

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 231/2021/DS-PT  
Ngày 19-11-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng 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 Phùng Thị Cẩm Hồng  
Ông Nguyễn Văn Cảnh

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

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

Ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 95/TB-TA ngày 03 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1955; địa chỉ: Số A Đường số B, Phường C, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm: 1952; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2021).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị T1, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm: 1994; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: TDP H, phường H, thị xã N, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: Ô D, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2021).

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

1. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Đường N, Phường X, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị H1:* Ông Bùi Văn T, sinh năm: 1993; địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/4/2021).

3. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

4. Ông Võ Cao S, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp D, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

6. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

7. Ông Trần Tuấn Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

8. Ông Phan Văn V, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

9. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

10. Bà Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

11. Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng H.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thanh P – Tổng Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: Đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

12. Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Huỳnh Phú C – Chủ tịch.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

13. Văn phòng công chứng B.

Địa chỉ: Đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Tấn T – Trưởng Văn phòng.

14. Công chứng viên Dương Tấn T – Văn phòng công chứng B.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị T1.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 03/12/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/12/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 14/9/2004, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 3505/QĐ-UB về việc phê duyệt phương án tổ chức tái định cư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự nhà vườn A, huyện B.

Ngày 05/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 3987/QĐ.UBND về việc thu hồi thửa đất số 393 diện tích 1.433m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị R để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự nhà vườn A, huyện B.

Ngày 05/6/2008, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B phê duyệt Danh sách bố trí tái định cư và ưu đãi của các hộ dân thuộc diện bồi thường giải phóng mặt bằng giao đất thực hiện dự án trong đó bà Trần Thị R được bố trí 01 nền tái định cư và 02 nền ưu đãi gồm lô nền số 28, 29 và 30 Lô G khu biệt thự nhà vườn A, B, Long An.

Ngày 20/10/2008, bà Trần Thị R ủy quyền cho bà Trần Thị T1 được thay mặt bà R đứng tên và làm hợp đồng đối với ba nền 28, 29 và 30 mà bà R đã có quyết định cấp đất. Sau khi bà R làm giấy ủy quyền cho bà T1 đứng tên và làm hợp đồng, cùng ngày bà R lập hợp đồng chuyển nhượng hai nền 29, 30 Lô G khu biệt thự nhà vườn H cho bà T với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, bà T đã giao đủ tiền cho bà T1 ngay khi ký hợp đồng.

Theo thỏa thuận, bà T có nghĩa vụ nộp tiền nền ưu đãi cho Công ty H. Sau khi ký hợp đồng bà T đã nộp cho Công ty H số tiền là 85.190.000 đồng. Do Công ty H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai lô nền trên nên bà T chưa nộp khoản tiền còn lại cho Công ty.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T nhiều lần yêu cầu bà T1 sang tên hợp đồng để bà T ký hợp đồng mua hai lô nền trên trực tiếp với Công ty H nhưng bà T1 không đồng ý, bà T1 lại cho rằng bà T1 chỉ vay tiền không chuyển nhượng nền.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nền cho bà T, để trốn tránh nghĩa vụ thực hiện bán lô nền và tẩu tán tài sản, bà T1 khai hai lô nền trên là tài sản của mẹ bà T1 là bà R. Hiện nay, bà T1 làm văn bản khai thừa kế và nhường toàn bộ hai lô nền này cho bà H1 để bà H1 hưởng di sản thừa kế.

Bà T cho rằng bà T1 không thực hiện đúng hợp đồng, cố tình tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với bà T, bằng cách những người thừa kế của bà R gồm có bà T1, bà Trần Thị H1, bà M và ông S lập các văn bản thỏa thuận sau:

Ngày 20/02/2012, tại Ủy ban nhân dân xã A bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất phân chia di sản thừa kế của bà R để lại: Chia cho bà Trần Thị H1 ba nền 28, 29, 30 Lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 29/11/2012, tại Ủy ban nhân dân xã A bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất phân chia di sản thừa kế của bà R để lại: Bà Trần Thị T1, bà Trần Thị H1 và bà Trần Thị Ngọc M được đứng tên đồng sở hữu ba nền 28, 29, 30 Lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 02/5/2013, tại Văn phòng công chứng B bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất phân chia di sản thừa kế của bà R để lại: Bà Trần Thị T1 một nền số 28, bà Trần Thị H1 được đứng tên hai nền số 29, 30 Lô G khu dân cư biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Bà T khởi kiện yêu cầu bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà Trần Thị T1.

Trường hợp bà T1 không thực hiện hợp đồng và Tòa án xét hợp đồng chuyển nhượng nền nhà ưu đãi (tái định cư) thuộc chế độ tái định cư khu dân cư biệt thự nhà vườn A, xã A ngày 20/10/2008 giữa bà T và bà T1 là vô hiệu, bà T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu bà T1 phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Cụ thể, hoàn lại số tiền đã nhận (tiền ghi nhận trong hợp đồng và tiền nộp cho Công ty H) và bồi thường chênh lệch giá theo chứng thư thẩm định số VC 20/10/203/BĐS-LA ngày 12/10/2020 của Công ty Cổ phần định giá M trừ cho giá ban đầu. Số tiền là 2.382.268.000 đồng.

Hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 02/5/2013 do Văn phòng công chứng B công chứng số 2122, quyền số 01/2013-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2013.

Hủy Văn bản thỏa thuận ngày 29/11/2012 về việc phân chia di sản đối với lô 29 khu G và lô 30 khu G được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 275/CC.CT, quyền số 02 ngày 08/01/2013.

Hủy Văn bản thỏa thuận ngày 20/2/2012 liên quan đến lô 29 khu G và lô 30 khu G được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 220/CC.CT, quyền số 01/2012 ngày 21/3/2012.

Lý do:

Bà T1 nhường quyền thừa kế đối với lô 29 khu G, diện tích 121m<sup>2</sup>, lô 30 khu G, diện tích 122,3m<sup>2</sup> để trốn tránh nghĩa vụ.

Bỏ sót hàng thừa kế theo quy định của pháp luật.

Lô 29 khu G, diện tích 121m<sup>2</sup>, lô 30 khu G, diện tích 122,3m<sup>2</sup> không phải là di sản thừa kế mà là tài sản của bà T1.

Tại thời điểm kê khai thừa kế lô 29 khu G, diện tích 121m<sup>2</sup>, lô 30 khu G, diện tích 122,3m<sup>2</sup> bà T1 đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà T.

Ngoài ra, chồng bà A là ông Võ Thanh H không có liên quan đến vụ án, nên ông đề nghị Tòa án không đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong văn bản ngày 14/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị T1 trình bày:

Mẹ bà tên là Trần Thị R, sinh năm 1919 chết năm 2009, có ba người con tên Trần Thị H1, sinh năm 1950; Trần Thị T1, sinh năm 1959 và Trần Thị A, sinh năm 1952 chết năm 1985. Bà A có hai người con tên là Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1975 và Võ Cao S, sinh năm 1983. Ngoài ra, bà R còn có một người con nuôi tên Hồ Thị H, sinh năm 1962, bà H hiện đang xuất gia tại Tu Viện T.

Thửa đất số 393 diện tích 1.433m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 9 xã A, huyện B, tỉnh Long An do bà R đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước thu hồi tại Quyết định số 3987/QĐ.UBND ngày 05/9/2005.

Ngày 05/6/2008, bà R được bố trí một nền tái định cư và hai nền ưu đãi số 28, 29, 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Vào ngày 20/10/2008, bà R có làm giấy ủy quyền cho bà với nội dung bà thay mặt cho bà R được đứng tên và làm hợp đồng.

Cùng ngày 20/10/2008, bà với bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng hai nền 29 và 30 của khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An. Chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng trên là của ông V, còn chữ ký ở phía dưới mục “Người chuyển nhượng” là của bà. Khi bà ký Hợp đồng này bà hoàn toàn không đọc lại vì tin tưởng ông V.

Khi ông V đưa bà ký thì ông V có nói hồ sơ xin đo đạc lại phần đất thiếu, thực tế diện tích đất là khoảng 1.700m<sup>2</sup> nhưng hồ sơ thu hồi của Công ty H là 1.443m<sup>2</sup> tại phần đất mà bà R bị thu hồi để làm khu biệt thự nhà vườn H. Khi ông V đưa bà có đọc trang đầu, những trang sau không có đọc, khi đó, không có mặt bà T.

Đến ngày 28/11/2008 bà T1 và bà T đến Công ty H đóng tiền ba nền 28, 29 và 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H, tổng số tiền khoảng 95.000.000 đồng, khi đó, bà vay của bà T 100.000.000 đồng, đóng 95.000.000 đồng, còn thừa 5.000.000 đồng thì bà T đưa cho bà T1. Khi vay tiền chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có làm hợp đồng vay tiền.

Ngày 28/11/2008, bà T1 với Công ty H có ký hợp đồng chuyển nhượng ba nền trên, nhưng do bà nhận của bà T 100.000.000 đồng, nên bà mới đưa cho bà T ba Sổ Xanh, mục đích là thế chấp. Khi vay 100.000.000 đồng tiền lãi chia làm hai phần: 20.000.000 đồng lãi là 200.000 đồng/ngày; 80.000.000 đồng lãi là 16.000.000 đồng/tháng. Bà đóng lãi từ ngày 28/11/2008 đến ngày 11/9/2014 là ngày Tòa án mời ra làm việc thì bà không đóng lãi nữa.

Ngày 20/02/2012, tại Ủy ban nhân dân xã A gồm có bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất phân chia di sản thừa kế của bà R để lại: Chia cho bà Trần Thị H1 ba nền 28, 29, 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 29/11/2012, tại Ủy ban nhân dân xã A gồm có bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất phân chia di sản thừa kế của bà R để lại: Bà Trần Thị T1, bà Trần Thị H1 và bà Trần Thị Ngọc M được đứng tên đồng sở hữu ba nền 28, 29, 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 02/5/2013, tại Văn phòng công chứng B gồm có bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất phân chia di sản thừa kế của bà R để lại: Bà Trần Thị T1 một nền số 28, bà Trần Thị H1 được đứng tên hai nền số 29, 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An. Khi ra Văn phòng công chứng bà T có đưa Sổ Xanh cho bà để làm Văn bản phân chia di sản thừa kế.

Ngoài ra, chồng bà A là ông Võ Thanh H không liên quan gì trong vụ án nên bà đề nghị Tòa án không đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà T1 về hàng thừa kế của bà Trần Thị R.

Khi còn sống bà R tạo lập được tài sản là nền số 28, 29, 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 20/02/2012, tại Ủy ban nhân dân xã A gồm có bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất phân chia di sản thừa kế của bà R để lại: Chia cho bà Trần Thị H1 ba nền 28, 29, 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 29/11/2012, tại Ủy ban nhân dân xã A gồm có bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất phân chia di sản thừa kế của bà R để lại: Bà Trần Thị T1, bà Trần Thị H1 và bà Trần Thị Ngọc M được đứng tên đồng sở hữu ba nền 28, 29, 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 02/5/2013, tại Văn phòng công chứng B gồm có bà Trần Thị H1, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất phân chia di sản thừa kế của bà R để lại: Bà Trần Thị T1 một nền số 28, bà Trần Thị H1 được đứng tên hai nền số 29, 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Bà hoàn toàn không biết việc bà R đã làm giấy ủy quyền cho bà T1 cũng như việc bà T1 ký chuyển nhượng hai nền số 29, 30 cho bà Hoàng Thị T. Bà được hàng thừa kế của bà R gồm có bà T1, bà M và ông S phân chia cho hai nền 29 và 30, nên bà không đồng ý chuyển nhượng cho bà T hai nền 29 và 30. Bà đồng ý cho bà T1 360.000.000 đồng để đền tiền chuyển nhượng cho bà T.

Ngoài ra, chồng bà A là ông Võ Thanh H không liên quan gì trong vụ án nên bà đề nghị Tòa án không đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc M và ông Võ Cao S thống nhất trình bày:

Ông S bà M thống nhất với lời trình bày của bà T1 về hàng thừa kế của bà Trần Thị R.

Ông S bà M đồng ý để lại hai nền 29, 30 lô G khu biệt thự nhà vườn H xã A cho bà Trần Thị H1, cam kết không tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T

ông S bà M không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T3 trình bày:

Bà là con của bà Trần Thị T1. Bà thống nhất với lời trình bày của bà T1 về hàng thừa kế của bà Trần Thị R.

Trước khi chết bà Trần Thị R có lập di chúc với nội dung bà R để lại ba nền đất cho ba người con là bà Trần Thị T1 mẹ ruột bà một nền; bà Trần Thị H1 một nền; bà Hồ Thị H là con nuôi của bà R một nền. Nền ở khu biệt thự nhà vườn H.

Tờ di chúc được viết sẵn, bà có chứng kiến bà R ký tên vào tờ di chúc, bà R tự đánh dấu thập và phía dưới mục “Người cho” của tờ di ngôn. Khi bà R lập tờ di ngôn ngoài bà còn có bà T1, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Hữu P. Ngoài ra, không còn ai ký tên vào nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày:

Bà là con của bà Trần Thị T1. Bà thống nhất với lời trình bày của bà T1 về hàng thừa kế của bà Trần Thị R.

Trước khi chết, bà ngoại bà là bà Trần Thị R có lập di chúc với nội dung bà R để lại ba nền đất cho ba người con là bà Trần Thị T1 mẹ ruột bà một nền; bà Trần Thị H1 một nền; bà Hồ Thị H là con nuôi của bà ngoại bà một nền. Khi đó, bà R không nói rõ cho ba người con nền số mấy ở đâu, chỉ nói là cho ba người con mỗi người một nền, nhưng theo bà được biết ba nền đó ở Khu biệt thự nhà vườn H tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Khi bà R lập di chúc bà R tuy đã 91 tuổi, nhưng bà R hoàn toàn tỉnh táo, “dấu +” phía dưới mục “người cho” là do bà Trần Thị T1 cầm tay bà R ký vào, việc bà R cho ba người con là hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc. Nội dung tờ di chúc thì bà không chứng kiến bà R viết, ai viết thì bà không biết, tờ di chúc viết tay hay đánh máy bà cũng không nhớ rõ vì thời gian đã lâu, bà chỉ chứng kiến bà Trần Thị T1 cầm tay bà R viết “dấu +” phía dưới mục “người cho”.

Khi bà R lập tờ di ngôn có mặt của bà Trần Thị T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T3, bà Trần Thị Ngọc M, ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Thị H1 và bà. Ngoài ra không còn ai chứng kiến việc bà R lập di ngôn.

Việc bà Hoàng Thị T đang tranh chấp với bà T1, bà không biết, cũng không có ý kiến gì, chỉ mong thực hiện theo di chúc của bà R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà T1 về hàng thừa kế của bà Trần Thị R.

Trước khi chết bà ngoại ông là bà Trần Thị R có lập di chúc với nội dung như thế nào ông không rõ, ông cũng không biết ai viết tờ di chúc trên.

Khi bà R lập di chúc tuy đã 91 tuổi, nhưng bà R hoàn toàn tỉnh táo, “dấu +” phía dưới mục “người cho” là do bà Trần Thị T1 cầm tay bà R ký vào, việc bà R viết tờ di chúc trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Khi bà R lập tờ di ngôn có mặt bà Trần Thị Ngọc M, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Thị Ngọc T3, ông Nguyễn Hữu P, bà T1, bà Trần Thị H1, bà Hồ Thị H cùng ông. Ngoài ra ông không còn nhớ ai ký tên vào tờ di ngôn của bà R lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà T1 về hàng thừa kế của bà Trần Thị R.

Trước khi chết bà ngoại ông là bà Trần Thị R có lập di chúc với nội dung bà R để lại ba nền đất cho ba người con là bà Trần Thị T1 mẹ ruột ông một nền; bà Trần Thị H1 một nền; bà Hồ Thị H là con nuôi của bà ngoại ông một nền. Khi đó, bà ngoại ông không nói rõ cho ba người con nền số mấy ở đâu, chỉ nói là cho ba người con mỗi người một nền, nhưng theo ông được biết ba nền đó ở Khu biệt thự nhà vườn H tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Khi bà ngoại ông lập di chúc thì đã 91 tuổi nhưng bà R hoàn toàn tỉnh táo, “dấu +” phía dưới mục “người cho” là do bà Trần Thị T1 cầm tay bà R ký vào, việc bà R cho ba người con là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Khi bà R lập tờ di ngôn có mặt của bà Trần Thị Ngọc M, ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị Thanh T2 cùng ông. Ngoài ra không còn ai chứng kiến việc bà R lập di ngôn.

Việc bà Hoàng Thị T đang tranh chấp với bà T1 ông cũng không có ý kiến gì, do ông đang ở xa nên xin Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tuấn Đ trình bày:

Bà Trần Thị T1, sinh năm 1959 là di ruột của ông. Ông thống nhất với lời trình bày của bà T1 về hàng thừa kế của bà Trần Thị R.

Trước khi chết ông nghe nói bà Trần Thị R có lập di chúc còn nội dung như thế nào ông không biết. Tuy nhiên, khi bà R lập di chúc ông có ký tên vào tờ di chúc nhưng không biết nội dung là gì vì ông không quan tâm, đó là tài sản của bà R, muốn cho ai tùy sự định đoạt của bà R.

Tờ di chúc là bà R tự viết, còn ai ký tên vào tờ di chúc thì ông không biết. Khi lập di chúc bà R hoàn toàn tỉnh táo, tự nguyện không bị ai ép buộc. Việc bà Hoàng Thị T đang tranh chấp với bà T1 ông không có ý kiến gì, do đang ở xa nên ông xin Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H trình bày:

Bà là con nuôi của bà Trần Thị R. Bà R có 03 người con ruột là bà Trần Thị H1, sinh năm 1950; bà Trần Thị A, sinh năm 1952 chết năm 1985 và bà Trần Thị T1, sinh năm 1959.

Vào ngày 10/4/2019, bà Trần Thị R có lập di ngôn, khi đó bà T1 có gọi bà về ký tên, nhưng bà không về, chữ ký “H” tại tên Hồ Thị H trong “Giấy di ngôn” không phải của bà, còn ai ký bà không biết. Nội dung trong giấy di ngôn là bà R cho bà một nền ưu đãi, nhưng bà không biết vị trí đất nằm ở đâu, đồng thời bà từ chối nhận nền ưu đãi này, bà để lại cho con bà A là Trần Thị Ngọc M, nếu bà M không nhận mà cho người khác là quyền của bà M, bà không có ý kiến và cũng



không tranh chấp đối với di sản mà bà R để lại, nên đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày:

Ngày 02/05/2013, bà Trần Thị H1 có liên hệ đến Văn phòng công chứng B để yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà Trần Thị R với đầy đủ giấy tờ tùy thân, 03 hợp đồng nhận nền do bà Trần Thị T1 (đại diện bà R) với Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển hạ tầng H, Đơn xác nhận nhân thân, Đơn đề nghị xác nhận được Công ty H xác nhận 03 nền đất được cấp theo 03 hợp đồng trên là của bà Trần Thị R do bà Trần Thị T1 đại diện ủy quyền đứng tên.

Sau đó Văn phòng công chứng B tiếp nhận hồ sơ, lập văn bản phân chia thừa kế, lập văn bản niêm yết từ ngày 03/05/2013 đến ngày 18/05/2013. Sau khi kết thúc niêm yết Văn phòng công chứng nhận văn bản phân chia di sản thừa kế các lô nền nêu trên theo Văn bản phân chia di sản thừa kế số 2122 quyền 01-2013-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/05/2013 chia cho bà Trần Thị H1 được hưởng lô nền số 29 và 30 Khu G thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng số 51/HĐCN.QSĐĐ/08/UĐ; 52/HĐCN.QSĐĐ/08/UĐ và bà Trần Thị T1 được chia lô nền 28 Khu G thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng số 36/HĐCN.QSĐĐ/08/TĐC.

Vì vậy việc phân chia di sản thừa kế trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Việc bà Trần Thị T1 và bà Hoàng Thị T thỏa thuận chuyển nhượng tay chuyển nhượng 02 lô nền 29 và 30 Khu G của bà Trần Thị R là trái quy định của pháp luật cả về nội dung (Lô nền của bà Trần Thị R) lẫn hình thức (Bảng văn bản có công chứng, chứng thực – QSĐĐ chưa có giấy chứng nhận). Đề nghị quý Tòa căn cứ vào quy định pháp luật, chứng cứ và tùy thuộc vào thừa nhận của các bên để xem xét giải quyết Văn phòng công chứng không có ý kiến.

Văn phòng công chứng B, Công chứng viên Dương Tấn T xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ kiện nêu trên.

Trong văn bản ngày 28/3/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn V trình bày:

Năm 2008 Công ty H cấp 02 nền số 29, 30 khu G (tái định cư) tại Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An cho bà Trần Thị R. Do tuổi già, bà R đã ủy quyền cho bà Trần Thị T1. Khi đó, kinh tế gặp khó khăn, bà T1 đã bán cho bà T 02 lô nền ưu đãi số 29, 30 khu G. Mỗi phiếu ưu đãi giá 60.000.000 đồng, hai phiếu là 120.000.000 đồng.

Bà T đã thanh toán xong cho bà T1 số tiền 120.000.000 đồng. Đồng thời, bà T phải đóng tiền lô nền cho Công ty H. Bà T và bà T1 đã nhờ ông viết dùm Hợp đồng chuyển nhượng hai nền 29, 30, viết xong bà T và bà T1 có ký tên vào.

Lúc hai bên chuyển nhượng chưa có sổ đỏ, do công ty đang thế chấp tại Ngân hàng, nên sự việc kéo dài cho đến ngày hôm nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển hạ tầng H trình bày:

Ngày 14/9/2004, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 3505/QĐ-UB về việc phê duyệt phương án tổ chức tái định cư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự nhà vườn A, huyện B.

Ngày 05/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 3987/QĐ.UBND về việc thu hồi thửa đất số 393 diện tích 1.433m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị R để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự nhà vườn A, huyện B.

Ngày 05/6/2008, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B phê duyệt Danh sách bố trí tái định cư và ưu đãi của các hộ dân thuộc diện bồi thường giải phóng mặt bằng giao đất thực hiện dự án trong đó bà Trần Thị R được bố trí 01 nền tái định cư và 02 nền ưu đãi.

Trên cơ sở đó, ngày 28/11/2008, Công ty H ký kết Hợp đồng số 36/HĐCN.QSDĐ/08/TĐC lô nền số 28 khu G; Hợp đồng số 51/HĐCN.QSDĐ/08/UĐ lô nền số 29 khu G; Hợp đồng số 52/HĐCN.QSDĐ/08/UĐ lô nền số 30 khu G với bà Trần Thị T1.

Ngoài ra, cấp có thẩm quyền không ban hành Quyết định cấp nền thuộc diện tái định cư và ưu đãi riêng cho các hộ dân thuộc diện bồi thường giải phóng mặt bằng giao đất thực hiện dự án trong đó có bà Trần Thị R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã A trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã A năm 2012 thì không tìm thấy hồ sơ lưu trữ về hàng thửa kế của bà Trần Thị R (Văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2012 và ngày 29/11/2012). Vì vậy, Ủy ban nhân dân xã A không có cơ sở trả lời theo đề nghị của Tòa án nhân dân huyện B. Vì vậy, Ủy ban không có ý kiến đối với yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận trên và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DSST, ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã căn cứ vào khoản 3, 11 Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39, Điều 227 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 653, 654, 656 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 11, 14, 119, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu vô hiệu văn bản công chứng đối với bà Trần Thị T1.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2008 giữa bà Hoàng Thị T với bà Trần Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

Bà Hoàng Thị T có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư phát triển hạ tầng H đối với

hai lô nền số 29, 30 lô G Khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An, nay là thửa 413 tờ bản đồ số 9, diện tích 117,5m<sup>2</sup> loại đất ONT và thửa 412, tờ bản đồ số 9, diện tích 117,6m<sup>2</sup> loại đất ONT tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Bà Hoàng Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên đầu tư phát triển hạ tầng H đi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai lô nền số 29, 30 lô G Khu biệt thự nhà vườn H thuộc xã A, huyện B, tỉnh Long An, nay là thửa 413 tờ bản đồ số 9, diện tích 117,5m<sup>2</sup> loại đất ONT và thửa 412, tờ bản đồ số 9, diện tích 117,6m<sup>2</sup> loại đất ONT tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 02/5/2013 do Văn phòng công chứng B công chứng số 2122, quyền số 01/2013-TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản thỏa thuận ngày 29/11/2012 được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 275/CC.CT, quyền số 02 ngày 08/01/2013; Văn bản thỏa thuận ngày 20/2/2012 được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 220/CC.CT, quyền số 01/2012 ngày 21/3/2012.

2. Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 8.500.000 đồng: Buộc bà Trần Thị T1 phải chịu toàn bộ, chi phí này bà Hoàng Thị T đã nộp xong, nên buộc bà Trần Thị T1 phải trả lại cho bà Hoàng Thị T 8.500.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21 tháng 01 năm 2021 bị đơn bà Trần Thị T1 làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/01/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày cho rằng bản án sơ thẩm xét xử đúng quy định của pháp luật, bà T1 là người đại diện cho gia đình bà R thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, bà R biết việc chuyển nhượng của bà T1 nhưng không phản đối nên giao dịch chuyển nhượng của bà T1 và bà T có hiệu lực pháp luật. Đối với di chúc, văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với các lô nền 28, 29 và 30 mà các đương sự tranh chấp là trái pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Trần Thị T1 do bà Lê Thị H đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng không có việc xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai lô nền 29 và 30 giữa bà T1 và bà T, vì hai lô nền 29 và 30 của bà R, bà R không có ý chí chuyển nhượng hai lô nền cho người khác. Nguyên đơn căn cứ

vào giấy ủy quyền ngày 03/11/2008 để xác định bà T1 được bà R ủy quyền chuyển nhượng hai lô nền 29 và 30 là không có căn cứ. Trong giấy ủy quyền không có nội dung thể hiện bà T1 được ủy quyền chuyển nhượng hay định đoạt. Trong giấy tay hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện nội dung cụ thể, không có chữ ký của bà R. Việc bà T1 ký tên vào giấy tay là do sự nhầm lẫn. Không có căn cứ cho rằng bà T1 đã nhận tiền, bà T1 chỉ nhận một lần duy nhất số tiền 100.000.000đồng nhưng đã được giải quyết xong năm 2014. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát là không có cơ sở vì các đương sự đã tham gia đầy đủ, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, hủy giấy tay ghi hợp đồng chuyển nhượng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của các đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B thấy rằng:

Bị đơn bà Trần Thị T1 cho rằng việc bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị T ngày 20/10/2008 thực chất là để vay tiền của bà T nhưng bà T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh, bản án sơ thẩm xác định giữa bà T và bà T1 đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T1 lập ngày 20/10/2008 là chưa tuân thủ về hình thức theo quy định pháp luật. Về chủ thể: Bà T1 không phải là chủ thể, không có quyền định đoạt đối với 2 lô nền 29 và 30, vì tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì bên Công ty H vẫn đang quản lý, sử dụng 02 lô nền 29, 30 và hoàn toàn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho bà T1. Theo xác nhận của Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển hạ tầng H thì bà Trần Thị R là người được bố trí 03 lô nền số 28, 29, 30 thuộc dự án Khu dân cư H, đồng thời theo giấy ủy quyền lập ngày 20/10/2008 giữa bà Trần Thị R với bà Trần Thị T1 được UBND xã A chứng thực thì không thể hiện nội dung bà R ủy quyền cho bà T1 được toàn quyền định đoạt đối với các lô nền trên. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 cũng xác định số tiền còn dư lại sau khi nộp tiền cho Công ty H thì bà T1 cất giữ, không có giao tiền lại cho bà R nên không có cơ sở để xác định rằng bà R biết và đồng ý việc bà T1 chuyển nhượng đất cho bà T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2008 giữa bà Trần Thị T1 với bà Hoàng Thị T bị vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung nên không thể căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng và bà T không được coi là ngay tình.

Đối với văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2012, văn bản thỏa thuận ngày 29/11/2012 được lập tại Ủy ban nhân dân xã A và văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 02/5/2013 tại Văn phòng công chứng B, thấy rằng, bà R chết vào ngày 08/6/2009 đã làm chấm dứt quan hệ ủy quyền theo giấy ủy quyền lập ngày 20/10/2008 và làm phát sinh quan hệ pháp luật về thừa kế nên những người thừa kế

của bà R thỏa thuận định đoạt đối với quyền sử dụng đất lô nền 29, 30 là phù hợp. Tuy việc thỏa thuận trên không có mặt bà Hồ Thị H là con nuôi của bà R là không đúng quy định pháp luật, bỏ sót hàng thừa kế nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án có tiến hành lấy lời khai của bà Hồ Thị H thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2020 thì bà H xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với 02 lô nền 29, 30 và như đã phân tích việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T1 bị vô hiệu nên không cần thiết phải tuyên vô hiệu các văn bản thỏa thuận nêu trên.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng 02 lô nền 29 và 30 giữa bà T và bà T1 vô hiệu, cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu có liên quan đến người thừa kế của bà R và việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng cần được xem xét tại cấp sơ thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà T1 cho rằng số tiền mà bà T1 đã nhận của bà T đã được giải quyết tại Tòa án là buộc bà T1 phải trả cho bà T 400.000.000đồng.

Với các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T1, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 279 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng H (BL 123); ông Trần Tuấn Đ (BL 124); bà Nguyễn Thị Thanh T2 (BL128); ông Võ Cao S (BL125); ông Nguyễn Hữu P (BL 139); bà Hồ Thị H (BL 143); bà Trần Thị Ngọc M (BL 160), bà Nguyễn Thị Ngọc T3 (BL 163), ông Nguyễn Tấn T (BL 166); Văn phòng công chứng B (BL 186); ông Phan Văn V (BL 187), Ủy ban nhân dân xã A (BL 189) đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng, và tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T1 và yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T thấy rằng:

[3.1] Quyền sử dụng hai thửa đất số 412, 413 cùng tờ bản đồ số 9 chính là hai lô nền số 29 và 30 thuộc khu G trong Khu dân cư A do Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển hạ tầng H làm chủ đầu tư, là hai lô nền ưu đãi mà bà Trần Thị R được nhận trên cơ sở thu hồi thửa đất số 393 diện tích 1.433m<sup>2</sup> của bà R, theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An tại văn bản số 1617/VPĐKĐĐ-DLLT ngày 03/11/2021 và văn bản số 27/HLL-QLDA ngày 22/10/2021 của Công ty H. Đây là quyền sử dụng đất xây dựng dự án nên Công ty H được quyền chuyển

nhượng cho bà R theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

[3.2] Vào thời điểm bà T1 xác lập giao dịch với bà T đối với hai lô nền 29 và 30 thì đất này Công ty H chưa lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà R hoặc bà T1. Ngày 28/11/2008 Công ty H do ông Nguyễn Thanh P đại diện mới giao kết hai hợp đồng chuyển nhượng lô 29 và 30 với bà T1. Đến ngày 06/9/2018 Công ty H mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 150 tờ bản đồ số 9 và ngày 03/10/2018 Công ty H mới thực hiện việc tách 66 thửa đất trong đó có thửa 412 và 413. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà T vô hiệu ngay từ khi xác lập. Mặt khác theo giấy tay chuyển nhượng hai lô nền 29-30 thì bên chuyển nhượng là bà R, người ký tên là bà T1, bà T1 không có quyền trong việc chuyển nhượng 02 lô nền. Bà T cho rằng bà T1 căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 20/10/2008 để thực hiện việc chuyển nhượng, tuy nhiên giấy ủy quyền này không thể hiện cụ thể nội dung ủy quyền định đoạt, chỉ ủy quyền “*được đứng tên và làm hợp đồng*”, hiện tại bà R đã chết nên không thể căn cứ vào giấy ủy quyền này để buộc bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 lô nền cho bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T1 đã vi phạm điều kiện về nội dung và hình thức nên không thể căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng. Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy tay với bên chuyển nhượng là bà R, do người ký tên là bà T1 với bà T.

[3.3] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày, trường hợp vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng và các bên trình bày có khác nhau về số tiền giao nhận giữa bà T và bà T1.

[3.4] Xét thấy phía nguyên đơn trình bày cho rằng đã trả đủ tiền chuyển nhượng 02 lô nền 29-30 với giá trị là 120.000.000đồng nên yêu cầu bà T1 trả toàn bộ giá trị của hai lô nền. Phía người đại diện cho bị đơn trình bày cho rằng bà T1 chỉ vay của bà T số tiền 100.000.000đồng đã được giải quyết trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 31/12/2008. Tuy nhiên phía bà T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh 02 lần giao dịch chỉ vay 100.000.000đồng. Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng 2 lô nền có sự xoá sửa ngày tháng với các màu mực khác nhau, ngày 20/10/2008 được chỉnh sửa từ ngày khác cho phù hợp với giấy ủy quyền, nhưng trong hợp đồng này và hợp đồng ngày 31/12/2008 thì có nội dung khác nhau, hợp đồng ngày 31/12/2008 thì chuyển nhượng một (hai) lô nền nhà gồm một tái định cư và một ưu đãi, còn trong hợp đồng được sửa lại ngày 20/10/2008 thì đối tượng chuyển nhượng là hai nền ưu đãi nên không thể công nhận hai giấy tay là cùng đối tượng, cùng một số tiền, trong giấy tay ghi rõ “*đã trả đủ*” vì vậy có cơ sở xác định bà T1 đã nhận đủ tiền. Tuy nhiên người trực tiếp nhận tiền là bà T1 chứ không phải là bà R, bà T1 tự lập hợp đồng phải có nghĩa vụ thanh toán và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không có căn cứ cho thấy bà T1 giao số tiền này lại cho bà R hoặc các đồng thừa kế của bà R, nên không có căn cứ buộc các đồng thừa kế của bà R liên đới thanh toán số tiền cho bà T vì vậy không cần phải huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại hậu quả của hợp đồng vô hiệu như đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên toà. Trong quan hệ giao dịch chuyển nhượng này,

bà T1 và bà T cùng có lỗi, bà T và bà T1 đều biết rằng quyền sử dụng đất chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng từ Công ty H và cá nhân bà T1 không được quyền chuyển nhượng, nên mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  thiệt hại.

[3.5] Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá M thì hai thửa đất số 412 và 413 có tổng giá trị là 2.382.268.000đồng, bà T1 hoàn trả cho bà T 120.000.000đồng và bồi thường  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại với số tiền là 1.131.134.000đồng, tổng cộng là 1.251.134.000đồng.

[4] Xét yêu cầu vô hiệu văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 02/5/2013 do Văn phòng công chứng B công chứng số 2122, quyền số 01/2013-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2013; Văn bản thỏa thuận ngày 29/11/2012 được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 275/CC.CT, quyền số 02 ngày 08/01/2013; Văn bản thỏa thuận ngày 20/2/2012 được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 220/CC.CT, quyền số 01/2012 ngày 21/3/2012.

Xét thấy trong các văn bản này không có sự tham gia của bà Hồ Thị H là người sống cùng bà R từ nhỏ đến năm 6 tuổi, không thể hiện là con nuôi của bà R về mặt pháp lý, nhưng bà H đã từ chối nhận di sản của bà R được thể hiện bằng lời khai trong hồ sơ vào ngày 27/8/2020 (BL 218-219) giao quyền định đoạt cho bà Trần Thị Ngọc M, không có tranh chấp gì đối với tài sản này. Thực tế, bà T1 đã thực hiện việc phân chia di sản và đã nhận lô nền số 28, được đứng tên quyền sử dụng đất và đã sử dụng quyền sử dụng đất này để thi hành án trong đó có trả cho bà Hoàng Thị T số tiền 400.000.000đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 176/QĐST-DS ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện B. Vì vậy không cần thiết phải vô hiệu toàn bộ văn bản phân chia di sản.

[5] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí không có giá ngạch do vô hiệu hợp đồng, bà T1 phải chịu án phí trên số tiền trả cho bà T. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên bà T và bà T1 là đối tượng người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên xem xét miễn án phí cho bà T và bà T1.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá: Bà T và bà T1 mỗi người chịu  $\frac{1}{2}$ .

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T1;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật Đất đai 2003; Điều 122, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm e khoản 2 Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 129 Bộ luật

Dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T đối với bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 412 và 413 cùng tờ bản đồ số 9 (lô số 29 và 30 khu G Khu dân cư A, huyện B do Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển hạ tầng H làm chủ đầu tư).

Vô hiệu giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà ưu đãi (tái định cư) thuộc chế độ tái định cư khu dân cư biệt thự nhà vườn A xã A” được sửa chữa ngày 20/10/2008 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị R do bà Trần Thị T1 ký và bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị T.

2. Bà Trần Thị T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị T số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại tổng cộng là 1.251.134.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên 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 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị T yêu cầu vô hiệu văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 02/5/2013 do Văn phòng công chứng B công chứng số 2122, quyền số 01/2013-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2013; Văn bản thỏa thuận ngày 29/11/2012 được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 275/CC.CT, quyền số 02 ngày 08/01/2013; Văn bản thỏa thuận ngày 20/2/2012 được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 220/CC.CT, quyền số 01/2012 ngày 21/3/2012.

4. Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 8.500.000 đồng: Buộc bà Trần Thị T1 và bà Hoàng Thị T mỗi người phải chịu 4.250.000 đồng, toàn bộ số tiền này bà T đã nộp tạm ứng, bà T1 phải nộp lại để hoàn trả cho bà T.

5. Về án phí: Miễn án phí cho bà Trần Thị T1 và bà Hoàng Thị T.

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 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.

6. 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 B;
- Chi cục THADS huyện B;
- 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**



