

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 201/2020/DS-PT

Ngày 18-8-2020

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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Ngọc Mai

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 18/8/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 319/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2020/QĐPT-DS ngày 10/02/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị G, sinh năm 1977; thường trú: Số 24/1, khu phố Tây A, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Huỳnh M, sinh năm 1962; địa chỉ: Phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 13/8/2020).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1941; thường trú: Số 15/1, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều D1, sinh năm 1992 và bà Hứa Thị T1, sinh năm 1986; địa chỉ liên hệ: 14, đường E, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 06/9/2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T2 M, thường trú: 14/1, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Cát Đăng Lan T2, sinh năm 1971; thường trú: Số 37/1, khu phố T3, phường T4, thành phố D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Khu phố T5, phường T6, thành phố Đ1, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Lữ Thị Hồng T7, thường trú: 13/1, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thúy N, sinh năm 1985; thường trú: 16/1, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Lê Thị Diệu H, sinh năm 1958;

6. Bà Nguyễn Thị H2 N, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: 17/1, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Cát Thiên H1 (đã chết theo trích lục khai tử số 29/TLKT, ngày 26/02/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà:

7.1. Cháu Nguyễn Cát Gia A, sinh năm 2009; thường trú: 16/1, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Cát Gia A: Bà Nguyễn Thúy N, sinh năm 1985; thường trú: Số 16/1, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7.2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1951;

7.3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1941;

Cùng thường trú: 15/1, khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Đặng Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/3/2017, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Đặng Thị G trình bày:

Bà Nguyễn Thị T8 được Cơ quan U huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O ngày 21/4/2008 đối với diện tích đất 405m² (trong đó có 160m² đất thổ cư, nay gọi là đất ở), thuộc thửa K, tờ bản đồ số U, tọa lạc tại khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 12/02/2010, bà T8 chuyển nhượng cho bà G diện tích đất 150m² (trong đó có 60m² đất ở) trong tổng diện tích đất 405m² thuộc quyền sử dụng của bà T8; giá thỏa thuận là 450.000.000 đồng; bà G đã đặt cọc trước số tiền 40.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền có sự chứng kiến của hai vợ chồng người cháu đang ở chung với bà T8 là Nguyễn Cát Thiên H1 và Nguyễn Thúy N. Hai bên không ký hợp đồng công chứng, bà T8 thỏa thuận với bà G khi nào bà T8 đi khiếu nại lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ra công chứng ký hợp đồng cho bà G vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Cát Đăng Lan T2 đã mang đi thế chấp cho bà X để vay tiền bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 15/6/2010, bà T8 lập di chúc có nội dung: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bà G, số tiền còn lại theo hợp đồng và diện tích đất còn lại (355m²) để lại cho từng người (xây nhà, thờ cúng...) là các ông bà: Nguyễn Cát Thiên H1, Nguyễn Cát Đăng Lan T2, Nguyễn Thị H2 N, Nguyễn Văn T, Lê Thị Diệu H và Lữ Thị Hồng T7.

Ngày 11/7/2010, bà T8 chết; sau khi bà T8 chết, bà G có giao thêm cho Nguyễn Cát Thiên H1 và Nguyễn Thúy N 15.000.000 đồng để lo đám tang cho bà T8. Ngày 05/8/2010, ông H1 và bà N đã lập biên bản bàn giao đất cho bà G quản lý với chiều ngang 06m, định vị bằng trụ bê tông; chờ kết quả giải quyết của C và cơ quan có thẩm quyền về việc bà T2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, bà G yêu cầu thực hiện đúng theo di chúc do bà T8 để lại là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà T8 xác lập ngày 12/02/2010.

Tại đơn phản tố ngày 18/01/2019, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà T8 là người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất diện tích 405m² thuộc thửa 165, tờ bản đồ số U, tọa lạc khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà T8 thống nhất ý kiến của bà G về việc bà T8 chuyển nhượng cho bà G diện tích đất 150m² với giá 450.000.000 đồng, bà G đã đưa trước 40.000.000 đồng; sau đó có đưa thêm 15.000.000 đồng để làm đám tang cho bà T8.

Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 405m² đã sang tên bà X, bà T8 và bà G đều biết; đồng thời chưa có cơ quan có thẩm quyền nào xác định và tuyên bố hợp đồng giữa bà T8 (đại diện là bà T2) và bà X bị vô hiệu. Do đó, việc bà T8 chuyển nhượng đất cho bà G đã vi phạm Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 nên ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G. Hiện nay, quyền sử dụng đất 150m² nói trên đang bị bà G chiếm giữ, sử dụng mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế của bà T8.

Ông T phản tố yêu cầu bà G phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 148,8m²; ông T tự nguyện trả lại cho bà G số tiền 55.000.000 đồng. Đến ngày 12/7/2019, ông T có đơn xin rút yêu cầu phản tố.

Tại bản tường trình ngày 02/4/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Cát Đăng Lan T2 trình bày: Thống nhất phần trình bày và yêu cầu của ông T.

Tại bản tự khai ngày 14/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 M trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của bị đơn ông T.

Tại bản tự khai ngày 14/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Hồng T trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của ông T.

Tại bản tự khai ngày 14/6/2019, bà Nguyễn Thị H2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Cát Thiên H1 trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của ông T.

Tại bản tự khai ngày 09/01/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy N (đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Cát Gia A) trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của ông T.

Tại bản tự khai ngày 11/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng Y và bà Lê Thị Diệu H trình bày: Thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T8 với bà G.

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đặng Thị G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T8 với bà Đặng Thị G (giấy tay ngày 12/02/2010) là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho bà Đặng Thị G số tiền 55.000.000 đồng (năm mươi lăm 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Đặng Thị G phải giao lại một phần di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị T8 là diện tích đất 148,8m² thuộc một phần thửa đất số 1658, tờ bản đồ U tọa lạc khu phố N2, phường D, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 M quản lý (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Việc phân chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị T8 do những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T8 thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu Bà Đặng Thị G phải trả lại diện tích đất 148,8m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 06/9/2019, nguyên đơn Bà Đặng Thị G kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Các bên đương sự đều thống nhất việc giữa bà T8 và bà G có ký hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) ngày 12/02/2010 để chuyển nhượng diện tích 150m² (đo thực tế 148,8m²) là một phần trong diện tích đất 405m² thuộc thửa đất 1658, tờ bản đồ số U, tọa lạc khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O ngày 21/4/2008) với giá 450.000.000 đồng và việc bà T8 có nhận tiền cọc 40.000.000 đồng từ bà G, bà G đưa thêm 15.000.000 đồng sau khi bà T8 chết để dùng vào việc lo đám ma cho bà T8. Ý chí tiếp tục muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G được bà T8 tiếp tục thể hiện trong di chúc của bà T8 lập ngày 15/6/2010, sau khi bà T8 chết thì người thừa kế theo di chúc của bà T8 là Nguyễn Cát Thiên H1 đã giao diện tích đất chuyển nhượng cho bà G. Khi ký giấy tay thì bà T8 và bà G chỉ biết việc sổ đất do bà Nguyễn Cát Đăng Lan T2 đang giữ.

Bên cạnh đó, việc bà Lan T2 vay tiền của bà X và thế chấp bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X (trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của bà T8 cho bà Lan T2) đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết tuyên hủy toàn bộ giao dịch liên quan đến diện tích đất 405m² đã cấp cho bà T8 và hiện tại di sản của bà T8 đang do những người thừa kế của bà T8 quản lý. Nguyên đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu người thừa kế của bà T8 thực hiện di chúc về việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150m² đã được ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ngày 12/02/2010 và di chúc ngày 15/6/2010 là phù hợp. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, buộc người thừa kế của bà T8 có trách nhiệm hoàn trả cho bà G 55.000.000 đồng là chưa xem xét toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết chưa triệt để, không đảm bảo quyền lợi ích của nguyên đơn.

Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị T8 chết ngày 11/7/2010, bà T8 không có chồng con; cha mẹ bà T8 là cụ Nguyễn Văn L (chết năm 1965), cụ Nguyễn Thị Đ (chết năm 1995) nên bà T8 không có người thừa kế thuộc hàng thứ nhất.

Những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà T8 là (anh em ruột của bà T8) gồm: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Trí N, ông N chết năm 2014 (chết sau bà T8) nên bà Nguyễn Thị T2 M (con của ông N) là người thừa kế chuyển tiếp của ông N. Các anh chị em khác của bà T8 chết trước bà T8 nên không được thừa kế tài sản của bà T8; bao gồm: Ông Nguyễn Quốc N (chết năm 2008); bà Nguyễn Thị P (chết năm 2004); ông Nguyễn Cát Xuyên Phương Đ, chết năm 2005 (có hai con là Nguyễn Cát Đăng Lan T2 và Nguyễn Thị Bạch T).

Như vậy, hàng thừa kế thứ hai của bà T8 gồm có ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T2 M.

[2] Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2018/DSPT ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố D; phần án sơ thẩm bị hủy là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị G; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án theo yêu cầu của Bà Đặng Thị G thì bà G là nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Văn T thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà T8 (không có thừa kế thứ nhất) là đúng quy định.

[3] Các chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện rõ rằng quyền sử dụng đất diện tích 405m² (có 160m² đất ở), thửa số 1658, tờ bản đồ số U, tọa lạc tại khu phố N2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O ngày 21/4/2008 là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị T8. Hoàn cảnh của bà T8 có khó khăn nên được chính quyền địa phương hỗ trợ cất cho một ngôi nhà tình nghĩa trên đất để ở. Từ tháng 12/2009, bà T8 tố cáo Nguyễn Cát Đăng Lan T2 tại cơ quan C và trình bày (bút lục số 99) là có cho 02 người cháu là bà Lan T2 và chị **Thiên H1**, mỗi người 100m² đất; tuy nhiên, Lan T2 đã lừa bà T8 để bà T8 ký văn bản ủy quyền toàn bộ diện tích đất 405m² cho Lan T2; sau đó, Lan T2 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị X. Vụ việc chưa giải quyết xong, ngày 12/02/2010, bà T8 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà G 150m² (có 60m² đất ở), với giá 450.000.000 đồng, bà G giao cho bà T8 40.000.000 đồng; nội dung hợp đồng ghi sự thỏa thuận giữa hai bên như sau: “*Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H do Cơ quan U huyện D cấp, diện tích 405m², tờ bản đồ 4, thửa X. Nay tôi đồng ý chuyển nhượng cho Bà Đặng Thị G, có diện tích như sau:*

- Chiều ngang từ bờ tường ra $6m^2$, chiều dài hết đất, tính theo sổ (diện tích tạm tính $150m^2$).

- Đơn giá: $3.000.000đ/1m^2$ (ba triệu)

- Số tiền $450.000.000đ$ (tạm tính).

- Bên B đặt cọc trước $40.000.000đ$ (bốn mươi triệu đồng).

- Số tiền còn lại sẽ được T2 toán sau khi hợp đồng được công chứng thực tại cơ quan thẩm quyền (số đo thực tế, theo bản vẽ của Phòng Tài nguyên và môi trường).

Cam kết khác: Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị người cháu Nguyễn Cát Đăng Lan T2 giữ nên chưa thể lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật; việc chuyển nhượng theo pháp lý sẽ được tiến hành sau khi bà T2 hoàn trả sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà T8 sẽ bàn giao giấy chứng nhận cho bên B để bên B lập hợp đồng chuyển nhượng; trong quá trình chờ bên A cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do tùy thuộc vào cơ quan thẩm quyền giải quyết khiếu nại của bà Tỉ), thời gian lâu hay mau bên B không thắc mắc, chấp nhận chờ đợi; giá $3.000.000đ/1m^2$ là giá không thay đổi, 2 bên cùng thống nhất cho đến khi hoàn tất việc chuyển nhượng; trong diện tích $150m^2$ có $60m^2$ là thổ cư cùng giá”. Cùng ngày 12/02/2010, bà Nguyễn Thị T8, ông Nguyễn Cát Thiên H1, bà Nguyễn Thúy N lập biên nhận nhận tiền với nội dung: “Có nhận số tiền $40.000.000đ$ tiền đặt cọc mua $150m^2$ đất của Bà Đặng Thị G. Chúng tôi thống nhất bán: $150m^2 \times 3.000.000đ = 450.000.000 đ$. Số tiền còn lại sẽ được trả đủ khi đã lập thủ tục chuyển nhượng theo thủ tục pháp lý (Giấy nhận tiền này kèm theo giấy hợp đồng chuyển nhượng tay)”.

Đến ngày 15/6/2010, bà T8 lập di chúc với nội dung: “Tôi tên Nguyễn Thị T8, sinh năm 1943; cư ngụ: 16/1, khu phố N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tôi có: Một miếng đất diện tích $405m^2$ theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất số A do Cơ quan U huyện D phát hành, sổ vào sổ H02979 cấp ngày 21.04.2008 hiện nay do Nguyễn Cát Đăng Lan T2 cầm cố cho bà Vũ Thị X với số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng chẵn) theo kết luận của C huyện D, tỉnh Bình Dương đang chờ cơ quan thẩm quyền xem xét yêu cầu hoàn trả giấy chứng nhận, do tôi khiếu nại vì T2 lừa dối tôi mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem cầm); một nhà cấp 4 có diện tích $4m \times 9m$ ($36m^2$ – ba mươi sáu mét vuông) do Cơ quan U thị trấn D xây dựng cấp theo chính sách xã hội (quyết định cấp nhà tình thương). Nay tôi lập di chúc này trong lúc tinh thần còn minh mẫn, sáng suốt trong khi lập di chúc, không bị lừa dối, hay đe dọa, cưỡng ép, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, với các ý nguyện như sau:

1/ Tôi đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho Bà Đặng Thị G, sinh năm 1977. Ngụ 24/1 ấp T A Xã Đ Huyện D Tỉnh Bình Dương. Thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/02/2010 (bản hợp đồng viết tay) với diện tích đất là $150m^2$ (một trăm năm mươi mét vuông). Đã nhận đặt cọc $40.000.000$ đồng (bốn mươi triệu đồng) ngày 12/02/2020.

2/ Diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng cho Bà Đặng Thị G (150m²) sẽ giao cho Nguyễn Cát Thiên H1 (sinh năm 1982 ngụ 16/1 khu phố N, Thị trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) sử dụng để dùng vào việc lập nhà thờ tự, thờ cúng ông bà tổ tiên và tôi.

3/ Số tiền còn lại sau khi chuyển nhượng sẽ được sử dụng như sau:

a. Di tặng cho Nguyễn Cát Thiên H1 (ngụ 16/1 khu phố N, Thị trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

b. Di tặng cho Nguyễn Cát Đăng Lan T2, ngụ tổ 5 khu 3 ấp A Xã A Huyện T Tỉnh Bình Dương 100.000.000 (một trăm triệu đồng).

c. Trích 10.000.000 (mười triệu đồng) cho Nguyễn Thị H2 N ngụ 14A/1 khu phố N2 Thị trấn D Huyện D Tỉnh Bình Dương, người có nghĩa vụ trong việc bảo vệ quyền tài sản của tôi là nhà và đất, và thực hiện đại diện cho tôi lập hợp đồng chuyển nhượng cho Bà Đặng Thị G.

d. Trích 10.000.000 (mười triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1941, ngụ 15A khu phố N, Thị trấn D, Tỉnh Bình Dương để lo thủ tục giám sát thực hiện việc xây nhà thờ.

e. Dùng tiền chuyển nhượng đất (cho Bà Đặng Thị G) Sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ, phân chia như trên và xây nhà, nếu còn lại tiền sẽ được gửi vào ngân hàng, dùng vào việc thờ cúng, sẽ giao cho Lê Thị Diệu H (sinh năm 1958, ngụ 17/1 Khu phố N2, Thị trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) và Lữ Thị Hồng T7 (sinh năm 1958, ngụ 13 Khu phố N, Thị trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) đại diện quản lý và thực hiện.

f. Việc thực hiện nghĩa vụ di chúc và nội dung nghĩa vụ di chúc sẽ do Lê Thị Diệu H (sinh năm 1958, ngụ 17/1 Khu phố N2, Thị trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) và Lữ Thị Hồng T7 (sinh năm 1958, ngụ 13 Khu phố N, Thị trấn D, Huyện D, Tỉnh Bình Dương) thực hiện và giữ di chúc”.

Bà T8 lăn tay và ký tên xác nhận vào di chúc và ghi thêm nội dung: “Tôi yêu cầu mọi người thực hiện đúng theo những điều đã ghi trong di chúc”.

Những người làm chứng ký xác nhận vào di chúc gồm: Bà Đặng Thị Q, bà Vương Thị Hoa C

[4] Việc tố cáo của bà T8 được C thị xã (nay là thành phố) D điều tra, xác minh và trả lời bà T8 là không có dấu hiệu phạm tội hình sự. Ngày 11/7/2010, bà T8 chết; bà G đưa thêm cho Nguyễn Cát Thiên H1 và Nguyễn Thúc N 15.000.000 đồng để lo đám tang cho bà T8.

Ngày 05/8/2010, ông H1 và bà N đã lập biên bản bàn giao đất cho bà G quản lý với chiều ngang 06m, định vị bằng trụ bê tông; chờ kết quả giải quyết của C và cơ quan có thẩm quyền về việc bà T2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/8/2010, bà Lan T2 nộp đơn khởi kiện bà Vũ Thị X để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T8 (do bà T2 đại diện) và bà X. Vụ án tranh chấp kéo dài; đến ngày 14/6/2018, vụ án được giải quyết xong bằng Bản án số 116/2018/DSPT ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; theo đó, bà Lan T2 vay tiền bà X, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X và bà Lan T2 là giả tạo, Tòa án tuyên hủy hợp đồng, trả lại 405m² cho các thừa kế của bà T8, bà Lan T2 phải trả lại tiền vay cho bà T8.

Quá trình tố tụng đối với vụ án: Ngày 29/3/2017, bà G có các đơn yêu cầu độc lập và ngày 26/12/2018, bà G có đơn yêu cầu thực hiện di chúc; theo đó, bà G yêu cầu thực hiện nội dung di chúc của bà T8 có liên quan đến bà G là phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T8 và bà G xác lập ngày 12/02/2010. Bản án dân sự phúc thẩm số 116/2018/DSPT ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã giải quyết xong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T8 (do bà Lan T2 đại diện) và bà X; do đó, quan hệ pháp luật cần phải giải quyết trong vụ án này (giữa bà G và các thừa kế của bà T8) là yêu cầu của bà G về việc “thực hiện di chúc do bà T8 lập ngày 11/7/2010”, thực hiện đúng di chúc bằng cách tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G và bà T8 xác lập ngày 12/02/2010. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần phải giải quyết “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” chỉ là một phần yêu cầu của đương sự trong vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết “yêu cầu thực hiện di chúc”, không đánh giá tính hợp pháp hay không hợp pháp của di chúc (phần liên quan đến bà G) là chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì quyền của đương sự phải được xét xử ở hai cấp Tòa án; trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục, sửa chữa.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét tính hợp pháp hay không hợp pháp của di chúc do bà T8 lập (phần có liên quan đến quyền lợi của bà G); trường hợp di chúc hợp pháp thì phải thực hiện, trường hợp không hợp pháp thì phải hủy bỏ; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T8 và bà G chỉ có thể được xem xét sau khi đã xem xét tính hợp pháp của di chúc (phần có liên quan đến quyền lợi của bà G).

[5] Với những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Đặng Thị G.
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị G không phải chịu. Chi cục T9 thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương trả lại cho Bà Đặng Thị G 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số V ngày 19/9/2019.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T9 thành phố D ;
- TAND thành phố D ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa