

Bản án số: 03/2025/DS-PT

Ngày 11-3-2025

V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các thẩm phán: Bà Bùi Thị Hồng Ánh

Ông Lương Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Như – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Quý - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2024/TLPT-DS ngày 24/5/2024, về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2024/QĐ-PT ngày 22/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 118/2024/QĐ – PT ngày 09/8/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 62/2024/QĐPT – DS ngày 05/9/2024; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 19/2024/QĐ –PT ngày 07/10/2024; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 04/2025/QĐ –PT ngày 02/01/2025; Thông báo thời gian mở phiên tòa số 03/TB –TA ngày 02/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 07/2025/QĐ –PT ngày 14/01/2025; Thông báo thời gian mở phiên tòa số 40/TB –TA ngày 06/02/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Duy D, sinh năm 1963; địa chỉ: Hẻm G đường Q, tổ dân phố A, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Duy D: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1960; địa chỉ: Phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022).

2. Bị đơn: Ông Võ Duy M, sinh năm 1978; địa chỉ: Hẻm C đường Q, tổ dân phố A, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

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

3.1. Ông Võ Duy B, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Ông Võ Đức D1, sinh năm 1951; địa chỉ: Số nhà A đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Đức D1: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1960; địa chỉ: Phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2022).

3.3. Ông Võ Duy A, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

3.4. Bà Võ Thị Bích N, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà C đường V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Võ Thị Ngọc B1, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

3.6. Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

3.7. Ông Võ Duy P, sinh năm 1979

3.8. Bà Lê Thị N1

3.9. Ông Võ Duy P1

Cùng địa chỉ: Số nhà I đường T, tổ dân phố A, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

3.10. Bà Nguyễn Thị Cam L1, sinh năm 1986; địa chỉ: số D đường N, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: Số D đường N, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

3.11. Văn Phòng C1; địa chỉ: E đường N, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị H- Trưởng Văn phòng.

3.12. Bà Võ Thị Thanh T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Duy D, sinh năm 1963; địa chỉ: Hẻm G đường Q, tổ dân phố A, phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Võ Duy D, ông Huỳnh Văn L, ông Võ Duy B, ông Võ Duy P có mặt; Văn phòng C1 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Võ Duy M, ông Võ Duy A, bà Võ Thị Bích N, bà Võ Thị Ngọc B1, bà Võ Thị Thu T, bà Võ Thị Thanh T1, bà Lê Thị N1, ông Võ Duy P1, bà Nguyễn Thị Cam L1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Duy D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Duy D là ông Huỳnh Văn L trình bày:

Ông Võ Duy N2 (chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị B2 (chết năm 2013) có 10 người con là các ông bà: Võ Đức D1, Võ Duy A, Võ Thị Ngọc B1, Võ Thị Bích N, Võ Thị Thanh T1, Võ Thị Thu T, Võ Duy B, Võ Duy M, Võ Duy H1 (chết 2016 có vợ là bà Lê Thị N1, hai con là Võ Duy P, Võ Duy P1) và ông. Nguồn gốc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20 diện tích 167,8m² tại thị trấn Đ, huyện Đ (nay là phường N, thị xã Đ) (viết tắt là thửa 104) do ông N2 và bà B2 nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn C năm 1965. Trong các anh chị em thì ông Võ Duy M là người sống cùng với cha mẹ nên cha mẹ ông có lập bản di chúc ngày 03/02/2012 để lại thửa đất số 104 cho ông Võ Duy M làm nơi ở, sinh sống và thờ cúng ông bà, cha mẹ. Ý nguyện của cha mẹ chỉ cho ông M được ở, nuôi dưỡng cha mẹ, lo cúng giỗ ông bà chứ không giao cho ông M trọn quyền sử dụng nên ông M không được quyền chuyển nhượng thửa đất này. Sau khi cha mẹ qua đời, ông M ở trên thửa đất này và lo nhang khói hàng ngày, đến ngày giỗ ông bà cha mẹ thì anh chị em trong nhà đều lo.

Ngày 28/6/2022 ông M đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Cam L1. Trước khi chuyển nhượng, ông M chỉ báo giá bán cho ông và ông Võ Duy P mà không báo cho ông Võ Duy B và các anh chị em khác. Sau khi chuyển nhượng, ông M cũng không hỗ trợ cho hai em là bà Võ Thị Bích N và bà Võ Thị Thu T có hoàn cảnh khó khăn, mặt khác cũng không trích tiền để làm nhà thờ cúng cha mẹ. Vì vậy ông D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Duy M và bà Nguyễn Thị Cam L1 vào ngày 28/6/2022 là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là do ông M và bà L1 tự giải quyết, ông D không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Võ Duy M trình bày:

Ông thống nhất về quan hệ huyết thống và hàng thừa kế của ông Võ Duy N2 và bà Nguyễn Thị B2 như ý kiến của ông Võ Duy D. Ông là người trực tiếp sinh sống với cha mẹ và phụng dưỡng cha mẹ khi về già. Trước khi cha mẹ ông qua đời, vào năm 2012, cha mẹ đã lập bản di chúc tặng cho ông thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20 diện tích 167,8m² tại phường N, thị xã Đ. Trong bản di chúc không hạn chế quyền sử dụng đất của ông. Năm 2015 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 104. Năm 2019 ông Võ Duy B có khởi kiện chia thừa kế thửa đất này, tuy nhiên sau đó đã rút đơn khởi kiện. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, năm 2020 ông đã thông báo trước cho anh chị em trong nhà, ông có viết giấy báo giá đưa cho ông Võ Duy D, ông Võ Duy P và các anh, chị, em khác nếu có nhu cầu mua thì ông ưu tiên bán nhưng anh, chị, em trong nhà không ai mua. Ngày 28/6/2022 ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Cam L1 với giá 3.800.000.000 đồng, tuy nhiên trên hợp đồng hai bên chỉ thống nhất ghi giá

1.350.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã được công chứng, sang tên cho bà Nguyễn Thị Cam L1. Ông đã nhận đủ tiền, bà L1 đã nhận đất và đã xây dựng nhà kiên cố, nên ông không đồng ý yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy B trình bày:

Ông thống nhất về quan hệ huyết thống và hàng thừa kế của ông Võ Duy N2 và bà Nguyễn Thị B2 như ý kiến của ông Võ Duy D. Ông B thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Võ Duy D. Nguồn gốc thửa đất 104 là do ông N2, bà B2 tạo lập. Năm 2012 cha mẹ ông có lập bản di chúc để lại thửa đất 104 cho ông Võ Duy M được ở, sinh sống làm ăn, làm nơi thờ cúng ông bà cha mẹ, không giao cho ông M được trọn quyền sử dụng đối với thửa đất 104. Nhưng vào năm 2022 ông M đã chuyển nhượng thửa đất 104 cho bà Nguyễn Thị Cam L1 là trái với ý nguyện của cha mẹ. Năm 2020 ông có khởi kiện ông Võ Duy M về việc tuyên bố di chúc ông N2, bà B2 lập năm 2012 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M; tuy nhiên do ông, bà Võ Thị Thanh T1 và ông M có bản thỏa thuận vào ngày 11/8/2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc trường hợp ông M bán nhà đất này thì phải báo trước cho anh chị em trong gia đình, ai có điều kiện thì mua, nếu không mua được thì mới bán cho người ngoài nên ông mới rút đơn khởi kiện tranh chấp về di chúc. Khi ông M muốn bán đất, ông M chỉ báo giá cho ông Võ Duy D, ông Võ Duy P mà không giá báo cho các anh em khác là không đúng. Việc làm này của ông M là trái với thỏa thuận giữa ba bên. Ngày 07/9/2020 ông M gửi Giấy thông báo bán nhà cho ông qua đường bưu điện với nội dung thông báo cho những người trong nhà có nhu cầu mua thì thỏa thuận giá với ông M trong thời gian từ ngày 07/9/2020 đến ngày 07/9/2021, nếu quá thời hạn trên mà không ai mua thì ông M sẽ bán cho người ngoài. Ông có nhu cầu mua nhà nên tìm ông M để thương lượng giá mua bán nhưng ông M trốn tránh không gặp ông, nên ông nghĩ ông M chưa bán nhà. Sau đó ông M chuyển nhượng thửa 104 cho bà Nguyễn Thị Cam L1. Ông M lừa dối thông báo cho anh chị em với giá 4.500.000.000 đồng nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng cho người khác chỉ ghi 1.350.000.000 đồng. Mặt khác số tiền mà ông M ghi trên hợp đồng chuyển nhượng cũng không đúng với giá thực tế ông M đã bán cho bà Nguyễn Thị Cam L1 với giá 3.800.000.000 đồng. Vì vậy, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Duy D, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Duy M với bà Nguyễn Thị Cam L1 là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy P trình bày:

Ông thống nhất về quan hệ huyết thống và hàng thừa kế của ông Võ Duy N2 và bà Nguyễn Thị B2 như ý kiến của ông Võ Duy D. Ông là con của ông Võ Duy H1 (chết năm 2016). Thửa 104 là tài sản ông N2, bà B2 lập di chúc tặng cho ông Võ Duy

M được ở, thờ cúng ông bà, không được quyền chuyển nhượng. Ông P thống nhất theo yêu cầu của ông Võ Duy D và ông Võ Duy B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Duy M với bà Nguyễn Thị Cam L1 là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc B1 và bà Võ Thị Thu T trình bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết theo di chúc của cha mẹ để lại cho em của bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Bích N và bà Võ Thị Thanh T1 trình bày:

Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20 và ngôi nhà gắn liền với thửa đất 104 tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi do cha mẹ bà là ông Võ Duy N2 và bà Nguyễn Thị B2 tạo lập; cha mẹ bà đã lập di chúc để lại cho em trai là ông Võ Duy M được toàn quyền sử dụng, không ai tranh chấp, di chúc không bắt buộc để lại làm nhà thờ cúng hoặc không được mua bán, di chúc đã được chính quyền địa phương xác nhận theo đúng qui định của pháp luật nên bà B1, bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy A trình bày: Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20 và ngôi nhà gắn liền với thửa đất 104 tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi do cha mẹ ông là ông Võ Duy N2 và bà Nguyễn Thị B2 tạo lập. Cha mẹ ông đã lập di chúc để lại cho em trai là ông Võ Duy M được toàn quyền sử dụng; thửa đất này không dùng vào việc thờ cúng. Vì vậy, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D. Việc ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cam L1 là đúng pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Đức D1 và người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Đức D1 là ông Huỳnh Văn L trình bày: Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20 tại phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi do cha mẹ ông tạo lập. Ông M sống chung với cha mẹ cho đến khi cha mẹ chết. Khi cha mẹ ốm đau thì tất cả các anh chị em đều chăm sóc, phụng dưỡng. Sau khi cha mẹ chết, ông M lo nhang khói hàng ngày, đến ngày giỗ thì tất cả các anh chị em đều đóng góp. Trước khi chết, cha mẹ lập di chúc giao cho ông M thửa đất 104 để ở, làm ăn, nuôi dưỡng cha mẹ cho đến khi chết chứ không giao cho ông M được trọn quyền sử dụng thửa đất 104, di chúc này đã được UBND thị trấn Đ chứng thực hợp lệ nên việc ông M chuyển nhượng thửa đất 104 cho bà L1 là trái với ý nguyện của cha mẹ. Tiền chuyển nhượng thửa đất 104 thì ông M sử dụng vào mục đích cá nhân nên trường hợp hợp đồng vô hiệu thì thuộc trách nhiệm của ông M, bà L1.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cam L1 trình bày:

Việc bà L1 và ông Võ Duy M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/6/2022 là hoàn toàn đúng pháp luật. Vì vậy bà L1 không đồng ý tuyên

bổ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/6/2022 giữa bà L1 và ông Võ Duy M vô hiệu. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu. Yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Bà Lê Thị N1 và ông Võ Duy P1 đã nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không trình bày ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 28/6/2022 Văn phòng C1 (viết tắt là Văn phòng) có nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Duy M và bà Nguyễn Thị Cam L1 đối với thửa đất 104; công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ giấy tờ pháp lý của hai bên giao dịch và tình trạng pháp lý của thửa đất. Sau khi kiểm tra, công chứng viên đã công chứng Hợp đồng nêu trên. Văn phòng đã chứng nhận Hợp đồng nêu trên đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm 68/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Duy D về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2022 giữa ông Võ Duy M và bà Nguyễn Thị Cam L1 đối với thửa 104, tờ bản đồ số 20, diện tích 167,8m² tại thị trấn Đ, huyện Đ (nay là phường N, thị xã Đ) vô hiệu.

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

Ngày 20/11/2023, nguyên đơn ông Võ Duy D có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ theo hướng: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2022 giữa ông Võ Duy M và bà Nguyễn Thị Cam L1 đối với thửa 104 vô hiệu.

* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, các ông Huỳnh Văn L, Võ Duy P, Võ Duy B đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Võ Duy M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Võ Duy A, Võ Thị Bích N, Võ Thị Ngọc B1, Võ Thị Thu T, Võ Thị Thanh T1, Lê Thị N1, Võ Duy P1, Nguyễn Thị Cam L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt là không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Võ Duy D làm trong hạn luật định là hợp lệ theo các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Võ Duy D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi. Về án phí và chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 10/11/2023, Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ tuyên án vụ án nêu trên. Ngày 20/11/2023, ông Võ Duy D có đơn kháng cáo. Về hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo phù hợp quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn là ông Võ Duy M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Võ Duy A, Võ Thị Bích N, Võ Thị Ngọc B1, Võ Thị Thu T, Võ Thị Thanh T1, Lê Thị N1, Võ Duy P1, Nguyễn Thị Cam L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc nhà và thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20, diện tích 167,8m² tại thị trấn Đ, huyện Đ (nay là phường N, thị xã Đ) (gọi tắt là thửa 104), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các bên đương sự đều thừa nhận: Nguồn gốc thửa 104 do cụ Võ Duy N2 và cụ Nguyễn Thị B2 nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn C vào năm 1965, nên đây là tài sản chung của cụ N2 và cụ B2.

Cụ Võ Duy N2 (chết năm 2015) và cụ Nguyễn Thị B2 (chết năm 2013) có 10 người con là các ông bà: Võ Đức D1, Võ Duy A, Võ Thị Ngọc B1, Võ Thị Bích N, Võ Thị Thanh T1, Võ Thị Thu T, Võ Duy B, Võ Duy M, Võ Duy H1 (chết 2016 có vợ là bà Lê Thị N1, hai con là Võ Duy P, Võ Duy P1) và ông Võ Duy D. Trong các anh chị em thì ông Võ Duy M sống cùng hai cụ mãi đến khi hai cụ qua đời.

[2.2] Vào ngày 03/02/2012, cụ N2 và cụ B2 đến UBND thị trấn Đ lập bản di chúc để lại toàn bộ nhà, đất tại thửa đất 104 cho ông Võ Duy M; di chúc này được UBND thị trấn Đ chứng thực. Các bên đương sự đều thừa nhận hai cụ lập di chúc để lại toàn bộ tài sản như trên cho ông M và không ai tranh chấp về việc lập di chúc trên của hai cụ. Phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn gồm ông Võ Duy B, ông Võ Đức D1 và ông Võ Duy

P cho rằng: Trong nội dung di chúc này, cụ N2 và cụ B2 đã xác định: “*nay tôi viết giấy này di chúc cho đứa con trai Võ Duy M được ở để làm ăn và nuôi dưỡng cha mẹ già lúc đau ốm thuốc măn, lo cúng giỗ ông bà nội cũng như cha mẹ qua đời...*”. Theo nội dung này thì hai cụ đã để lại nhà đất cho ông M dùng vào việc thờ cúng theo quy định tại Điều 645 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong di chúc không có nội dung nào giao cho ông M được quyền sử dụng nên ông M không được quyền chuyển nhượng thửa đất này. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong nội dung di chúc hai cụ đều xác định trước và trong khi lập di chúc hai cụ đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự với tinh thần minh mẫn, sáng suốt và hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc hoặc lừa dối nào. Trong di chúc hai cụ đã định đoạt toàn bộ nhà đất cho ông M được ở để làm ăn và nuôi dưỡng cha mẹ già lúc đau ốm thuốc men, lo cúng giỗ ông bà nội cũng như cha mẹ qua đời và không ai được tranh chấp; ông M được quyền đến cơ quan cấp có thẩm quyền kê khai sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong di chúc hai cụ hoàn toàn không định đoạt tài sản này dùng vào việc thờ cúng, cũng như không cấm ông M chuyển nhượng, tặng cho... đối với di sản này. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận khi cụ N2 cụ B2 còn sống thì ông M là người trực tiếp chăm sóc hai cụ; khi hai cụ qua đời ông M là người thờ cúng hai cụ như nội dung hai cụ đã định đoạt trong di chúc. Về hình thức và nội dung di chúc hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 646, 649, 653, 658 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn gồm ông Võ Duy B, ông Võ Đức D1 và ông Võ Duy P cho rằng cụ N2 và cụ B2 lập di chúc để lại nhà đất tại thửa đất 104 cho ông Võ Duy M dùng vào việc thờ cúng là không có căn cứ.

[2.3] Sau khi cụ N2 và cụ B2 chết, ngày 02/11/2015 ông M đến UBND thị trấn Đ lập văn bản khai nhận di sản thừa kế theo di chúc, được UBND thị trấn Đ chứng thực vào ngày 07/12/2015. Ngày 25/12/2015 ông Võ Duy M được chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ N2 và cụ B2 đối với thửa đất số 104. Ngày 16/10/2018, ông Võ Duy M làm đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 08/11/2018 ông Võ Duy M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 104.

[2.4] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn cho rằng việc ông M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 104 vào ngày 28/6/2022 cho bà Nguyễn Thị Cam L1 là vô hiệu do giả tạo về giá và vi phạm thời hạn thông báo cho các đồng thừa kế của cụ N2 và cụ B2 trước khi chuyển nhượng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.4.1] Về thời hạn ông Võ Duy M thông báo việc bán nhà đất tại thửa 104:

Theo văn bản thỏa thuận vào lúc 09 giờ 45 phút ngày 11/8/2020, được lập tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giữa bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Võ Duy B và ông Võ Duy M đã thỏa thuận: “*Trường hợp vì lý do cần tiền để chữa bệnh hoặc do điều kiện kinh tế ngặt nghèo cần phải chuyển nhượng quyền sử dụng tại thửa 104 và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất 104 thì ông M phải thông báo bằng văn bản trước 01 năm (tính từ ngày nhận được văn bản thông báo) cho các đồng thừa kế của cụ N2 và cụ B2 để các anh chị em nào có nhu cầu thì sẽ nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất từ ông M theo giá thị trường. Trường hợp nếu không có ai trong số*

các anh chị em trong nhà nhận chuyển nhượng thì ông M được quyền chuyển nhượng cho người khác... ”.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Duy B thừa nhận đã nhận được Giấy thông báo bán nhà đề ngày 07/9/2020 của ông Võ Duy M qua đường bưu điện (sau ngày 07/9/2020 khoảng 02 đến 03 ngày). Theo giấy thông báo bán nhà này thì ông M đã thông báo cho các đồng thừa kế của cụ N2 và cụ B2 (trong đó có vợ và các con của ông Võ Duy H1) về việc bán nhà đất tại thửa 104. Trong Thông báo này ông M đã ghi rõ: *“Trong những anh, chị, em và các cháu đã nêu tên trên nếu ai ra giá cả hợp lý, tôi sẽ bán cho người đó. Tôi viết giấy thông báo này gửi đến các anh chị, em, cháu được biết để mua. Thời gian là 01 năm, bắt đầu từ ngày viết thông báo này là từ ngày 07/9/2020 đến ngày 07/9/2021 là hết hạn (theo biên bản đã thỏa thuận tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi). Nếu trong thời gian trên các anh chị, em, cháu không có ai đến mua nhà, thì tôi sẽ bán cho người ngoài”*. Ông B cho rằng trong thông báo này ông M không đưa ra giá cụ thể nên ông không thể mua được, ông đã nhiều lần đến nhà và gọi điện thoại cho ông M để thỏa thuận giá, tuy nhiên ông B thừa nhận không có căn cứ chứng minh đối với những lời trình bày trên. Mặt khác, trong thông báo này ông M đã nêu rõ: *“Trong những anh, chị, em và các cháu đã nêu tên trên nếu ai ra giá cả hợp lý, tôi sẽ bán cho người đó”*.

Nguyên đơn cung cấp chứng cứ giấy viết tay thông báo bán nhà của ông Võ Duy M đề ngày 09/9/2020. Theo nội dung giấy này, ông M thông báo như sau: *“Hôm nay ngày 09/9/2020, tôi Võ Duy M thông báo bán nhà cho anh chị em với giá 4.500.000.000đ (bốn tỷ rưỡi chẵn). Trong vòng 06 tháng đầu nếu không có ai đến mua, thì trong 06 tháng còn lại các anh, chị, em, cháu đến thương lượng lại giá cả. Nếu trong thời gian 06 tháng còn lại mà không có anh, chị, em, cháu đến hỏi mua thì tôi bán cho người ngoài”*. Ông Võ Duy D và ông Huỳnh Văn L là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Đức D1 thừa nhận tại phiên tòa đã nhận được thông báo này sau vài ngày ông M thông báo. Tuy nhiên, ông D ông L cho rằng ông M đưa ra giá quá cao nên các anh, chị em và các cháu không ai mua được.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 07/11/2023 ông M xác định: Trước khi chuyển nhượng thửa đất số 104, ông đã thông báo về việc bán nhà đất này trước đó 01 năm cho các anh, chị, em và các cháu trong gia đình.

Đối với ông Võ Duy A, bà Võ Thị Ngọc B1, bà Võ Thị Bích N, Võ Thị Thanh T1 và Võ Thị Thu T đều xác định: Việc cụ N2 và cụ B2 lập di chúc như trên để lại nhà, đất tại thửa 104 cho ông Võ Duy M là hợp pháp, không ai được tranh chấp nên ông M được quyền chuyển nhượng nhà đất này cho người khác là hoàn toàn đúng pháp luật.

Như vậy, trước khi ông M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 104 vào ngày 28/6/2022 cho bà Nguyễn Thị Cam L1, thì ông M đã thông báo cho các đồng thừa kế của cụ N2 và cụ B2 (trong đó có vợ và các con của ông Võ Duy H1) là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận lập tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giữa bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Võ Duy B và ông Võ Duy M vào ngày 11/8/2020. Do đó, xét nội dung kháng cáo trên của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4.2] Xét nội dung kháng cáo về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 104 vào ngày 28/6/2022 cho bà Nguyễn Thị Cam L1 là vô hiệu do giả tạo về giá, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã nhận định trên thì nhà và đất tại thửa đất 104 ông M nhận thừa kế hợp pháp theo di chúc của cụ N2 và cụ B2 để lại. Sau đó ông M đã làm thủ tục cấp đổi, cấp lại đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M vào ngày 08/11/2018.

Ngày 28/6/2022, ông M lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Cam L1, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 01/7/2022, bà L1 đã được chỉnh lý tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/7/2022 (bút lục số 127). Do đó, hợp đồng chuyển nhượng này đã có hiệu lực pháp luật được quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 7 Điều 95; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2022 ghi giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng, nhưng giá thực tế thì giữa ông Võ Duy M và bà Nguyễn Thị Cam L1 đều thừa nhận là 3.800.000.000 đồng. Ông M đã nhận đủ tiền, bà L1 đã nhận đất và đã xây dựng nhà ở kiên cố; giữa ông M và bà L1 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng này. Như vậy, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2022 và giá thực tế các bên thỏa thuận không ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn. Do đó, xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2022 bị vô hiệu do giả tạo về giá là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông Võ Duy A xuất trình giấy mua nhà ghi ngày 12/9/2020; theo đó ông Võ Duy A mua nhà và đất tại thửa đất 104 của ông Võ Duy M với giá 4.200.000.000 đồng; giấy này ông A lập tại huyện Đ, tỉnh Gia Lai và chỉ có một mình ông ký tên người mua nhà, không có chữ ký của ông Võ Duy M và không có công chứng hoặc chứng thực. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai để tiến hành thu thập chứng cứ làm rõ nội dung giấy mua nhà này, nhưng ông A không hợp tác, không đến Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai để Tòa án tiến hành làm việc. Mặt khác, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã nhiều lần triệu tập ông Võ Duy A đến Tòa nhưng ông A không chấp hành. Ngoài ra, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Thông báo số 596/TB-TA ngày 04/10/2024 yêu cầu ông A trình bày ý kiến về nội dung giấy mua nhà này, ông A đã nhận được Thông báo này vào 22/10/2024 (theo phiếu B3) nhưng ông A không có ý kiến trình bày. Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm đã nhiều lần triệu tập ông Võ Duy M đến Tòa để làm rõ những nội dung trong giấy mua nhà này, nhưng ông M cũng không đến Tòa án làm việc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét nội dung giấy mua nhà ghi ngày 12/9/2020 của ông Võ Duy A trong cùng vụ án này.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Võ Duy D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng

Ngãi.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Võ Duy D không được chấp nhận nên ông Võ Duy D phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông D là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Võ Duy D.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (*một triệu đồng*), nguyên đơn đã nộp tạm ứng, đã chi phí xong, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Võ Duy D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng các Điều 646, 649, 653, 658 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 7 Điều 95; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Duy D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2022 giữa ông Võ Duy M và bà Nguyễn Thị Cam L1 đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 20 tại phường N, thị xã Đ vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Võ Duy D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (*một triệu đồng*), nguyên đơn ông Võ Duy D đã nộp tạm ứng, đã chi phí xong.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Võ Duy D phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004071 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Võ Duy D.

Trường hợp Bản án được thi hành theo 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Hồng Ánh

Lương Văn Hùng

Nguyễn Đức Dũng

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thị xã Đức Phổ;
- Chi cục THADS thị xã Đức Phổ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Dũng

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lương Văn Hùng – Bùi Thị Hồng Ánh

Nguyễn Đức Dũng