

Bản án số: 441/2024/DS-PT

Ngày: 15/5/2024

V/v tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, đòi đất,
thừa kế.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thủy.

Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2024/TLPT-DS
ngày 26/02/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi
đất, tranh chấp thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 708/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện U bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1525/2024/QĐPT-DS ngày 25
tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5139/2024/QĐ-PT ngày 24
tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc A, chết tháng 8/2019.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Ông Trần Minh B, sinh năm 1951, (Có mặt);

Địa chỉ: 68/14 C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Đăng G (Có mặt) – Công ty Luật TNHH H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 91 Ngô Quyền, Phường H1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Phước I, sinh năm 1954, (Có mặt);

Địa chỉ: 210 K, Phường L, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Hữu M, sinh năm 1959, (Có mặt);

Địa chỉ: 59/23/4 N, Phường O, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954, (Có mặt). Địa chỉ: 68/14 C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 4815 ngày 11/3/2020 lập tại Văn phòng công chứng Q).

4. Ông Trần Tấn R, sinh năm 1962, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 6/4A xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần Văn V, sinh năm 1965, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 6/4A xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Trần Văn X, sinh năm 1968, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 76/28 Y, Phường A1, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1956, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 6/4 Tổ 14, Ấp 1, xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1956;

2. Bà Đặng Thị C1, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: 6/4 Tổ 14, Ấp 1, xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông B1, Bà C1: Ông Trương Bá Gia D1, sinh năm 1984, (Có mặt). Địa chỉ: 229 G1, Phường H1, Quận I1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 010359 ngày 09/11/2023 lập tại Văn phòng công chứng E1).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trịnh Đức K1-Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn L1, chết tháng 12/2019;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1.1. Ông Trần Minh B, sinh năm 1951, (Có mặt);

Địa chỉ: 68/14 C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Đăng G (Có mặt) – Công ty Luật TNHH H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 91 Ngô Quyền, Phường H1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Trần Phước I, sinh năm 1954, (Có mặt);

Địa chỉ: 210 K, Phường L, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Ông Trần Tấn R, sinh năm 1962, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 6/4A xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Ông Trần Văn V, sinh năm 1965, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 6/4A xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Ông Trần Văn X, sinh năm 1968, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 76/28 Y, Phường A1, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6. Ông Trần Hữu M, sinh năm 1959, (Có mặt);

Địa chỉ: 59/23/4 N, Phường O, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1956, (Có mặt);

Địa chỉ: 6/4 Tổ 14, Ấp 1, xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Minh B, sinh năm 1951, (Có mặt);

Địa chỉ: 68/14 C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Đăng G (Có mặt) – Công ty Luật TNHH H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 91 Ngô Quyền, Phường H1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Phước I, sinh năm 1954, (Có mặt);

Địa chỉ: 210 K, Phường L, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Trần Hữu M, sinh năm 1959, (Có mặt);

Địa chỉ: 59/23/4 N, Phường O, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954, (Có mặt). Địa chỉ: 68/14 C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 4815 ngày 11/3/2020 lập tại Văn phòng công chứng Q).

5. Ông Trần Tấn R, sinh năm 1962, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 6/4A xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Trần Văn V, sinh năm 1965, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 6/4A xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Trần Văn X, sinh năm 1968, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 76/28 Y, Phường A1, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1956, (Có mặt);

Địa chỉ: 6/4 Tổ 14, Ấp 1, xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Trần Thị Thùy M1, sinh năm 1975, (Vắng mặt);

Địa chỉ: TK38/32 N1, phường O1, Quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Trần Văn Q1, sinh năm 1986, (Có mặt);

11. Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1992, (Có mặt);

Cùng địa chỉ: 6/4 Tổ 14, Ấp 1, xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Phạm Thị Ái U1, (Vắng mặt);

13. Trẻ Trần Minh R1;

14. Trẻ Trần Minh S1;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Vy và trẻ Phúc: Ông Trần Văn Q1, sinh năm 1986, (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 6/4 tổ 14, ấp 1, xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ủy ban nhân dân huyện U, (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: 01 V1, thị trấn U, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban:

Ông Lê Ưu X1 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện;

Ông Huỳnh Quốc Y1 – Chuyên viên ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện;

Bà Đoàn Thanh A2 - Chuyên viên ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện;

(Theo Văn bản ủy quyền số 7028/UBND ngày 09/12/2022).

16. Ủy ban nhân dân xã S, (Vắng mặt);

Địa chỉ: 250 đường B2, xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn Bà Trần Thị Ngọc A do các ông, bà Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày:

Năm 1977, Bà Trần Thị Ngọc A và chồng là Ông Trần Văn L1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Bá E2 phần đất diện tích 1.120m² (chiều ngang 28m, chiều dài 40m) tọa lạc tại ấp 1, xã S, huyện U. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng Bà A, Ông L1 đã sử dụng ổn định, hàng năm đều kê khai đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1998, Bà A thấy vợ chồng con trai là Ông Trần Văn B1, Bà Đặng Thị C1 cuộc sống khó khăn, vợ chồng không hạnh phúc nên đã tặng cho vợ chồng Ông B1 phần đất diện tích 364m² (ngang 13m, dài 28m) thuộc một phần trong tổng diện tích 1.120m² nói trên. Tại thời điểm Bà A tặng cho vợ chồng Ông B1, trên đất có 01 căn nhà vách đất do Bà A và Ông L1 xây dựng. Bà A có lập Tờ cho đất ngày 04/02/1998 và được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực.

