

**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**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 48/2023/DS-GĐT

Ngày: 10/3/2023

V/v tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu
tuyên bố văn bản phân chia thừa kế và hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chánh án – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu.

Các Thẩm phán:

1. Ông Hoàng Thanh Dũng
2. Ông Lê Thành Văn

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên chính

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia thừa kế và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn T1; địa chỉ: Tổ 7, ấp K1, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

2. ***Bị đơn:*** Bà Lê Thị L1; địa chỉ: Tổ 7, ấp K1, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1961; địa chỉ: Ô 2/105A, Tổ 22, khu phố K4, thị trấn K5, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 6, Ấp 5, xã K6, huyện K7, tỉnh Bình Dương.

3.3. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 7, ấp K1, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 7, ấp K1, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Anh Nguyễn Thành H2, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ 7, ấp K1, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

3.6. Cụ Lê Văn S1, sinh năm 1937; cụ Hồ Thị M1, sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ 20, ấp K8, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

3.7. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1977; bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp 4, xã K9, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 (đồng thời là đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị T2) trình bày:

Cha mẹ ông là Cụ Nguyễn Văn R1 (chết năm 1976) và cụ Nguyễn Thị H3 (chết năm 1998) có 08 người con chung, nhưng 03 người chết từ lúc nhỏ, còn lại 05 người, gồm: ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Minh T4 và ông Nguyễn Văn C1. Khi còn sống, Cụ R1, cụ H3 tạo lập được khối tài sản chung là diện tích 2.368,9m² thuộc thửa đất số 148 (nay tách thành thửa 246, diện tích 518,2m²; thửa 364, diện tích 249,8m²; thửa 365, diện tích 337,6m² và thửa 366, diện tích 1.263,3m²), tờ bản đồ số 12, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh. Cụ R1, cụ H3 chết không để lại di chúc. Các thửa đất trên là di sản thừa kế do bà Lê Thị L1 (vợ ông Nguyễn Minh T4) quản lý, sử dụng nhưng đã làm văn bản phân chia cho Anh Nguyễn Thành H2 (con của ông T4 và bà L1), sau đó anh H2 đã làm hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất này cho vợ chồng Cụ Lê Văn S1 và cụ Hồ Thị M1, vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các giao dịch nêu trên, buộc bà L1 chia thừa kế cho 05 người con của Cụ R1, cụ H3, riêng ông C1 được hưởng 02 kỷ phần vì có nghĩa vụ thờ cúng cha mẹ.

Bị đơn là bà Lê Thị L1 (đồng thời là đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị D1 và Anh Nguyễn Thành H2) trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T1 về họ tên cha mẹ và các anh chị em gia đình chồng của bà, về nguồn gốc đất tranh chấp thừa kế. Tuy nhiên, khi còn sống, mẹ chồng của bà (là cụ H3) đã thực hiện xong việc phân chia tài sản cho các con, cụ thể: diện tích đất tranh chấp chia cho 03 người con là ông H1, bà T2 và ông T4, nhưng sau đó vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng lại 02 phần đất của ông H1, bà T2 với giá mỗi phần là 04 chỉ vàng 24k. Năm 1997, bà đồng ý để Nhà nước xây 01 căn nhà tình thương cho ông T1 trên diện tích 147m², thuộc một

phần thừa 366. Năm 1998, cụ H3 chết, vợ chồng bà đăng ký kê khai và đến năm 2009 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, vợ chồng bà lập hợp đồng tặng cho ông C1 thửa đất số 246 và ông C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông T4 chết, bà cùng 02 người con là chị Nguyễn Thị D1 và Anh Nguyễn Thành H2 làm thủ tục phân chia di sản, theo đó, anh H2 được chia và đứng tên quyền sử dụng các thửa đất số 364, 365, 366. Năm 2019, anh H2 lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho vợ chồng Cụ Lê Văn S1, cụ Hồ Thị M1 (là cha mẹ của bà). Cụ S1, cụ M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T1 về họ tên cha mẹ và các anh chị em trong gia đình, về nguồn gốc đất tranh chấp thừa kế, cũng như các yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng Cụ Lê Văn S1 và cụ Hồ Thị M1 (do đại diện hợp pháp) trình bày:

Năm 2019, Cụ S1, cụ M1 nhận chuyển nhượng của Anh Nguyễn Thành H2 các thửa đất số 364, 365, 366 và 145, tờ bản đồ số 12, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh với giá 370.000.000 đồng, Cụ S1, cụ M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Nguyễn Văn T1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H2 với Cụ S1, cụ M1 đối với các thửa đất trên thì Cụ S1, cụ M1 không đồng ý.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2019/DS-PT ngày 13/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của Cụ Lê Văn S1, cụ Hồ Thị M1; bà Lê Thị L1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn C1 về việc yêu cầu bị đơn là bà Lê Thị L1 chia di sản thừa kế đối với diện tích đất 2.368,9m², thuộc các thửa số 246, 364, 365, 366, tờ bản đồ số 12, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố vô hiệu các văn bản gồm: Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 05/6/2019 giữa bà Lê Thị L1, chị Nguyễn Thị D1 và Anh Nguyễn Thành H2; một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 giữa Anh Nguyễn Thành H2 với Cụ Lê Văn S1, cụ Hồ Thị M1 đối với các thửa đất số 364, 366; và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2019 giữa Anh Nguyễn Thành H2 với Cụ Lê Văn S1, cụ Hồ Thị M1.

Chia di sản thừa kế của Cụ Nguyễn Văn R1 và cụ Nguyễn Thị H3 như sau:

Ông Nguyễn Văn T1 được chia diện tích đất $561,9m^2$ (ONT $100m^2$, CLN $461,9m^2$), thuộc một phần thửa 366, cùng mái che sắt, diện tích $107m^2$; bà Nguyễn Thị T2 được chia diện tích đất $337,6m^2$ (ONT $25m^2$, CLN $316,6m^2$), thuộc một phần thửa 365, cùng chuồng heo, diện tích $37m^2$ và 01 cây xoài; bà Lê Thị L1, chị Nguyễn Thị D1 và Anh Nguyễn Thành H2 được chia diện tích đất $701,4m^2$ (ONT $150m^2$, CLN $551,4m^2$), thuộc một phần thửa 366; ông Nguyễn Văn C1 được chia diện tích đất $518,2m^2$ (ONT $100m^2$, CLN $418,2m^2$), thuộc thửa 246.

Ông T1 phải thanh toán cho ông H1 213.580.266 đồng, bà T2 206.592.217 đồng; ông C1 phải thanh toán cho những người sau: ông H1 168.348.551 đồng; bà L1, chị D1, anh H2 cùng số tiền 135.917.434 đồng.

Ông T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ông T3, bà H4 31.393.800 đồng.

Bà T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà L1, chị D1, anh H2 9.813.000 đồng.

Buộc bà L1, chị D1, anh H2 di dời 01 nền gạch tàu, diện tích $13,5m^2$ và bàn giao các tài sản đang có trên đất để giao lại diện tích đất cho bà T2.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị H4, buộc bà L1 thanh toán cho Ông T3, bà H4 297.305.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 06/7/2022, bà Lê Thị L1, Cụ Lê Văn S1 và cụ Hồ Thị M1 có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 96/2022/KN-DS ngày 29/12/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm nêu trên, và hủy Bản án sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ Nguyễn Văn R1 (chết năm 1976) và cụ Nguyễn Thị H3 (chết năm 1998) có 05 người con chung, gồm: ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Minh T4 (chết năm 2018, có vợ là bà Lê Thị L1, và 02 người con chung với bà L1 là chị Nguyễn Thị D1 và Anh Nguyễn Thành H2) và ông Nguyễn Văn C1.

[2] Khi còn sống, Cụ R1, cụ H3 tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 148 có diện tích $2.368,9m^2$, nay tách thành thửa 246 (diện tích $518,2m^2$), thửa 364

(diện tích 249,8m²), thửa 365 (diện tích 337,6m²) và thửa 366 (diện tích 1.263,3m²), tờ bản đồ số 12, xã K2, huyện K3, tỉnh Tây Ninh.

[3] Sau khi Cụ R1 chết năm 1976, cụ H3 sống cùng vợ chồng ông T4, bà L1 tại các thửa đất tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, cụ H3 không tạo lập tài sản trên đất, không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất, còn vợ chồng ông T4, bà L1 là người trực tiếp sử dụng đất, đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và đứng tên quy chủ trong sổ mục kê (bút lục số 308). Theo bà L1 khai, sở dĩ vợ chồng bà đăng ký kê khai diện tích đất nói trên là vì khi còn sống, cụ H3 đã thực hiện xong việc phân chia tài sản cho các con, cụ thể: diện tích đất tranh chấp chia cho 03 người con là ông H1, bà T2 và ông T4, nhưng sau đó vợ chồng bà L1 đã nhận chuyển nhượng lại 02 phần đất trên của ông H1, bà T2 với giá mỗi phần là 04 chỉ vàng 24k (khoảng hơn 700.000 đồng); năm 1997, bà L1 đồng ý để Nhà nước xây 01 căn nhà tình thương cho ông T1 trên diện tích 147m², thuộc một phần thửa 366; năm 1998, cụ H3 chết, vợ chồng bà L1 tiếp tục đăng ký kê khai và đến năm 2009 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Năm 2011, ông T4 và bà L1 lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn C1 thửa đất số 246 và ông C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông T4 chết, ngày 02/5/2019, bà L1 làm giấy viết tay chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Nguyễn Thành T3 và bà Nguyễn Thị H4 diện tích đất có kích thước (ngang) 05m x (dài) 30m, nhưng do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa nên các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, nhưng chưa giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Sau đó, bà L1 cùng 02 người con là chị Nguyễn Thị D1 và Anh Nguyễn Thành H2 làm thủ tục phân chia di sản, theo đó, anh H2 được chia và đứng tên quyền sử dụng các thửa đất số 364, 365, 366.

[5] Ngày 21 và 22/6/2019, anh H2 lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cùng với thửa đất số 145 (tài sản riêng của ông T4 và bà L1) cho vợ chồng Cụ Lê Văn S1, cụ Hồ Thị M1 (là ông bà ngoại của anh H2). Cụ S1, cụ M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Ngày 24/7/2019, ông Nguyễn Văn T1 khởi kiện bà Lê Thị L1, yêu cầu chia di sản thừa kế đối với các thửa đất số 246, 364, 365 và 366. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1, ông H1, bà T2 và ông C1 đều không thừa nhận việc cụ H3 đã chia tài sản cho các con như lời trình bày của bà L1. Phía bà L1 cũng không chứng minh được có việc phân chia di sản nên cần xác định phần di sản của Cụ R1, cụ H3 là quyền sử dụng các thửa đất trên chưa phân chia. Tại thời điểm tranh chấp thì Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có hiệu lực thi hành nên áp dụng điều khoản chuyển tiếp tại Điều 688 của Bộ luật này đối với quy định về “*thời hiệu thừa kế*”, cụ thể tại Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản,... kể từ thời điểm mở thừa kế*”. Và theo

quy định tại điểm b mục 10 của Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990, thì *“đối với những việc thừa kế đã mở trước ngày 10/9/1990, thì thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày 10/9/1990”*. Do đó, việc phân chia di sản giữa bà L1, chị D1 với anh H2 còn trong thời hiệu thừa kế nhưng không có ý kiến đồng ý của các đồng thừa kế khác là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định văn bản phân chia di sản nêu trên vô hiệu, đồng thời buộc bà L1 chia di sản thừa kế nêu trên cho các đồng thừa kế là có căn cứ pháp luật.

[7] Tuy nhiên, việc Tòa án hai cấp tỉnh Tây Ninh nhận định cho rằng, đất tranh chấp là di sản chưa chia, nhưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 (sau đó phân chia cho anh H2) là không đúng, dẫn đến giao dịch giữa anh H2 với Cụ S1, cụ M1 bị vô hiệu; đồng thời giá đất chuyển nhượng trong giao dịch này thấp hơn giá thị trường; ông T1 đã xây dựng nhà tình thương trên một phần diện tích đất tranh chấp trước thời điểm chuyển nhượng, từ đó xét xử không C1 nhận giao dịch giữa anh H2 với Cụ S1, cụ M1 là không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ: (i) việc chuyển nhượng giữa anh H2 với Cụ S1, cụ M1 đã hoàn tất về thủ tục pháp lý và Cụ S1, cụ M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (ii) trong giao dịch này, Cụ S1, cụ M1 là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Trường hợp này, Tòa án cần phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H2 với Cụ S1, cụ M1, đồng thời buộc bà L1 thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trên thực tế ông T1 đã xây dựng căn nhà tình thương trên một phần diện tích đất tranh chấp trước thời điểm anh H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Cụ S1, cụ M1 nên cần xác định việc chuyển nhượng này bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất đã xây dựng nhà tình thương cho ông T1, phần diện tích còn lại công nhận cho Cụ S1, cụ M1 mới bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 96/2022/KN-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2021/DS-PT ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện K3, tỉnh Tây Ninh về vụ án *“Tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia tài sản thừa kế và hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 với bị đơn là bà Lê Thị L1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K3, tỉnh Tây Ninh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện K3, T.Tây Ninh;
- Cục THADS huyện K3;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Châu