

Bản án số: 397/2024/DS-PT

Ngày: 22-8-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, yêu cầu tuyên bố
hợp đồng công chứng vô hiệu, công
nhận di chúc và đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Diệp.

Ông Trần Tuấn Vũ.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Bảo Thoa -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Nguyễn Thị Bé Thi-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2024 về việc
“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng
công chứng vô hiệu, công nhận di chúc và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023, của
Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 367/2024/QĐ-PT ngày 05
tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 99/2024/QĐ-PT ngày 14/8/2024
giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1979

Địa chỉ: nhà số B, hẻm A đường N, Khu phố E, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây
Ninh, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông P: Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; địa chỉ:
số A, đường G, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền
(văn bản ủy quyền ngày 25/4/2022, có mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Lê Hữu Trọng L, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà B, hẻm A đường N, khu phố E, phường D, thành phố T, tỉnh Tây
Ninh.

Chỗ ở hiện nay: Số nhà B Quốc lộ A, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Hữu Trọng L:

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023, có mặt).

+ Ông Trần Hữu T1, sinh năm 1973; địa chỉ: 1, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2024, có mặt).

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

3.1. Cụ bà Đàm Thị T2, sinh năm 1933 (mất ngày 04-10-2022).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1.1 Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.1.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số nhà A đường V, Quốc lộ A, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

3.1.3. Bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1964; địa chỉ: C đường L, khu phố B, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.1.4. Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà C Lộ C A, khu phố B, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

3.1.5. Bà Nguyễn Thị Minh H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Hẻm A, đường N, khu phố E, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

3.1.6. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1976; địa chỉ: C 48/3b, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà B, hẻm A đường N, Khu phố E, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt)

3.3. Chị Nguyễn Thùy L2, sinh năm 2003; địa chỉ: Số nhà B, hẻm A, đường N, khu phố E, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.4. Nguyễn Văn Quốc H2, sinh năm 2006; địa chỉ: Số nhà B, hẻm A đường N, khu phố E, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thùy L2 và Nguyễn Văn Quốc H2: Chị Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; địa chỉ: Số nhà A đường G, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023, có mặt).

3.5. Anh Trần Hoàng V, sinh năm 1982; chị Trần Thị Kim G, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (anh V có đơn xin vắng mặt, chị G có mặt).

3.6. Chị Ngô Thị Bích N, sinh năm 1986; địa chỉ: Số nhà C, tổ F, khu phố B, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng mặt).

4.7. Anh Nguyễn Minh V1, sinh năm 1987; địa chỉ: số C, đường A, ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng mặt).

3.8. Văn phòng công chứng Trần Tất D1. Trưởng văn phòng công chứng: ông Trần Tất D1 (vắng mặt); địa chỉ: Số C đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Tất D1: Bà Mai Thị Kim H3, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố D, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 26/10/2023, có đơn xin vắng mặt).

3.9. Bà Mai Thị Kim L3, sinh năm 1958; địa chỉ: Số nhà A đường V, khu phố G, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Có đơn xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Hồng P là nguyên đơn; Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 3 năm 2022 và các đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lê Thị Kiều D trình bày:

Ông P và anh L là cậu cháu (anh L gọi ông P bằng cậu). Cụ Đàm Thị T2 là mẹ ruột của ông P và là bà ngoại của anh L. Ông P cùng vợ, con và anh L cùng sống chung nhà với cụ T2. Cụ Đàm Thị T2 có 01 phần đất do cụ đứng tên có diện tích 224,3m², theo thửa số 579 (thửa cũ 92), tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại khu phố E, phường D, thành phố T.

Ngày 24/12/2020, cụ Đàm Thị T2 có ký sang nhượng phần đất nêu trên cho anh Lê Hữu Trọng L với giá 100.000.000 đồng theo hợp đồng công chứng số: 1166, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); địa chỉ: Số C đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Giá thực tế tại thời điểm ký hợp đồng mỗi mét đất ngang có giá trị là 250.000.000 đồng.

Ngày 04/10/2022, cụ Đàm Thị T2 chết. Ngày 03/11/2022, ông P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận di chúc do cụ Đàm Thị T2 lập tại phòng C2, số C, quyển 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2014 cho ông P được hưởng theo di chúc.

Ngày 28/8/2023, ông P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Lê Hữu Trọng L với anh Trần Hoàng V và chị Trần Thị Kim G.