Giữa năm 1998, vợ chồng Ông B1 có xin Bà A bán 112m² (ngang 4m, dài 28m) trong tổng diện tích 364m² để trả nợ. Phần diện tích 252m² còn lại vợ chồng Ông B1 vẫn quản lý, sử dụng.

Mặc dù được Bà A cho đất nhưng cuối năm 1998, vợ chồng Ông B1 vẫn ly hôn nên Bà A yêu cầu Ông B1, Bà C1 giao trả lại nhà đất cho Bà A và phía Ông B1, Bà C1 cũng đồng ý. Do đó, sau khi ly hôn, Bà C1 chuyển về ấp Tam Đông, xã H2, huyện U sinh sống, còn Ông B1 do chưa có chỗ ở nên tạm thời tiếp tục sử dụng nhà đất này cùng với 02 người con trai là Ông Trần Văn Q1 và Ông Trần Thanh T1.

Khoảng năm 2005, Ông B1 xin phép Bà A xây dựng căn nhà mới trên phần đất này. Đến năm 2007, Ông B1 có vợ khác và chuyển đi nơi khác sinh sống. Ông B1 giao lại nhà đất này cho Ông Q1 và Ông T1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Sau đó, Ông B1 mới quay về sống với các con tại nhà đất này.

Khi Bà A còn sống, Bà A đã cho Ông R một phần diện tích 146m² (thuộc một phần trong tổng diện tích 1.120m²) và cho Ông V 720.000.000 đồng. Ông V và Ông R đã được cho tài sản và cam kết không nhận tài sản của Bà A và Ông L1.

Hiện nay ông E2 đã chết, bà Trần Thị Thùy M1 là người thừa kế duy nhất của ông E2 cũng thừa nhận việc ông E2 chuyển nhượng phần đất 1.120m² nói trên cho Bà A và Ông L1. Bà G2 không tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Theo Đơn khởi kiện ngày 02/6/2010, Bà A khởi kiện yêu cầu Ông B1 và Bà C1 giao trả phần đất diện tích 240m² thuộc một phần thửa đất số 827, TĐĐ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa đất số 113, 112, TĐĐ số 30 (tài liệu năm 2004), tọa lạc xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 19/8/2019, Bà A chết; ngày 17/12/2019, Ông L1 chết. Bà A và Ông L1 chết không để lại di chúc. Bà A và Ông L1 có tất cả 07 người con gồm các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Văn V, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1. Ngoài ra, Bà A và Ông L1 không có người con nuôi, con đẻ nào khác. Cha mẹ của Bà A và Ông L1 đều đã chết từ lâu.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Nhà nước có thu hồi một phần diện tích đất tranh chấp là 74,6m² để nâng cấp, sửa chữa đường Tỉnh lộ 9 (đường B2). Số tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ về đất là 167.700.800 đồng; bồi thường hỗ trợ về tài sản trên đất là 16.826.643 đồng; bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi là 335.000 đồng, hỗ trợ khác 3.750.000 đồng, tổng cộng là 188.612.443 đồng. Do đang có tranh chấp nên Ủy ban nhân dân huyện U chưa chi trả số tiền này cho Ông B1 và Bà C1.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 107264/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 20/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích đo đạc thực tế là 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U.

Do đó, Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà A thay đổi khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Xác định phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 155,6m² thuộc một phần thửa 827, TĐĐ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 107264/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 20/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền 167.700.800 đồng (tiền Nhà nước bồi thường do thu hồi 74,6m² thuộc một phần thửa 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U) là tài sản của Bà Trần Thị Ngọc A và Ông Trần Văn L1.

Phía nguyên đơn Bà Trần Thị Ngọc A do Ông Trần Văn B1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày:

Ông B1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bà A cũng như ý kiến trình bày của Ông B, ông Thọ, ông Tài.

Phía nguyên đơn Bà Trần Thị Ngọc A do Ông Trần Tấn R, Ông Trần Văn V, Ông Trần Văn X kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày: Các ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà A do Ông B, ông Thọ, ông Tài trình bày, đồng ý với yêu cầu và ý kiến trình bày của Ông B1 và Bà C1.

Theo đơn phản tố cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 trình bày:

Ngày 04/02/1998, bà Nguyễn Thị Ngọc Anh có chuyển nhượng cho Ông B1 và Bà C1 phần đất diện tích 364m² thuộc một phần thửa 827, TĐĐ số 6, toạ lạc xã S, huyện U với giá 45.000.000 đồng. Do là mẹ con nên giữa Bà A và Ông B1, Bà C1 không làm hợp đồng chuyển nhượng mà lập Tờ cho đất ngày 04/02/1998 và được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực. Tại thời điểm này, trên đất có căn nhà vách đất mái tôn do Bà A và Ông L1 xây dựng.

