật Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Tất cả các đồng thừa kế đều xác nhận nguồn gốc của phần đất tranh chấp là do ông Đ bà S tạo dựng.

Đối với phần đất tại vị trí II, diện tích 4.099,1m², thuộc một phần thửa đất số 647 theo lược đồ giải thửa ngày 18/5/2018 của công ty TNHH TCT MAP, bị đơn trình bày năm 1989, ông Đ, bà S có cầm cố 2 công cho vợ chồng bà với giá 3 chỉ vàng, vì là cha mẹ nên không làm giấy, phần còn lại tiếp tục cầm cố vào năm 1991 giá 3 chỉ vàng, có làm giấy tay. Đối với việc cầm cố năm 1989 do bị đơn chỉ có lời trình bày, nguyên đơn không thừa nhận nên bị đơn không có gì để chứng minh, đối với việc cầm cố bằng giấy tay năm 1991, pháp luật không cho phép cầm cố đất đai do đó việc cầm cố này là vô hiệu. Đối với vấn đề bà S không có yêu cầu chia thừa kế nhưng cấp sơ thẩm vẫn chia, xét thấy nguyên đơn chia thừa kế là di sản do ông Đ để lại, bà S là một trong những người đồng thừa kế do đó khi chấp nhận chia di sản thừa kế, cấp sơ thẩm chia thừa kế cho bà S là phù hợp luật định, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Bích T1 làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Đối với nội dung kháng cáo:

Các chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của các đương sự thể hiện phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/5/2018 của Công ty TNHH TCT MAP có diện tích 9.908,7m² thuộc thửa 647 và 649 tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 003120 ngày 12/9/1996 có nguồn gốc do hộ Bùi Văn Đờm đứng tên chủ sử dụng.

[2.1] Đối với Phần đất tại vị trí II, diện tích 4.099,1m², thuộc một phần thửa đất số 647 theo lược đồ giải thửa ngày 18/5/2018 của công ty TNHH TCT MAP, bản án sơ thẩm xác định là tài sản chung chưa chia của ông Đ, bà S, bị đơn kháng cáo đối với phần này và cho rằng diện tích này bị đơn đã cầm cố từ ông Đ, bà S, việc cầm cố vào các năm 1989,1991 là có thực và hợp pháp, do đó đây không phải là di sản thừa kế của Đờm và bà S, cấp sơ thẩm xác định giao dịch trên là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng quy định và xét giá trị công bồi bổ đất theo cảm tính là không đúng luật định. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên không xuất trình chứng cứ mới, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tại vị trí II, diện tích 4.099,1m², thuộc một phần thửa đất số 647 có nguồn gốc của ông Đ, bà S. Bà T1 cho rằng vào năm 1989 vợ chồng ông Đ, bà S cầm cố cho vợ chồng bà 02 công với giá 03 chỉ vàng 24K, không làm giấy tờ do là cha mẹ, năm 1991 vợ chồng ông Đ, bà S tiếp tục cầm cố cho vợ chồng bà 02 công với giá 03 chỉ vàng 24K, có làm tờ cố đất ngày 25/7/1991, thỏa thuận nếu quá hai năm không chuộc lại thì vợ chồng bà được làm luôn. Quá trình giải quyết vụ án,

bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà S và ông Đ có cố đất cho bà vào năm 1989, hơn nữa bà T1 cho rằng do là cha mẹ nên không làm giấy tờ nhưng vào năm 1991 khi bà cố đất của bà S thì có làm tờ cầm cố đất nhưng không yêu cầu gì đối với phần đã cố trước đây là không hợp lý. Theo quy định xuyên suốt của Luật Đất đai năm 1987 đến nay không cho phép chủ sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà S và vợ chồng ông T*, bà T1 bị vô hiệu do trái pháp luật. Do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập hợp đồng, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, quyền sử dụng đất diện tích 4.099,1m² vẫn còn là tài sản của ông Đ, bà S.

Như nhận định trên, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà T1, ông T* và vợ chồng ông Đ, bà S vô hiệu và xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà S, hiện nay ông Đ đã chết nên phần đất diện tích 4.099,1m² có ½ là di sản của ông Đ và chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc chia thừa kế và buộc bà S cũng như các đồng thừa kế của ông Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T1 số vàng đã cầm cố là 03 chỉ vàng 24K là phù hợp. Cụ thể: Bà S trả cho bà T1 1,5 chỉ vàng 24K, các đồng thừa kế của ông Đ trả cho bà T1 1,5 chỉ vàng 24K.

Kháng cáo của bà T1 về yêu cầu công nhận hợp đồng cầm cố đất, cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng bà S không có yêu cầu chia thừa kế nhưng cấp sơ thẩm vẫn chia, xét thấy cấp sơ thẩm xác định phần đất nói trên là tài sản chung của ông Đ, bà S, ông Đ chết, các đồng thừa kế của ông Đ yêu cầu chia di sản của ông Đ để lại là ½ thừa đất, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn là phù hợp, bà S là một trong những đồng thừa kế của ông Đ do đó khi chia thừa kế, mặc dù không có yêu cầu nhưng cấp sơ thẩm chia tài sản chung và chia phần thừa kế được hưởng từ ông Đ cho bà S là phù hợp và đảm bảo quyền lợi cho bà và các đương sự khác.

[2.3] Đối với nội dung kháng cáo về tính công giá trị bồi bổ đất:

Phần đất diện tích 4.099,1m² được vợ chồng bà T1, ông T* sử dụng từ khi nhận cầm cố cho đến nay, có công cải tạo từ đất trồng lúa sang đất vườn, căn cứ vào giá đất do UBND tỉnh Hậu Giang ban hành tại thời điểm định giá thì chênh lệch giá đất trồng cây hàng năm và giá đất trồng cây lâu năm tại xã Phú Tân là 10.000 đồng/m² (45.000đ/55.000đ), do đó cấp sơ thẩm tính công sức cải tạo, bồi đắp làm tăng giá trị đất của vợ chồng bà T1 là 10.000 đồng/m² là có cơ sở.

[2.4] Đối với những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, Hội đồng xét xử không xét và có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Do những nhận định trên đây, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của phía bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Do không được chấp nhận kháng cáo bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ:

- Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 165, Điều 217, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 213, 357, 650, 651, 652, 654, khoản 3 Điều 658, Điều 660 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Các Điều 100, 106, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Tiết b.2, b.3 điểm b tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- 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;

Tuyên xử:

*Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn- bà Lê Thị Bích T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số08/2020/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T về việc yêu cầu không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất,

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Bùi Văn Đờm, bên được tặng cho là ông Bùi Văn Tuấn, bà Lê Thị Bích T1 được Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang chứng thực ngày 28/3/2008 vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị M và Bùi Thị D về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Bùi Văn Đờm,

2.1. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất phần đất diện tích 02 công tằm 3m giữa ông Bùi Văn Đờm, bà Bùi Thị Sáng và ông Bùi Văn Tuấn, bà Lê Thị Bích T1 vô hiệu,

- Buộc bà Bùi Thị Sáng (do ông Bùi Văn T đại diện) có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Bích T1 số vàng cầm cố đất là 1,714 chỉ vàng 24K.

- Buộc bà Bùi Thị M, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị H (do ông Bùi Văn T đại diện) mỗi người trả lại cho bà Lê Thị Bích T1 số vàng cầm cố đất là 0,214 chỉ vàng 24K.

- Buộc ông Bùi Văn T trả lại cho bà Lê Thị Bích T1 số vàng cầm cố đất là 0,428 chỉ vàng 24K.

2.2. Công nhận cho bà Lê Thị Bích T1 được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 649, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.328,8m² loại đất ONT và CLN, thể hiện tại vị trí (I) lược đồ giải thửa ngày 18/5/2018 của công ty TNHH TCT MAP.

