

**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: 289/2024/DS-PT

Ngày: 13-5-2024

*V/v tranh chấp thừa kế tài sản; tranh
chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;
tranh chấp hợp đồng mua bán nhà 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 Cúc

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- 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 Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 13 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 thụ lý số 774/2023/TLPT- DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc “*tranh chấp thừa kế tài sản; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 08 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 890/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1962; Cư trú tại: số G, đường N, khu dân cư P, tổ C, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; cư trú tại: số G, đường N, khu dân cư P, tổ C, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1971; địa chỉ: số A B, đường C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: số C, khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1958; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1967; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

5. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1964 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng cư trú tại: thôn X, xã X, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

6. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1960; địa chỉ: số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1974; địa chỉ: số A, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

8. Ông Lâm Văn H2, sinh năm 1978; cư trú tại: số D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

9. Ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1964; số hộ chiếu: B3640026; địa chỉ: 10263 LEHIGHAVE MONTCLAIR, CA 91763 USA.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn N3: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (có đơn xin xét xử vắng mặt);

10. Bà La Thị Xuyên N4, sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

11. Ông Nguyễn Minh M1, sinh năm 1996 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

12. Cháu Nguyễn Minh Như Ý, sinh năm 2007;

Người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Minh Như Ý: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972 và bà La Thị Xuyên N4, sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

13. Bà Phạm Ngọc D, sinh năm 1968; địa chỉ: số F, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt);

14. Bà Trương Kim T, sinh năm 1983; cư trú tại: số D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt);

15. Anh Lâm Trung H3, sinh năm 2003; cư trú tại: số D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin xét xử vắng mặt);

16. Cháu Lâm Minh T1, sinh ngày 30/10/2006;

17. Cháu Lâm Băng B, sinh ngày 20/11/2012;

Người đại diện hợp pháp của cháu Lâm Minh T1, cháu Lâm Băng B: Ông Lâm Văn H2, sinh năm 1978 và bà Trương Kim T, sinh năm 1983; cư trú tại: số D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (ông H2 có mặt, bà T có đơn xin xét xử vắng mặt).

18. Bà Hồ Thị N5, sinh năm 1958; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

19. Ông Nguyễn Anh T2; sinh năm 1980 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

20. Bà Võ Thị V, sinh năm 1981 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ liên hệ: số D, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

21. Bà Võ Kim O, sinh năm 1975 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

22. Ông Nguyễn Hoàng V1, sinh năm 1998 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

23. Ông Nguyễn Hoàng P1, sinh năm 2000 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

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

24. Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Tuyết M2 – Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Nguyễn Thị Đ và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Thế A thống nhất trình bày:

Cụ Nguyễn Văn X, sinh năm 1934, chết năm 1978 và cụ Nguyễn Thị V2, sinh năm 1932, chết năm 2007. Cụ X và cụ V2 có 09 người con là bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956; ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1958; bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1960; bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1962; ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1964; ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1967; ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1969; bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1974 và ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972.

Cụ X và cụ V2 có tạo lập được tài sản là diện tích đất thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Cụ V2 đã tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, cụ V2 mất, các thừa kế của cụ V2 không thống nhất được nên hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang do cơ quan có thẩm quyền giữ. Trên đất có 05 căn nhà gồm nhà của cụ V2, hiện tại do ông M quản lý; nhà của ông M; ông C, ông N1, ông P. Cụ X và cụ V2 chết không để lại di chúc. Các thừa kế của X, cụ V2 tiến hành phân chia thừa kế nhưng chưa thống nhất được thì ông C có cho ông Lâm Văn H2 thuê đất và sau đó bán cho ông H2 phần đất mà ông C đang

quản lý, sử dụng mà không được sự đồng ý của các thừa kế còn lại. Do vậy, bà Đ khởi kiện yêu cầu:

+ Chia di sản thừa kế của cụ X và cụ V2 là diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 409,2m² thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ 19 tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật, bà Đ yêu cầu nhận được kỹ phần là hiện vật, về tài sản trên đất là căn nhà của cụ V2 thì không tranh chấp. Trường hợp thửa đất số 429, tờ bản đồ số 19 không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật thì yêu cầu công nhận quyền sở hữu, sử dụng chung cho các thừa kế của cụ V2.

+ Yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà đất ngày 30/12/2020 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1 với ông Lâm Văn H2 vô hiệu.

+ Buộc ông Lâm Văn H2 phải tháo dỡ, di dời tài sản là căn nhà xây dựng trên diện tích đất khoảng ngang 05m x dài 12m = 60m² thuộc một phần thửa đất số 429, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/12/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1 với ông Lâm Văn H2 vô hiệu.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn M và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H thống nhất trình bày: bị đơn thống nhất với nguyên đơn về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn là người quản lý, giữ gìn tài sản nên đề nghị Tòa án tính công sức, giữ gìn cho phía bị đơn. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Ngọc S, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn N1 thống nhất trình bày: thống nhất theo phần trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất và di sản do cụ V2 để lại, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp thửa đất số 429, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật thì yêu cầu công nhận quyền sở hữu, sử dụng chung cho các thừa kế của cụ V2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim O (vợ ông Nguyễn Văn P) và ông Nguyễn Hoàng V1, ông Nguyễn Hoàng P1 (con của ông Nguyễn Văn P và bà Võ Kim O) thống nhất trình bày: thống nhất theo phần trình bày của ông Nguyễn Văn P và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Thị Xuyên N4 (vợ ông Nguyễn Văn M) và ông Nguyễn Minh M1 (con ông M, bà N4) thống nhất trình bày: thống nhất theo phần trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn M và người đại diện hợp pháp của ông M là bà Nguyễn Thị Diễm H. Ông M1 do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Minh Như Ý là ông Nguyễn Văn M và bà La Thị Xuyên N4 thống nhất trình bày: thống nhất theo phần trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Thị Xuyên N4.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị N5 (vợ ông Nguyễn Văn N1): Tòa án đã triệu tập họp lệ bà N5 nhưng bà N5 không đến Tòa án làm việc; không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không tham gia phiên tòa. Đồng thời, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D trình bày: theo Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2019 giữa bên cho thuê nhà là bà La Thị Xuyên N4 cùng con trai là ông Nguyễn Minh M1 và bên thuê nhà là bà Phạm Ngọc D; gia đình ông M, bà N4 có cho bà D thuê căn nhà cấp 4, diện tích 100m² tọa lạc tại địa chỉ số C, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, mục đích thuê nhà để ở. Thời hạn cho thuê là 05 năm (từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/12/2023) và hiện nay hợp đồng còn trong thời hạn. Đối với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ; yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn H2 trong vụ án bà D không có ý kiến. Đối với hợp đồng thuê nhà giữa bà D với gia đình ông M, bà N4 thì hai bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau và bà D không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Bà D có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà D.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong suốt quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H2 trình bày:

Ngày 30/12/2020, ông H2 ký kết với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1 hợp đồng thuê nhà đất. Theo nội dung hợp đồng, ông H2 thuê diện tích đất 5m x 11,5m cùng căn nhà cấp 4 tại địa chỉ: số C, tổ A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Dương. Thời hạn thuê 15 năm, giá thuê mỗi tháng 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 30/12/2021, giữa ông H2 với ông C, bà H1 ký hợp đồng mua bán nhà đất đối với diện tích đất 5m x 11,5m cùng căn nhà cấp 4 tại địa chỉ: số C, tổ A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Dương (nhà và đất mà ông H2 đã thuê). Theo hợp đồng mua bán nhà đất thì giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng; ông H2 thanh toán cho ông C, bà H1 03 đợt: ngày 30/12/2021: ông H2 thanh toán cho ông C, bà H1 số tiền 300.000.000 đồng; ngày 30/12/2022: ông H2 phải thanh toán tiếp số tiền là 200.000.000 đồng; ngày 30/12/2023: ông H2 thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

Cùng ngày ký hợp đồng mua bán nhà đất thì ông H2 đã giao cho ông C, bà H1 số tiền 300.000.000 đồng. Việc giao nhận số tiền trên được Văn phòng T3 lập vi bằng. Ông H2 đã nhận đất và nhà từ ngày 31/12/2021. Sau khi nhận nhà, đất thì ông H2 có tiến hành sửa chữa lại căn nhà. Khi ông H2 tiến hành mua đất thì ông H2 có tìm hiểu và được biết đất chưa được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, ông C và bà H1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có hộ khẩu tại phần đất mà hai bên thỏa thuận mua bán nên ông H2 mới mua. Do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập

hợp đồng mua bán nhà đất, không được công chứng, chứng thực. Do đó, ông Lâm Văn H2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/12/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị H1 với ông Lâm Văn H2.

+ Công nhận diện tích đất 05m x 12m = 60m² theo kết quả đo đạc thực tế là 57,8m² và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất tại địa chỉ: số C, tổ A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Lâm Văn H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Kim T (là vợ ông Lâm Văn H2), anh Lâm Trung H3 (con của ông H2 và bà T) thống nhất trình bày: thống nhất theo phần trình bày và yêu cầu của ông Lâm Văn H2 và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Lâm Minh T1, cháu Lâm Bằng B là ông Lâm Văn H2 và bà Trương Kim T thống nhất trình bày: thống nhất với phần trình bày của ông Lâm Văn H2 và bà Trương Kim T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1 thống nhất trình bày:

Thống nhất theo phần trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống và tài sản tranh chấp. Phần đất thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ 19 tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của cha mẹ để lại. Các người con đều được chia mỗi phần diện tích ngang bằng nhau để xây cất nhà riêng; mỗi người tự quản lý, sử dụng riêng phần của mình, các anh em chưa ai được cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với phần đất cha mẹ cho. Vì đất là của cha mẹ để lại cho mỗi người con nhưng chưa có giấy tờ tách riêng, chứng nhận cho từng người. Do vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để không làm mất quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H2: thực tế, ông C, bà H1 chỉ cho ông Lâm Văn H2 thuê đất, nhà trong vòng 15 năm, chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định, ông H2 đã thanh toán tiền thuê và có tôn tạo công trình nhà cửa của ông, bà trên đất nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Ông, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N3: quá trình tố tụng Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng cho ông N3 nhưng ông N3 không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T2 và bà Võ Thị V thống nhất trình bày: ông T2, bà V là người thuê mặt bằng của ông N1; ông T2, bà V không có ý kiến gì về vụ án và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương trình bày: phần diện tích đất 40,1m², phần đất của ông N1 và ông H2 đã xây dựng công trình lấn mương nước theo Bản đồ phục vụ giải

quyết tranh chấp ngày 30/9/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B là thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà đất ngày 30/12/2020 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị H1 với ông Lâm Văn H2 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

2.1. Xác định diện tích đất theo kết quả đo đạc thực là 409,2m² thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là di sản của cụ Nguyễn Thị V2.

2.2. Công nhận diện tích theo kết quả đo đạc thực là 409,2m² thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản thuộc sở hữu chung của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn N3, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc S và ông Nguyễn Văn M (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đối với tài sản trên đất, các đương sự thống nhất không tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn N3, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc S và ông Nguyễn Văn M liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất” và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất”.

3.1. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/12/2020 được ký kết giữa ông Lâm Văn H2 với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1 vô hiệu.

3.2. Buộc ông Lâm Văn H2 và bà Trương Kim T giao trả phần đất diện tích 57,5m² thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (ký hiệu A trên sơ đồ trích đo địa chính kèm theo) cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn N3, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc S và ông Nguyễn Văn M và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn cấp 4, gác lửng, cầu thang có kết cấu: mái tôn, la phong, tường gạch xây tô, quét sơn nước, dán gạch, nền gạch men, cửa kính, mái hiên lợp mái tôn, mái che di động có tường xây tô, dán gạch cao 1,5m, khung sắt hộp, cửa sắt cho ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1.

Ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Lâm Văn H2 và bà Trương Kim T số tiền 1.059.139.400 đồng (một tỷ không trăm năm mươi chín triệu một trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị Hồng c thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11-9-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H2 kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, ông Lâm Văn H2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, không kháng cáo về quan hệ tranh chấp thừa kế, chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông H2 và ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1, trường hợp Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng thì ông yêu cầu ông C, bà H1 phải bồi thường cho ông số tiền là 1.500.000.000đ là tiền mua bán nhà, tiền ông xây dựng nhà và tiền bồi thường thiệt hại; ngoài ra còn số tiền 100.000.000đ ông H2 giao cho ông C, bà H1 sau khi đã xét xử sơ thẩm, tổng cộng là 1.600.000.000đ.

Nguyên đơn đề nghị y án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc S đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng Bộ Luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, việc trình bày thống nhất của nguyên đơn, bị đơn về nguồn gốc tài sản tranh chấp, hàng thừa kế của cụ V2 là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản của cụ V2 và công nhận cho các đồng thừa kế là các con của cụ V2 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của Ông Lâm Văn H2: tài sản ông C, bà H1 chuyển nhượng cho ông H2 là di sản của cụ V2 chưa được chia thừa kế và ông C, bà H1 chưa được công nhận quyền sử dụng đất; ông H2 biết diện tích đất và nhà chưa thuộc quyền sử dụng của ông C, bà H1 nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C, bà H1 và ông H2 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ông H2 kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm chứng cứ gì khác nên không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

[1.1] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H2 làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N2, bà Hồ Thị N5 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt các đương sự trên không làm ảnh hưởng đến nội dung xét kháng cáo nên Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp thừa kế:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì cụ Nguyễn Văn X, sinh năm 1934, chết năm 1978 và cụ Nguyễn Thị V2, sinh năm 1932, chết năm 2007 có tất cả 09 người con là: bà Nguyễn Thị N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị N2; bà Nguyễn Thị Đ; ông Nguyễn Văn N3; ông Nguyễn Văn P; ông Nguyễn Văn C; bà Nguyễn Thị Ngọc S, và ông Nguyễn Văn M nên có căn cứ xác định các ông, bà trên là người thừa kế của cụ V2.

[2.2] Bà Nguyễn Thị N; ông Nguyễn Văn N1; bà Nguyễn Thị N2; bà Nguyễn Thị Đ; ông Nguyễn Văn N3; ông Nguyễn Văn P; ông Nguyễn Văn C; bà Nguyễn Thị Ngọc S, và ông Nguyễn Văn M thống nhất xác định di sản thừa kế do cụ V2 để lại là diện tích đất 409,2m² (đã trừ 40,1m² - phần diện tích ông N1 và ông H2 xây dựng công trình lấn nương nước) thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; trên đất có nhà của cụ V2 có diện tích 60,1m² cho các con ở nhưng các đương sự trong vụ án không yêu cầu chia thừa kế tài sản trên đất.

[2.3] Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định: Cụ V2 chết không để lại di chúc nên di sản của cụ V2 sẽ được chia thừa kế theo pháp luật cho các đồng thừa kế theo quy định tại Điều 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thì toàn bộ diện tích đất 409,2m² thuộc hành lang an toàn đường bộ và Công văn số 2615/UBND-NC ngày 23/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T thể hiện diện tích trên không đủ điều kiện tách thửa. Đồng thời, nguyên đơn cũng như các thừa kế của cụ V2 thống nhất không phân chia di sản mà chỉ yêu cầu công nhận quyền sở hữu, sử dụng chung cho các đương sự nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận diện tích 409,2m² thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là tài sản thuộc sở hữu chung của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn N3, ông Nguyễn

Văn P, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc S và ông Nguyễn Văn M là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Đối với Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/12/2020 giữa ông Lâm Văn H2 với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1

[3.1] Ngày 30/12/2021, giữa ông H2 với ông C, bà H1 ký hợp đồng mua bán nhà đất đối với diện tích đất 5m x 11,5m cùng căn nhà cấp 4 tại địa chỉ: số C, tổ A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Dương. Phần diện tích này thuộc một phần diện tích đất là di sản của cụ V2 để lại cho các đồng thừa kế. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, và cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì ông H2 đã thanh toán cho ông C, bà H1 số tiền 500.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, như đã nhận định ở trên thì phần diện tích đất ông C, bà H1 chuyển nhượng cho ông H2 là di sản của ông V2 chưa được phân chia nên chưa thuộc quyền sử dụng của ông C, bà H1. Tại thời điểm ký hợp đồng, các đương sự đều thừa nhận nhà của ông C, bà H1 (chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà, đất) thuộc di sản của cụ V2 nên không đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C, bà H1 với ông H2 bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/12/2020 được ký kết giữa ông Lâm Văn H2 với ông Nguyễn Văn C và bà Dương Thị H1 vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng và công nhận quyền sử dụng nhà, đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H2 là có cơ sở. Ngoài ra, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã xác định lỗi của các bên tham gia hợp đồng và căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông C, bà H1 phải trả lại cho ông H2 số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch tương ứng với số tiền ông H2 đã thanh toán là 348.750.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Về tài sản trên đất, các đương sự đều thừa nhận: trước khi ông C, bà H1 chuyển nhượng đất cho ông H2 thì trên đất có căn nhà cấp 4 là nhà do ông C, bà H1 sử dụng. Sau đó, ông H2 xây dựng lại mới như hiện trạng. Như vậy, tài sản trên đất do ông H2 tạo lập (theo định giá có giá trị là 210.389.400 đồng) nhưng nay hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H2 và ông C, bà H1 vô hiệu nên buộc ông H2, bà T có trách nhiệm trả lại đất và tài sản có trên đất cho các đồng thừa kế của ông V2 (trong đó có ông C) là có cơ sở. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chỉ buộc ông C, bà H1 phải có trách nhiệm trả lại 100% giá trị xây dựng và không tính lỗi của ông H2, bà T là chưa phù hợp; nhưng sau khi xét xử sơ thẩm, ông C, bà H1 không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm buộc ông C, bà H1 phải thanh toán lại cho ông Lâm Văn H2, bà Trương Kim T giá trị xây dựng là 210.389.400 đồng.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H2 yêu cầu nếu không được công nhận hợp đồng thì đề nghị ông C, bà H1 phải trả cho ông H2 1.600.000.000đ, bao gồm

1.500.000.000đ như ông H2 đã yêu cầu tại Tòa sơ thẩm và 100.000.000đ ông H2 giao thêm cho ông C1, bà H1 sau khi đã có bản án sơ thẩm.

Xét thấy, yêu cầu bồi thường của ông H2 là không có căn cứ vì giá trị xây dựng nhà đã được định giá là 210.389.400 đồng. Việc thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả hai bên nên ông C, bà H1 chỉ có trách nhiệm hoàn lại cho ông H2 ½ thiệt hại xảy ra và trả lại 500.000.000đ tiền chuyển nhượng như cấp sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ. Đối với số tiền 100.000.000đ ông H2 giao cho ông C, bà H1 là giao dịch phát sinh sau khi bản án sơ thẩm đã ban hành nên không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm. Ông H2 có thể khởi kiện ông C, bà H1 đối với số tiền này bằng một vụ án khác để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H2 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì khác nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lâm Văn H2 phải chịu án phí theo quy định.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ, phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn H2; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lâm Văn H2 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011655 ngày 13/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Khương Nguyễn Thị Thúy Hòa

Nguyễn Thị Cúc