Trong quá trình sử dụng, Ông B1, Bà C1 có bán một phần đất trồng diện tích 112m² (ngang 4m, dài 28m), phần diện tích còn lại khoảng 252m².

Cuối năm 1998, Ông B1 và Bà C1 ly hôn. Bà C1 chuyển về xã H2 sinh sống. Ông B1 và các con tiếp tục sinh sống trên phần đất này.

Năm 2005, Ông B1, Bà C1 đã xây dựng, sửa sang lại nhà cửa.

Năm 2007, Ông B1 có vợ khác và chuyển về Quận P12 sinh sống. Ông B1 giao lại nhà đất trên cho hai người con là Trần Văn Minh và Trần Thanh Tâm tiếp tục quản lý, sử dụng. Hiện nay, nhà đất này đang do Ông Q1 và Ông T1 quản lý, sử dụng, Ông B1 thỉnh thoảng đi đi về về.

Ông B1 có tên thật là Trần Hữu M, sinh năm 1959, còn ông Tài có tên thật là Trần Văn V, sinh năm 1956. Vì lý do trốn đi nghĩa vụ quân sự, Ông B1 và ông Tài đã đổi tên và năm sinh cho nhau. Do đó, trên giấy tờ chính thức, Ông B1 lấy tên là Trần Văn V, sinh năm 1956; ông Tài lấy tên là Trần Hữu M, sinh năm 1959. Trong giấy khai sinh của các con Ông B1 là Trần Văn Minh và Trần Thanh Tâm cũng như Đơn xin phép sửa nhà năm 2005, Ông B1 vẫn quen sử dụng cả hai tên Trần Văn V và Trần Hữu M. Ngoài ra, năm 2004, khi đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và hướng dẫn cơ quan chức năng lập bản vẽ hiện trạng nhà đất, Ông B1 ghi nhầm tên mình từ Trần Hữu M thành Trần Văn Tài.

Nay Ông B1 và Bà C1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị Ngọc A do Ông B, ông Thọ, ông Tài trình bày. Ngoài ra, Ông B1 và Bà C1 có yêu cầu phản tố:

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 04/02/1998 giữa Bà Trần Thị Ngọc A với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 đối với phần đất diện tích 240m² thuộc một phần thửa 827, TĐĐ số 6 (tài liệu

02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U.

Ông B1 và Bà C1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 107264/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 20/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) và được nhận số tiền đền bù là 188.612.443 đồng.

Theo Đơn yêu cầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm Ông Trần Minh B, ông Trần Phước I, Ông Trần Hữu M trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 19/8/2019, Bà A chết; ngày 17/12/2019, Ông L1 chết. Bà A và Ông L1 chết không để lại di chúc. Bà A và Ông L1 có tất cả 07 người con gồm các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Văn V, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1. Ngoài ra, Bà A và Ông L1 không có người con nuôi, con đẻ nào khác. Cha mẹ của Bà A và Ông L1 đều đã chết từ lâu.

Ông B, ông Thọ, ông Tài thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Bà A. Ngoài ra, Ông B, ông Thọ và ông Tài có yêu cầu độc lập như sau:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 14/02/1998 giữa Bà Trần Thị Ngọc A với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 đối với phần đất diện tích 240m² thuộc một phần thửa 827, TĐĐ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 25/11/2007 giữa Ông Trần Văn B1 với Ông Trần Văn Q1 và Ông Trần Thanh T1.

Chia thừa kế di sản của Bà A và Ông L1 chết để lại gồm: Phần đất diện tích đo đạc thực tế là 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U và số tiền 167.700.800 đồng. Trong số 07 người con của Bà A và Ông L1 thì chỉ có Ông R và Ông V đã được cha mẹ cho tài sản (Ông R được cho đất, Ông V được cho tiền), còn lại 05 người con gồm ông Thọ, Ông B, ông Tài, Ông B1, Ông X chưa được hưởng tài sản của cha mẹ. Do đó, Ông B, ông Thọ, ông Tài chỉ đồng ý chia di sản của cha mẹ để lại cho 05 người con, cụ thể:

-Đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U: Chia làm 05 phần cho ông Thọ,

Ông B, ông Tài, Ông B1, Ông X mỗi người 01 phần, giao quyền sử dụng đất cho Ông B quản lý, sử dụng và tài sản trên đất cho Ông B sở hữu. Ông B được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất và có nghĩa vụ chia lại giá trị kỹ phần thừa kế cho 04 người còn lại và trả lại giá trị tài sản trên đất cho Ông B1. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 17/12/2021 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và DVTS Toàn Cầu thì phần đất diện tích 155,6m² trị giá 3.304.788.400 đồng, phần giá trị công trình xây dựng trên đất trị giá 50.128.650 đồng. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi cho các đồng thừa kế, Ông B, ông Thọ, ông Tài đồng ý tính giá trị quyền sử dụng đất là 155,6m² x 70.000.000 đồng = 10.892.000.000 đồng. Như vậy, Ông B, ông Thọ, ông Tài, Ông B1, Ông X mỗi người được chia 01 kỹ phần thừa kế tương ứng với số tiền 2.178.400.000 đồng. Ông B là người nhận di sản bằng hiện vật thì có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỹ phần thừa kế cho ông Thọ, ông Tài, Ông B1, Ông X mỗi người số tiền 2.178.400.000 đồng, hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho Ông B1 với số tiền là 50.128.650 đồng. Ông B đồng ý nhận nhà đất và hoàn trả giá trị kỹ phần thừa kế cho 04 đồng thừa kế, giá trị tài sản trên đất cho Ông B1 và Bà C1.