Tại phiên tòa, chị D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T2 với anh L vì hợp đồng giả tạo, giá trị hợp đồng 100.000.000 đồng là không đúng thực tế, người chuyển nhượng khi thực hiện đã lớn tuổi, không còn minh mẫn, sáng suốt khi giao dịch dân sự. Ông P yêu cầu được hưởng tài sản theo di chúc cụ T2 lập tại văn phòng C3, số công chứng 144 quyển 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-7-2014.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thừa nhận lời trình bày của người đại diện của nguyên đơn về mối quan hệ huyết thống. Khi sống chung, cậu và các

đi không lo lắng, thuốc men cho bà ngoại nên cụ T2 muốn bán tài sản để có tiền thuốc thang. Hợp đồng công chứng có người làm chứng là Đỗ Hữu L4 chứng kiến.

Anh L được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; anh L vay tiền thế chấp tại ngân hàng thương mại cổ phần Q, đến ngày 17/8/2022 anh L đã trả xong khoản vay, nhận lại tài sản thế chấp và chuyển nhượng đất cho anh Trần Hoàng V và chị Trần Thị Kim G. Sau đó, anh V, chị G đã chuyển nhượng cho chị Ngô Thị Bích N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18613, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 với giá 1.500.000.000 đồng. Ngày 08/02/2023 chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 09/8/2023 chị N chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Minh V1 và anh Trần Hoàng V, hai bên chỉ mới làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Quá trình giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T2 và anh L.

Yêu cầu ông Nguyễn Hồng P và bà K bàn giao nhà và đất cho người đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, anh L không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày: Về mối quan hệ huyết thống có cha tên Nguyễn Văn D2, sinh năm 1933, mất ngày 16/8/2005; mẹ tên Đàm Thị T2, sinh năm 1933, mất ngày 04/10/2022. Cha mẹ của bà có tất cả 07 người con gồm: Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Mỹ H, Nguyễn Thị Kim T4, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1 và Nguyễn Hồng P. Khi cha mẹ còn sống đã chia tài sản cho tất cả anh chị em trong gia đình xong. Riêng phần đất hiện đang tranh chấp với Lê Hữu Trọng L do mẹ của bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mẹ bà đã lập di chúc cho em bà Nguyễn Hồng P vào ngày 30/7/2014.

Ngày 24/12/2020 Lê Hữu Trọng L đã lợi dụng việc mẹ bà lớn tuổi, tinh thần không minh mẫn, không sáng suốt nên đã lừa dối để ký hợp đồng chuyển nhượng cho L tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) với số tiền 100.000.000 đồng là không đúng với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng.

Nay bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Đàm Thị T2 với anh Lê Hữu Trọng L. Yêu cầu Tòa án công nhận di chúc của cụ Đàm Thị T2 lập ngày 30/7/2014.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày: Bà thừa nhận lời trình bày của bà T3 về mối quan hệ huyết thống. Bà thừa nhận việc cụ Đàm Thị T2 có lập di chúc ngày 30/7/2014 cho em của bà là Nguyễn Hồng P là thật. Trong di chúc, cụ bà tặng cho P diện tích ngang 12 m, dài hết đất nhưng sau đó có cho con ruột tên Nguyễn Thị Kim T4 (là em ruột của bà) 5m ngang dài hết đất, còn lại 7m ngang dài hết đất là của em P. Nguồn gốc đất tranh chấp này là của bà H nhận chuyển nhượng của bà Tám K1 năm 1982 với giá 7,4 chỉ vàng. Sau đó bà H để cha mẹ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

sau khi cha chết, mẹ đứng tên một mình. Bà H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đàm Thị T2 và Lê Hữu Trọng L.

Đối với chữ ký các anh chị em trong di chúc lập ngày 30/7/2014 thì mới ký vào tháng 6 hoặc tháng 7 năm 2021, bởi vì có sự thỏa thuận tất cả cùng ký để nhận 02 chỉ vàng của mẹ khi mẹ chết, hiện ông P là người giữ 1,4 cây vàng, số vàng này hiện nay bà H chưa nhận do ông P nói cho người khác vay chưa trả. Bà H không yêu cầu ông P trả cho bà 02 chỉ vàng. Ngoài ra, bà H không còn yêu cầu nào khác.

- Bà Nguyễn Thị Kim T4 trình bày: Bà T4 thừa nhận về mối quan hệ huyết thống. Bà thống nhất lời trình bày của bà T3 và bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa mẹ bà là cụ Đàm Thị T2 và anh Lê Hữu Trọng L. Yêu cầu công nhận di chúc ngày 30/7/2014 của cụ bà Đàm Thị T2. Ngoài ra bà T4 không yêu cầu nào khác.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T5 trình bày: Bà T5 thừa nhận về mối quan hệ huyết thống như lời trình bày của bà T3. Bà thống nhất lời trình bày của bà T3 và bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Đàm Thị T2 và anh Lê Hữu Trọng L. Yêu cầu công nhận di chúc ngày 30/7/2014 của cụ Đàm Thị T2. Ngoài ra bà không yêu cầu nào khác.

- Bà Nguyễn Thị Minh H1 trình bày: Bà H1 thừa nhận về mối quan hệ huyết thống. Bà thống nhất lời trình bày của bà T3, bà T4, bà T5 và bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Đàm Thị T2 và Lê Hữu Trọng L. Yêu cầu công nhận di chúc ngày 30/7/2014 của cụ Đàm Thị T2. Ngoài ra bà không yêu cầu nào khác.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 trình bày: Bà L1 thừa nhận về mối quan hệ huyết thống. Bà thống nhất lời trình bày của bà T3, bà T4, bà T5, bà H1 và bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Đàm Thị T2 và Lê Hữu Trọng L.

- Bà Nguyễn Thị K trình bày: Bà Thống nhất với lời trình bày của ông P và người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà không yêu cầu nào khác.

- Chị Nguyễn Thùy L2 trình bày: Chị L2 là con của ông P và bà K, chị Thống nhất lời trình bày của ông P, bà K. Không có yêu cầu nào khác.

- Cháu Nguyễn Văn Quốc H2 trình bày: Cháu H2 là con của ông P và bà K, cháu thống nhất lời trình bày của ông P, bà K. Không có yêu cầu nào khác.

Anh Trần Hoàng V và chị Trần Thị Kim G trình bày: Trước đây, anh chị có chuyển nhượng 01 phần đất diện tích 224,3m², thửa 579 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại khu phố E, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh của anh Lê Hữu Trọng L với giá tiền 1.500.000.000 đồng. Sau đó, đến ngày 19/10/2022, anh V, chị G đã chuyển nhượng cho chị Ngô Thị Bích N theo hợp đồng chuyển nhượng số 18613, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2022 tại Văn phòng C1. Tại phiên tòa, anh V, chị G không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Đàm Thị T2 và anh Lê Hữu Trọng L, và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Lê Hữu Trọng L với anh Trần Hoàng V và chị Trần Thị Kim G.

- Chị Ngô Thị Bích N trình bày: Chị thừa nhận đã nhận chuyển nhượng của anh V, chị G 01 phần đất nêu trên với giá 1.500.000.000 đồng. Đến ngày 09/8/2023 chị Ngô Thị Bích N đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Minh V1 và anh Trần Hoàng V

(chồng chị G) theo hợp đồng số 2778 quyền số 09/2023, TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4. Hai bên chỉ mới làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Hiện nay chị V2 còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị N không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Đàm Thị T2 và anh Lê Hữu Trọng L. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với anh V, chị G. Đề nghị giao đất cho chị quản lý theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện Văn phòng C1: Bà Mai Thị Kim H3 trình bày: Về thủ tục công chứng thì Văn phòng công chứng, công chứng viên đã làm đúng trình tự thủ tục và đầy đủ nội dung quy định của pháp luật. Thủ tục khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1166, quyền số: 06/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1), Văn phòng cũng đã chứng minh bằng hình ảnh khi ký hợp đồng cụ Đàm Thị T2 còn minh mẫn, sáng suốt, không ai lừa dối hay ép buộc cụ T2 khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lê Hữu Trọng L. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Bà Mai Thị Kim L3 trình bày: Bà là công chứng viên, người trực tiếp ký hợp đồng số số 1166, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Khi ký hợp đồng, cụ Đàm Thị T2 tuy đã lớn tuổi nhưng vẫn còn minh mẫn, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Do bà lớn tuổi nên Công chứng viên đã yêu cầu có người làm chứng về tình trạng sức khỏe và sự tự nguyện của cụ bà Đàm Thị T2 trong việc giao kết hợp đồng này. Các bên tham gia, tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy bà L3 đề nghị Tòa án không hủy hợp đồng số 1166, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, 228 khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 166; 501; 502; 503 và Điều 643 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 3/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng P đối với anh Lê Hữu Trọng L về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu; công nhận di chúc và đòi tài sản”.

Buộc anh Lê Hữu Trọng L có nghĩa vụ giao lại số tiền 65.805.000 (Sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ năm nghìn) đồng cho ông Nguyễn Hồng P. Buộc ông Nguyễn Hồng P có trách nhiệm giao lại nhà và đất diện tích 224,3m² thuộc thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại khu phố E, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho chị Ngô Thị Bích N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/01/2024 Ông Nguyễn Hồng P và bà Nguyễn Thị K kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng P.

Ngày 04/01/2024 bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Minh H1, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, chị Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng P.

Ngày 05/01/2024 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 170/2023/DSST ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Ông Nguyễn Hồng P, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh V1 đã được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh theo hướng sửa án sơ thẩm và tuyên bổ sung đối với yêu cầu độc lập của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ trong hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Hồng P, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2 là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Hồng P, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh đã được Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa đổi. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự tuyên sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Hồng P, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh thực hiện trong thời hạn luật định nên chấp nhận xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Hồng P, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2:

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1166, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1); Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hữu Trọng L với anh Trần Hoàng V và chị Trần Thị Kim G; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 18613 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Trần Tất D1 giữa anh Trần Hoàng V; chị Trần Thị Kim G với chị Ngô Thị Bích N. Công nhận di chúc số công chứng 144 quyền 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-7-2014 của cụ Đàm Thị T2.

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận di chúc số công chứng 144 quyền 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2014 do văn phòng công chứng số 01 tỉnh Tây Ninh lập cho cụ Đàm Thị T2 thì thấy rằng: Ngày 30/7/2014, cụ Đàm Thị T2 có lập di chúc để lại tài sản diện tích 383,5m² thửa 92, tờ bản đồ số 14 cho ông Nguyễn Hồng P. Di chúc đảm bảo về mặt hình thức, phía Văn phòng C3 xác định sau khi lập di chúc thì cụ T2 không sửa chữa, bổ sung, thay đổi hay hủy bỏ di chúc và tại phiên tòa các đương sự cũng thừa nhận di chúc. Tuy nhiên, sau khi lập di chúc thì ngày 06/9/2018 cụ T2 đã tách cho con tên Nguyễn Thị Kim T4 01 phần diện tích 159,2m², phần diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 224,3m² thuộc thửa đất số 579 (thửa 92 cũ), tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại khu phố E, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, ngày 22/9/2020 cụ T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Lý Chí T6, đến ngày 24/12/2020 hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng với anh T6 và ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh L. Như vậy, di chúc của cụ bà T2 mặc dù đã được công chứng theo trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật nhưng tại thời điểm này di chúc chưa phát sinh hiệu lực và cụ T2 đã tự mình thay đổi ý kiến trước khi di chúc có hiệu lực pháp luật. Ngày 04/10/2022 cụ T2 chết, di sản để lại cho người thừa kế theo di chúc không còn vào thời điểm mở thừa kế nên di chúc không có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Nguyên đơn trình bày cụ Đàm Thị T2 đã lớn tuổi, tinh thần không minh mẫn, không đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Lê Hữu Trọng L; giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế trên thị trường chuyển nhượng. Hợp đồng giả tạo, vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Đàm Thị T2 với anh Lê Hữu Trọng L. Ông P trình bày nhưng không đưa ra được chứng cứ, chứng minh về lời trình bày của mình về việc cụ T2 không còn minh mẫn, bị lừa dối, ép buộc. Trước khi chuyển nhượng đất cho anh L thì cụ T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T6 và nhận tiền cọc 500.000.000 đồng, sau đó hủy hợp đồng với anh T6, ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh L và mẹ anh L là người trả cọc cho anh T6 500.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP Q cũng xác nhận anh L có vay tiền, thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất do anh L đứng tên và đã tất toán khoản vay xong. Anh L trình bày khoản tiền vay ngân hàng anh sử dụng trả tiền đất còn thiếu cho cụ T2 500.000.000 đồng. Giá thực tế chuyển nhượng không phải 100.000.000 đồng như trong hợp đồng. Anh L và cụ T2 có quan hệ huyết thống bà-cháu, việc ghi giá trị phần đất mỗi lần chuyển nhượng khác

nhau và giá trị thị trường cao hay thấp so với giá trị thực tế không chứng minh được việc cụ T2 chuyển nhượng cho anh L là giả tạo hay bị lừa dối. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T2 và anh L là có thật.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hữu Trọng L với anh Trần Hoàng V, chị Trần Thị Kim G; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 18613 quyển số 01/2022 TP/CC SCC/HDGD của Văn phòng công chứng Trần Tất D1, giữa anh Trần Hoàng V, chị Trần Thị Kim G và với chị Ngô Thị Bích N thì thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T2 và anh L là hợp pháp nên việc anh L chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Hoàng V, chị Trần Thị Kim G lúc này quyền sử dụng đất thuộc về anh L và vợ chồng anh Trần Hoàng V, chị Trần Thị Kim G chuyển nhượng cho chị Ngô Thị Bích N thì quyền sử dụng đất thuộc về anh Trần Hoàng V, chị Trần Thị Kim G. Các đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện và việc tiếp tục duy trì các hợp đồng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh L, anh V, chị G và chị N. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4] Đối với yêu cầu đòi tài sản: Do chị Ngô Thị Bích N chuyển nhượng hợp pháp phần đất diện tích 224,3m² theo thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14 nên chị N yêu cầu ông P trả lại cho chị quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận. Ngày 09/8/2023 chị N làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất lại cho anh V, anh V1 nhưng hai bên chỉ làm hợp đồng công chứng, chưa nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền nên phần đất trên chị N vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng công chứng vô hiệu, thấy rằng việc thực hiện các thủ tục của Văn phòng công chứng Trần Tất D1 phù hợp với trình tự, thủ tục công chứng nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.6] Việc ông P, anh L cùng sinh sống trên đất do cụ T2 đứng tên, ông P có sửa chữa nhà, anh L biết nhưng khi chuyển nhượng cho người khác không báo cho ông P, kết quả thẩm định giá các tài sản của ông P sửa chữa tổng cộng là 67.005.000 đồng. Vì vậy cấp sơ thẩm buộc anh L trả lại cho ông P số tiền sửa chữa nhà là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hồng P, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2 không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh thấy rằng: Ngày 09/8/2023 chị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho anh V, anh V1 theo hợp đồng công chứng số 2778 quyển số 09/2023 tại Văn phòng C4 nhưng cấp sơ thẩm không đưa anh V1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, cấp phúc thẩm đã khắc phục và anh V1 đồng ý tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm nên xét thấy không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Việc chị N khởi kiện độc lập yêu cầu ông P giao trả quyền sử dụng đất diện tích 224,3m², thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14, nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không thể hiện việc

chấp nhận yêu cầu độc lập của chị N là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên án theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa kháng nghị theo hướng sửa án sơ thẩm và tuyên bổ sung đối với yêu cầu độc lập của bà N. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Hồng P, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Nguyễn Hồng P phải chịu 20.500.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với các yêu cầu không được chấp nhận. Anh L phải chịu án phí đối với số tiền giao trả lại cho ông P.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng P, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 166, 501, 502, 503, 643 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng P, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Minh H1, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thùy L2 và Nguyễn Văn Quốc H2.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng P đối với anh Lê Hữu Trọng L về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu; công nhận di chúc”.

Buộc anh Lê Hữu Trọng L có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Hồng P số tiền 67.005.000 (Sáu mươi bảy triệu không trăm lẻ năm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Ngô Thị Bích N về việc đòi tài sản.

Buộc ông Nguyễn Hồng P có trách nhiệm giao lại nhà và đất diện tích 224,3m² thuộc thửa đất số 579, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại khu phố E, phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho chị Ngô Thị Bích N.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Nguyễn Hồng P phải chịu 20.500.000 đồng. Ghi nhận ông P đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hồng P phải chịu 900.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000885 ngày 29/3/2022; 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001504 ngày 04/11/2022; 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002457 ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Nên hoàn trả lại cho ông P số tiền 18.000.000 đồng.

- Anh Lê Hữu Trọng L phải chịu 3.350.000 đồng.

Hoàn trả cho chị Ngô Thị Bích N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002212 ngày 21/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hồng P phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002263 ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông P đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002262 ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà K đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Thanh T5 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002270 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà T5 đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Minh H1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002268 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà H1 đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002269 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà L1 đã nộp xong.

Chị Nguyễn Thùy L2, Nguyễn Văn Quốc H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002267 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận chị L2 và Quốc H2 đã nộp xong.

6. 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 các Điều 6, Điều 7 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thành phố Tây Ninh;
- CCTHADS thành phố Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

(đã ký)

Phạm Thị Thùy Trang