2.3. Bà Lê Thị Bích T1 được chia và được nhận hiện vật là quyền sử dụng đất diện tích 4.099,1m² tại phần thửa đất số 647, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.099,1m² loại đất LUA, thể hiện tại vị trí (II) lược đồ giải thửa ngày 18/5/2018 của công ty TNHH TCT MAP.

Buộc bà Lê Thị Bích T1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị S và giá trị quyền sử dụng đất là di sản của ông Bùi Văn Đờm (chết) cho các đồng thừa kế còn lại của ông Đ, cụ thể như sau:

- Hoàn trả cho ông Bùi Văn T giá trị suất thừa kế theo pháp luật ông T và bà Bùi Thị B được chia với số tiền là 29.279.284 đồng;

- Hoàn trả cho bà Bùi Thị D giá trị suất thừa kế theo pháp luật bà D được chia với số tiền là 14.639.642 đồng;

- Hoàn trả cho bà Bùi Thị M giá trị suất thừa kế theo pháp luật bà M được chia với số tiền là 14.639.642 đồng;

- Hoàn trả cho bà Bùi Thị H giá trị suất thừa kế theo pháp luật bà Hằng được chia, do ông Bùi Văn T đại diện nhận với số tiền là 14.639.642 đồng.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S giá trị suất thừa kế theo pháp luật bà S được chia và ½ giá trị quyền sử dụng đất của bà S, do ông Bùi Văn T đại diện nhận với số tiền là 117.117.142 đồng.

Ông T quản lý số tiền được chia cho bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị S, có nghĩa vụ chăm sóc, bảo đảm việc điều trị bệnh cho bà S, bà Hằng và thực hiện các giao dịch dân sự liên quan vì lợi ích của bà Hằng, bà S theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và vợ chồng ông Bùi Văn Đờm, bà Nguyễn Thị S vào năm 1996.

Công nhận cho ông Trần Văn P được quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 647 tờ bản đồ số 10, diện tích 2.480,8m² loại đất LUA, thể hiện tại vị trí (III) lược đồ giải thửa ngày 18/5/2018 của công ty TNHH TCT MAP.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T về việc yêu cầu hủy nội dung chính lý biến động ngày 02/4/2008 tặng cho ông Bùi Văn Tuấn, bà Lê Thị Bích T1 và chính lý biến động ngày 28/8/2012 chuyển quyền sử dụng cho bà Lê Thị Bích T1 đứng tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 003120 cấp ngày 12/9/1996 do hộ ông Bùi Văn Đờm đứng tên chủ sử dụng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn T phải chịu 1.763.964 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.967.000 đồng theo biên lai thu số 0013969, ngày 23/11/2017 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông T được nhận lại số tiền chênh lệch là 203.036 đồng.

- Bà Bùi Thị M phải chịu 1.031.982 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp là 1.925.000 đồng theo biên lai thu số 0014094 ngày 05/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Bà M được nhận lại số tiền chênh lệch là 893.018 đồng.

- Bà Bùi Thị D phải chịu 1.031.982 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp là 1.925.000 đồng theo biên lai thu số 0014095 ngày 05/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Bà D được nhận lại số tiền chênh lệch là 893.018 đồng.

- Bà Lê Thị Bích T1 phải chịu 731.982 đồng.

- Ông Trần Văn P được nhận lại 3.162.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014031 ngày 02/01/2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

6. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí thẩm định, định giá tài sản và trích lục hồ sơ tổng cộng 4.870.000 đồng, các đương sự phải chịu như sau: Bà S phải chịu 2.782.857 đồng, ông T phải chịu: 695.714 đồng, bà Hằng, bà D, bà M, bà T1 mỗi người phải chịu 347.857 đồng. Ông T đã nộp đủ, nên các đương sự trên có nghĩa vụ nộp để giao trả lại cho ông T.

* Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Bích T1 phải chịu 300.000 đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đ bà T1 đã nộp theo biên lai thu số 0004959 ngày 07/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang, bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HTKN).

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

Dương Tuấn Vinh

