TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 866/2024/DS-PT
Ngày: 27/9/2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu văn bản phân chia di sản thừa kế, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu văn bản phân chia di sản thừa kế, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh LA bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2777/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Võ Văn V, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khu phố B, Phường D, thành phố T, tỉnh LA.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Nguyễn Hoàng L - Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt, vắng mặt lúc tuyên án);

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn Q, sinh năm 1930 (chết năm 2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q: Bà Võ Ngọc D, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh LA.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D: Bà Đoàn Thị Thiên Thanh T1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số A, tỉnh lộ 8, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1970 (vắng mặt);

2. Ông Lý Văn N, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông N: Bà Lê Thị Thanh T2 (theo giấy ủy quyền ngày 29/03/2024) (có mặt);

Địa chỉ: Số D P, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Võ Bích T3, sinh năm 1992 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Thái Hoàng D1, sinh năm 1990 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/4/2024) (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh LA.

5. Văn phòng C3 (được chuyển đổi từ Văn phòng C3) (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh LA.

6. Văn phòng C3 (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: 117, Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh LA.

7. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh LA

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N1 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ (văng mặt).

- *Người kháng cáo*: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Võ Ngọc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Kim P và ông Lý Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo Đơn phản tố ngày 03/02/2021, Đơn khởi kiện ngày 09/3/2021, Đơn xin xác định lại người bị kiện ngày 30/8/2023, lời trình bày tại các biên bản và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thanh T và người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn V trình bày có nội dung như sau:

Ông Nguyễn Văn R (sinh năm 1926, chết năm 2012) có vợ là Vũ Thị H1 (sinh năm 1938, chết năm 2020) và 05 người con chung là Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị G, Nguyễn Văn T4 (chết năm 2015, có vợ là Huỳnh Thị T5) và Nguyễn Thanh T.

Năm 1975, ông R khai hoang được một số thửa đất (có một số người dân ở địa phương làm chứng) đến năm 1985, ông R cho bà T một phần đất nay là thửa 2174, diện tích 6.154m^2 (đo đạc thực tế khu B diện tích 6.002,4m^2), tờ bản đồ số 3, đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA. Trước khi cho bà T thì ông R trồng lúa, sau khi nhận đất thì bà T trồng dưa cho đến nay. Việc ông R cho bà T đất không lập thành văn bản nhưng các chị em trong nhà đều biết và có văn bản xác nhận. Sau này bà T phát hiện ông Võ Văn H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), sau khi ông H2 chết thì ông Võ Văn Q khai nhận thừa kế, ông Q chết để lại di chúc cho bà Nguyễn Kim P, bà P chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thanh H nhưng thực tế các ông bà này không trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà do bà T đang quản lý, sử dụng đất. Đối với các biên bản họp họ tộc vào năm 2006 thì bà T không thừa nhận.

Do đó, nay bà T khởi kiện và xác định lại yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/12/2006 do Phòng C4 tỉnh LA công chứng đối với phần thừa kế quyền sử dụng đất thửa 2174 của ông Võ Văn H2 cho ông Võ Văn Q;

- Hủy một phần Quyết định số 134/QĐ.UB ngày 02/6/1997 của Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Đ về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn H2 đối với thửa 2174;

- Hủy một phần GCNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp cho ông Võ Văn H2 ngày 05/5/1998 đối với thửa 2174;

- Vô hiệu Di chúc chia thừa kế quyền sử dụng đất ngày 05/02/2021 do Phòng C5 công chứng đối với phần chia thừa kế quyền sử dụng đất thửa 2174 của ông Q với bà Nguyễn Kim P;

- Hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Kim P ngày 14/02/2022 đối với thửa 2174;

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ) giữa bà P với bà Nguyễn Thanh H đối với thửa đất 2174;

- Hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thanh H đối với thửa 2174;

- Công nhận quyền sử dụng đất thửa 2174 cho bà Nguyễn Thanh T.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Võ Văn Q là bà Võ Ngọc D do bà Đoàn Thị Thiên Thanh T1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông Võ Văn H2 (chết năm 2000), có vợ là Nguyễn Thị Y (chết năm 1945) và 02 người con là Võ Thị P1 và ông Võ Văn Q. Năm 1998, ông H2 được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ đối với 45 thửa đất, với tổng diện tích 148.603m^2, trong đó có thửa 2174 theo Quyết định số 134/QĐ-UB ngày 02/6/1997 của UBND huyện Đ. Sau khi ông H2 chết không để lại di chúc, bà P1 có văn bản từ chối nhận di sản nên ông Q đã kê khai và được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ vào ngày 04/9/2007.

Ngày 08/10/2018, ông Q đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, trong đó có thửa 2174 cho bà Nguyễn Kim P với số tiền 700.000.000đ, thanh toán làm 02 đợt. Do bà T khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu huỷ GCNQSDĐ của ông Q và đất thuộc dự án làm đường nên ông Q không thể làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho bà P. Đối với khiếu kiện của bà T về yêu cầu hủy quyết định cấp GCNQSDĐ thửa 2174 cho ông Võ Văn H2, ông Võ Văn Q đã được Tòa án nhân nhân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bằng Bản án số 748/2020/HC-PT ngày 17/12/2020 với nội dung đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện. Do ông Q đã nhận tiền nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho bà P nên ngày 05/02/2021, hai bên đã thoả thuận chuyển nhượng bằng hình thức ông Q lập di chúc để lại cho bà P. Ngày 27/02/2021, ông Q chết, bà P kê khai thừa kế theo di chúc nên thời điểm này thủ tục chuyển nhượng giữa ông Q với vợ chồng bà P đã hoàn tất.

Bà D là con duy nhất của ông Q. Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất thì bà D không nắm rõ được nên không thể trình bày. Hiện tại đất không thuộc quyền quản lý sử dụng của bà D, không có liên quan gì đến bà D nên các yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà D không đồng ý. Trường hợp Toà án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn, vô hiệu các văn bản nêu trên thì bà D sẽ có ý kiến yêu cầu trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim P trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Năm 2018, bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q trong đó có thửa 2174. Sau khi thanh toán tiền đợt một thì phát sinh tranh chấp với người khác nên không thể tiếp tục sang tên đăng bộ, ông Q cũng không

có khả năng trả lại bà số tiền đã nhận nên bà đã tiếp tục cùng ông theo vụ kiện của bà T và những người khác.

Việc nguyên đơn cho rằng đã quản lý đất trước năm 1975 là không chính xác. Theo Công văn số 1551/UBND- TNMT thì quyền sử dụng đất là của ông Võ Văn H2 (ba của ông Q). Đến năm 1993, ông H2 để lại một phần cho ông Nguyễn Văn R (cha bà T) quản lý sử dụng. Đến năm 1998 thì ông H2 được cấp GCNQSDĐ lần đầu. Sau khi ông H2 chết, ông Q đã tiến hành "khai nhận di sản thừa kế", sau đó bà mới nhận chuyển nhượng từ ông Q và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh H, đồng thời bà H cũng đã nhận tiền đặt cọc của bà C. Như vậy, bà là người mua ngay tình và trả tiền cho ông Q được pháp luật công nhận nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc ông R, bà T quản lý sử dụng đất thì hưởng hoa lợi, lợi tức trên đất một thời gian dài, việc bà T khởi kiện xin công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên mà không có nguồn gốc đất, không có căn cứ pháp luật, cũng như không có quá trình đăng ký kê khai nên không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà T. Để vụ việc kết thúc êm đẹp, cả nguyên đơn, bà và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan mỗi người chịu một ít thiệt hại nên bà P đồng ý tặng bà Nguyễn Thanh T 500m^2. Trong trường hợp bà T không đồng ý tiến hành hoà giải thì đề nghị Toà án xét xử theo quy định pháp luật.

Ông Lý Văn N trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Kim P, ông thống nhất với lời trình bày của bà P.

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/4/2023, quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thanh H và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ trình bày có nội dung như sau: Bà H còn độc thân. Bà H nhận chuyển nhượng 07 thửa đất từ bà Nguyễn Kim P theo HĐCNQSDĐ ngày 03/3/2022. Trong đó giá chuyển nhượng thửa 2174 là 650.000.000đ, ngày 23/3/2022 bà H đã được cập nhật sang tên trên GCNQSDĐ.

Ngày 22/4/2022, bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng 05 thửa đất trong đó có thửa 2174 và nhận cọc 500.000.000đ (của 05 thửa đất) của bà Nguyễn Thị C và hẹn ngày 24/8/2022 ký hợp đồng công chứng nhưng ngày 02/6/2022 đã bị Tòa án nhân dân tỉnh LA ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên chưa thực hiện được, bà C đang giữ bản chính GCNQSDĐ.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà P với bà H chỉ thực hiện trên giấy tờ, sau khi được cấp giấy thì bà H nhận đặt cọc của bà C luôn, còn thực tế ai đang quản lý sử dụng thì bà H không biết, tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng thì bà không hề biết đất đang có tranh chấp. Giao dịch giữa bà H với bà P là hợp pháp, ngay tình và đã giao đủ tiền nên đề nghị Tòa án công nhận người mua ngay tình. Bà không đồng ý yêu cầu vô hiệu hợp đồng của nguyên đơn.

Bà H có yêu cầu độc lập buộc bà Nguyễn Kim P phải tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 03/3/2022 giữa bà Nguyễn Kim P với bà Nguyễn Thanh H được Văn phòng C3 chứng thực số 1580 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD

đối với quyền sử dụng đất có diện tích 6.024m^2 thửa 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu các văn bản nêu trên thì bà H yêu cầu Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đối với bà C thì bà đã nhận tiền cọc và vẫn đồng ý tiếp tục bán nhưng bà C không có yêu cầu gì trong vụ án này nên bà H cũng không yêu cầu xem xét.

Bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ngày 22/4/2022, bà ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Kim P và chồng là ông Lý Văn N để đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA do bà Nguyễn Kim H3 đứng tên GCNQSDĐ. Theo bà được biết thì bà P là em của bà H3 nên bà ký hợp đồng đặt cọc với bà P. Về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà T với bà P thì bà không biết nên không có ý kiến. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 giữa bà với bà P, ông N thì bà đã khởi kiện yêu cầu trả cọc và phạt cọc trong vụ án khác nên bà không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này. Bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Văn phòng C3 trình bày:

Vào ngày 01/11/2006, bà Võ Thị P1 và ông Võ Văn Q đã đến Phòng C4 tỉnh LA yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với phần di sản của ông Võ Văn H2 (chết ngày 19/11/2000) và vợ là bà Nguyễn Thị Y (chết năm 1945), di sản để lại là quyền sử dụng đất với tổng diện tích 148.603,00m^2, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA. Phòng công chứng đã thông báo niêm yết hồ sơ này tại UBND xã M, huyện Đ, tỉnh LA trong 30 ngày và không ai khiếu nại, tranh chấp.

Khi đến yêu cầu công chứng, các ông (bà) nêu trên đã xuất trình đầy đủ hồ sơ thủ tục liên quan, đã đọc và đã nghe Công chứng viên giải thích rõ về nội dung văn bản này và đã đồng ý ký tên, điểm chỉ vào văn bản trước mặt Công chứng viên. Vì vậy, văn bản nói trên đã được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Văn phòng C3 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc trên theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng công chứng xin được vắng mặt trong tất cả các phiên tòa hòa giải, xét xử, giải quyết vụ kiện nêu trên.

Văn phòng C3 trình bày:

Ngày 05/02/2021, ông Võ Văn Q yêu cầu lập di chúc cho bà Nguyễn Kim P các thửa đất số: 150 (tờ bản đồ số 2), thửa 1825, 1828, 1836, 1837, 2174, 2180, 2183 (tờ bản đồ số 3) xã M. Di chúc đã được công chứng số 763, quyển số 01/2021-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/02/2021.

Ngày 03/3/2022, bà Nguyễn Kim P lập HĐCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thanh H các thửa đất số: 2173, 2056, 2189, 2174, 2183, 2180 (tờ bản đồ số 3),

thửa 150 (tờ bản đồ số 2) xã M. HĐCNQSDĐ đã được công chứng số 1580, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/3/2022.

Sau khi tiếp nhận các yêu cầu công chứng nêu trên, Văn phòng đã tiến hành các biện pháp nghiệp vụ, tra cứu ngăn chặn, kiểm tra hồ sơ về giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp và nhận định đã đầy đủ các điều kiện để được giao dịch. Về mặt chủ thể tham gia ông Võ Văn Q còn đủ minh mẫn để lập di chúc và tự nguyện lập (kèm giấy khám sức khỏe). Bà Nguyễn Kim P còn đủ minh mẫn và tự nguyện lập hợp đồng, bà Nguyễn Thanh H đủ điều kiện nhận đất nông nghiệp.

Vì vậy, các yêu cầu công chứng trên đã được Văn phòng C3 tiến hành giải quyết theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án căn cứ theo những thông tin trên và những chứng cứ, lời khai do hai bên cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong cả các phiên họp, phiên hòa giải và xét xử.

UBND huyện Đ có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà T như sau:

Thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc là của ông Võ Văn Q1 và bà Đỗ Thị D2 khai vỡ và làm trước năm 1975 (cha của ông Võ Văn H2) có sản xuất lúa. Ông Võ Văn H2 có làm được 3 năm khoảng năm 1977 đến năm 1979 rồi để lại cho ông Nguyễn Văn R làm đến năm 1993 mới cho bà Nguyễn Thanh T làm cho đến nay. Theo Giấy tay họp thân tộc ngày 06/7/2003 thì cuộc họp đó do ông Nguyễn Văn R làm chủ trì có bà Nguyễn Thanh T tham dự và bà có ý kiến "đồng ý trả và bán xin mua".

Vào năm 1998, ông Võ Văn H2 đăng ký và được cấp GCNQSD đất với diện tích là 14ha, trong đó có thửa 2174. Sau này ông H2 chết, ông Võ Văn Q được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 1834/QĐUBND ngày 04/9/2007 trên cơ sở thừa kế từ ông Võ Văn H2. Vào năm 2021, thi công công trình đường T có lập thủ tục thu hồi đường tỉnh 838B đi ngang qua thửa 2174. Hiện tại, ông Võ Văn Q đã chết, người được thừa kế theo di chúc là bà Nguyễn Kim P là người đang đứng tên chủ sử dụng đất. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn H2, ông Võ Văn Q, sau này là bà Nguyễn Kim P thừa kế lại không có tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ trên bản đồ và cấp giấy.

Ngày 03/3/2022, bà Nguyễn Kim P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh H, thửa đất số 2174, tờ bản đồ 3, diện tích 6.024m^2 theo HĐCNQSDĐ số 1580, quyển 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thanh T tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt là không có căn cứ, kiến nghị Tòa án ra Quyết định đình chỉ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh LA quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thanh T đối với bị đơn ông Võ Văn Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Thanh H về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/12/2006 do Phòng C4 tỉnh LA (nay là Văn phòng C3) công chứng đối với phần chia thừa kế diện tích đất 6.002,4m^2 (khu B của Mảnh trích đo) thuộc một phần thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA của ông Võ Văn H2 cho ông Võ Văn Q.

- Tuyên bố vô hiệu Di chúc chia thừa kế quyền sử dụng đất ngày 05/02/2021 do Phòng C5 công chứng đối với phần chia thừa kế diện tích đất 6.002,4m^2 (khu B của Mảnh trích đo) thuộc một phần thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA của ông Võ Văn Q cho bà Nguyễn Kim P.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1580, quyển 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/2/2022 đối với diện tích đất 6.002,4m^2 (khu B của Mảnh trích đo) thuộc một phần thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA giữa bà Nguyễn Kim P với bà Nguyễn Thanh H.

- Bà Nguyễn Thanh T được quyền quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.002,4m^2 (khu B của Mảnh trích đo) thuộc một phần thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA.

Vị trí, kích thước, tứ cận khu đất, thửa đất nêu trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 3001-2021 của Trung tâm Q2 khu vực phía Nam đo vẽ ngày 15/12/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/12/2021, được đính kèm theo bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

Cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H đối với bà Nguyễn Kim P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Yêu cầu bà Nguyễn Kim P phải giao cho bà Nguyễn Thanh H diện tích đất 6.002,4m^2 (khu B của Mảnh trích đo) thuộc một phần thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LA về việc

tạm dừng việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng đối với thửa đất 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2023, bà Võ Ngọc D có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/10/2023, bà Nguyễn Thanh H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim P với bà, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H.

Ngày 13/10/2023, bà Nguyễn Kim P và ông Lý Văn N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LA.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim P và ông Lý Văn N là bà Lê Thị Thanh T2 trình bày: Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 2174 đã được cập nhật, sang tên cho bà H. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm cho rằng bà T đang quản lý, sử dụng thửa đất số 2174 là không đúng. Bởi lẽ, ông Q đã giao thửa đất trống cho bà P và tại biên bản thẩm định tại chỗ do Toà án cấp sơ thẩm lập thể hiện rằng thửa đất đang để trống, không xác định được ai đang quản lý sử dụng.

Theo đơn khởi kiện của bà T, yêu cầu của bà T là buộc bà Võ Ngọc D – con của ông Võ Văn Q trả lại phần diện tích đất 6154 m^2 thuộc thửa đất số 2174 cho bà T. Tại thời điểm bà T yêu cầu bà D trả lại phần diện tích đất, ông Q đã lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P. Nguyên đơn cho rằng ông Q và bà P biết đất đang bị tranh chấp là không đúng vì ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng C3 là ngày 05/02/2021, lúc này đất không có tranh chấp. Do đó, bà T không còn quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà P và ông N, sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thanh H là bà Võ Bích T3 trình bày: Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Giao dịch chuyển nhượng giữa bà H và bà P là giao dịch ngay tình, hợp pháp. Ngoài ra, bà H đã thanh toán toàn bộ số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng cho bà P. Hiện nay, bà H đã được cập nhật, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2174. Thời điểm bà H đi xem đất thì đất để trống, không có ai sử dụng hay canh tác trên đất. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không có ai ngăn cản, tranh chấp. Do đó, có thể kết luận rằng giao dịch này là hợp pháp, tuân thủ quy định của pháp luật đất đai. Do đó, đề nghị Hội đồng

xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Theo Điều 133 Bộ luật Dân sự, đối với các giao dịch đã được chuyển nhượng hợp pháp cho người thứ ba ngay tình thì Toà án phải công nhận, nếu trong trường hợp có một bản án trước đó tuyên huỷ bỏ thì vẫn phải công nhận giao dịch cho phía người nhận chuyển nhượng. Toà án cấp sơ thẩm không xem xét đến căn cứ trên mà lại tuyên huỷ giao dịch giữa bà P và bà H là không đúng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng bà T đang sử dụng, canh tác thửa đất số 2174 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà T đang là người trực tiếp canh tác trên đất; hiện nay thửa đất vẫn đang để trống.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Hoàng L trình bày: Trước đây có một vụ án hành chính do Toà án nhân dân huyện Đức Huệ thụ lý và xét xử sơ thẩm, sau đó được chuyển đến Toà án nhân dân tỉnh LA xét xử phúc thẩm. Trong vụ án này, ông Q tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bà P là người đại diện theo uỷ quyền của ông Q. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa ông Q và bà P (trong đó có thửa đất số 2174 của bà T) là giao dịch không hợp pháp vì tài sản đang có tranh chấp.

Bà Nguyễn Thanh H không phải là người thứ ba ngay tình vì khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P, hai người đều biết tài sản đang bị tranh chấp, nguồn gốc tài sản là bà P nhận di sản thừa kế không đúng quy định pháp luật.

Toàn bộ quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn H2 đã vượt quá thẩm quyền, không đúng quy định tại Điều 44 Luật Đất đai năm 1993, cụ thể hạn mức giao đất nông nghiệp cho mỗi hộ gia đình không được vượt quá 3 hecta, tuy nhiên UBND huyện Đ lại cấp cho ông H2 đến 14 hecta. UBND huyện Đ đã giải trình, xác nhận rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H2 chỉ đứng tên đại diện cho gia tộc, không phải được cấp cho cá nhân ông H2. Mặt khác, ông H2 để lại di sản thừa kế là toàn bộ phần diện tích đất 14 hecta của gia tộc cho cá nhân ông Q là không đúng. Ngay từ đầu, việc UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 là không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không có cá nhân canh tác từ năm 1963 đến năm 1975. Điều này trái với Điều 5 Luật Đất đai năm 1993, cụ thể Nhà nước chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân trực tiếp sản xuất, ổn định, lâu dài và không tranh chấp. Tuy nhiên, ông H2 không sử dụng đất ngày nào mà đã được UBND cấp giấy chứng nhận là không đúng đối tượng. Thực tế, ông Q chỉ nhận di sản thừa kế theo hình thức trên giấy tờ chứ không biết thửa đất nằm ở vị trí nào. Việc này đã có Văn bản xác nhận đề nghị lập ngày 17/01/2007 của UBND xã M và Biên bản làm việc ngày 02/5/2008 của Cơ quan Thanh tra huyện Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Văn V thống nhất với quan điểm của Luật sư Nguyễn Hoàng L và trình bày bổ sung: Ông Q và bà

P đều biết rằng thửa đất đang bị tranh chấp mà vẫn thực hiện việc chuyển nhượng dưới hình thức di chúc là trái với quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Giao dịch giữa bà P và bà H thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản. Theo đó, hai bên có quyền và nghĩa vụ cung cấp đầy đủ thông tin về tài sản chuyển nhượng. Tuy nhiên, hai người không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, đồng thời cho rằng giao dịch trong vụ án ngay tình, hợp pháp là không đúng.

Do đó, Luật sư Nguyễn Hoàng L và ông Võ Văn V đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Võ Ngọc D, bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Kim P và ông Lý Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại Công văn số 1078/UBND-TNMT ngày 12/5/2022 của UBND huyện Đ xác định nguồn gốc đất là của ông Võ Văn Q1 và bà Đỗ Thị D2 khai vỡ trước năm 1975. Từ năm 1977 đến năm 1979, ông H2 có quản lý sử dụng đất và để lại cho ông R canh tác. Từ năm 1980, ông Nguyễn Văn R tiến hành sản xuất, canh tác trên đất. Đến năm 1993, ông R để lại cho bà T sử dụng đến nay. Ngày 05/5/1998, ông Võ Văn H2 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 45 thửa đất, trong đó có thửa đất số 2174 là đất có tranh chấp. Ngày 04/9/2007, ông Võ Văn Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 14/02/2022, bà Nguyễn Kim P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2, ông Q, bà P không được xác thực rõ ràng theo thực tế mà chỉ căn cứ trên bản đồ địa chính. Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp do ông R sử dụng, năm 1993 ông R để lại di sản là phần diện tích đất trên cho bà T sử dụng đến nay. UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 vào năm 1998 là không đúng đối tượng sử dụng đất. Đất là do gia đình bà T canh tác, sử dụng ổn định, lâu dài. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

Ông Q và bà P biết đất đang có tranh chấp nhưng vẫn thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có giao dịch với bà H. Bà H đã được cập nhật, sang tên trên giấy chứng nhận. Ông H2, ông Q, bà P, bà H chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng thực tế đất là do bà T quản lý, sử dụng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà H bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Ngọc D, bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Kim P và ông Lý Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Võ Ngọc D có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm bà Nguyễn Thị C, Văn phòng C3 (được chuyển đổi từ Văn phòng C3), Văn phòng C3 và UBND huyện Đ, tỉnh LA vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng, đăng ký, kê khai, chuyển quyền sử dụng phần đất tranh chấp.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất tranh chấp có diện tích 6.154m^2 (đo đạc thực tế là 6.024m^2) thuộc thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA (sau đây viết tắt là thửa đất 2174 hoặc phần đất tranh chấp), hiện trạng là đất trống do bà Nguyễn Thanh T đang quản lý, sử dụng.

Năm 1997, ông Võ Văn H2 đăng ký, kê khai 45 thửa đất có tổng diện tích 148.603m^2, trong đó có thửa đất 2174. Ngày 05/8/1998, ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 45 thửa đất nêu trên. Ông H2 chết ngày 19/11/2000, không để lại di chúc. Năm 2006, các đồng thừa kế của ông H2 là ông Võ Văn Q và bà Võ Thị P1 kê khai di sản thừa kế, theo đó ông Q được nhận thừa kế 45 thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/9/2007.

Ngày 05/02/2021, ông Q lập di chúc để lại toàn bộ 148.603m^2 đất nêu trên cho bà Nguyễn Kim P. Ngày 27/02/2021, ông Q chết. Bà P kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022. Ngày 03/3/2022, bà P chuyển nhượng thửa đất 2174 cho bà Nguyễn Thanh H. Bà H đã hoàn tất thủ tục, được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/03/2022.

Về nguồn gốc đất, tại Công văn số 1078/UBND-TNMT ngày 12/5/2022, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh LA xác nhận nguồn gốc đất là của cụ Võ Văn Q1 và cụ Đỗ Thị D2 (cha mẹ của ông Võ Văn H2) khai hoang và canh tác từ trước năm 1975. Ông H2 sử dụng đất từ năm 1977 đến năm 1979 thì để lại cho ông Nguyễn Văn R (cháu ngoại của cụ Q1, cụ D2) canh tác. Đến năm 1993, ông R giao lại cho bà T (con ông R) sử dụng (BL: 282). Nội dung công văn nêu trên phù hợp với Biên bản họp mặt thân tộc giải quyết về đất đai họ tộc ngày 06/7/2003 do ông R là người chủ trì cuộc họp để lấy ý kiến của những người đang sử dụng đất, những người này đều thừa nhận có sử dụng đất của ông bà, đồng ý trả lại đất, nếu bán thì xin mua lại, trong đó có bà T (T6) (BL: 104); phù hợp với Biên bản họp họ tộc ngày 22/10/2006 do ông Võ Văn Q chủ trì, trong đó xác định phần đất ông H4 đứng tên quyền sử dụng là đất họ tộc (BL:155);

phù hợp với Biên bản họp họ tộc ngày 21/9/2006, trong đó xác nhận ông nội (cụ Võ Văn Q1) giao cho ông H2 đứng tên quyền sử dụng 148.603m^2 đất tại ấp M, nay ông H2 đã chết nên mời các chi trong họ tộc về chia đất, biên bản này có chữ ký của 5 người đại diện cho các chi, trong đó có ông R, có xác nhận của chính quyền địa phương (BL: 153); phù hợp với Tờ tường trình của các con cháu cụ Q1, cụ D2 có trong hồ sơ vụ án.

Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc 148.603m^2 đất tại ấp M (trong đó có thửa đất tranh chấp) là của cụ Võ Văn Q1 và cụ Võ Thị D3 chết để lại. Cụ Q1 và cụ D3 có 05 người con, hiện nay đã chết. Phần đất nêu trên do các con cháu của cụ Q1, cụ D3 quản lý, sử dụng riêng lẻ, trong đó chi của ông R sử dụng thửa đất 2174.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Ngọc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim P, ông Lý Văn N về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng thửa đất 2174 của bà Nguyễn Thanh T.

Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà T. Tuy nhiên, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, bà T lúc thì cho rằng phần đất tranh chấp do bà T khai hoang, sử dụng (BL: 96), lúc thì cho rằng phần đất tranh chấp do cha bà T là cụ Nguyễn Văn R (chết năm 2012) khai hoang, đến năm 1985 thì cho bà T sử dụng. Nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào có giá trị pháp lý để chứng minh về nguồn gốc đất. Trong khi đó, chính ông R là cha bà T cũng đã xác nhận trong các biên bản họp thân tộc rằng phần đất tranh chấp là của cụ Q1 và cụ D3. Ông R cũng là người chủ trì cuộc họp thân tộc vào ngày 06/7/2003 để yêu cầu những người đang sử dụng đất của cụ Q1, cụ D3 trả lại đất cho thân tộc, trong đó có bà T. Bà T mặc dù có quá trình sử dụng đất thực tế, nhưng bà T không chứng minh được phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, không đăng ký, kê khai đối với phần đất tranh chấp; không khiếu nại khi ông H2, ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020, bà T khởi kiện yêu vụ án hành chính cầu hủy một phần quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đối với thửa 2174. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 748/2020/HC-PT ngày 17/12/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy toàn bộ vụ án hành chính và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà T là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tại Biên bản họp họ tộc ngày 21/9/2006 thể hiện, sau khi cụ H2 chết, đại diện cho 5 chi (trong đó có ông R) đã họp thân tộc về việc phân chia thừa kế quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung: Ông Q đề nghị phân chia 148.603m^2 đất do cụ H2 đứng tên quyền sử dụng đất cho các chi; các chi thống nhất với ý

kiến của ông Q, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q thông báo cho các chi biết (bút lục số 153). Ngày 01/12/2006, ông Q làm thủ tục kê khai thừa kế, đến năm 2007, ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ông Q kê khai thừa kế để được cấp giấy chứng nhận là đã có sự bàn bạc, thống nhất trong họ tộc. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Ngọc D (con ông Q) cung cấp Bản tường trình kèm theo đó là các Tờ tường trình ngày 25/3/2024 của ông Võ Thành Đ1, ông Võ Văn C1, bà Võ Thị T7, bà Ngô Thị K, ông Ngô Văn T8, ông Ngô Văn R1, ông Võ Văn C2, ...(các cháu nội, ngoại của cụ Q1 và cụ D3 thuộc các chi trong họ tộc) có nội dung xác nhận vào năm 2018, đại diện các chi đã họp và thống nhất yêu cầu ông Q bán phần đất của cụ Q1, cụ D3 để lại, lấy tiền chia cho các chi, theo đó có chi đã nhận tiền do ông Q và bà D phân chia, có chi đã nhận đất sử dụng trong đó có chi thứ 2 thuộc nhánh của ông R, bà T.

Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cần phải xác minh, làm rõ, sau khi ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong thân tộc có họp và thống nhất cho ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lấy tiền chia cho các chi hay không, thực tế các chi đã nhận bao nhiêu tiền, chi của ông R, bà T đã được phân chia hay chưa. Hiện nay, phần đất tranh chấp ông Q đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim P (bằng hình thức để lại di chúc), bà P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thanh H. Do đó trường hợp, chi của ông R, bà T chưa được phân chia thì cần tính giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp và buộc người thừa kế của ông Q trả cho chi của ông R, bà T phần giá trị quyền sử dụng đất mà chi ông R, bà T được nhận mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Phần đất tranh chấp là đất của ông bà để lại và thân tộc cũng đã nhiều lần họp nhằm phân chia phần đất này nên cần phải đưa những người thuộc các chi trong thân tộc của cụ Q1, cụ D3 vào tham gia tố tụng để làm rõ việc phân chia đất, nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết các yêu cầu của họ (nếu có). Các vấn đề trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, đồng thời do có các tài liệu mới mà đương sự cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm, nên cần thiết phải hủy phần giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thanh T với ông Võ Văn Q của bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh LA xét xử sơ thẩm lại phần này.

[2.3] Xét kháng cáo của bà Võ Ngọc D, bà Nguyễn Kim P, ông Lý Văn N, bà Nguyễn Thanh H về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh T, về việc yêu cầu hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/12/2006, hủy một phần Di chúc ngày 05/02/2021 đối với thửa đất 2174.

Như đã phân tích nêu trên, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Q1 và cụ D chết để lại, ông H2 là con của hai cụ đã kê khai, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất từ năm 1998. Năm 2000, ông H2 chết. Ngày 01/12/2006, các đồng thừa kế của ông H2 là ông Q, bà P1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất cấp cho cụ H2 trong đó có thửa đất 2174. Tại

thời điểm này, thửa đất 2174 không có tranh chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H2 không bị thu hồi, hủy bỏ, ông H2 được xác định là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 2174. Theo trình bày của Phòng C4, tỉnh LA (nay là Văn phòng C3) thì Phòng Công chứng đã thông báo niêm yết hồ sơ kê khai di sản thừa kế của ông H2 tại Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh LA trong thời hạn 30 ngày và không ai khiếu nại, tranh chấp, thủ tục công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được thực hiện đúng trình tự và quy định của pháp luật (BL: 185). Do đó, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 01/12/2006 do Phòng C4, tỉnh LA (nay là Văn phòng C3) công chứng đối với phần chia thừa kế thửa đất 2174 là hợp pháp. Sau đó, ông Q cũng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 2174. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên bố vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 01/12/2006 nêu trên, là không đúng.

Ngày 28/8/2019, ông Q khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thanh T trả lại phần đất tranh chấp. Ngày 29/01/2021, ông Q rút đơn khởi kiện. Ngày 03/02/2021, Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Q. Ngày 05/2/2021, ông Q lập di chúc để lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim P, trong đó có thửa đất 2174 (thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P). Di chúc được Văn phòng C3 vào ngày 05/2/2021. Thời điểm công chứng, ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 2174 không có tranh chấp (bà T có đơn khởi kiện tranh chấp với ông Q vào ngày 09/3/2021 là sau thời điểm ông Q lập di chúc). Theo trình bày của Văn phòng C3 thì Văn phòng C3 đã tiến hành các biện pháp nghiệp vụ, tra cứu ngăn chặn, kiểm tra hồ sơ về giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp và nhận định đã đầy đủ các điều kiện để giao dịch. Ông Q còn đủ minh mẫn để lập di chúc và tự nguyện lập di chúc (kèm theo giấy khám sức khỏe) (BL: 400). Trước khi chết, ông Q không thay đổi hay hủy bỏ di chúc. Theo quy định tại Điều 630 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Di chúc ngày 05/02/2021 của ông Q để lại di sản thừa kế thửa đất 2174 cho bà P là di chúc hợp pháp. Sau đó, bà P cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 2174. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên bố vô hiệu một phần Di chúc ngày 05/2/2021 đối với thửa đất 2174, là không đúng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà D, bà H, bà P và ông N; sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về yêu cầu hủy một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/12/2006, hủy một phần Di chúc ngày 05/02/2021 của ông Q đối với thửa đất 2174.

[2.4] Xét kháng cáo của bà Võ Ngọc D, bà Nguyễn Kim P, ông Lý Văn N, bà Nguyễn Thanh H về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022 giữa bà Nguyễn Kim P với bà Nguyễn Thanh H.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2174 cho bà H. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 03/3/2022. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được thực hiện trong khi bà T đã có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà D. Tuy nhiên, như đã phân tích nêu trên, thửa đất 2174 do bà P nhận thừa kế hợp pháp từ ông Q. Bà P đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy một phần Văn bản thỏa thuận về phân chia di sản ngày 01/12/2006, hủy một phần Di chúc ngày 05/02/2021 đối với thửa đất 2174 không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận; bà P và bà H không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hiện nay, bà H cũng đã được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp, đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022 giữa bà P với bà H đối với thửa đất 2174; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022 giữa bà P với bà H đối với phần đất tranh chấp.

[2.5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim P và ông Lý Văn N về việc yêu cầu Tòa án hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân tỉnh LA.

Qua kiểm tra, hồ sơ vụ án không có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2022 như kháng cáo của bà P và ông N mà chỉ có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LA.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LA về việc tạm dừng việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng đối với thửa đất 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA. Nhưng quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này được ban hành trong vụ án hành chính "*Khiếu kiện quyết định hành chính*" giữa người khởi kiện là bà Nguyễn Thanh T và người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Tuy nhiên, vụ án hành chính đã bị đình chỉ giải quyết theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 83/2022/QĐST-HC ngày 15/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LA. Theo quy định tại khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án phải ra ngay quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được áp dụng khi việc giải quyết vụ án được đình chỉ và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này không đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên là không đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, kháng cáo của ông N, bà P có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Tổng cộng là 9.663.773đ (chín triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi ba đồng), tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí và đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Đối với phần bản án dân sự sơ thẩm bị sửa: nguyên đơn bà Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Võ Văn Q là bà Võ Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H, được miễn án phí dân sự sơ thẩm; bà Nguyễn Kim P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Đối với phần bản án dân sự sơ thẩm bị hủy, án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị hủy một phần và bị sửa một phần nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 và Điều 309, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Võ Ngọc D;

Chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Kim P và ông Lý Văn N;

Áp dụng:

- Các Điều 26, 37, 138, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 95, 99, 100, 101, 106, 166, 195 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 8, 11, 14, 117, 119, 133, 609, 624, 630 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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;

Tuyên xử:

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh T, về việc yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/12/2006 do Phòng C4 tỉnh LA (nay là Văn phòng C3) công chứng đối với phần chia thừa kế diện tích đất 6.002,4m^2 (khu B của Mảnh trích đo) thuộc một phần thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA của ông Võ Văn H2 cho ông Võ Văn Q.

- Tuyên bố vô hiệu Di chúc chia thừa kế quyền sử dụng đất ngày 05/02/2021 do Phòng C5 công chứng đối với phần chia thừa kế diện tích đất 6.002,4m^2 (khu B của Mảnh trích đo) thuộc một phần thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA của ông Võ Văn Q cho bà Nguyễn Kim P.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1580, quyển 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/2/2022 đối với diện tích đất 6.002,4m^2 (khu B của Mảnh trích đo) thuộc một phần thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA giữa bà Nguyễn Kim P với bà Nguyễn Thanh H.

1.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/2/2022 giữa bà Nguyễn Kim P với bà Nguyễn Thanh H.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm, về phần giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh T đối với bị đơn ông Võ Văn Q (đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Võ Ngọc D) *về việc tranh chấp quyền sử dụng phần đất có diện tích diện tích 6.002,4m^2 (khu B của Mảnh trích đo) thuộc một phần thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA*; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh LA giải quyết lại phần bị hủy theo thủ tục sơ thẩm.

3. Huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LA về việc tạm dừng việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng đối với thửa đất 2174, tờ bản đồ số 3, tại xã M, huyện Đ, tỉnh LA.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ , đo đạc, định giá: Tổng cộng là 9.663.773đ (chín triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi ba đồng), tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Đối với phần bản án dân sự sơ thẩm bị sửa:

- Bà Nguyễn Thanh T phải chịu 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp đóng theo Biên lai thu số 0001546 ngày 07/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh LA.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Võ Văn Q là bà Võ Ngọc D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Kim P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thanh H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Đối với phần bản án dân sự sơ thẩm bị hủy, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Số tiền tạm ứng án phí 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) mà bà Nguyễn Thanh T đã nộp theo Biên lai thu số 0009030 ngày 03/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh LA, sẽ được xử lý khi khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Kim P, ông Lý Văn N, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà P được nhận lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006707 ngày 24/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh LA. Ông Lý Văn N được nhận lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006706 ngày 24/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh LA.

Bà Nguyễn Thanh H và bà Võ Ngọc D được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh LA (1);
- VKSND tỉnh LA (1);
- Cục THADS tỉnh LA (1);
- Các đương sự (16);
- Lưu: hồ sơ (2),VP(3), 30 (NTCL);

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

Trần Thị Hòa Hiệp