-Đối với số tiền Nhà nước đền bù tổng cộng là 188.612.443 đồng: Ông B, ông Thọ, ông Tài chỉ yêu cầu chia số tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi là 167.700.800 đồng. Ông B, ông Thọ, ông Tài yêu cầu chia làm 05 phần cho Ông B, ông Thọ, ông Tài, Ông B1, Ông X mỗi người được hưởng 01 kỹ phần tương ứng với số tiền 33.540.160 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Trần Văn L1 là Ông Trần Văn B1 trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu và ý kiến trình bày của Ông B, ông Thọ, ông Tài.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Trần Văn L1 là Ông Trần Văn X, Ông Trần Tấn R, Ông Trần Văn V trình bày: Không đồng ý với yêu cầu và ý kiến trình bày của Ông B, ông Thọ, ông Tài, đồng ý với yêu cầu và ý kiến trình bày của Ông B1 và Bà C1.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Trần Văn L1 gồm Ông Trần Minh B, ông Trần Phước I, Ông Trần Hữu M trình bày: Ông L1 không biết và cũng không đồng ý việc Bà A tặng cho Ông B1 phần đất diện tích 364m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn Q1, Ông Trần Thanh T1 trình bày:

Ông Q1 và Ông T1 là con trai của Ông B1 và Bà C1. Ngày 25/11/2007, Ông B1 có tặng cho Ông Q1 và Ông T1 phần đất 252m² (ngang 9m, dài 28m). Nguồn gốc phần đất này là do Ông B1 và Bà C1 mua lại của Bà A. Hiện nay, Ông B1, Ông Q1, Ông T1, Bà U1 (vợ Ông Q1), cháu Vy và cháu Phúc (con của Ông Q1 và Bà U1) đang sinh sống ổn định trên phần đất này. Do đó, Ông Q1 và Ông T1 thống nhất với yêu cầu của Ông B1 và Bà C1, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bà A, Ông B, ông Thọ, ông Tài.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thùy M1 trình bày:

Vào khoảng năm 1977, cha của bà là ông Trần Bá E2 có nhượng lại cho Bà Trần Thị Ngọc A lô đất có diện tích 1.120m² (ngang 28m, dài 40m), tọa lạc tại xã S, huyện U, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này ông E2 đứng tên trên sổ bộ và có đăng ký, kê khai với Nhà nước. Tuy nhiên, khi nhượng lại cho Bà A thì các bên chỉ đến Ủy ban nhân dân xã S, huyện U xác nhận hợp đồng. Kể từ thời điểm đó đến nay, gia đình Bà A đã quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

Ông E2 chết năm 1994, bà Hiêm chết năm 1975. Trong thời gian chung sống, ông E2 và bà Hiêm có 01 con chung duy nhất là Bà G2 nên Bà G2 là người thừa kế hợp pháp của ông E2, bà Hiêm. Bà G2 xác định ông E2 đã bán đất cho Bà A và Bà A có toàn quyền quyết định đối với phần đất trên. Do đó, Bà G2 không có ý kiến cũng như không tranh chấp gì. Việc gia đình Bà A tranh chấp, bà không có quyền lợi cũng như không liên quan gì.

Bản án sơ thẩm số 708/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị Ngọc A về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi đất” đối với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1.

Xác định phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 155,6m² thuộc một phần thửa 827, TBĐ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 112, 113, TBĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 107264/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 20/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền 167.700.800 đồng (Nhà nước bồi thường do thu hồi 74,6m² thuộc một phần thửa 113, TBĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U) là tài sản chung của Bà Trần Thị Ngọc A và Ông Trần Văn L1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M về việc “tranh chấp thừa kế” với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 14/02/1998 giữa Bà Trần Thị Ngọc A với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 đối với phần đất diện tích 240m² thuộc một phần thửa 827, TĐĐ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 25/11/2007 giữa Ông Trần Văn B1 với Ông Trần Văn Q1 và Ông Trần Thanh T1.

Chia di sản thừa kế của Bà Trần Thị Ngọc A và Ông Trần Văn L1 để lại là quyền sử dụng đất diện tích 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U, cụ thể:

Các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V mỗi người được hưởng 01 kỹ phần thừa kế tương ứng với số tiền 1.556.000.000 đồng.

Ông Trần Minh B có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỹ phần thừa kế cho các ông Trần Phước I, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V, mỗi người được nhận số tiền là 1.556.000.000 đồng.

Ông Trần Minh B có nghĩa vụ hoàn trả cho Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 giá trị tài sản trên đất là 50.128.650 đồng.

Giao cho Ông Trần Minh B được nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Ông B được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất trên theo quy định pháp luật.

Buộc Ông Trần Văn B1, Bà Đặng Thị C1, Ông Trần Văn Q1, Ông Trần Thanh T1, Bà Phạm Thị Ái U1, cháu Trần Minh R1, cháu Trần Minh S1 (do Ông Trần Văn Q1 đại diện theo pháp luật) và những người sinh sống trên đất có nghĩa vụ giao cho Ông Trần Minh B nhà đất nêu trên.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 107264/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 20/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

Chia di sản thừa kế của Bà Trần Thị Ngọc A và Ông Trần Văn L1 để lại là 167.700.800 đồng (tiền được Nhà nước bồi thường do thu hồi một phần đất).

Các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù mỗi người được nhận là 23.957.257 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 04/02/1998 giữa Bà Trần Thị Ngọc A với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 đối với phần đất diện tích 240m² thuộc một phần thửa 827, TĐĐ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 107264/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 20/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) và được nhận số tiền đền bù là 188.612.443 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù là 20.911.643 đồng (gồm bồi thường hỗ trợ về tài sản trên đất là 16.826.643 đồng; bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi là 335.000 đồng, hỗ trợ khác 3.750.000 đồng).

Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V mỗi người phải chịu 4.265.075 đồng. Các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V có nghĩa vụ hoàn trả cho Ông Trần Hữu M số tiền này.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/9/2023, bị đơn Ông Trần Văn B1, Bà Đặng Thị C1 kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/9/2023, ông Trần Minh B, ông Trần Phước I, Ông Trần Hữu M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị sửa án theo hướng chia tài sản thừa kế của Bà A, Ông L1 để lại làm 05 phần cho 05 người con là Ông B, ông M, ông I, Ông B1, Ông X.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông B, M, I (Có bà P đại diện) trình bày: Thống nhất rút kháng cáo, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông B trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/2/1998 giữa Bà A, Ông B1 Bà C1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

Đối với hợp đồng tặng cho 120m² giữa Ông L1, Bà A và Ông B1 mặc dù được cấp sơ thẩm ghi nhận theo Bản án số 291/2019/DDST ngày 28/5/2019 (đã bị hủy theo Bản án số 467/2020/DSPT ngày 5/6/2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng không phát sinh hiệu lực. Di sản của Bà A, Ông L1 để lại là 240m² đất bao gồm cả phần đất thuộc khu 1 mà Bà A Ông L1 tặng Ông B1 theo bản án sơ thẩm trên;

Về thời hiệu khởi kiện trong vụ án: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 4/2/1998 vi phạm điều cấm của pháp luật nên không thuộc trường hợp áp dụng thời hiệu theo khoản 3 Điều 132 và Điều 407 Bộ luật dân sự 2015;

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, do hợp đồng tặng cho ngày 4/2/1998 đã vô hiệu do vi phạm điều cấm nên không phát sinh hiệu lực, do đó yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở;

Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn có Ông D1 là người đại diện hợp pháp của Ông B1, Bà C1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Xác định yêu cầu khởi kiện đòi đất của Bà A mà Bà A đã cho Ông B1, Bà C1 năm 1998. Bản án 834/2015/DS-ST ngày 26/11/2015 của Toà án nhân dân huyện U đã bị hủy; trong quá trình giải quyết thể hiện nội dung là Ông B1 nhờ Bà A đi kiện dùm;

Về thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà A gồm 2 bên: Một bên đồng ý và một bên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bà A; cấp sơ thẩm chưa làm rõ điều này;

Việc xác định giá trị pháp lý của tờ cho đất ngày 04/2/1998 và được Ủy ban nhân dân xã chứng nhận; cần xem xét theo án lệ số 03/2016 và án lệ 04/2016, án lệ 52/2021 của Toà án nhân dân Tối cao để công nhận tờ cho đất trên; ngoài ra đối với yêu cầu phản tố của bị đơn có đề nghị áp dụng thời hiệu nhưng cấp sơ thẩm không đề cập;

Cần xác định Bà A cho đất hay là chuyển nhượng quyền sử dụng đất: vì Ông B có khai là mẹ vừa bán vừa cho Ông B1 Bà C1 với giá 10 triệu đồng; trong những người thừa kế là Ông R, Bảy, Tám thì xác nhận là Ông B1, Bà C1

mua miếng đất của Bà A với giá 45 triệu, nhưng lại ký văn bản tặng cho tại Ủy ban xã. Do đó có đủ cơ sở xác định Bà A chuyển nhượng cho Ông B1, Bà C1;

Đối với việc định giá thì Ông B1 Bà C1 chưa có ý kiến đối với đề nghị của các Ông B, M,I là ảnh hưởng đến quyền lợi của 3 người này;

Đối với yêu cầu độc lập của Ông B, M,I thì chưa có ý kiến của Ông X về yêu cầu này;

Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì những vi phạm tố tụng trên để xem xét giải quyết lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông B, M,I trình bày: Rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông B, M,I là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông L1 trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Q1, Tâm trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bị đơn.

Ông B1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông L1 trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Xét Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của đương sự; đường lối giải quyết đúng quy định pháp luật, yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông B1, Bà C1 không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Ông B, M,I rút yêu cầu kháng cáo nên đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo.

Đối với kiến nghị về phần án phí: Xét cấp sơ thẩm có thiếu sót khi tính án phí đối với số tiền đền bù nên cần điều chỉnh bổ sung.

Đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí đối với số tiền nhận đền bù, cụ thể: Ông V, Ông X mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 59.398.718đ, Bà C1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Giữ nguyên các nội dung khác của bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, đưa người tham gia tố tụng đầy đủ đúng quy định.

Ông B1 có tên thật là Trần Hữu M, sinh năm 1959, còn ông Tài có tên thật là Trần Văn V, sinh năm 1956. Vì lý do trốn đi nghĩa vụ quân sự, Ông B1 và ông Tài đã đổi tên và năm sinh cho nhau. Do đó, trên giấy tờ chính thức, Ông B1 lấy tên là Trần Văn V, sinh năm 1956; ông Tài lấy tên là Trần Hữu M, sinh năm 1959. Tuy nhiên, trong giấy khai sinh của các con Ông B1 là Trần Văn Minh và Trần Thanh Tâm cũng như Đơn xin phép sửa nhà năm 2005, Ông B1 vẫn quen sử dụng tên Trần Hữu M. Năm 2004, khi đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và hướng dẫn cơ quan chức năng lập bản vẽ hiện trạng nhà đất, Ông B1 ghi nhầm tên mình từ Trần Hữu M thành Trần Văn I. Do các đương sự đều thống nhất với lời trình bày trên của Ông B1 và trong quá trình giải quyết vụ án, Ông B1 cũng đã cung cấp các tài liệu xác nhận Ông B1 có tên gọi khác là I; xét cấp sơ thẩm đã xác định đầy đủ về nhân thân của Ông B1.

Tại phiên toà phúc thẩm, Ông B, ông M, ông I, bà P, Ông B1, Bà C1, Ông Q1, Ông T1 có mặt.

Ông X, Ông R, Ông V, Bà U1, Ủy ban nhân dân xã S đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Bà M1, Ủy ban nhân dân huyện U có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Trần Văn B1, Bà Đặng Thị C1 kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Về nguồn nhà đất:

Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào:

Công văn số 6219/VPĐK-KT ngày 26/5/2015 và Trích sao sổ địa bộ 96/TS-VPĐK-LT ngày 15/5/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP. Hồ Chí Minh có nội dung: Theo tài liệu trước năm 1975, phần đất diện tích

6.900m² thuộc địa bộ số 685 (cũ 344) do ông Trần Bá E2 đăng ký đứng bộ ngày 26/01/1939.

Theo sổ mục kê ruộng đất tài liệu Chỉ thị 299/TTg, phần đất diện tích 2.218m² thuộc thửa 957, loại đất T do ông Trần Bá E2 đăng ký trong sổ mục kê.

Tờ nhường quyền sử dụng đất ngày 15/10/1977 do ông Trần Bá E2 lập đã được Ủy ban nhân dân xã H2 xác nhận, có nội dung: “Tôi tên Trần Bá E2, cư ngụ ấp Trung Đông, xã H2, huyện U có cho cháu tôi là Trần Thị Ngọc A miếng đất chiều ngang 28m, chiều dài 40m, diện tích 1.120m², tọa lạc xã S, huyện U. Nay tôi làm giấy này cho cháu tôi ở vĩnh viễn và toàn quyền miếng đất trên không ai có quyền ngăn cản”.

Bà Trần Thị Thúy G2 là con của ông E2 và các con của Bà A đều thống nhất xác định nguồn gốc của Bà A nhận chuyển nhượng từ ông E2. Thời điểm Bà A nhận chuyển nhượng Bà A và Ông L1 là vợ chồng. Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất 1.120m² có nguồn gốc của Bà A chuyển nhượng từ ông Trần Bá E2, là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của Bà A và Ông L1.

Ngày 14/02/1998, Bà Trần Thị Ngọc A lập tờ tặng cho Ông B1, Bà C1 phần đất diện tích 364m². Sau đó, Ông B1 và Bà C1 đã chuyển nhượng cho người khác một phần diện tích khoảng 112m² (ngang 4m, dài 28m), phần diện tích còn lại khoảng 252m² nhưng đo đạc thực tế năm 2018 (thời điểm Nhà nước chưa thu hồi một phần đất) là 240m².

Đối với phần diện tích 112m² Ông B1, Bà C1 đã chuyển nhượng cho người khác, các đương sự không có tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên chỉ xem xét giải quyết đối với phần diện tích 240m² (diện tích này sau khi giải phóng mặt bằng đo đạc lại diện tích thực tế là 155,6m²).

Về quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất: Căn cứ Thông báo nộp thuế các năm 1991, 1994, 1998, 2001, 2005, Bà A là người đăng ký, kê khai đóng thuế cho Nhà nước. Căn cứ Thông báo nộp thuế nhà đất và biên lai thu thuế nhà đất năm 2009, 2010, Ông B1 là người đăng ký, kê khai đóng thuế đối với phần đất 364m².

Sau khi Bà A nhận chuyển nhượng từ ông E2 thì Bà A chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ông B1, Bà C1 nhận tặng cho từ Bà A thì Ông B1 và Bà C1 cũng chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay phần đất 155,6m² chưa có ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *Không được phép chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp đất sử dụng không có giấy tờ*

hợp pháp.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất,... khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Căn cứ khoản 2 Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về việc tặng cho bất động sản: *Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký.*

Xét phần đất mà Bà A cho Ông B1 là tài sản chung của Bà A và Ông L1 nhưng chỉ Bà A tặng cho Ông B1 và Bà C1 mà không có ý kiến hay sự đồng ý của Ông L1 là không đúng quy định. Mặt khác sau này khi xảy ra tranh chấp, Ông L1 cũng không đồng ý việc Bà A tặng cho Ông B1 và Bà C1 phần đất trên. Ngoài ra từ khi nhận chuyển nhượng từ ông E2 thì Bà A cũng như Ông B1, Bà C1 chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Do đó, Bà A tặng cho Ông B1 và Bà C1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/02/1998 đã bị vô hiệu theo quy định. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà A (sau khi Bà A chết có người kế thừa quyền và nghĩa vụ), chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông B, ông Thọ, ông Tài về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 14/02/1998 giữa Bà A với Ông B1, Bà C1; xác định phần đất diện tích đất 240m² (trước khi bị Nhà nước thu hồi một phần) cũng như phần diện tích còn lại (sau khi bị Nhà nước thu hồi một phần) là 155,6m² và số tiền 167.700.800 đồng Nhà nước đền bù là di sản của Bà A và Ông L1 là có cơ sở.

Do đó kháng cáo của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Yêu cầu kháng cáo của các Ông B, M,I: Kháng cáo phần chia thừa kế, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chia thừa kế cho 05 người là Ông B, Thọ, Tám, Tài, Phép. Không đồng ý chia cho Ông V và Ông R với lý do Ông V và Ông R đã được cha mẹ cho tài sản khi còn sống.

Tại phiên toà phúc thẩm các ông M,I, Lộc rút yêu cầu kháng cáo, đồng ý chia thừa kế làm 7 phần theo bản án sơ thẩm. Việc rút kháng cáo là phù hợp nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu trên.

Đối với số tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ về đất là 167.700.800 đồng: Căn cứ Phương án số 4847-563 ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện U và Quyết định số 5521-563/QĐ-UBND ngày 18/12/2018 của Ủy bna nhân dân

huyện U về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của hộ Bà Đặng Thị C1 thực hiện dự án Bồi thường, giải phóng mặt bằng để nâng cấp, sửa chữa đường K2 thì phần đất bị thu hồi có diện tích 74,6m² thuộc một phần thửa 113, TĐĐ số 36 (TL2004), đường B2, ấp 1, xã S. Diện tích bị thu hồi là di sản của Bà A và Ông L1 nên số tiền 167.700.800 đồng/7 người con = 23.957.257 đồng là cơ sở sở.

Đối với bồi thường hỗ trợ về tài sản trên đất là 16.826.643 đồng; bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi là 335.000 đồng, hỗ trợ khác 3.750.000 đồng, đây là tài sản của Ông B1 và Bà C1 tạo lập. Do đó, Ông B1 và Bà C1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền trên.

Đối với việc năm 2007 Ông B1 lập tờ cho đất cho con là Ông Trần Văn Q1 và Ông Trần Thanh T1 diện tích 252m², trong nội dung Ông B1 cũng nêu phần đất này là của mẹ ruột của ông là Bà Trần Thị Ngọc A cho. Tuy nhiên như đã nhận định phần trên hợp đồng tặng cho (tờ cho đất) ngày 14/02/1998 về việc tặng cho giữa Bà A cho Ông B1 cũng đã bị vô hiệu. Do đó tờ cho đất giữa Ông B1 cho Ông Q1, Ông T1 cũng bị vô hiệu.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án sơ thẩm chỉ tính án phí đối với phần đương sự được hưởng 1.556.000.000 đồng, mà không tính án phí đối với phần đương sự được hưởng thêm tiền bồi thường giải phóng mặt bằng số tiền 23.957.257 đồng là thiếu sót; kiến nghị của Viện kiểm sát là phù hợp.

Bị đơn Ông B1 và Bà C1 có yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được quyền liên hệ cơ quan chức năng để cấp giấy chứng nhận đối với phần đất đo đạc thực tế nhưng không được Tòa án chấp nhận, do đó Ông B1 và Bà C1 là đồng bị đơn nên phải có nghĩa vụ chịu án phí 300.000 đồng, Ông B1 là người cao tuổi được miễn án phí còn Bà C1 chỉ phải chịu 300.000 đồng. Do đó, cần sửa một phần về án phí.

Do Ông B, ông Thọ, Ông B1, ông Tài, Ông R là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông V, Ông X phải chịu thêm án phí đối với số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm Ông V, Ông X phải chịu mỗi người là 59.398.718đ.

Từ những nhận định trên, xét cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ và đúng quy định pháp luật về nội dung vụ án nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn và Ông B, M,I là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị sửa một phần về án phí của bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Ông B1, Bà C1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông B1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông Tài, Ông B, ông Thọ là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 289 và Khoản 2 Điều 308, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995; Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959;

Áp dụng Luật đất đai năm 1993; Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Áp dụng Luật người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Trần Văn B1, Bà Đặng Thị C1.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Trần Minh B, ông Trần Phước I, Ông Trần Hữu M.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 708/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị Ngọc A về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi đất” đối với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1.

Xác định phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 155,6m² thuộc một phần thửa 827, TĐĐ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 107264/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 20/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền 167.700.800 đồng (Nhà nước bồi thường do thu hồi 74,6m² thuộc một phần thửa 113, TĐĐ

số 30, tọa lạc xã S, huyện U) là tài sản chung của Bà Trần Thị Ngọc A và Ông Trần Văn L1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M về việc “tranh chấp thừa kế” với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 14/02/1998 giữa Bà Trần Thị Ngọc A với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 đối với phần đất diện tích 240m² thuộc một phần thửa 827, TĐĐ số 6 (tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 25/11/2007 giữa Ông Trần Văn B1 với Ông Trần Văn Q1 và Ông Trần Thanh T1.

Chia di sản thừa kế của Bà Trần Thị Ngọc A và Ông Trần Văn L1 để lại là quyền sử dụng đất diện tích 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U, cụ thể:

Các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V mỗi người được hưởng 01 kỹ phần thừa kế tương ứng với số tiền 1.556.000.000 đồng.

Ông Trần Minh B có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỹ phần thừa kế cho các ông Trần Phước I, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V, mỗi người được nhận số tiền là 1.556.000.000 đồng.

Ông Trần Minh B có nghĩa vụ hoàn trả cho Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 giá trị tài sản trên đất là 50.128.650 đồng.

Giao cho Ông Trần Minh B được nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TĐĐ số 30, tọa lạc xã S, huyện U và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Ông B được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất trên theo quy định pháp luật.

Buộc Ông Trần Văn B1, Bà Đặng Thị C1, Ông Trần Văn Q1, Ông Trần Thanh T1, Bà Phạm Thị Ái U1, cháu Trần Minh R1, cháu Trần Minh S1 (do Ông Trần Văn Q1 đại diện theo pháp luật) và những người sinh sống trên đất có nghĩa vụ giao cho Ông Trần Minh B nhà đất nêu trên.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 107264/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 20/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

Chia di sản thừa kế của Bà Trần Thị Ngọc A và Ông Trần Văn L1 để lại là 167.700.800 đồng (tiền được Nhà nước bồi thường do thu hồi một phần đất).

Các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù mỗi người được nhận là 23.957.257 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Tờ cho đất) ngày 04/02/1998 giữa Bà Trần Thị Ngọc A với Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 đối với phần đất diện tích 240m² thuộc một phần thửa 827, TBD số 6 (tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 112, 113, TBD số 30, tọa lạc xã S, huyện U.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 155,6m² thuộc một phần thửa 112, 113, TBD số 30, tọa lạc xã S, huyện U (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 107264/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 20/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) và được nhận số tiền đền bù là 188.612.443 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Trần Văn B1 và Bà Đặng Thị C1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù là 20.911.643 đồng (gồm bồi thường hỗ trợ về tài sản trên đất là 16.826.643 đồng; bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi là 335.000 đồng, hỗ trợ khác 3.750.000 đồng).

Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V mỗi người phải chịu 4.265.075 đồng. Các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Trần Hữu M số tiền này.

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

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho Bà Trần Thị Ngọc A (do các Ông Trần Minh B, Trần Phước I, Trần Hữu M, Trần Tấn R, Trần Văn X, Trần Văn B1, Trần Văn V kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo Biên lai thu số 020483 ngày 25/6/2010; 25.782.250đ (Hai mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu số AA/2010/064241 ngày 18/02/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U.

Ông Trần Hữu M, Ông Trần Minh B, ông Trần Phước I, Ông Trần Tấn R, Ông Trần Văn B1 được miễn án phí.

Ông Trần Văn V phải chịu án phí là 59.398.718đ (Năm mươi chín triệu ba trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm mười tám đồng).

Ông Trần Văn X phải chịu án phí là 59.398.718đ (Năm mươi chín triệu ba trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm mười tám đồng).

Bà Đặng Thị C1 phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ông B1 và Bà C1 đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0077105 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông B1 được miễn án phí, Bà C1 phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Bà C1 đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2022/0017463 ngày 9/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U.

Ông Trần Hữu M, Ông Trần Minh B, ông Trần Phước I được miễn án phí phúc thẩm.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện U;
- Tòa án nhân dân huyện U;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà