

**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: 419/2022/DS-PT

Ngày 22 – 6 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Trần Anh Dũng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 5 và ngày 22 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 551/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 321/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Huỳnh Kim C (tên gọi khác: Huỳnh N), sinh năm 1950, (vắng mặt);

2. Ông Huỳnh Kim S, sinh năm 1979, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, ông S (theo các Giấy ủy quyền ngày 09/11/2016 và ngày 03/12/2016): Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 7/11 Đường P, Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (có mặt);

- Bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc Kim C1, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 37/6 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Võ Văn Đàn – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Võ Văn Đàn, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An, (có mặt ngày 25/5/2022, vắng mặt ngày 22/6/2022);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Kim P, sinh năm 1954; địa chỉ: 26 Fraser Road Canley Vale 2165 Australia, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông P (theo Giấy ủy quyền ngày 12/7/2017): Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, (có mặt);

2. Ông Huỳnh Kim M, sinh năm 1946; địa chỉ: 1314 Timber Land DR Van Burden AR 72956 9053 – USA, (xin vắng mặt).

3. Ông Huỳnh Kim T, sinh năm 1951, (xin vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông T (theo Giấy ủy quyền ngày 13/9/2017): Ông Huỳnh Minh N, sinh năm 1982, (xin vắng mặt);

4. Ông Huỳnh Minh N, sinh năm 1982, (xin vắng mặt);

5. Bà Lưu Thị Như Y, sinh năm 1992, (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà Huỳnh Ngọc C2, sinh năm 1936, (chết năm 2010);

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C12:

6.1. Ông Lê Thanh S1, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 191/9E Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (xin vắng mặt);

6.2. Ông Lê Sơn H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 166/11D Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (xin vắng mặt).

6.3. Bà Lê Thị Anh Th, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 192/2C Đường T, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (xin vắng mặt).

6.4. Ông Lê Hoàng H1, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 166 Đường P, Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (xin vắng mặt).

6.5. Ông Lê Minh H2, sinh năm 1978; địa chỉ: 37/1A Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N) và ông Huỳnh Kim S, có đại diện theo ủy quyền là ông Võ Trọng K trình bày:

Bà Huỳnh Ngọc Thơ là chị ruột của ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N) và ông Huỳnh Kim S. Bà Thơ có quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà và đất sau đây:

+ Căn nhà và phần đất diện tích 228,9m², thửa đất số 198, tờ bản đồ số 36, tọa lạc số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 070979 ngày 03/01/2014.

+ Phần đất diện tích 138m², thửa đất số 199, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 068580 ngày 15/4/2011.

+ Phần đất diện tích 1.516,6m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 113016 cấp ngày 03/01/2014.

+ Phần đất diện tích 1.720,5m², thửa đất số 202, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 113016 cấp ngày 03/01/2014.

Do tin tưởng bà Huỳnh Ngọc Kim C1 nên bà Thơ đã ký 04 Hợp đồng chuyển nhượng nhà và các thửa đất trên cho bà C1.

Sau đó, bà Thơ khởi kiện yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng nêu trên, tuy nhiên bà C1 cam kết sẽ hủy các hợp đồng này nên bà Thơ rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố M ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 25/2016/QĐST-DS ngày 29/4/2016. Nhưng đến nay bà C1 vẫn không thực hiện như cam kết.

Ngày 04/12/2014, bà Thơ làm Di chúc để lại nhà và đất nêu trên cho ông C, ông S. Ngày 04/7/2016, bà Thơ qua đời, vậy ông C, ông S là người thừa kế theo di chúc của bà Thơ, nên ông C và ông S có yêu cầu như sau:

+ Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với căn nhà và phần đất diện tích 228,9m², thửa đất số 198, tờ bản đồ số 36, tọa lạc số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với phần đất diện tích 138m², thửa đất số 199, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 24/4/2014 đối với phần đất diện tích 1.516,6m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với phần diện tích 1.720,5m², thửa đất số 202, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Ông C và ông S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Kim P và ông Huỳnh Kim M.

- Theo Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1, có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu Toàn trình bày:

Vào thời điểm làm 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà C1 thì bà Thơ hoàn toàn minh mẫn và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long là đúng theo quy định pháp luật.

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng, bà C1 đã trả đủ số tiền 70.000.000 đồng cho bà Thơ, số tiền này bà Thơ đem gửi Ngân hàng (có đầy đủ chứng từ kèm theo). Vì tài sản này bà Thơ được hưởng từ Tờ tương phân của gia đình năm 1986, bà Thơ chuyển nhượng cho em gái là bà C1 là hoàn toàn tự nguyện không có ai ép buộc và bà Thơ cũng không đứng tên tài sản giùm cho ai cả. Do đó, Di chúc bà Thơ lập ngày 04/12/2014 không có hiệu lực vì các phần đất trên đã chuyển nhượng cho bà C1 thì không còn quyền để làm di chúc.

Nay bà C1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huỳnh Kim C, ông Huỳnh Kim S và không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Kim P, ông Huỳnh Kim M. Bà C1 yêu cầu hủy bỏ Di chúc ngày lập ngày 04/12/2014 được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận số 168 quyền số 01 TP/CC-SCC/DC.

- Theo Đơn khởi kiện độc lập, Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Huỳnh Kim P, có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc D trình bày:

Ông Huỳnh Kim P có Đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Yêu cầu hủy bỏ Di chúc do bà Huỳnh Ngọc Thơ lập ngày 04/12/2014 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang chứng nhận số 168, quyền số 01 TP/CC-SCC/DC. Vì thửa đất số 202 cùng tờ bản đồ số 36 bà Thơ đứng tên giùm cho ông P một phần diện tích theo Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 22/12/2009. Lý do: Các thửa đất 199, 200, 201, 202 cùng tờ bản đồ số 36, bà Huỳnh Ngọc Thơ đứng tên giùm ông Huỳnh Kim P một phần diện tích theo Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 22/12/2009. Riêng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 36, diện tích 228,9m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là di sản của cha mẹ ông Huỳnh Kim P để lại, bà Huỳnh Ngọc Thơ chỉ đứng tên giùm nên chị em ông P được chia thừa kế mỗi người một phần đều nhau.

+ Ông P yêu cầu ông Nguyễn Huỳnh Kim C, ông Huỳnh Kim S phải giao trả lại cho ông diện tích đất có chiều ngang 10m x chiều dài khoảng 60m nằm một phần trong thửa đất số 202 cùng tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại Khu phố 1, Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Đối với thửa đất 198, 199, 200 cùng tờ bản đồ số 36 và căn nhà số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là di sản thừa kế của cha là cụ Huỳnh Kim Chiêu và mẹ là cụ Nguyễn Thị Mậu chết để lại. Bà Thơ là người đứng tên đại diện cho anh em trong gia đình. Đây là di sản thừa kế theo pháp luật nên ông P yêu cầu được chia một phần theo tỉ lệ 1/7, xin nhận bằng giá

trị theo giá thị trường.

Ông Huỳnh Kim P đồng ý yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Kim M.

Ngày 30/11/2020, người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Kim P là ông Phạm Ngọc D có đơn rút lại một phần yêu cầu độc lập, không yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất 198, 199, 200 cùng tờ bản đồ số 36 và căn nhà số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; không yêu cầu ông Nguyễn Huỳnh Kim C, ông Huỳnh Kim S phải giao trả lại cho ông diện tích đất có chiều ngang 10m x chiều dài khoảng 60m nằm một phần trong thửa đất số 202 cùng tờ bản đồ số 36; không yêu cầu hủy di chúc. Ông P chỉ yêu cầu độc lập là hủy 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Huỳnh Kim M có Đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng có Đơn khởi kiện độc lập và Bản tự khai trình bày:

Ông Huỳnh Kim M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 198, 199, 200, 202 được xác lập giữa bà Thơ với bà C1 ngày 15/4/2020 và ngày 24/4/2014; đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Kim P. Đồng thời, ông M có yêu cầu độc lập:

+ Hủy Di chúc do bà Huỳnh Ngọc Thơ lập ngày 04/12/2014 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang chứng nhận số 168, quyển số 01 TP/CC-SCC/DC, với lý do: Các thửa đất 199, 200, 201, 202 cùng tờ bản đồ số 36, bà Huỳnh Ngọc Thơ đứng tên giùm ông một phần diện tích và là di sản của cha mẹ chết để lại theo Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 22/12/2009 và ngày 23/12/2009 do bà Thơ, ông C, ông P và ông cùng lập; và Tờ tương phân ngày 17/7/2017 do bà C1, ông C, ông P cùng lập.

