

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: 243/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 3 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; chia thừa kế
quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp
đồng thuê 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 Nguyễn Thị Thúy Hòa

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Cúc

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Toà 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:
Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, 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 651/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chia thừa kế quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 11/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024, của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 639/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số nhà E, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1954 (chết ngày 22/11/2023);

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

1.1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Tổ 9, ấp C, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

1.2. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Chuyên may D10, Công ty TNHH K1 (V) FOOTWEAR, Số A, V đường số C, KCN V - Singapore, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

1.3. Chị Nguyễn Thị Bích H1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số nhà G, tổ C, ấp P, xã P, huyện H, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

Tạm trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Số D, Nguyễn Hữu T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Anh Phan Chí L1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà H, Ấp C, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1954 (đã chết);

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1:

3.1. Anh Phan Chí L1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà H, ấp C, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

3.2. Chị Phan Thị Mỹ T2, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, Đồng Tháp; có mặt.

3.3. Chị Phan Thị Mỹ H2, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số C, Ngách A, thôn Q, xã T, huyện C, Đài Loan; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Phan Thị Mỹ H2: Anh Phan Chí L1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà H, ấp C, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số nhà A, ấp D, xã V, huyện T, tỉnh Long An; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Chị Phan Thị Mỹ T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn chị Nguyễn Thị N trình bày:*

Ngày 25/8/2022, chị N và ông Nguyễn Văn C, anh Phan Chí L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 34.161,9m², đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, với số tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Phần đất này được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 402911 (số vào sổ CH01911) ngày 27/11/2023 cho bà Nguyễn Thị T1 (là vợ của ông C).

Chị N đã thanh toán cho ông C, anh L1, chị H2 số tiền 1.700.000.000 đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho chị N đứng tên. Tuy nhiên, đến nay, ông C, anh L1, chị H2 vẫn không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho chị N.

Do đó, chị N khởi kiện yêu cầu ông C, anh L1, chị H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 10, diện tích 34.161,9m² đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho chị N như đã thỏa thuận.

Đối với yêu cầu phản tố của chị Phan Thị Mỹ T2, chị N có ý kiến như sau:

+ Không đồng ý việc chuyển nhượng diện tích 10.000m² của chị T2 và bà T1 thuộc phần diện tích 34.161,9m² đã chuyển nhượng cho chị N, do việc chuyển nhượng trên không có hợp đồng.

+ Chị N đồng ý việc chia thừa kế phần diện tích diện tích 34.161,9m² đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp của bà T1 theo quy định của pháp luật. Phần còn lại phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho chị N.

+ Không đồng ý về hợp đồng thuê đất giữa anh G với chị T2.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C, anh Phan Chí L1, chị Phan Thị Mỹ H2 (do anh L1 đại diện ủy quyền) cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn C sống chung với bà Nguyễn Thị T1 từ năm 1991, không đăng ký kết hôn, không có con chung. Bà T1 có 3 người con riêng là anh Phan Chí L1, chị Phan Thị Mỹ T2 và chị Phan Thị Mỹ H2.

Khoảng năm 2002-2003, bà T1 có mua của ông Mai Văn M diện tích 34.161,9m². Ngày 27/11/2013, bà T1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất trên. Sau khi mua phần đất này thì ông C, bà T1 không sử dụng nên cho chị T2 thuê canh tác. Chị T2 cho ông Nguyễn Văn G thuê lại. Trong thời gian này bà T1 có vay tiền ngân hàng. Đến ngày 02/4/2022 bà T1 chết, gia đình không có tiền trả nợ nên anh L1, ông C có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp trên cho chị N với giá 1.800.000.000 đồng. Chị N đã thanh toán cho ông C, anh L1 số tiền 1.700.000.000 đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng chị T2 không đồng ý chuyển nhượng vì cho rằng chị T2 đã mua của bà T1 phần diện tích 10.000m².

Do đó, ông C, anh L1 và chị H2 đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị N.

Ngày 22/11/2023, ông Nguyễn Văn C chết. Trước khi về sống cùng bà T1 thì có vợ là bà Phạm Thị K và 04 người con là anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Bích H1, chị Nguyễn Thị Bích L.

Đối với yêu cầu phản tố của chị Mỹ T2, ông C, anh L1, chị H1 có ý kiến như sau:

+ Không đồng ý việc chuyển nhượng giữa bà T1 với chị Mỹ T2 phần diện tích 10.000m². Vì lúc bà T1 còn sống có cho chị Mỹ T2 thuê, việc chuyển nhượng không có giấy tờ chứng minh.

+ Đồng ý chia thừa kế theo quy định của pháp luật như chị T2 yêu cầu. Anh L2 yêu cầu lấy diện tích thực tế đo đạc là 33.940,2m² chia làm 2 phần bằng nhau cho ông C, bà T1 là 16.970m². Diện tích 16.970m² của bà T1 để lại thừa kế chia cho 04 phần gồm có ông C, chị Mỹ T2, chị L2, chị Mỹ H2 mỗi người được hưởng thừa kế diện tích là 4.242,5m². Phần của chị Mỹ T2 được hưởng diện tích là 4.242,5m² vẫn yêu cầu lấy từ giáp thửa số 7 của chị Mỹ T2 đo lên. Nếu phải chia thừa kế cho chị T2 thì số tiền chị N đã đưa cho ông C, anh L2 nhận dư thì cá nhân anh L2 đồng ý trả lại số tiền cho chị N.

Đối với việc chị Mỹ T2 trình bày bà T1 bán đất lấy vàng để cất nhà thì anh L2 không đồng ý vì năm 2001 anh L2 có đến ấp C, xã A mua bán cá giống rất lợi nhuận; đến năm 2003 thì anh L2, ông C và bà T1 có mua phần đất của ông Mai Văn M; đến năm 2005 có mua phần đất tại ấp C, xã A, huyện T; đến năm 2006 thì anh L2 cất nhà cấp 4; năm 2008 thì anh L2 xây lên 01 tầng. Đó là số tiền anh L2, ông C và bà T1 do mua bán cá giống có lợi nhuận cao để có tiền cất nhà.

- Bị đơn cũng như người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T1 là chị Phan Thị Mỹ T2 trình bày:

Chị T2 là con riêng của bà T1, trước khi về sống chung với ông Nguyễn Văn C, bà T1 có tài sản riêng là diện tích đất ruộng 34.161,9m² thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01911 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cá nhân bà T1 năm 2013, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Vào năm 2008, do cần tiền để giải quyết công việc trong gia đình và để xây nhà nên bà T1 có chuyển nhượng 10.000m² trên cho chị T2 với giá chuyển nhượng là 10 lượng vàng và giao đất cho chị T2 từ năm 2008 cho đến nay. Do mẹ con với nhau nên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng chỉ hợp đồng bằng miệng với nhau, việc mua bán này có rất nhiều người biết như chị em của bà T1 là bà Trần Thị Út E, Trần Thị Đ, Phạm Văn H3, Châu Văn P...

Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa chị N, ông C, anh L2, chị H2 thì chị T2 không biết và chị T2 cũng không nhận tiền. Do đó, chị T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị N.

Ngày 18/3/2023 và ngày 27/7/2023, chị Phan Thị Mỹ T2 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án:

+ Công nhận việc chuyển nhượng phần diện tích 10.000m² giữa bà T1 và chị T2, thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CH01911 do UBND huyện T năm 2013 do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Chia thừa kế quyền sử dụng đất còn lại của bà T1 với thửa đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 10, diện tích 23.940,2m², đất tọa lạc tại xã T theo quy định pháp luật chia làm 03 phần bằng nhau cho anh L2, chị T2, chị Mỹ H2 mỗi người sẽ được hưởng một phần diện tích là 7.980,06m². Nên chị T2 sẽ được hưởng phần diện tích là 7.980,06m².

Đối với việc anh L2 cung cấp thông tin 04 người con của ông C và vợ của ông C gồm: anh H, chị D, chị L, chị H2 thì chị T2 không có ý kiến. Tuy nhiên, trước đây ông C có vợ và sống với ông C từ năm 1973 và có 04 người con và sống trước thời điểm ngày 03/01/1987 là hôn nhân thực tế. Nên yêu cầu Tòa án đưa vợ của ông C vào tham gia tố tụng. Còn bà T1 chỉ là người sống với C từ năm 1991 trở về sau nên bà T1 và ông C không phải là vợ chồng.

Đối với việc cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ thì chị T2 không cung cấp gì thêm. Ngoài ra, chị T2 thống nhất áp giá theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với chị N để định giá.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn G trình bày:

Anh G thuê đất của chị T2, chưa hết hạn hợp đồng và anh G đang canh tác trên phần đất này. Anh G thống nhất nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về ai thì anh G sẽ tự thương lượng với người được giao đất.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn C là chị Nguyễn Thị Bích H1, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Bích L, chị Nguyễn Thị Đình bày:

Ngày 13/12/2023, Tòa án tỉnh Đồng Tháp nhận được văn bản Đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt của chị L, chị D, chị H1 và anh H. Ngoài ra, đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại xã T thì chị L, chị D, chị H1 và anh H thống nhất ý kiến khi còn sống cha của các anh chị là ông C đã thống nhất chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị N, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Do đó, các anh chị từ chối nhận phần di sản do ông C để lại và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sang tên cho chị N theo thỏa thuận chuyển nhượng trước đây.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 13/5/2024, Tòa án nhân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị N.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Phan Thị Mỹ T2.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn C, anh Phan Chí L1 diện tích đất 28.283,7m² thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 10, diện tích 34.161,9m² (đo đạc thực tế diện tích là 33.940,2m²), đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2013 cho bà Nguyễn Thị T1 đứng tên.

Buộc anh Phan Chí L1, chị Phan Thị Mỹ T2, anh Nguyễn Văn G phải giao cho chị Nguyễn Thị N diện tích đất 28.283,7m² vị trí các mốc 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1, 2, 3, 7, 8, 9 trở về mốc 10.

4. Không chấp nhận yêu cầu chị Phan Thị Mỹ T2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 với chị Phan Thị Mỹ T2 diện tích đất 10.000m².

5. Chấp nhận một phần yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất của chị Phan Thị Mỹ T2:

- Chị Phan Thị Mỹ T2 được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 5.656,6m² có vị trí các mốc 7, 3, 4, 5, 6 trở về mốc 7.

6. Buộc anh Phan Chí L1 phải trả số tiền chuyển nhượng đất cho chị Nguyễn Thị N là 210.955.900 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 28/5/2024, chị Phan Thị Mỹ T2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, vì cho rằng:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không đưa vợ của ông C là bà K vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà K.

- Ngoài ra, căn cứ vào giấy ủy quyền thì chị Phan Thị Mỹ H2 chỉ ủy quyền cho anh Phan Chí L1 tham gia tố tụng trong vụ án chứ chị H2 không từ chối nhận di sản và đồng thời cũng không giao toàn bộ phần di sản được nhận cho anh L1 quyết định, trong hồ sơ từ khi thụ lý đến khi xét xử không có văn bản nào thể hiện chị H2 từ chối nhận di sản hay giao toàn bộ di sản mình nhận cho anh L1. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của anh L1 đã quyết định giao toàn bộ di sản của chị H2 được thừa kế cho anh L1 là vi phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của chị H2.

- Bà T1 và ông C sống chung với nhau năm 1991 nhưng không được pháp luật thừa nhận nên hôn nhân của bà T1 và ông C là hôn nhân không hợp pháp do đó bà T1 và ông C không phải là vợ chồng. Phần đất tranh chấp là cấp cho cá nhân bà T1 đứng tên vào 27/11/2013, đây là tài sản cá nhân của bà T1.

- Đồng thời, việc bà T1 chuyển nhượng 10.000m² cho chị T2 với giá 10 cây vàng 24 kara là có thật và có sự chứng kiến của người làm chứng. Phần đất này chị T2 cũng là người canh tác từ khi mua cho đến nay.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Chị Phan Thị Mỹ T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và ý kiến trình bày như ở cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị T2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Anh Phan Chí L1 giữ nguyên ý kiến trình bày như ở cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị T2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị N không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T1 và ông C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần đất tranh chấp là tài sản chung giữa ông C, bà T1 là có cơ sở. Có căn cứ xác định khi còn sống bà T1 đã vay ngân hàng 600.000.000 đồng và ông H4 (chồng của bà N) đã trả cho ngân hàng khoản vay này thay cho bà T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, ông L1 với bà N là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chia thừa kế đúng pháp luật. Bà T2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T1 đã chuyển nhượng cho bà T2 10.000.000 đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bà T2 là có căn cứ. Kháng cáo của bà T2 là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của chị Phan Thị Mỹ T2. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét phúc thẩm xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Phan Thị Mỹ T2:

[2.1]. Các đương sự trình bày thống nhất về các nội dung sau đây:

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 33.940m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 34.161,9m²; mục đích sử dụng đất trồng lúa, tại thửa số 6, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T được Ủy ban

nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/11/2013 cho bà Nguyễn Thị Tuyết .

Bà Nguyễn Thị T1 sống chung với ông Phan Văn M1, sinh được ba người con, gồm: chị Phan Thị Mỹ T2(sinh năm 1974); anh Phan Chí L1(sinh năm 1976) và chị Phan Thị Mỹ H2 (sinh năm 1982). Năm 1981, ông M1 chết). Cha mẹ của bà T1 là ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị B, đều đã chết trước bà Nguyễn Thị Tuyết . Bà T1 chết ngày 02/4/2022. Ngoài ba người con nêu trên, bà T1 không có người con nào khác.

Năm 1991, bà T1 chung sống như vợ chồng, nhưng không đăng ký kết hôn với ông Nguyễn Văn C. Hai người không có con chung.

Trước khi về chung sống với bà T1, thì ông C chung sống với bà Phạm Thị K (không rõ từ năm nào), nhưng sinh được 04 người con chung là anh Nguyễn Văn H (sinh năm 1974); chị Nguyễn Thị D(sinh năm 1977); chị Nguyễn Thị Bích H1(sinh năm 1980) và chị Nguyễn Thị Bích L (sinh năm 1983).

Trong thời gian chung sống với ông C, bà T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Mai Văn M - bà Võ Thị Nại P1 đất nêu trên.

Sau khi bà T1 chết, ngày 25/8/2022, ông C và anh L1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho chị Nguyễn Thị N.

Bà K cho rằng không liên quan đến tài sản trên nên từ chối tham gia tố tụng; các anh chị H, D, H1 và L trình bày khi còn sống, ông C đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà N nên các anh chị từ chối nhận di sản và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N theo thỏa thuận chuyển nhượng trước đây của ông C.

[2.2]. Các đương sự không thống nhất được các nội dung sau:

Anh L2 cho rằng phần đất nêu trên là tài sản chung của ông C và bà T1, được tạo lập bằng nguồn thu nhập chung, trong thời kỳ hai người này sống chung.

Chị T2 không đồng ý với quan điểm nêu trên của anh L2 và cho rằng đây là tài sản riêng của bà T1, được mua bằng nguồn tiền do bà T1 bán tài sản bên nội của chị T2 (tức là dòng họ của ông Phan Văn M1, chồng trước của bà T1 cho), mục đích là khi bà T1 chết đi thì các con của bà T1 gồm chị T2, anh L2 và chị H1 được hưởng. Do đó, chị T2 không đồng ý cho ông C được hưởng một phần hai tài sản tranh chấp.

Ngoài ra, chị T2 còn trình bày, khi còn sống, do thiếu tiền xây nhà, nên bà T1 chuyển nhượng 10.000m² đất, là một phần trong diện tích đất tranh chấp nêu trên cho chị T2 với giá 10 cây vàng. Chị T2 đã giao cho bà T1 đủ 10 cây vàng, bà T1 trao đất cho chị T2 sử dụng, hiện chị T2 cho anh Nguyễn Văn G thuê lại đất, tuy nhiên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giao nhận vàng giữa bà T1 và chị T2 không được lập giấy tờ. Anh L2 và ông C tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho chị N không hỏi ý kiến của chị T2, nên chị T2 không đồng ý hợp đồng này và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với chị T2, phần đất còn lại sau khi đã trừ phần chuyển nhượng cho chị

T2 thì đề chia thừa kế cho ba người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T1 là chị T2, anh L2 và chị H1.

Anh L2 không đồng ý công nhận việc chị T2 trình bày rằng bà T1 đã chuyển nhượng cho chị T2 10.000m² đất, đề nghị chia đôi tài sản tranh chấp, xác định ông C, bà T1 mỗi người được hưởng một phần hai, phần ông C được hưởng, do đã chuyển nhượng cho chị N nên đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, phần của bà T1 được hưởng thì chia thừa kế cho bốn người, gồm ông C, chị T2, anh L2 và chị H1.

[2.3]. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm như sau:

[2.3.1]. Anh L2 cho rằng, năm 2003, anh L2, ông C và bà T1 có mua phần đất nêu trên của vợ chồng ông Mai Văn M, nguồn tiền do ba người mua bán cá giống mà có, đồng thời cung cấp tờ khai nhân khẩu thể hiện ông C, bà T1, anh L2 và chị H1 đăng ký chung hộ khẩu, lời khai của ông Bùi Tấn T3 (BL 149) xác nhận việc ba người nuôi cá giống.

Xét, ông C và T1 chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1991, nhưng không đăng ký kết hôn, cho đến khi năm 2003, bà T1 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Mai Văn M và cho đến khi bà T1 chết (năm 2022), thì bà T1 và ông C vẫn chưa đăng ký kết hôn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội về việc thi hành Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 và Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 03/01/2001 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội về việc thi hành Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 thì quan hệ giữa ông C và bà T1 không được công nhận là vợ chồng và ông C không được hưởng di sản thừa kế của bà T1, là đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của ông C và bà T1 được tạo lập trong thời kỳ hai người sống chung là không có căn cứ, bởi lẽ, như trên đã phân tích, ông C, bà T1 không được công nhận là vợ chồng và những tài liệu anh L2 đưa ra không đủ là chứng cứ để chứng minh ông C có góp tiền, cùng với bà T1 mua tài sản nêu trên, trong khi vợ chồng của ông Mai Văn M có Tờ xác nhận (được Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, tỉnh An Giang chứng thực) thể hiện nội dung năm 2003 chỉ chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà T1 và nhận tiền trực tiếp từ bà T1, chứ không liên quan đến người khác (BL số 145). Đồng thời, sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C không có khiếu nại gì. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất nêu trên là tài sản chung của ông C và bà T1 và chia cho ông C được hưởng $\frac{1}{2}$ tài sản tranh chấp, là không đúng. Kháng cáo của chị T2 về việc đề nghị không công nhận tài sản tranh chấp là của chung ông C và bà T1 là có căn cứ. Nhận định và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm ảnh hưởng đến kết quả chia thừa kế di sản do bà T1 để lại, đến quyền lợi của những người thừa kế của bà T1, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2.3.2]. Quá trình giải quyết vụ án, chị N và anh L2 thống nhất trình bày, trong số 1.700.000.000 đồng mà anh L2 nhận của chị N, do chuyển nhượng phần đất

tranh chấp nêu trên, anh L2 trích ra 653.000.000 đồng để trả ngân hàng, do khi còn sống, bà T1 vay nợ ngân hàng. Hồ sơ vụ án không có hồ sơ vay nợ ngân hàng của bà T1 mà chỉ có lời khai của anh L2 (BL số 47) là bà T1 vay tiền của ngân hàng C1, chi nhánh Đ1, và Giấy nộp tiền vào ngân hàng C1, ngày 07/9/2022, số tiền 653.000.000 đồng, tuy nhiên không rõ, ai nộp tiền và nộp với mục đích gì. Trong khi, tại Biên bản phiên tòa ngày 15/4/2024 (BL số 323) thể hiện anh L2 trình bày trả số tiền trên cho Ngân hàng N2 chi nhánh Đ1. Hồ sơ vụ án có Giấy biên nhận (Về việc vay tiền) thể hiện nội dung ngày 07/7/2022, ông Nguyễn Văn C và anh Phan Chí L1 vay của ông Nguyễn Minh H4, bà Nguyễn Thị N 653.240.000 đồng, mục đích vay là để “trả thế chấp quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên QSDĐ (theo Hợp đồng Thế chấp số 001911.TC.005 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 chi nhánh Đ1) (BL số 121). Tại trang bổ sung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 cũng thể hiện thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 chi nhánh Đ1 theo hồ sơ số 001911.TC.005, đã xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 26/03/2021 (BL số 07,08).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thu thập chứng cứ: tại Công văn số 202/CNĐT-TH ngày 24/3/2025, Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh Đ1 cung cấp thông tin như sau: “*Theo Hợp đồng cho vay số 09.012/2021 - HĐCV/NHCT720 ngày 29/3/2021 và Giấy nhận nợ ngày 29/3/2021, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn C có vay tại Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh Đ1 số tiền 600.000.000 đồng... Đến ngày 07/9/2022, bà Nguyễn Thị T1 đã thanh toán xong khoản nợ vay (tất toán) tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi là 653.240.614 đồng. Số tiền trả nợ do ông Nguyễn Minh H4, số CCCD: 087086000650, điện thoại số 0989584071, nộp*”.

Như vậy, tại cấp sơ thẩm, các đương sự đã trình bày về khoản vay 600.000.000 đồng của bà T1, ông C và việc anh H4 trả số nợ này cho Ngân hàng thay cho bà T1, ông C, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh để làm rõ việc khi còn sống bà T1, ông C vay nợ Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh Đ1, và anh L1, ông C đã vay anh H4, chị N 653.240.000 đồng để thanh toán khoản vay của ông C, bà T1 cho Ngân hàng, là “Thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”, quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015, dẫn tới xác định sai giá trị di sản thừa kế do bà T1 để lại, ảnh hưởng đến việc chia di sản thừa kế và phân chia trách nhiệm của những người thừa kế của bà T1 trong việc thực hiện nghĩa vụ với chị N, anh H4.

[2.3.3]. Chị T2 cho rằng khi còn sống bà T1 chuyển nhượng cho chị T2 10.000m² đất, với giá 10 cây vàng, nhưng thừa nhận không có giấy tờ chứng minh việc chuyển nhượng và việc giao nhận vàng, trong khi lời trình bày của chị T2 không được anh L1 thừa nhận. Những người làm chứng là bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị Út E và chị Trần Thị Mỹ N1 trình bày chỉ nghe nói lại có việc chuyển nhượng chứ không trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng và việc giao nhận vàng. Quá trình tham gia tố tụng, bà E có thay đổi lời khai là có lần, không rõ thời gian, bà chứng kiến chị T2 đưa cho bà T1 10 cây vàng 24K để mua diện tích 10.000m² nhưng sau đó bà E lại trình bày bà không biết đưa loại vàng gì, trọng lượng bao nhiêu. Như vậy, chị T2 không cung cấp được chứng cứ trực tiếp chứng minh bà T1

chuyển nhượng cho chị T2 10.000m² đất, trong khi anh L1 không thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của chị T2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với chị T2, là có căn cứ.

[2.3.4]. Hồ sơ vụ án thể hiện, anh Nguyễn Minh H4 trình bày là chồng của chị Nguyễn Thị N, chị N cũng thừa nhận anh H4 là chồng, đồng thời hai người trình bày số tiền chị N cho anh L1 vay để trả tiền cho ngân hàng thay cho bà T1 là tiền chung của vợ chồng anh H4. Theo xác minh thì anh H4 chính là người đã nộp tiền vào ngân hàng để trả khoản vay của bà T1, ông C. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy tuy anh H4 yêu cầu không đưa anh H4 vào tham gia tố tụng vì đã có chị N đứng đơn kiện. Nhưng lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định tư cách tố tụng của anh H4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, để bảo đảm quyền lợi cho anh H4 (Khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự). Sau đó, anh H4 có quyền ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng hoặc xin xét xử vắng mặt.

[2.3.5]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông C được hưởng một phần hai tài sản, giữa ông C và người vợ cũ là bà Phạm Thị K là hôn nhân thực tế, do đó, nếu ông C được chia tài sản, thì bà K cũng là người thừa kế di sản của ông C, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là thiếu sót. Vì tương tự như trường hợp của anh H4, bà K có quyền ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng hoặc xin xét xử vắng mặt, nhưng trước đó Tòa án phải xác định tư cách tố tụng của bà K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Kháng cáo của chị T2 về vấn đề này là đúng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm vì lý do này, vì như trên đã phân tích, ông C không có quyền hưởng $\frac{1}{2}$ tài sản, nên không phát sinh quyền thừa kế của bà K, mà chỉ nêu ra để Hội đồng xét xử sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2.3.6]. Hồ sơ vụ án có Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của chị Phan Thị Mỹ H2, đồng thời chị H2 cho anh Phan Chí L1 được thừa hưởng toàn bộ phần di sản mà chị H2 được thừa kế từ bà T1. Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 22/9/2022 (BL 354). Đồng thời, cùng ngày, chị H2 lập hợp đồng ủy quyền cho anh L1 tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án (BL số 21). Do đó, kháng cáo của chị T2 cho rằng hồ sơ vụ án không có Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của chị Phan Thị Mỹ H2, là không có căn cứ.

[2.3.7]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án có sai sót về tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và áp dụng pháp luật chưa đúng, dẫn tới chia thừa kế không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của chị Phan Thị Mỹ T2, hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.3.8]. Chị T2 không có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L1, ông C với chị N. Chị N và anh L1 yêu cầu tiếp tục thực

hiện hợp đồng. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào ý chí của các đương sự để giải quyết lại về hiệu lực của hợp đồng này cho phù hợp.

[3]. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa không được chấp nhận.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí, lệ phí tố tụng khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên chị Phan Thị Mỹ T2 không phải chịu. Hoàn trả cho chị T2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Phan Thị Mỹ T2.

[2]. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 13-5-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chia thừa kế quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất*” giữa nguyên đơn chị Nguyễn Thị N với bị đơn ông Nguyễn Văn C (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) và các đồng bị đơn khác.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí, lệ phí tố tụng khác sẽ được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phan Thị Mỹ T2 không phải chịu. Hoàn trả cho chị Phan Thị Mỹ T2 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) (do bà Nguyễn Ánh T4 nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014094 ngày 07 tháng 12 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

[5]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các ĐS;
- Lưu: HS. VP. ĐTTB (18b).

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa