

Bản án số: 102/2020/DS-PT  
Ngày 10-6-2020  
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản  
hủy hợp đồng tặng cho tài sản và  
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lâm Văn Be.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Sơn;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Hân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 10 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản; hủy hợp đồng tặng cho tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1931.
2. Bà Nguyễn Thị Hạnh Ng, sinh năm 1956.
3. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 08, ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đặng Tấn L, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Th, huyện G, tỉnh Tây Ninh - Là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 21-11-2017; có mặt.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Hùng D, sinh năm 1951; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Tuyết Tr, Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Tuyết Tr thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

1. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1979;

2. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bà Thu:* Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh - Là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22-02-2019; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th:* Bà Nguyễn Lan O, Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên LS Việt Nam thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hùng D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 07-11-2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23-4-2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - ông Đặng Tấn L trình bày:*

Ông Nguyễn Văn H (chết vào năm 1984) và bà Nguyễn Thị B có 04 người con gồm: Ông Nguyễn Hùng D, bà Nguyễn Thị Hạnh Ng, bà Nguyễn Thị Thu N (chết năm 2004, không có chồng con), bà Nguyễn Thị Tr. Ông H, bà B không có con riêng, con nuôi nào khác. Ông H chết không để lại di chúc và có để lại phần đất tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Đất bà B ở hiện nay có nguồn gốc một phần là do bà B nhận chuyển nhượng của bà Q (đã chết); phần còn lại là do bà B và ông H khai phá từ năm 1976. Năm 1984 ông H chết. Năm 1993, bà B đi kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620/I1 ngày 29-9-1993 với diện tích 9.860 m<sup>2</sup>. Đến ngày 17-02-2007 và ngày 30-10-2008, bà B được điều chỉnh tăng diện tích lên tổng cộng là 18.058,2 m<sup>2</sup>, nguyên nhân do tự khai không đúng nên xin điều chỉnh lại diện tích thực tế.

Quá trình sử dụng đất, bà B đã chuyển nhượng cho những người khác và tặng cho bà Ng, bà Tr mỗi người một phần đất, diện tích đất còn lại 10.410,4 m<sup>2</sup> bà B làm hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Hùng D đứng tên gồm ba phần đất như sau:

- Phần đất thứ nhất: Diện tích 344,2 m<sup>2</sup>, thửa 469, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có căn nhà tường cấp 4 do ông H, bà B xây dựng. Hiện nay bà B đang ở.

- Phần đất thứ hai: Diện tích đất 2.434,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 659 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn S và bà Hồ Thị H vào ngày 03-11-2017 với giá 135.000.000 đồng do ông D nhận và đang giữ tiền. Ông D đã làm thủ tục sang tên cho ông S, bà H xong.

- Phần đất thứ ba: Diện tích thực tế 7.631,6 m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại: Ấp B, xã Hưng T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có căn nhà tường cấp 4 của ông D. Hiện ông D đang quản lý sử dụng.

Do gia đình có một mình ông D là con trai nên bà B ở với ông D, còn hai con gái có gia đình riêng nên bà B giao tất cả tài sản cho D quản lý, canh tác để phụng dưỡng bà B, thờ cúng ông H. Tuy nhiên vào tháng 10-2017, ông D đã lén lút chuyển nhượng phần đất diện tích đất 2.434,6 m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông S, bà H. Bà B phát hiện và ngăn cản nhưng ông D vẫn chuyển nhượng và cho rằng là đất của ông D đứng tên thì ông D có quyền chuyển nhượng và từ đó hắt hủi bà B, không nuôi dưỡng bà B như ban đầu.

Khi bà B khởi kiện và Tòa án đang thụ lý giải quyết nhưng ông D lại tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Th tại phần đất tại nhà ông D đang quản lý.

Nay, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa bà B đối với ông D; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D đối với ông S, bà H; bà B yêu cầu được nhận 50% đối với quyền sử dụng đất diện tích đất tranh chấp 10.410,4 m<sup>2</sup> đã nêu trên và căn nhà thờ trên diện tích đất 344,2 m<sup>2</sup>, thửa 469, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Phần 50% diện tích đất còn lại là 5.205,2 m<sup>2</sup> chia thừa kế theo quy định pháp luật, trong đó chia cho bà B 01 suất thừa kế là  $1/4 = 1.301,3 \text{ m}^2$ .

Bà Ng, bà Tr cùng yêu cầu chia di sản thừa kế của ông H để lại theo quy định của pháp luật cho mỗi người được hưởng 01 suất thừa kế là 1.301,3 m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất nêu trên. Đối với quyền sử dụng đất bà B đã tặng cho bà Ng, bà Tr trước đó thì bà B, bà Ng, bà Tr không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - bị đơn ông Nguyễn Hùng D trình bày:*

Ông thống nhất lời trình bày của bà B, bà Ng, bà Tr về quan hệ nhân thân giữa ông với cha mẹ, chị em là đúng. Về nguồn gốc đất mà nguyên đơn tranh chấp là công sức lao động của ông tạo ra từ năm 1976, lúc này ông H đi học tập cải tạo từ năm 1975 đến năm 1978 thì về nhưng ông H bị bệnh lao phổi nặng không lao động được chết vào năm 1984, bà B năm 1979 đã sinh bà Tr nên không lao động được. Bản thân ông là người lao động chính trong gia đình, cụ thể ông đã khai dờ đất trồng cây, cắt cỏ nuôi bò để lo cuộc sống gia đình nuôi cha mẹ, nuôi các em ăn học đến khi lập gia đình. Năm 1993 Nhà nước thông báo ai có đất đi kê khai đăng ký, ông là người đi đăng ký đất nhưng lúc đó bà B

đứng tên chủ hộ nên phải để cho bà B đứng tên đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29-9-1993 với diện tích 9.860 m<sup>2</sup>. Quá trình sử dụng đất ông tiếp tục khai phá đất nên diện tích tăng thêm tổng cộng là 18.058,2 m<sup>2</sup>. Do đó, phần đất có được là do ông tạo lập mà không phải là tài sản của ông H nên khi ông H chết thì không có để lại di sản.

Đất có nguồn gốc do ông tạo lập nên bà B đã làm thủ tục tặng cho lại ông đứng tên và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng không có điều kiện kèm theo. Trong quá trình sử dụng đất, bà B cũng đã chuyển nhượng một phần và tặng cho bà Ng và bà Tr mỗi người một phần. Đối với các phần đất đã tặng cho bà Ng, bà Tr và chuyển nhượng cho người khác thì ông không tranh chấp.

Đối với phần đất diện tích 2.434,6 m<sup>2</sup> ông đã chuyển nhượng cho ông S, bà H vào năm 2017. Ông không có lén lút chuyển nhượng đất mà thông báo công khai, bà B biết và không có ý kiến phản đối nào. Hiện nay, ông S, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và ông đã giao đất cho ông S, bà H xong.

Nay, ông không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B, bà Ng, bà Tr.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th diện tích đất thực tế 7.631,6 m<sup>2</sup>, ông đã nhận tiền cọc của bà Th là 200.000.000 đồng. Nay ông không đồng ý trả lại tiền cọc vì bên bà Th thực hiện không đúng hợp đồng do ông có ra phòng công chứng chờ đợi bà Th đến ký kết hợp đồng và giao tiền nhiều lần nhưng bà Th không đến. Ông rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố đối với bà Th về yêu cầu trả chi phí môi giới là 30.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại về tinh thần là 20.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ trình bày:* Bà là vợ của ông D, bà và ông D kết hôn vào năm 2015. Hiện tại bà đang sống với ông D tại nhà của ông D. Về tài sản tranh chấp giữa ông D với gia đình ông D thì bà không biết nguồn gốc và không có ý kiến. Nay bà không có yêu cầu trong vụ án này.

*Trong đơn khởi kiện ngày 10-12-2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26-12-2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01-6-2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th và người đại diện hợp pháp của bà Th - ông Lê Văn Đ trình bày:*

Bà Th và ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07-11-2018 đối phần đất diện tích thực tế 7.631,6 m<sup>2</sup>, thửa 15, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng 3.700.000.000 đồng, bà Th đã đặt cọc cho ông D 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày thì bà Th giao tiền đủ để ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên; trường hợp bên bán không bán thì trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật. Khi nhận chuyển nhượng đất thì hai bên không có thỏa thuận mua tài sản trên đất. Bà Th có liên hệ và chờ ông D nhiều lần ở Ủy ban nhân dân xã H đợi ông D đến để bà Th giao tiền và ký hợp đồng nhưng ông D không đến. Do đó, hai bên không

thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi bà Th nhận chuyển nhượng đất đối với ông D thì bà Th có biết là đất đang tranh chấp về thừa kế giữa ông D và mẹ ông D nhưng do ông D đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vẫn chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng với ông D.

Nay bà Th yêu cầu ông D trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S, bà Hồ Thị H trình bày:*

Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hùng D phần đất diện tích 2.434,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 659 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh vào ngày 03-10-2017, với giá thực tế là 235.000.000 đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và ông bà đang quản lý sử dụng diện tích đất trên. Ngày 01-11-2017 ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 557777. Việc nhận chuyển nhượng giữa ông bà và ông D là hợp pháp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, 328, 459, 423, 427, 500, 503, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật Dân sự; án lệ số 14/2017/AL, án lệ số 16/2017/AL của Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 7, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hùng D đối với ông Phạm Văn S, bà Hồ Thị H tại phần đất thứ hai diện tích 2.434,6 m<sup>2</sup>, thửa 659, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại: Ấp B, xã H, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B đối với ông Nguyễn Hùng D được chứng thực ngày 22-12-2016 của Ủy ban nhân dân xã H tại phần đất thứ nhất và thứ ba.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chia thừa kế tài sản đối với ông Nguyễn Hùng D.

3.1.1. Chia cho bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng phần đất diện tích 344,2 m<sup>2</sup> (đất ở 233,8 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 110,4 m<sup>2</sup>), thửa 469, tờ bản đồ số 11 (lưới 2005), tọa lạc tại: Ấp B, xã H, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp đất bà Đ dài 45,04 m; Tây giáp đất chị Tr dài 45,48 m; Nam giáp đất ông G dài 7,10 m; Bắc giáp đường 789 dài 7,4 m. Bà B được sở hữu tất cả tài sản gắn liền với đất gồm một căn nhà cấp 4 xây dựng năm 1980, các công trình phụ và các cây trồng trên đất. Trị giá 1.258.000.000 đồng.

3.1.2. Chia cho bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng đất diện tích 4.698,7 m<sup>2</sup>, trong thửa 15, tờ bản đồ số 27 (lưới 2005), tọa lạc tại: Ấp B, xã H, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp phần đất chia cho ông D dài 117,03 m; Tây giáp đất ông D (hiện trạng là đường đất) dài 42,2 m + 16,8 m

+18,1 m + 11,6 m + 9,1 m + 46,8 m; Nam giáp đường 787 dài 08 m; Bắc giáp bà Ng dài 28,54 m. Trị giá 12.184.440.000 đồng. Bà B được sở hữu tất cả tài sản gắn liền với phần đất được chia.

3.2. Chia cho bà Nguyễn Thị Tr được quyền sử dụng đất diện tích 641 m<sup>2</sup>, trong thửa 15, tờ bản đồ số 27 (lưới 2005), tọa lạc tại: Ấp B, xã H, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp phần đất chia cho bà Ng dài 108,61 m; Tây giáp đất chia cho ông D dài 111,01 m; Nam giáp đường 787 dài 06 m; Bắc giáp đất bà Ng dài 06 m. Trị giá 2.086.260.000 đồng. Bà Tr được sở hữu tất cả tài sản gắn liền với phần đất được chia.

3.3. Chia cho bà Nguyễn Thị Hạnh Ng được quyền sử dụng đất diện tích 627 m<sup>2</sup>, trong thửa 15, tờ bản đồ số 27 (lưới 2005), tọa lạc tại: Ấp B, xã H, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp phần đất bà Ng đang sử dụng dài 106,2 m; Tây giáp đất chia cho bà Tr dài 108,61 m; Nam giáp đường 787 dài 06 m; Bắc giáp đất bà Ng dài 06 m. Trị giá 2.076.870.000 đồng. Bà Ng được sở hữu tất cả tài sản gắn liền với phần đất được chia.

3.4. Chia cho ông Nguyễn Hùng D được quyền sử dụng đất diện tích 1.664,9 m<sup>2</sup>, trong thửa 15, tờ bản đồ số 27 (lưới 2005), tọa lạc tại: Ấp B, xã H, huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp phần đất chia cho bà Tr dài 111,01 m; Tây giáp đất chia cho bà B dài 117,03 m; Nam giáp đường 787 dài 15 m; Bắc giáp đất bà Ng dài 15 m. Trị giá 5.261.360.000 đồng. Ông D được sở hữu tất cả tài sản gắn liền với phần đất được chia.

3.5. Ông Nguyễn Hùng D có nghĩa vụ giao cho bà B, bà Ng và bà Tr quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chia (có sơ đồ đất kèm theo).

4. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Hùng D lập ngày 07-11-2018 vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th: Buộc ông Nguyễn Hùng D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu bà Th đòi ông D bồi thường tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng D đối với bà Nguyễn Thị Th về yêu cầu bồi thường thiệt hại và chi phí môi giới tổng cộng 50.000.000 đồng.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T (nay thị xã T), Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi, điều chỉnh các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS08178 ngày 16-01-2017 và số CS08176 ngày 16-01-2017 cấp cho ông Nguyễn Hùng D để cấp lại cho các đương sự theo quyết định của bản án này.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng; quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019 ông Nguyễn Hùng D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng ông không đồng ý chia di sản thừa kế; công nhận cho ông quyền sử dụng phần

đất diện tích 344,2 m<sup>2</sup> và phần đất diện tích 7.631,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019 và ngày 02 tháng 12 năm 2019 bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng buộc ông D trả số tiền cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hùng D – Luật sư Nguyễn Thị Tuyết Tr trình bày:*

Phần đất tranh chấp được khai phá năm 1976; thời điểm năm 1975-1978 ông H đi cải tạo, khi về là bị bệnh lao phổi nên không thể nào khai phá đất. Đối với bà B, năm 1978 bà B mang thai đến năm 1979 sinh bà Tr nên không thể trực tiếp khai phá. Do đó, nguồn gốc đất thực tế là do ông D khai phá. Do khi đi kê khai đăng ký thì yêu cầu phải chủ hộ kê khai đăng ký nên ông D để bà B khi đó là chủ hộ đi kê khai đăng ký. Việc tặng cho giữa bà B và ông D là không trái pháp luật, được chứng thực hợp pháp và là tặng cho không có điều kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà B, bà Ng, bà Tr.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th – Luật sư Nguyễn Lan O trình bày:*

Khi đặt cọc thì bà Th có yêu cầu ông D cam kết trong vòng 01 tháng phải làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nếu không thực hiện thì phải phạt cọc. Việc thỏa thuận này là tự nguyện. Thời điểm này, ông D còn là đại diện theo ủy quyền của ông D nên ông D yêu cầu ông Đ ghi hợp đồng đặt cọc, ông D là người yêu cầu ông Đ ghi chữ “một đền hai”. Do đó, đề nghị áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th, đề nghị Hội đồng xét xử ghi vào bản án là nếu trong vòng 30 ngày ông D không trả tiền cho bà Th thì kê biên tài sản.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hùng D; căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, bà Ng, bà Tr về chia di sản thừa kế, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông D và ông S, bà H; chấp nhận một phần yêu cầu của bà B về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D, bà B đối với phần đất diện tích 344,2 m<sup>2</sup>, giao cho bà B quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 344,2 m<sup>2</sup>.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Phạm Văn S, bà Hồ Thị H, bà Huỳnh Thị Đ có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 01/2019/QĐST-DS ngày 18-6-2019 nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 20/2019/TLST-DS ngày 21-01-2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 228/2017/TLST – DS ngày 16/11/2017 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản; hủy hợp đồng tặng cho tài sản; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng theo quy định của pháp luật, gây phức tạp trong quá trình giải quyết án. Bởi lẽ đây là vụ án riêng biệt, quan hệ pháp luật hoàn toàn khác nhau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hùng D Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo đơn xin đăng ký ruộng đất của bà Nguyễn Thị B đề ngày 08-8-1993 (BL 115) thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 10.410,4 m<sup>2</sup> là do bà B đi kê khai đăng ký với nguồn gốc khai phá và nhận chuyển nhượng vào năm 1976. Đến ngày 29-9-1993, bà B được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620QSDĐ/II đối với phần đất diện tích 8.150 m<sup>2</sup>. Tại mục VI trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B được cấp thể hiện tổng diện tích bà B được sử dụng sau khi điều chỉnh là 18.058,2 m<sup>2</sup> và quá trình sử dụng từ năm 2008 đến năm 2015 bà B đã chuyển nhượng cho nhiều người với tổng diện tích là 5.264,3 m<sup>2</sup>. Năm 2010, bà B đã lập hợp đồng tặng cho con là bà Ng diện tích 1.054,8 m<sup>2</sup>, bà Tr diện tích 1.068,4 m<sup>2</sup>. Đến năm 2016, bà B tặng cho cho ông D diện tích đất còn lại là 11.036,6 m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế là 10.410,4 m<sup>2</sup>). Như vậy, ông H chết năm 1984; thời điểm bà B được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ông H đã chết. Quá trình sử dụng đất, bà B liên tục chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất nhưng hàng thừa kế của ông H không ai có ý kiến gì về di sản của ông H. Ngoài ra, tại Văn bản số 06/UBND ngày 04-01-2019, Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01620QSDĐ/II là cấp cho cá nhân bà B. Có cơ sở để khẳng định phần diện tích đất tranh chấp là của bà B, không phải là tài sản chung của bà B và ông H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà B thống nhất quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà B và ông H cho nên di sản thừa kế của ông H là ½ quyền sử dụng đất được bà B đứng tên theo giấy đất số 01620/II ngày 29-9-1993 là không có căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai.

[2.2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Hùng D ngày 22-12-2016 thì thấy rằng: Hợp đồng tặng cho quyền



sử dụng đất đối với các phần đất diện tích 344,2 m<sup>2</sup>; phần đất diện tích 2434,6 m<sup>2</sup> và phần đất diện tích 8.257,8 m<sup>2</sup> (đo thực tế 7.631,6 m<sup>2</sup>) được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 36, khoản 3 Điều 43 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Hiện ông D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Xét lời nại ra của bà B cho rằng bà tặng cho ông D với điều kiện ông D không được chuyển nhượng và phải chăm sóc nuôi dưỡng bà nhưng nay ông D đã vi phạm điều kiện khi tặng cho là không có cơ sở để xem xét. Bởi vì, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì không thể hiện điều kiện tặng cho và các bên cũng không thỏa thuận điều kiện tặng cho bằng văn bản nào khác. Bà B cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà tặng cho ông D quyền sử dụng đất là tặng cho có điều kiện. Tuy nhiên, thực tế hiện nay bà B ngoài nhà đất đã tặng cho ông D thì bà B không còn nhà đất nào khác. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 3 Luật người cao tuổi; khoản 2 Điều 71 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì cụ B phải được đảm bảo nhu cầu về chỗ ở; các con phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà B. Do đó, mặc dù không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về việc hủy hợp đồng tặng cho với ông D nhưng với mâu thuẫn hiện tại, bà B không thể tiếp tục chung sống với ông D để ông D trực tiếp chăm sóc nên quyết định để cho bà B tiếp tục sinh sống độc lập tại căn nhà trên phần đất 344,2 m<sup>2</sup> cho đến khi bà B qua đời. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D đồng ý để bà B tiếp tục sinh sống phần nhà đất diện tích 344,2 m<sup>2</sup> đến khi qua đời (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc của ông D) nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D đối với bà H, ông S tuy không có kháng cáo nhưng xác định lại việc tặng cho giữa bà B và ông D là hợp pháp nên việc chuyển nhượng giữa ông D và ông S, bà H đối với phần đất diện tích 2.434,6 m<sup>2</sup> là đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, có cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, bà Ng, bà Tr đối với ông D về yêu cầu chia thừa kế tài sản; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa bà B đối với ông D; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D đối với ông S, bà H; sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Th và ông D đều thống nhất có giao kết hợp đồng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nội dung chỉ đặt cọc 200.000.000 đồng nhằm để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên khi giao kết hợp đồng, bên ông D biết đất đang tranh chấp, bên bà Th do người đại diện theo ủy quyền ông D trình bày bà Th có biết đất đang tranh chấp nhưng ông D có giấy đất nên chấp nhận đặt cọc và ký hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông D và bà Th là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên cùng

có lỗi nên ông D có nghĩa vụ trả lại cho bà Th 200.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu bà Th đòi bồi thường tiền cọc là phù hợp, đúng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Th; giữ nguyên bản án sơ thẩm về phân tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[4] Do yêu cầu kháng cáo của ông D được chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà Th được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hùng D; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th; sửa bản án sơ thẩm;

Căn cứ các Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 467 Bộ luật Dân sự 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 7, Điều 27; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hạnh Ng, bà Nguyễn Thị Tr về tranh chấp chia thừa kế tài sản đối với ông Nguyễn Hùng D.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hùng D và ông Phạm Văn S, bà Hồ Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Hùng D.

Ghi nhận ông D đồng ý để bà B tiếp tục lưu cư, sinh sống trên phần nhà đất diện tích 344,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa 469 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh cho đến khi bà B qua đời (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc của ông D).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th đối với ông Nguyễn Hùng D về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Hùng D có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu bà Nguyễn Thị Th yêu cầu ông Nguyễn Hùng D bồi thường tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng D đối với bà Nguyễn Thị Th về yêu cầu bồi thường thiệt hại và chi phí môi giới tổng cộng 50.000.000 đồng.

6. Về án phí:

6.1 Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Hạnh Ng, ông Nguyễn Hùng D, bà Nguyễn Thị Th được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 1.265.000 đồng theo Biên lai thu số 0009416 ngày 16-11-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (nay là thị xã T); bà Tr được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 965.000 đồng

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hạnh Ng số tiền 1.265.000 (một triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên số 0009417 ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (nay là thị xã T).

6.2 Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hùng D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hùng D số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng là tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0017653 ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (nay là thị xã T).

Bà Nguyễn Thị Th được miễn chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 1.000.000 đồng (bà Th đã nộp xong). Ghi nhận bà Nguyễn Thị B nhận chịu 3.000.000 đồng (bà B đã nộp xong).

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 án 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã T;
- CC THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Tòa dân sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

**Lâm Văn Be**

