

**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: 380/2024/DS-PT

Ngày: 30-5-2024

V/v “tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho 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**

*Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khương.

*Các thẩm phán:*

Ông Trần Văn Đạt

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

*Thư ký phiên tòa:* Bà Đinh Thị Thanh Bình - 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 129/TLPT-DS ngày 26/02/2024 về việc “Tranh chấp thừa kế tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1294/2024/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: số E, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện được ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Việt H, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: số E Đại lộ B, khu A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2019).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1956 (chết ngày 10/11/2015).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1/ Bà Bùi Thị L, sinh năm 1952 (vợ ông T) (vắng mặt, có đơn xin hoãn).

2/ Ông Nguyễn Khánh D, sinh năm 1983; địa chỉ: số B khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

3/ Ông Nguyễn Khánh H1, sinh năm 1985 (vắng mặt, xin hoãn);

4/ Ông Nguyễn Khánh T1, sinh năm 1987 (vắng mặt, xin hoãn);

5/ Ông Nguyễn Khánh L1, sinh năm 1990 (vắng mặt, xin hoãn);

Cùng địa chỉ: số B, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

6/ Bà Nguyễn Thị Trúc N, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ B khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1/ Bà Bùi Thị L, sinh năm 1952 (vợ ông T) (vắng mặt, xin hoãn);

Địa chỉ: số B, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: đội A, thôn A, xã A, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3/ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: số E C. Avie worce xter.Ma. 01605.USA.

4/ Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) (yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: số B đường B, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương

5/ Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (yêu cầu giải quyết vắng mặt).

6/ Ông Bạch Văn G1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

7/ Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số G, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông G1, bà T2: Ông Đào Văn T3, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: K, khu dân cư S, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, (theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2023).

7/ Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1982 (vắng mặt);

8/ Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: E, tổ B, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- **Người kháng cáo:** Ông Lê Việt H là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.

- **Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Cha mẹ của nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn T4 và cụ Nguyễn Thị T5. Sinh được 04 người con, gồm: Nguyễn Thị C, sinh năm 1952, Nguyễn Thị G, sinh năm 1953, Nguyễn Văn T, sinh năm: 1956, Nguyễn Văn P, sinh năm 1959.

Khi còn sống vợ chồng cụ T4, cụ T5 có tạo lập được một khối tài sản là 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 484,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố H, phường L, thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt: GCNQSDĐ).

Năm 1986, cụ Nguyễn Văn T4 chết không để lại di chúc; Năm 2003, cụ Nguyễn Thị T5 chết không để lại di chúc.

Sau khi cụ T5 chết, ông Nguyễn Văn T tự ý đăng ký kê khai, ngày 29/11/2004 được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện (nay là thành phố) T cấp GCNQSDĐ số Đ06126 với diện tích 484,3m<sup>2</sup> (trong đó có 160m<sup>2</sup> thổ cư và 324,3m<sup>2</sup> đất vườn) thuộc thửa 674, tờ bản đồ số 56.

Biết được việc ông T tự ý đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ nên ông P đã khiếu nại đến Tổ hòa giải khu phố H, thị trấn L. Tổ hòa giải đã tiến hành hòa giải vào ngày 03/4/2005 và tại buổi hòa giải này có ông T, bà C và ông P có mặt (riêng bà G đang cư ngụ ở Hoa Kỳ nên không có mặt) đã thống nhất chia cho các anh chị em mỗi người 01 phần đất tương ứng mỗi phần là 121m<sup>2</sup>; phần của bà G thì giao cho ông T sử dụng, Tổ hòa giải đã lập Biên bản hòa giải thành. Sau đó ông T không thực hiện việc chia đất nên ông P tiếp tục khiếu nại đến UBND thị trấn L. Ngày 28/4/2005, ông Lê Văn C1 là cán bộ tư pháp thị trấn L đã lập Biên bản hòa giải, tại buổi hòa giải, trong Biên bản này ông T thừa nhận khu đất trên là của cha, mẹ để lại. Tuy nhiên vì lúc này bà G đang ở Hoa Kỳ và không có mặt tại buổi hòa giải nên ông C1 đã đề nghị ông P rút đơn tranh chấp thừa kế để khi nào bà G có ý kiến bằng văn bản thì sẽ tiếp tục giải quyết. Ông P đồng ý với ý kiến của ông C1 và rút đơn tranh chấp thừa kế.

Năm 2013, vợ chồng ông T và bà Bùi Thị L làm thủ tục xin cấp đổi GCNQSDĐ. Ngày 24/6/2013 ông T và bà L được UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BL

944449, diện tích 290,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 674, tờ bản đồ 563 tọa lạc tại khu phố H, phường L.

Ngày 30/11/2013, ông T và bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐ CNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích đất là 118,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 674.

Ngày 20/5/2014, ông T và bà L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng thêm cho bà T2 diện tích đất 22,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 674.

Phát hiện ông T bán đất nên ngày 09/12/2013 ông P làm đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế là quyền sử dụng đất và ngày 14/02/2014 Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Bình Dương thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông P.

Ngày 14/8/2014, ông T lập Hợp đồng tặng cho bà L diện tích đất còn lại là 130,1m<sup>2</sup>.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 130,1m<sup>2</sup> nêu trên. Ngày 04/4/2016 bà L đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Bạch Văn G1 (chồng của bà T2) diện tích đất này.

Vì vậy, ông P khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cha mẹ (cụ T4 và vụ T5) để lại là diện tích đất 484,3m<sup>2</sup> (trong đó có 160m<sup>2</sup> thổ cư và 324,3m<sup>2</sup> đất vườn) thuộc thửa 674, tờ bản đồ số 56, chia bằng hiện vật đồng thời đề nghị tuyên các vô hiệu các giao dịch nêu trên và hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho ông T, bà L, ông G1, bà T2 và tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị L2.

*- Bị đơn ông Nguyễn Văn T đã chết. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (ông Nguyễn Văn T) đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: bà Bùi Thị L (vợ ông T) anh Nguyễn Khánh D, anh Nguyễn Khánh H1, anh Nguyễn Khánh T1, anh Nguyễn Khánh L1 và chị Nguyễn Thị Trúc N (con của ông T) trình bày:*

Bà L là vợ ông Nguyễn Văn T, chung sống từ năm 1981 và ở chung nhà cùng cha mẹ chồng là cụ Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị T5. Bà L và ông T có 05 người con là D, H1, T1, L1 và N. Sau khi cụ T4, cụ T5 chết thì bà L cùng ông T quản lý nhà cửa đất đai, gìn giữ và tu bổ đất. Bà L không biết ông P có phải là em cùng cha với ông T hay không. Sau khi sử dụng đất, bà L và ông T đăng ký kê khai đất đai và được cấp Giấy CNQSDĐ. Khi ông T bị bệnh nặng nên phải bán 01 phần đất để có tiền chữa trị cho ông T. Cụ thể:

Ngày 30/11/2013 ông T và bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐ CNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích đất là 118,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 674.



Ngày 20/5/2014, ông T và bà L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng thêm cho bà T2 diện tích đất 22,5 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 674.

Ngày 14/8/2014, ông T lập Hợp đồng tặng cho bà L diện tích đất còn lại là 130,1m<sup>2</sup>.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 130,1m<sup>2</sup> nêu trên, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, thiếu nợ không thể trả được nên ngày 04/4/2016 bà L đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Bạch Văn G1 (chồng của bà T2) diện tích đất này.

Đối với việc ông P khởi kiện yêu cầu chia thừa kế bà L không đồng ý vì đất ông T sử dụng là tài sản của vợ chồng ông T, bà L.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị C) trình bày (Bút lục 73):*

Bà C và ông T là chị em ruột, còn ông P có phải là chị em ruột không thì bà C không xác định được.

Về nguồn gốc đất mà ông P tranh chấp có nguồn gốc của ông bà nội bà C để lại cho cha bà C là cụ Nguyễn Văn T4, sau khi cụ T4 chết thì khu đất trên do ông T quản lý, sử dụng. Sau đó một thời gian ông T có gọi bà C vào T, tỉnh Bình Dương và nói sẽ chia cho bà C một phần đất nên bà C có vào và được ông T chia cho một phần đất. Vì ở ngoài miền B nên bà C tặng cho phần đất bà được ông T chia cho con gái là Nguyễn Thị L2 quản lý, sử dụng. Do đất ông T quản lý nên ông T chia cho ai là quyền của ông T, việc ông P kiện ông T đòi chia đất là việc của ông T và ông P, bà C không ý kiến. Bà C xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ việc.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị G):*

Tòa án đã thực hiện ủy thác tư pháp theo quy định nhưng không thu thập được ý kiến của bà G.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V, trình bày:*

Ông V xác định việc tranh chấp thừa kế giữa ông P và ông T không có liên quan gì đến ông V. Ông V đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông V trong suốt quá trình giải quyết vụ việc.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 trình bày:*

Tòa án đã tiến hành triệu tập nhiều lần bằng hình thức niêm yết hợp lệ nhưng bà L2 không tham gia tố tụng và không cung cấp ý kiến cho Tòa án.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bạch Văn G1 và bà Nguyễn Thị Kim T2, trình bày:*

Ngày 30/11/2013, ông T, bà L chuyển nhượng một phần diện tích 118,7m<sup>2</sup> cho bà Kim T2; đến ngày 20/5/2014 ông T, bà L tiếp tục chuyển nhượng cho bà T2 22,5m<sup>2</sup>. Bà T2 đã được UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy CNQSDĐ và xây cất nhà trọ để sử dụng từ năm 2014 cho đến nay. Ngày 14/8/2014 ông T lập hợp đồng tặng cho bà L diện tích đất là 130,1m<sup>2</sup> nên ngày 04/4/2016 ông Bạch Văn G1 tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất 130,11m<sup>2</sup> nêu trên của bà L, ngày 11/5/2016 ông G1 được cấp giấy CNQSDĐ. Việc ông G1, bà T2 nhận chuyển nhượng đất đúng quy định của pháp luật, đất không có tranh chấp nên hiện nay nguyên đơn yêu cầu hủy HĐ CNQSDĐ giữa vợ chồng ông G1, bà T2 và vợ chồng ông T, bà L; yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ mà ông G1, bà T2 đã được cấp thì ông G1, bà T2 không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố T, trình bày:*

Trình tự, thủ tục để UBND thị xã (nay là thành phố T) cấp các GCNQSDĐ gồm:

GCNQSDĐ số CH05392/TL ngày 24/6/2013 cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị L;

GCNQSDĐ số CH05917/LT ngày 24/12/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T2;  
GCNQSDĐ số CH06377/LT ngày 05/6/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T2;

GCNQSDĐ số CH06854/TL ngày 17/12/2014 cấp cho bà Bùi Thị L.

Là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH05917/LT ngày 24/12/2013, số CH06377/LT ngày 05/6/2014, số CH06854/TL ngày 17/12/2014 thì đề nghị Tòa án xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

Theo Công văn số 156/CNVPKĐĐ ngày 09/6/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T (BL 223) thì hộ ông Nguyễn Văn T được xem xét cấp GCNQSDĐ số Đ061260 số vào sổ 003934/QSDĐ/TTLT ngày 29/11/2004 đối với thửa đất số 674, tờ bản đồ số 56, diện tích 484,3m<sup>2</sup>, tuy nhiên giấy chứng nhận này chưa được phát hành do hộ ông T chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính). Đến ngày 24/6/2013, ông T và bà L được UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp GCNQSDĐ số CH05392/TL thửa đất số 674, tờ bản đồ số 563, diện tích đo đạc thực tế là 290,4m<sup>2</sup>.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng T8) trình bày:*

Ngày 30/11/2013, Văn phòng có công chứng hợp đồng CNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị L và bên nhận chuyển nhượng

là bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích 118,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 674, tờ bản đồ 563 tọa lạc tại khu phố H, phường L, thị xã T.

Ngày 04/4/2014, Văn phòng C2 công chứng Hợp đồng CNQSDĐ giữa bà L và ông G1 với diện tích 130,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 674, tờ bản đồ 563 tọa lạc tại khu phố H, phường L, thị xã T.

Ngày 20/5/2014, Văn phòng C2 công chứng Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông T, bà L và bà T2 diện tích 22,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 674, tờ bản đồ 563 tọa lạc tại khu phố H, phường L, thị xã T.

Ngày 14/8/2014, Văn phòng C2 công chứng Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn T và bên nhận là bà Bùi Thị L với diện tích tặng cho là 149,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 674, tờ bản đồ 563 tọa lạc tại khu phố H, phường L.

Việc công chứng các Hợp đồng nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng C2 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ việc.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:*

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về “Tranh chấp thừa kế tài sản”; không chấp nhận yêu cầu “Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị L với ông Bạch Văn G1 và bà Nguyễn Thị Kim T2”; không chấp nhận yêu cầu “Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” mà UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Bạch Văn G1, bà Nguyễn Thị Kim T2.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn P số tiền 602.400.000 (sáu trăm lẻ hai triệu bốn trăm nghìn) đồng. Do bị đơn ông Nguyễn Văn T đã chết nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn T là bà Bùi Thị L, ông Nguyễn Khánh D, ông Nguyễn Khánh H1, ông Nguyễn Khánh T1, ông Nguyễn Khánh L1 và bà Nguyễn Thị Trúc N có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản ông Nguyễn Văn T để lại.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, biện pháp bảo đảm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 11/12/2023, ông Lê Việt H là người được ủy quyền của nguyên đơn nộp Đơn kháng cáo, đề nghị giải quyết lại vụ án cho đúng quy định của pháp luật.

Ngày 03/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số: 03/QĐ-VKS-DS kháng nghị đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Nguyễn Việt H2 là người đại diện được nguyên đơn ủy quyền, xác định yêu cầu kháng cáo như sau: Kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Kháng nghị đề nghị hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

\* Về tố tụng:

[1]. Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, đây là phiên Tòa lần thứ hai, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn xin hoãn phiên tòa nhưng không có lý do do trở ngại khách quan, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. Tại Đơn đề nghị ghi ngày 17/6/2018 của ông P có trình bày: “Trước khi chung sống cùng bà Nguyễn Thị L3 thì ông T có chung sống với người vợ trước là bà T6 và có 01 người con chung với bà T6 tên là O”. Tại Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) số: 40/TB-TLVA ngày 10/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã thông báo đưa bà Nguyễn Thị T7 và chị Nguyễn Thị O1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nhưng sau đó không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ để xác định bà T7 và chị O1 có quan hệ như thế nào với bị đơn ông T, Bản án sơ thẩm không xác định tư cách tố tụng của bà T7 và chị O1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hay là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T. Nội dung trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đã có văn bản yêu cầu xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ (Bút lục 561) và yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập là thiếu sót.

[3]. Nguyên đơn đề nghị chia thừa kế đối với diện tích đất 484,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 674, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ061260 ngày 29/11/2004 UBND thị xã T cấp cho ông Nguyễn Văn T thửa đất số 674, tờ bản đồ số 56, có diện tích 290,4m<sup>2</sup>. Nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL944449 ngày 24/6/2013 UBND thị xã T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L3 cùng 01 thửa đất nêu trên nhưng có diện tích 290,4m<sup>2</sup> (giảm 193,4m<sup>2</sup>), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ nguyên nhân giảm diện tích.

[4]. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL944449 ngày 24/6/2013 cấp cho ông T và bà L3 có thể hiện đường đi có chiều ngang 1,6m. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ diện tích đường đi này có nằm



trong phần diện tích đất 484,3m<sup>2</sup> nguyên đơn đang yêu cầu chia thừa kế hay không? Trường hợp nằm trong diện tích đất đang tranh chấp thì đưa những hộ gia đình đang sử dụng đường đi này vào tham gia tố tụng.

[5]. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất 484,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 674, tờ bản đồ số 56, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ061260 ngày 29/11/2004 UBND thị xã T cấp cho ông Nguyễn Văn T, nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế. Chỉ tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ đối với 290,4m<sup>2</sup> thửa đất số 674, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL944449, ngày 24/6/2013 UBND thị xã T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L3.

[6]. Tại Biên bản lấy lời khai (Bút lục 73) bà Nguyễn Thị C (chị gái của ông T) có trình bày: Bà C đã được ông T chia đất cho, sau đó bà C đã cho con gái là chị Nguyễn Thị L2, chị L2 đã được cấp GCNQSDĐ. Ông P yêu cầu hủy GCNQSDĐ của chị L2 đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý (Bút lục 220, 230). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu hồ sơ cấp GCNQSDĐ bị yêu cầu hủy để làm rõ diện tích ông T chia cho bà C có nằm trong diện tích đất 484,3m<sup>2</sup> nguyên đơn đang yêu cầu chia thừa kế hay không, để xem xét bà C có được hưởng thừa kế đối với diện tích đất 484,3m<sup>2</sup> ông P đang yêu cầu chia thừa kế nữa không.

\* Về nội dung:

[7]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ Nguyễn Văn T4 và cụ Nguyễn Thị T5 có 04 người con, gồm: Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn P. Di sản thừa kế 02 cụ để lại là diện tích đất 484,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Khu đất của cụ T4 và cụ T5 được chia làm 04 phần: ông P, bà C mỗi người 01 phần tương đương diện tích 120m<sup>2</sup> đất, ông T được 02 phần (trong đó có 01 phần của bà G cho), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chia cho ông P 01 phần có diện tích 50.2m<sup>2</sup> đất nhưng không nêu rõ loại đất gì và buộc ông T, bà L3 có nghĩa vụ thanh toán cho ông P bằng giá trị là 602.400.000 đồng là không đảm bảo 01 kỷ phần thừa kế mà ông P được hưởng. Bởi lẽ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ061260 ngày 29/11/2004 UBND thị xã T cấp cho ông Nguyễn Văn T (Bút lục 457) có tổng diện tích đất 484,3m<sup>2</sup>, trong đó có 160m<sup>2</sup> đất thổ cư và 324,3m<sup>2</sup> đất vườn. Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 23/8/2023 (Bút lục 492), trị giá đất thổ cư là 25.000.000đ/m<sup>2</sup>; đất vườn 16.000.000đ/m<sup>2</sup>. Cụ thể: 160m<sup>2</sup> đất thổ cư x 25.000.000đ/m<sup>2</sup> = 4.000.000.000đ; 324,3m<sup>2</sup> đất vườn x 16.000.000đ/m<sup>2</sup> = 5.188.800.000đ. Tổng giá trị: 9.188.800.000đ : 4 phần = 1.837.760.000đ/phần.

[8]. Bà G là người được chia 01 kỷ phần thừa kế, nhưng hiện nay bà G đang sinh sống ở Hoa kỳ, Tòa án cấp sơ thẩm đã ủy thác để bà G tham gia tố tụng nhưng không có kết quả. Theo Án lệ số: 06/2016/AL thì khi chia di sản thừa kế của cụ T4 và cụ T5, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn phải chia thừa kế cho bà G và tạm giao



ký phần thừa kế của bà G được chia cho các đồng thừa kế trong nước quản lý để sau này giao trả lại cho bà G. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản hòa giải thành ngày 03/4/2005 để xác định bà G đã cho ông T được hưởng ký phần thừa kế của bà G, nhưng Biên bản hòa giải nêu trên không có mặt bà G tham gia, không có chữ ký của bà G (chỉ có ông T, bà C và ông P) là không có căn cứ.

[9]. Tuy ông T là người quản lý di sản thừa kế, nhưng ông T cũng là người được hưởng thừa kế nên trong phần quyết định của bản án cũng phải tuyên ông T được chia thừa kế bao nhiêu và có phải chịu án phí đối với phần tài sản được chia thừa kế hay không, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ quyết định chia thừa kế cho một mình ông P.

[10]. Vợ chồng ông T, bà L3 ở chung nhà với cụ T5 và cụ T4 trên diện tích đất tranh chấp từ năm 1981 cho đến nay, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức đóng góp của ông T và bà L3, là không phù hợp với Án lệ số: 05/2016/AL.

[11]. Biên bản hòa giải thành ngày 03/4/2005 (Bút lục 12), các đương sự xác định 484,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là di sản do cụ T4 và cụ T5 để lại, chia thành 04 phần cho bà G, ông T, bà C và ông P mỗi người được 120m<sup>2</sup>. Ngày 30/11/2013, vợ chồng ông T, bà L3 đến Văn phòng C2 (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng T8) ký Hợp đồng CNQSDĐ diện tích đất 118,7m<sup>2</sup> (trong tổng diện tích đất 484,3m<sup>2</sup> thỏa thuận chia thừa kế) cho bà Nguyễn Thị Kim T2. Xét Hợp đồng chuyển nhượng này ông T và bà L3 ký trước khi ông P khởi kiện yêu cầu chia thừa kế, mặt khác ông T và bà L3 chỉ chuyển nhượng cho bà T2 diện tích đất trong phạm vi 120m<sup>2</sup> có thỏa thuận chia trong Biên bản hòa giải nêu trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông P đề nghị hủy Hợp đồng này là có căn cứ.

[12]. Tuy nhiên, đối với Hợp đồng CNQSDĐ ngày 20/5/2014 được Văn phòng C2 công chứng, vợ chồng ông T, bà L3 ký chuyển nhượng diện tích đất 22,5m<sup>2</sup> cho bà T2 (vợ ông G1); Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 14/8/2014, được Văn phòng C2 công chứng, ông T tặng cho bà L3 diện tích đất 130,1m<sup>2</sup>; Hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/4/2016 được Văn phòng C2, bà L3 ký chuyển nhượng diện tích đất 130,1m<sup>2</sup> cho ông Bạch Văn G1. Đây là các giao dịch dân sự trái pháp luật, bởi lẽ, các Hợp đồng trên được ký kết sau ngày Tòa án thụ lý để giải quyết tranh chấp (Bút lục 138, 143), là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, ông T và bà L3 không có quyền định đoạt phần thừa kế của các đồng thừa kế khác. Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017, các giao dịch nêu trên được ký kết và thực hiện trước ngày ngày 01/01/2017), nên áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết (điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015). Tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu mà tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng*

*ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”. Đối chiếu với quy định này thì các giao dịch trên bị vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên các giao dịch này bị vô hiệu và không tuyên hủy các GCNQSDĐ đã cấp đối với các diện tích đất nêu trên là không có căn cứ (Công văn giải đáp số 89/TANDTC-PC ngày 30-6-2020 của TANDTC).*

[13]. Việc tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định là người thứ ba ngay tình nên không bị vô hiệu là không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 đã viện dẫn trên.

[14]. Do, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về xác minh, thu thập chứng cứ, không đưa người tham gia tố tụng đầy đủ, giải quyết không đúng đường lối mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục chung.

[15]. Tiền tạm ứng án phí và tạm ứng chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

[16]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại là có căn cứ chấp nhận.

[17]. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo, nhưng do bản án bị hủy để giải quyết lại nên nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tiền tạm ứng án phí và tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn P không phải chịu.  
Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- ĐS;
- Lưu VP, HS. ĐTTB (22b).

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

**Nguyễn Văn Khương**