Đối với thửa đất số 201, diện tích 899,9m², tờ bản đồ 36 tọa lạc tại đường Đường L, Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, ông M đồng ý để cho ông Huỳnh Kim S đứng tên.

Đối với thửa đất số 202, diện tích 1.720,5m², tờ bản đồ 36 tọa lạc tại đường Đường L, Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, ông M yêu cầu ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N) và Huỳnh Kim S trả lại cho ông 1/3 diện tích đất trên (583,4m²), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp một phần thửa đất số 202 chia cho ông Nguyễn Huỳnh Kim C; Phía Tây giáp một phần thửa đất số 202 chia cho Huỳnh Kim P; Phía Nam giáp thửa đất số 201; Phía Bắc giáp đất của Huỳnh Ngọc Kim C1. Diện tích đất 583,4m² nằm trong một phần thửa đất 202 này, ông đồng ý để cho ông Huỳnh Kim P được trọn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt, ông không yêu cầu ông P hoàn giá trị.

Đối với các thửa đất số 198, 199, 200 cùng tờ bản đồ số 36 và căn nhà số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là di sản thừa kế của cha mẹ để lại nên ông yêu cầu được chia một phần theo tỉ lệ 1/7, xin nhận bằng hiện vật là đất nằm trong thửa đất số 199, diện tích 138m² và thửa đất số 200, diện tích 1.516,6m²; riêng thửa đất số 198, diện tích 228,9m² và căn nhà gắn liền

với đất, ông đồng ý để làm nhà thờ, không yêu cầu chia.

Đồng thời ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 30/11/2020, ông Huỳnh Kim M có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập.

- Theo Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim T, có đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Minh N trình bày:

Ông Huỳnh Kim T là con ruột của cụ Huỳnh Kim Chiêu, sinh năm 1915 (chết năm 2000) và cụ Nguyễn Thị Mậu, sinh năm 1917 (chết ngày 13/12/2019). Ngoài ông Huỳnh Kim T, cha mẹ của ông còn có 06 người con khác gồm bà Huỳnh Ngọc Thơ, ông Huỳnh Kim M, bà Huỳnh Ngọc Kim C1, ông Huỳnh Kim P, ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N) và bà Huỳnh Ngọc C2.

Khi còn sống, cha mẹ ông T có tạo lập các thửa đất số 198, 199, 200, 202 và căn nhà số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang nhưng để cho con là Huỳnh Ngọc Thơ đứng tên. Bà Thơ có chồng là ông Lê Háo Khiêm, ông bà sống chung không có con chung.

Theo ý định và nguyện vọng của cha mẹ khi còn sống, bà Huỳnh Ngọc Thơ đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thay cho cha mẹ, bà Thơ phải làm văn bản đứng tên giùm đất cho các anh em đang định cư ở nước ngoài, làm di chúc để định đoạt nhà cho anh em.

Hiện nay, bà Huỳnh Ngọc Thơ và ông Lê Háo Khiêm đã chết thì tài sản là quyền sử dụng đất của các thửa đất, nhà nêu trên trở thành di sản của bà Thơ, ông Khiêm nhưng thực chất là di sản của cha mẹ ông T để lại.

Lúc còn sống, bà Thơ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Kim Chi đối với các thửa đất, nhà trên là không đúng nên ông T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, ông S và đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P.

Ông T là con ruột của cụ Huỳnh Kim Chiêu và cụ Nguyễn Thị Mậu, em ruột của bà Huỳnh Ngọc Thơ nên xin nhận 01 kỷ phần thừa kế bằng hiện vật theo Di chúc của bà Thơ lập và theo pháp luật đối với di sản thừa kế là các thửa đất số 198, 199, 200, 202 và căn nhà số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 01/9/2020, ông T có đơn xin xem xét: Căn nhà số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là do cha mẹ ông mua và xây dựng năm 1953, ông T và các con cháu đều cư ngụ ở đây thường xuyên. Năm 1990, cha mẹ ông T già yếu nên giao cho bà Thơ, ông Khiêm đứng tên đồng thời bắt ông bà phải làm di chúc dành căn nhà làm nơi thờ tự, được chính quyền công chứng. Năm 2008, ông Khiêm chết và di chúc có hiệu lực. Đến năm 2016 thì bỗng dưng có giấy bán nhà cho bà C1 với giá 10.000.000 đồng, ông T cho rằng việc mua bán này không hợp lệ và trái di nguyện cha mẹ ông. Do đó, ông đề nghị Tòa án xem xét, chấp thuận cho ông được dùng căn nhà số 37/4 Đường L,

Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang làm nơi thờ tự của dòng họ và các con cháu đều có quyền lợi ngang nhau.

- Theo Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N trình bày:

Ông N thống nhất với ý kiến của ông T; đồng thời, đối với căn nhà số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, ông có ý kiến như sau:

Từ khi sinh ra và lớn lên đến nay, lập gia đình và có con, ông đều cư ngụ tại nhà này cùng cha mẹ là ông Huỳnh Kim T. Vì nghĩ rằng là nhà thờ dòng họ mà cha mẹ ông trực tiếp quản lý, ông cùng cha đã bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa nhiều hạng mục trong thời gian dài. Diện tích như căn nhà sau, diện tích 65m² đã được dỡ bỏ và xây mới, cùng nhiều công trình phụ xung quanh khác với tổng chi phí khoảng 900.000.000 đồng vào năm 2010.

Nếu vì lý do nào đó, gia đình ông không còn được cư ngụ ở căn nhà trên thì ông đề nghị Tòa án xem xét buộc người mua phải bồi thường cho gia đình ông số tiền trên theo thời giá hiện tại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Như Y có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng có Bản tự khai trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện và các yêu cầu độc lập, bà không có ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S1, ông Lê Sơn H, bà Lê Thị Anh Th, ông Lê Hoàng H1 và ông Lê Minh H2 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có Bản tự khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 08/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N), ông Huỳnh Kim S.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Huỳnh Kim P.

Tuyên bố:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với căn nhà và phần đất diện tích 228,9m², thửa đất số 198, tờ bản đồ số 36, tọa lạc số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vô hiệu ngay từ khi giao kết ngày 15/4/2014.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với phần đất diện tích 138m², thửa đất số 199, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vô hiệu ngay từ khi giao kết ngày 15/4/2014.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 24/4/2014 đối với phần đất diện tích 1.516,6m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vô hiệu ngay từ khi giao kết ngày 24/4/2014.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với phần diện tích 1.720,5m², thửa đất số 202, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vô hiệu ngay từ khi giao kết ngày 15/4/2014.

Ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N), ông Huỳnh Kim S có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Ngọc Kim C1 số tiền 70.000.000 đồng. Thời gian giao trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà C1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C, ông S chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập ông Huỳnh Kim P về việc yêu cầu hủy Di chúc của bà Huỳnh Ngọc Thơ; chia thừa kế đối với các thửa đất số 198, 199, 200 cùng tờ bản đồ số 36 và căn nhà số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu ông Nguyễn Huỳnh Kim C, ông Huỳnh Kim S phải giao trả lại cho ông P diện tích đất có chiều ngang 10m x chiều dài khoảng 60m nằm một phần trong thửa đất số 202 cùng tờ bản đồ số 36.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập ông Huỳnh Kim M (Huỳnh Anh) về việc yêu cầu hủy Di chúc của bà Huỳnh Ngọc Thơ; chia thừa kế đối với các thửa đất 198, 199, 200 cùng tờ bản đồ số 36 và căn nhà số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu ông Nguyễn Huỳnh Kim C, ông Huỳnh Kim S phải giao trả lại cho ông M diện tích đất có chiều ngang 10m x chiều dài khoảng 60m nằm một phần trong thửa đất số 202 cùng tờ bản đồ số 36.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 20/4/2021, bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đến ngày 19/5/2021 bà C1 có Đơn kháng cáo bổ sung, với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N), ông Huỳnh Kim S và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Võ Văn Đoàn trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1:

Nguồn gốc bốn thửa đất hiện nay đang tranh chấp là của cha mẹ bà Huỳnh Ngọc Thơ để lại cho bà Thơ và bà Thơ đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Ngày 15/4/2014 và ngày 24/4/2014, bà Thơ và bà C1 đã ký 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cửu Long là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm các Điều 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thỏa mãn đầy đủ quy định tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2013. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những nhận định không khách quan, cơ sở pháp lý không thuyết phục và có những bất cập phi lý để làm căn cứ tuyên bố 04 hợp đồng nêu trên bị vô hiệu dẫn đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C1 bị xâm hại, cụ thể:

Thứ nhất: Tòa án cấp sơ thẩm đã dựa vào Văn bản thỏa thuận và cam kết lập ngày 22/12/2009 giữa bà Thơ, ông Huỳnh N, ông Huỳnh Kim M, ông Huỳnh Kim P và Tờ tương phân do bà C1 lập ngày 17/7/2017 để cho rằng nhà đất tại 04 hợp đồng do bà Thơ ký ngày 15/4/2014 và ngày 24/4/2014 là tài sản chung của anh chị em, không phải là tài sản của riêng bà Thơ, nhưng các văn bản này không có giá trị pháp lý vì không có công chứng, chứng thực. Trong khi đó, Hồ sơ vụ án có đầy đủ giấy tờ pháp lý thể hiện, bà Thơ đã được cha mẹ cho nhà đất vào năm 1986, đến năm 1997-1998 thực hiện việc kê khai theo quy định, theo đó đến năm 1999 bà Thơ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận và đã trải qua nhiều lần cấp đổi nhưng không có ai tranh chấp hoặc khiếu nại nên chứng tỏ tài sản bà Thơ chuyển nhượng cho bà C1 là tài sản của bà Thơ. Do đó, bà Thơ có toàn quyền quyết định tài sản của mình theo quy định tại các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013.

Thứ hai: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, bà Thơ thực hiện giao dịch không hoàn toàn tự nguyện với dẫn chứng là sau khi chuyển nhượng bà Thơ đã có đơn kiện tại Tòa án nhân dân thành phố M, Công an thành phố M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà và bà C1. Dẫn chứng này của Tòa án cấp sơ thẩm là không khách quan, vì lúc đó ông C và ông S đã làm áp lực buộc bà Thơ phải thừa kiện, nhưng cuối cùng bà Thơ vẫn nói rõ ý chí của mình là hoàn toàn tự nguyện nên bà Thơ đã có Đơn xin rút đơn khởi kiện và Đơn xin hủy đơn thừa kiện gửi Tòa án nhân dân thành phố M, Đơn bãi nại gửi Công an thành phố M. Công văn số 1354/CV-CATP (CSKT) ngày 26/4/2019 của Công an thành phố M cũng có nội dung khẳng định việc bà Thơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1 là hoàn toàn tự nguyện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua chứng cứ này gây bất lợi cho bà C1.

Thứ ba: Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng để cho rằng, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 là giả tạo, là không thuyết phục và không có căn cứ pháp lý vì bà Thơ và bà C1 là chị em ruột nên họ có thể tặng cho nhau hoặc giao dịch với một số tiền thấp hơn nữa thì cũng không vi phạm pháp luật.

Tóm lại, việc bà Thơ và bà C1 ký 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất vào các ngày 15/4/2014 và ngày 24/4/2014 tại

Văn phòng công chứng Cửu Long là phù hợp với quy định pháp luật; nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà C1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Kim C, ông Huỳnh Kim S và bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim P.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N), ông Huỳnh Kim S và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim P, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng họ đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; sau khi nghe ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1;*

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất thừa nhận việc, bà Huỳnh Ngọc Thơ là bên chuyển nhượng và bà Huỳnh Ngọc Kim C1 là bên nhận chuyển nhượng, có ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể sau đây:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với căn

nhà và phần đất diện tích 228,9m², thửa đất số 198, tờ bản đồ số 36, tọa lạc số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với phần đất diện tích 138,0m², thửa đất số 199, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với phần diện tích 1.720,5m², thửa đất số 202, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 24/4/2014 đối với phần đất diện tích 1.516,6m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

[2.2] Về việc bà Huỳnh Ngọc Kim C1 cho rằng các tài sản nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của riêng của bà Huỳnh Ngọc Thơ, đã được bà Thơ chuyển nhượng hợp pháp cho bà C1; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.2a] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thống nhất xác định diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5201060565 ngày 06/01/1999 và Quyết định phê duyệt ngày 12/3/1998 của UBND thành phố M, có nguồn gốc của cha mẹ nguyên đơn, bị đơn là cụ Chiêu và cụ Mậu nhưng để cho bà Thơ đứng tên. Sau đó, bà Thơ đã chuyển nhượng cho bà C1 một phần, còn lại bốn thửa đất bà Thơ được cấp đổi thành 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 070979 ngày 03/01/2014 của UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thơ đứng tên căn nhà và phần đất diện tích 228,9m², thửa đất số 198, tờ bản đồ số 36, tọa lạc số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 068580 ngày 15/4/2011 của UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thơ đứng tên phần đất diện tích 138m², thửa đất số 199, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 113016 ngày 03/01/2014 của UBND thành phố M cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thơ đứng tên phần đất diện tích 1.516,6m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 113016 ngày 03/01/2014 của UBND thành phố M cấp cho bà Huỳnh Ngọc Thơ đứng tên phần đất diện tích 1.720,5m², thửa đất số 202, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Tuy nhiên, tại Giấy thỏa thuận và cam kết được lập ngày 22/12/2009 giữa các ông, bà Huỳnh Ngọc Thơ, Huỳnh N, Huỳnh Kim M và Huỳnh Kim P có nội dung: Phần đất thổ và căn nhà trên phần đất thổ cư tọa tại số 37/4 là nhà thờ thuộc quyền sở hữu chung của các anh chị em ruột trong gia đình, các phần diện tích đất còn lại là của ông Nguyên, ông P và ông M, bà Thơ là người đứng

tên giùm, do lúc này các ông Nguyễn, Phước, Minh đang định cư ở nước ngoài (đúng thực tế là ông Nguyễn, Phước, Minh đang định cư tại nước ngoài) theo quy định của Luật Đất đai thì người nước ngoài chưa được đứng tên bất động sản tại Việt Nam.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 22/12/2009 không phải là loại văn bản bắt buộc phải có công chứng chứng thực mới phát sinh hiệu lực, là đúng. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, bốn thửa đất số 198, 199, 200, 202 và căn nhà số 37/4 không phải là tài sản của một mình bà Huỳnh Ngọc Thơ, bà Thơ tự ý định đoạt chuyển nhượng cho bà C1 theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/4/2014 và ngày 24/4/2014 là trái với nội dung đã thỏa thuận và cam kết, không đúng quy định của pháp luật về quyền định đoạt tài sản, là có căn cứ.

[2.2b] Mặt khác, Hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng bà Thơ không bàn giao nhà đất cho bà C1 theo như thỏa thuận tại các hợp đồng hai bên đã ký. Ngay sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng, bà Thơ đã làm Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố M, đồng thời làm Đơn tố cáo gửi Công an thành phố M, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Thơ với bà C1. Sau đó, bà Thơ rút đơn khởi kiện là do đề gia đình thỏa thuận chứ bà Thơ hoàn toàn không đồng ý chuyển nhượng; đồng thời, ngay sau khi rút đơn khởi kiện bà Thơ đã có Thông báo ngày 27/4/2016 về việc đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản trên đất, thông báo trên đã được lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại Cai Lậy, thông báo trên đã được gửi cho bà C1 cũng như các cơ quan có thẩm quyền trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Thơ khởi kiện sau đó lại rút đơn, sau khi rút đơn bà Thơ đã thông báo việc chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng, thông báo này gửi đến bà C1 nhưng bà C1 không có ý kiến phản đối nào đối với Thông báo ngày 27/4/2016.

Theo đó nhận thấy việc bà C1 cho rằng, bà Thơ hoàn toàn tự nguyện trong việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên, là không có cơ sở.

[2.2c] Hơn nữa, khi ông C, ông S đã nộp đơn khởi kiện vụ án này, bà Huỳnh Ngọc Kim C1 còn làm Tờ tương phân ngày 17/7/2017 có nội dung phù hợp với Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 22/12/2009 của bà Thơ, Nguyễn, Minh, Phước. Đây là văn bản xác nhận tài sản là của chung các anh chị em, không phải là hợp đồng về quyền sử dụng đất, cũng không phải là loại văn bản bắt buộc phải có công chứng chứng thực mới phát sinh hiệu lực. Tờ tương phân trên bà C1 thừa nhận là do chính bà viết và ký tên, tờ tương phân có bà Lưu Bạch Yến làm chứng (hiện nay bà Yến đã chết). Bà C1 cho rằng việc bà C1 viết Tờ tương phân trên là để làm vui lòng cho các anh, chứ không có giá trị pháp lý, vì không có công chứng hay chứng thực gì, là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C1 cho rằng Tờ tương phân ngày 17/7/2017 là đối với nhà đất của bà Thơ ở nơi khác, không phải là nhà đất tranh chấp trong vụ án, là không có cơ sở. Vì tại Tờ tương phân ngày 17/7/2017 do bà C1 viết đã

xác nhận các phần đất đã được chia tọa lạc tại số 37/4 và các phần đất còn lại là của chung của 7 anh em.

Qua đó đã có đủ cơ sở xác định Tờ tương phân do bà C1 lập ngày 17/7/2017 có nội dung thể hiện rõ ý chí của bà C1 thừa nhận tài sản đang tranh chấp không phải của một mình bà Thơ; do đó, bà Thơ không được toàn quyền định đoạt.

[2.2d] Từ những nhận định nêu trên nhận thấy, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/4/2014 và ngày 24/4/2014 giữa bà Thơ và bà C1 là không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng này vô hiệu là đúng quy định pháp luật tại các Điều 122, 127 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 vô hiệu, là do lỗi của cả hai bên, không làm phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận, là đúng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại Biên bản xác minh ngày 22/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thì giá do Nhà nước quy định tại thời điểm chuyển nhượng đối với đất vườn là 160.000 đồng/m², giá đất ở đô thị là 10.000.000 đồng/m², tổng giá trị tài sản chuyển nhượng giữa bà Thơ và bà C1 theo giá Nhà nước là 2.829.016.000 đồng. Tuy nhiên, bà C1 cho rằng bà Thơ chuyển nhượng các thửa đất nêu trên với giá tổng cộng 70.000.000 đồng. Bà C1 cung cấp chứng cứ chứng minh bà C1 có trả cho bà Thơ số tiền 70.000.000 đồng, do đó bà Thơ có nghĩa vụ trả lại bà C1 số tiền 70.000.000 đồng; bà C1 chưa nhận đất từ bà Thơ, nên không phải hoàn trả. Do hiện nay bà Thơ đã chết, theo Di chúc của bà Thơ thì bà Thơ để lại tài sản cho ông C, ông S. Trong vụ án này, ông C và ông S là nguyên đơn khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 với lý do là những người thừa kế theo di chúc của bà Thơ; ông C và ông S không yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Thơ theo di chúc. Tuy nhiên, Hồ sơ vụ án đã có đủ tài liệu, chứng cứ xác định bốn thửa đất số 198, 199, 200, 202 và căn nhà số 37/4 là tài sản chung của các anh chị em, trong đó có bà Thơ, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S và ông C có nghĩa vụ thực hiện phần nghĩa vụ của bà Thơ trả số tiền 70.000.000 đồng cho bà C1 là đúng theo quy định tại Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005 và trong phạm vi đơn yêu cầu khởi kiện của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ để xác định, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N), ông Huỳnh Kim S và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim P, tuyên bố bốn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 15/4/2014 và 24/4/2014 là vô hiệu, là đúng.

[4] Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 là giao dịch giả tạo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 trình bày tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng, “*Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng để cho rằng, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 là giả tạo, là không thuyết phục và không có căn cứ pháp lý vì bà Thơ và bà C1 là chị em ruột nên họ có thể tặng cho nhau hoặc giao dịch với một số tiền thấp hơn nữa thì cũng không vi phạm pháp luật*”, là có cơ sở. Tuy nhiên, do đã xác định được các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/4/2014 và ngày 24/4/2014 giữa bà Thơ và bà C1 là vô hiệu do không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại các Điều 122, 127 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên ý kiến trình bày nêu trên của Luật sư được chấp nhận nhưng cũng không đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1.

[5] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 là không đủ cơ sở để chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến, quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1; giữ nguyên bản án sơ thẩm (có điều chỉnh không áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005).

[6] Đối với những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[7] Đối với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1, trình bày tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Huỳnh Ngọc Thơ đã giao cho bà các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bốn thửa đất đứng tên bà Thơ và bà đã nộp các giấy chứng nhận này cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M để làm thủ tục sang tên, đến nay bà chưa nhận lại; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Trong vụ án này, Tòa án chỉ tuyên bố bốn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 là vô hiệu, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C và ông S, do đã xác định được bốn thửa đất số 198, 199, 200, 202 và căn nhà số 37/4 là tài sản chung của các anh chị em, trong đó có bà C1. Trong trường hợp bà C1 đã nộp các giấy chứng nhận các thửa đất này cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M để làm thủ tục sang tên, đến nay bà C1 vẫn chưa nhận lại, cũng không làm thay đổi các quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với vụ án này.

[8] Người kháng cáo bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 08/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang:

Căn cứ các Điều 26, 35, 37, 147, 217, 227, 228, 271, 273 và Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 121, 122, 123, 124, 127, 137, 163, 401, 407, 631, 646 và Điều 674 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N), ông Huỳnh Kim S; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Huỳnh Kim P.

Tuyên bố:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với căn nhà và phần đất diện tích 228,9m², thửa đất số 198, tờ bản đồ số 36, tọa lạc số 37/4 Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vô hiệu ngay từ khi giao kết ngày 15/4/2014.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với phần đất diện tích 138,0m², thửa đất số 199, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vô hiệu ngay từ khi giao kết ngày 15/4/2014.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng Công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 24/4/2014 đối với phần đất diện tích 1.516,6m², thửa đất số 200, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vô hiệu ngay từ khi giao kết ngày 24/4/2014.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thơ và bà C1 được Văn phòng công chứng Cửu Long chứng nhận ngày 15/4/2014 đối với phần diện tích 1.720,5m², thửa đất số 202, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang vô hiệu ngay từ khi giao kết ngày 15/4/2014.

Ông Nguyễn Huỳnh Kim C (Huỳnh N), ông Huỳnh Kim S có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Ngọc Kim C1 số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng, trong đó mỗi người phải trả cho bà C1 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng. Thời gian giao trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà C1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C, ông S chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập ông Huỳnh Kim P về việc yêu cầu hủy di chúc của bà Huỳnh Ngọc Thơ; chia thừa kế đối với các thửa đất 198, 199, 200 cùng tờ bản đồ số 36 và căn nhà Số 37/4, Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu ông Nguyễn Huỳnh Kim C, ông Huỳnh Kim S phải giao trả lại cho ông P diện tích đất có chiều ngang 10m x chiều dài khoảng 60m nằm một phần trong thửa đất số 202 cùng tờ bản đồ số 36.

1.3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập ông Huỳnh Kim M (Huỳnh Anh) về việc yêu cầu hủy di chúc của bà Huỳnh Ngọc Thơ; chia thừa kế đối với các thửa đất 198, 199, 200 cùng tờ bản đồ số 36 và căn nhà Số 37/4, Đường L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu ông Nguyễn Huỳnh Kim C, ông Huỳnh Kim S phải giao trả lại cho ông M diện tích đất có chiều ngang 10m x chiều dài khoảng 60m nằm một phần trong thửa đất số 202 cùng tờ bản đồ số 36.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm;

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Kim C và ông Huỳnh Kim S phải chịu 3.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông C, ông S đã nộp theo các Biên lai thu số 001830 ngày 15/02/2017, số 001831 ngày 15/02/2017, số 001833 ngày 16/02/2017 và 001834 ngày 16/02/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang; ông C và ông S còn phải nộp 2.900.000 đồng (trong đó, mỗi đương sự phải chịu $\frac{1}{2}$ là 1.450.000 đồng)

+ Bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

+ Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Kim P 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 002048 ngày 13/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

+ Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Kim M 625.000 (sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001258 ngày 14/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Ngọc Kim C1 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 22 tháng 6 năm 2022./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP (6).

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

Đỗ Đình Thanh