

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 40/2024/DS-PT

Ngày 18-01-2024

V/v tranh chấp yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ tài sản do người chết để
lại, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân
sự vô hiệu

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Phụng

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 485/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 850/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Hữu C, sinh năm: 1951;

2. Bà Trần Thị T, sinh năm: 1953;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: ông Trần Văn H, sinh năm: 1952; địa chỉ: số A ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 20/12/2023).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị P, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: số D, B, Khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Văn N, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Trần Văn P1, sinh năm: 1979;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp D, xã N, huyện T, tỉnh Long An;
địa chỉ cư trú: số D, Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị C1, sinh năm: 1955;

Địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* các nguyên đơn ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24 tháng 11 năm 2020, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20 tháng 7 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T cũng như người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:

Ngày 14/10/2013 ông Trần Văn M có lập giấy tay thế chấp quyền sử dụng một phần thửa đất số 1701 diện tích 9m x 24m cho ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T để vay 5 chỉ vàng 24kr. Trong giấy tay có nội dung như sau: “*Tôi có mượn của 02 em tôi với số vàng là 05 chỉ vàng 24kr. Tôi đồng ý thế chấp một phần đất cây lâu năm, bề ngang 9m, chiều dài 24m thuộc thửa 1701 liềng với ngôi thổ của ông Phạm Hữu C (hình thức thế chấp lâu dài). Nếu sau này tôi không hoàn trả lại số vàng đã nêu trên, thì phần đất đó thuộc quyền sở hữu của 02 em tôi*”.

Ngày 09/12/2016, ông Trần Văn M làm đơn xin tách thửa diện tích 200m² thuộc thửa 1701, tờ bản đồ số 2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An với lý do kinh tế gia đình khó khăn, không lao động được, sống một mình đang bị bệnh cần tiền chữa trị để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận ngày 11/01/2017. Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản số 72/UBND-KT ngày 17/01/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung đồng ý cho ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T với diện tích 200m² thuộc thửa 1701, tờ bản đồ số 2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Ông C, bà T làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Trần Văn N, bà Trần Thị P, ông Trần Văn P1 yêu cầu trả 100.000.000 đồng mới làm thủ tục, do ông C bà T đã trả 05 chỉ vàng cho ông M

và ông M còn nhận tiền mặt, mỗi lần 20.000.000 đồng hỗ trợ nay tiếp tục đòi thêm tiền thì ông C, bà T không đồng ý.

Do đó, ông C, bà T khởi kiện các ông bà Trần Văn N, Trần Văn P1 và Trần Thị P là những người thừa kế của ông Trần Văn M thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Trần Văn M chết để lại cụ thể là tiếp tục chuyển nhượng 200m² thuộc thửa đất số 1701, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An thuộc khu A của Mảnh trích đo bản đồ địa chính, trị giá đất theo chứng thư thẩm định giá là 500.000.000 đồng. Toàn bộ phần đất tranh chấp do ông C bà T đang quản lý sử dụng, trên khu A có chuồng heo ký hiệu số 2 là 13.5m². Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì các nguyên đơn xác định là không yêu cầu, nếu có yêu cầu thì khởi kiện bằng vụ án khác. Phần đất tranh chấp hiện do bà T ông C quản lý sử dụng. Không yêu cầu bồi thường giá trị tài sản gắn liền trên đất trong trường hợp buộc giao trả đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị C1, không yêu cầu bà C1 cùng thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại do bà C1 và ông M đã ly hôn và phân chia tài sản trước khi ông M chết, chỉ yêu cầu các con của ông M và bà C1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện trong trường hợp không đủ diện tích tách thửa thì nguyên đơn đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Trong đơn phản tố ngày 09 tháng 6 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, các bị đơn ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1, bà Trần Thị P trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 1701, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An là do ông M, bà C1 khai hoang, hiện trạng trước đây là đất biển trôi, sau đó ông M, bà C1 đổ đất đắp nền nhà. Ngày 19/5/2006, ông M được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1980 ông C, bà T đến ở phần đất khác liền ngay thửa 1701 cũng là đất của ông M cho. Quá trình sử dụng ông C, bà T sử dụng phần đất liền với thửa 1701 thì có bồi đắp lấn qua thửa đất 1701 để xây dựng nhà kiên cố và làm chuồng nuôi heo.

Bà C1 và ông M ly hôn năm 2014, đến năm 2018 thì bà C1 và ông M có ra văn phòng công chứng phân chia tài sản sau khi ly hôn, bà C1 được chia thửa 1600 tờ bản đồ số 2 diện tích 1120m² loại đất thổ. Ông M được chia thửa 1701 tờ bản đồ số 02 cùng tọa lạc xã N, huyện T. Việc phân chia tài sản đã thực hiện xong về thủ tục.

Khi ông M bệnh thì bà P là con cũng thường xuyên chăm sóc ông M. Trong thời gian ông M bị bệnh và không có các con bên cạnh, bà T và ông C có đề nghị ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông M có thông báo cho bà P việc chuyển nhượng đất, bà P không đồng ý nên đến ngày 15/10/2013 bà P về gặp bà T xin trả lại 05 chỉ vàng và chuộc lại đất nhưng bà T cho rằng do bà T cầm cố đất khi nào bà P, ông N chuộc đất thì bà T trả lại. Bà P nhớ thời điểm đó

vàng 24k có giá là 3.500.000 đồng/1 chỉ vàng, bản hợp đồng là thể chấp chứ không phải bán đất.

Trong thời gian cầm giấy đất thì tự bà T, ông C đi làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 200m² thuộc thửa 1701, hoàn toàn bên bà P, ông P1, ông N không biết.

Đến khi ông M chết ngày 22/02/2019 thì bà P có về gặp bà T để trả lại 05 chỉ vàng 24k chuộc lại đất thì bà T đưa giấy tờ và nói ông M đã chuyển nhượng cho bà T, ông C nên không đồng ý nhận vàng cũng như không cho chuộc lại đất và bắt đầu đi khởi kiện. Trước yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T yêu cầu các thừa kế của ông M là ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 và bà Trần Thị P thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Trần Văn M chết để lại, cụ thể là tiếp tục chuyển nhượng 200m² thuộc một phần thửa đất số 1701, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An là khu A theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính, thì ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 và bà Trần Thị P ý kiến là không đồng ý chuyển nhượng phần đất cho ông C bà T. Các ông bà yêu cầu tuyên hợp đồng giữa bà T ông C và ông M vô hiệu, thực tế đây là giao dịch là cầm đất để vay 05 chỉ vàng 24kr, không có chuyển nhượng đất; các ông bà yêu cầu ông C bà T trả lại phần đất 200m² tại khu A theo mảnh trích đo và các bị đơn đồng ý trả lại 05 chỉ vàng 24kr cho bà T ông C. Bà T ông C phải tháo dỡ vật kiến trúc cây trồng trên đất để trả lại đất trống cho các bị đơn vì bà T ông C tự ý xây dựng và trồng cây, không đồng ý bồi thường giá trị tài sản trên đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 1701, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An là do ông M và bà khai hoang, đăng ký. Ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2006, hiện trạng trước đây là đất biển trôi, sau đó đổ đất đắp nền nhà, đến khoảng năm 1980 thì ông C, bà T đến ở phần đất khác liền ngay thửa 1701 cũng là đất của ông M cho, quá trình sử dụng ông C, bà T sử dụng phần đất liền với thửa 1701 thì có bồi đắp ra lấn qua thửa đất 1701 để cất nhà kiên cố và làm chuồng heo để sử dụng. Năm 2014 bà và ông M ly hôn, đến năm 2018 thì bà và ông M có đến văn phòng công chứng phân chia tài sản sau khi ly hôn, bà được chia thửa 1600 tờ bản đồ số 2 diện tích 1120m² loại đất thổ. Ông M được chia thửa 1701 tờ bản đồ số 02 cùng tọa lạc xã N, huyện T. Hai bên đã hoàn thành thủ tục phân chia tài sản chung vợ chồng. Theo yêu cầu khởi kiện của bà T ông C thì bà không có yêu cầu gì, thống nhất trình bày như của các con bà là Trần Thị P, Trần Văn N, Trần Văn P1.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 205, 207, 147, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 129, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; Nghị quyết về án phí, lệ

phí Toà án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T.

Buộc bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 cùng liên đới trả cho ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 322.835.450 đồng.

Buộc ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T trả cho bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 1 phần thửa 1701 là khu A diện tích 200m² theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 255 ngày 30/8/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 30/8/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 31/8/2022 và Mạnh trích đo địa chính ngày 05/9/2022 định vị kiến trúc theo mảnh trích đo ngày 31/8/2022.

Các ông bà Trần Thị P, Trần Văn N, Trần Văn P1 được quyền sử dụng 1 phần thửa 1701 là khu A diện tích 200m² theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 255 ngày 30/8/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 30/8/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 31/8/2022 và Mạnh trích đo địa chính ngày 05/9/2022 định vị kiến trúc theo mảnh trích đo ngày 31/8/2022.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M với ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T là vô hiệu.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Về chi phí tố tụng: 32.350.000 đồng; ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T chịu 7.600.000 đồng; bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 liên đới chịu 24.750.000 đồng. Ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T nộp tạm ứng 29.350.000 đồng; bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 liên đới nộp tạm ứng 3.000.000 đồng. Buộc bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 phải liên đới hoàn trả lại 21.750.000 đồng cho ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T.

Về án phí: bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 liên đới chịu 16.141.722 đồng án phí trên phần nghĩa vụ thanh toán và 300.000 đồng án phí phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Khấu trừ 300.000 tiền tạm ứng bà P ông N ông P1 đã nộp theo biên lai thu số 0001055 ngày 26/6/2023 của Chi cục thi hành dân sự huyện T, tỉnh Long An sang thi hành án phí. Bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 cùng liên đới nộp thêm 16.141.722 đồng tiền án phí.

Các nguyên đơn không phải chịu án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2023, các nguyên đơn ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu ông N, bà P, ông P1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu không thực hiện hợp đồng phải giá trị đất là 2.500.000đồng/m² và giá trị vật kiến trúc trên đất theo giá trị thực tế.

Ngày 24/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định số 168/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án giới hạn phạm vi thanh toán tiền cho phía nguyên đơn là trong phạm vi di sản của ông M để lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, các nguyên đơn ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T do ông Trần Văn H đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 200m² đất, trình bày cho rằng, toàn bộ thửa đất số 1701 tờ bản đồ số 2 diện tích còn khoảng 290m², ông M đã chuyển nhượng 200m², còn lại 90m² là mồ mã, 200m² đất ông C bà P có thể nhập với thửa đất liền kề của ông C bà P là thửa 4173 nên không vi phạm điều kiện về tách thửa. Trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị bồi thường giá trị hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất là 2.500.000đồng/m², tổng giá trị 200m² là 500.000.000đồng, tuy nhiên phía nguyên đơn không yêu cầu định giá lại giá trị quyền sử dụng đất.

Các bị đơn bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 không rút đơn phản tố, trình bày cho rằng, thực tế giữa các bên không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bị đơn không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc các bị đơn bồi thường, nhưng không có làm đơn kháng cáo, cũng không đồng ý với giá trị quyền sử dụng 200m² đất mà Toà án cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn hoàn trả, do không có tiền, chỉ có thể giao quyền sử dụng 200m² đất như đề nghị của phía nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đồng thời phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các nguyên đơn ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án thấy rằng:

Bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn M, có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ về tài sản do ông M chết để lại. Theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì những người thừa kế chỉ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Tuy nhiên quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà P, ông N, ông P1 cùng liên đới trả cho ông C và bà T giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 322.835.450 đồng, mà không tuyên “trong phạm vi di sản do ông M để lại” là chưa đầy đủ, không đúng quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu không chuyển nhượng thì trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 500.000.000 đồng và giá trị chuồng heo, cây cối theo bảng định giá mới thấy rằng:

Theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 255 ngày 30/8/2022 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 31/8/2022, thì thửa đất 1701 có tổng diện tích 295,5m², trong đó vị trí tranh chấp là khu A có diện tích 200m², phần còn lại là khu B diện tích 95,5m².

Theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UB ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L thì phần đất tranh chấp và phần đất còn lại không đủ diện tích tối thiểu tách thửa. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông C và bà T về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 500.000.000 đồng và giá trị chuồng heo, cây cối theo biên bản định giá mới.

Đối với giá trị cây trồng và vật kiến trúc trên đất, Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ theo Biên bản định giá ngày 15/9/2023 để giải quyết là có lợi cho nguyên đơn ông C, bà T. Riêng về giá trị quyền sử dụng đất, do 2 bên nguyên đơn và bị đơn không thống nhất giá trị quyền sử dụng đất và không yêu cầu Tòa án trưng cầu thẩm định giá lại nên Toà án cấp sơ thẩm tính bình quân giá trị theo Biên bản định giá ngày 15/9/2023 của Hội đồng định giá huyện T và Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T1 làm cơ sở giải quyết là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, bà T, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 168/QĐ-VKS-DS ngày 24/10/2023 của Viện

kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 25/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của các nguyên đơn ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu các thừa kế của ông Trần Văn M gồm ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 và bà Trần Thị P thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 200m² đất thuộc một phần thửa số 1701 tờ bản đồ số 2, các bị đơn bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông C, bà T. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C bà T, không chấp nhận yêu cầu phản tố tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bị đơn, nhưng lại buộc các bị đơn thanh toán cho các nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất theo giá trung bình của Hội đồng định giá và Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T1 đã thẩm định cùng giá trị tài sản trên đất, buộc các nguyên đơn giao trả quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bị đơn. Vì vậy các nguyên đơn ông C bà T làm đơn kháng cáo, không đồng ý giao trả quyền sử dụng đất cho các thừa kế của ông M, yêu cầu các thừa kế của ông M lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 200m² đất thuộc một phần thửa số 1701 mà các nguyên đơn đang sử dụng, trường hợp vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu lấy đơn giá 2.500.000đồng/m² để tính giá trị quyền sử dụng đất. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị về cách tuyên của bản án sơ thẩm đối với phạm vi thanh toán số tiền do giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của các bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của các nguyên đơn ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 200m² đất thuộc một phần thửa 1701 tờ bản đồ số 2 thấy rằng:

[3.1] Vào ngày 14/10/2013, ông Trần Văn M đã lập giấy tay thế chấp diện tích đất 9m x 24m thuộc một phần thửa 1701 có vị trí giáp phần đất thổ của ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T để vay số vàng 05 chỉ 24kr. Trong giấy tay thế chấp, ông M có cam kết, trường hợp không hoàn trả được số vàng thì quyền sử dụng đất thế chấp sẽ thuộc về ông C, tuy nhiên các bên không thoả thuận phương thức và thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng. Thực tế ông M đã giao quyền sử dụng đất cho ông C bà T sử dụng. Ngày 09/12/2016, ông M có đơn xin tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng 200m² đất thuộc một phần thửa 1701 cho ông C và bà T, đồng thời tiến hành đo đạc phần diện tích đất chuyển nhượng theo các biên bản ngày 31/12/2016 thể hiện kết quả đo đạc. Tại Văn bản số 72/UBND-KT ngày 17/01/2017 Ủy ban nhân dân huyện T đã đồng ý cho ông M chuyển nhượng 200m² đất cho bà T và ông C, các bên đã đo đạc phần diện

tích đất chuyển nhượng thể hiện ở các biên bản mô tả, tuy nhiên sau đó các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông M chết. Như vậy về mặt ý chí, có sự thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông C bà T, theo sự thoả thuận chuyển hoá từ hợp đồng thế chấp sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tế các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng, vì vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông C, bà T là có cơ sở.

[3.2] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: ông M và ông C, bà T xác lập giao dịch vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng trên thực tế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, theo Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức.

[3.3] Về chủ thể của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: các bên đều thừa nhận quyền sử dụng thửa đất số 1701 là tài sản chung của vợ chồng ông M và bà C1, vào ngày 14/10/2013 ông M tự ý xác lập giao dịch chuyển nhượng liên quan đến tài sản chung của vợ chồng mà không có ý kiến của bà C1 là vi phạm điều kiện về chủ thể sử dụng đất. Tuy nhiên ngày 31/10/2014 ông M và bà C1 ly hôn theo Bản án số 28/2014/HNGĐ-ST. Ngày 27/11/2018, bà C1 đồng ý chia cho ông M thửa đất số 1701 và không có tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 1701 của ông M nên việc chuyển nhượng không bị vô hiệu về chủ thể.

[3.4] Về điều kiện tách thửa: theo Văn bản số 72/UBND-KT ngày 17/01/2017 Ủy ban nhân dân huyện T thì Ủy ban đồng ý cho ông M tách thửa để chuyển nhượng 200m² đất cho bà T và ông C, nhưng các bên không thực hiện. Sau khi phát sinh tranh chấp, Toà án đã trưng cầu việc tách thửa cho chuyển nhượng đối với cơ quan quản lý đất đai tại địa phương. Tại Văn bản số 2443/UBND-NC ngày 21/4/2023, Ủy ban nhân dân huyện T đã dẫn chiếu việc tách thửa chuyển nhượng tại Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An. Đối chiếu quy định tại Điều 9 Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 thì việc chuyển nhượng 200m² thuộc một phần thửa 1701 là không đủ điều kiện. Vì vậy Toà án không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn do ông Trần Văn H đại diện.

[3.5] Tại phiên toà phúc thẩm, ông H đại diện cho các nguyên đơn trình bày cho rằng, 200m² đất ông C và bà T nhận chuyển nhượng có thể nhập với thửa đất số 4173 của ông C bà T tạo thành thửa đất mới đủ diện tích, tuy nhiên phần diện tích đất còn lại của thửa 1701 là 95,5m² không đủ điều kiện hình thành thửa mới nên cũng không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng được.

[3.6] Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển hoá từ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu do có sự thay đổi của chính sách pháp luật, việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu để giải quyết hậu quả của hợp đồng là cần thiết. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của các bị đơn về vô hiệu hợp đồng, nhưng lại không cho các bên thực hiện hợp đồng, đồng thời xử lý hợp đồng vô hiệu là có mâu thuẫn với chính quyết định của bản án. Cần chỉnh sửa cách tuyên trong quyết định của bản án cho phù hợp.

[4] Về giá trị bồi thường do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Toà án cấp sơ thẩm buộc phía những người thừa kế của ông M bồi thường toàn bộ giá trị 100% thiệt hại, không chia lỗi, trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không phải hoàn toàn do lỗi của ông M cùng những người thừa kế của ông M là hoàn toàn có lợi cho các nguyên đơn. Đồng thời Toà án cấp sơ thẩm lấy giá trị quyền sử dụng đất theo giá trung bình của Biên bản định giá ngày 15/9/2023 của Hội đồng định giá huyện T và giá theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T1, khi các đương sự không yêu cầu định giá lại không trái với quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về giới hạn phạm vi thi hành nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại để phục vụ cho công tác thi hành án là phù hợp quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[6] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: các đương sự kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên ông C bà T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Toà án xem xét miễn án phí cho ông C bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 109/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 129, 131, 502, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai;

Điều 9 Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T yêu cầu các thừa kế của ông Trần Văn M thực hiện nghĩa vụ.

Chấp nhận yêu cầu của các bị đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T và ông M vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 200m² đất thuộc một phần thửa 1701 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An giữa ông C, bà T và ông M vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Buộc bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 cùng liên đới trả cho ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 322.835.450 đồng.

Buộc ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T trả cho bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 200m² đất thuộc một phần thửa 1701 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An cùng toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất.

Bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 được quyền quản lý, sử dụng 200m² đất thuộc một phần thửa 1701 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An cùng toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất do ông C, bà T giao lại.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 255 ngày 30/8/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T duyệt ngày 31/8/2022 và Mảnh trích đo địa chính ngày 05/9/2022 định vị kiến trúc dựa trên mảnh trích đo ngày 31/8/2022 thì 200m² đất tại khu A, có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp phần còn lại thửa 1701

Tây giáp thửa 4840, phần còn lại thửa 1701

Nam giáp phần còn lại thửa 1701

Bắc giáp lối đi công cộng

3. Về chi phí tố tụng với tổng số tiền 32.350.000 đồng; ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T phải chịu 7.600.000 đồng; bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 liên đới chịu 24.750.000 đồng. Ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T

nộp tạm ứng 29.350.000 đồng; bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 liên đới nộp tạm ứng 3.000.000 đồng. Buộc bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 phải liên đới hoàn trả lại 21.750.000 đồng cho ông Phạm Hữu C và bà Trần Thị T.

4. Về án phí: bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 liên đới chịu 16.141.773 đồng án phí trên phần nghĩa vụ thanh toán, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 theo biên lai thu số 0001055 ngày 26/6/2023 của Chi cục thi hành dân sự huyện T, tỉnh Long An sang thi hành án phí. Bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 còn phải liên đới nộp tiếp 15.841.773 đồng án phí.

Miễn án phí cho ông Phạm Hữu C, bà Trần Thị T.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về phạm vi thi hành án của các thừa kế của ông Trần Văn M gồm bà Trần Thị P, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P1 đối với tất cả các khoản tiền theo quyết định của bản án trong phạm vi di sản của ông M để lại.

7. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga