Án lệ số 16/2017/AL về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 573/2013/DS-GĐT ngày 16-12-2013 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự "Tranh chấp thừa kế tài sản" tại tỉnh Vĩnh Phúc giữa nguyên đơn là chị Phùng Thị H1, chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị H2, chị Phùng Thị P với bị đơn là anh Phùng Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Phùng Thị N2, chị Phùng Thị H3.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 2 phần "Nhận định của Toà án".

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Di sản thừa kế là bất động sản đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Các đồng thừa kế khác biết và không phản đối việc chuyển nhượng đó. Số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, Tòa án phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và diện tích đất đã chuyển nhượng không còn trong khối di sản để chia thừa kế mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Khoản 2 Điều 170, Điều 234, Điều 634, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương đương với khoản 2 Điều 221, Điều 223, Điều 612, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ khóa của án lệ:

"Xác lập quyền sở hữu theo thỏa thuận"; "Di sản"; "Di sản thừa kế là bất động sản"; "Đồng thừa kế"; "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02-4-2011 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn chị Phùng Thị H1, chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị P, chị Phùng Thị H2 trình bày:

Bố mẹ nguyên đơn là ông Phùng Văn N và bà Phùng Thị G sinh được 06 người con là: Phùng Thị N1, Phùng Thị N2, Phùng Thị H2, Phùng Văn T, Phùng Thị P, Phùng Thị H1.

Tài sản chung của ông Phùng Văn N và bà Phùng Thị G là 01 ngôi nhà cấp 4 cùng công trình phụ trên diện tích đất 398m^2 ở tại khu L, phường M, thành phố N, tỉnh Vĩnh Phúc, nguồn gốc đất do cha ông để lại. Ngày 07-7-1984 ông Phùng Văn N chết (trước khi chết không để lại di chúc) bà Phùng Thị G và anh Phùng Văn T quản lý và sử dụng nhà đất trên. Năm 1991 bà Phùng Thị G chuyển nhượng cho ông Phùng Văn K một phần diện tích đất trên với diện tích đất là 131m^2, còn lại diện tích 267m^2, năm 1999 bà Phùng Thị G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Phùng Thị G muốn cho con gái là chị Phùng Thị H1 một phần diện tích đất của bà để làm nhà ở vì hoàn cảnh của chị Phùng Thị H1 đi lấy chồng ở xa, chồng chết nên bà muốn chị về ở cùng, nhưng anh Phùng Văn T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Phùng Thị G không tách đất cho chị Phùng Thị H1 được. Vì vậy, chị khởi kiện ra Tòa án buộc anh Phùng Văn T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị G. Tòa án đã xử buộc anh Phùng Văn T phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị G nhưng anh Phùng Văn T không trả. Vì vậy tháng 3-2010 bà Phùng Thị G đã lập di chúc với

nội dung: Để lại cho chị Phùng Thị H1 diện tích đất 90m^2 và toàn bộ cây cối lâm lộc trên diện tích đất có các chiều cạnh: Phía Đông giáp diện tích đất của bà Phùng Thị G, phía Tây giáp nhà ông N, phía Nam giáp đường T, phía Bắc giáp nhà anh C. Khi lập di chúc bà Phùng Thị G hoàn toàn minh mẫn khỏe mạnh, có người làm chứng và di chúc đó đã được Ủy ban nhân dân phường M chứng thực. Toàn bộ diện tích 398m^2 là của bà Phùng Thị G vì khi ông Phùng Văn N chết thì bà Phùng Thị G được toàn quyền sử dụng.

Ngày 19-12-2010 bà Phùng Thị G chết, toàn bộ khối tài sản trên vợ chồng anh Phùng Văn T vẫn quản lý sử dụng. Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia di sản thừa kế theo di chúc bà Phùng Thị G để lại cho chị Phùng Thị H1 là 90m^2, phần còn lại là 177m^2 đề nghị chia theo pháp luật, kỷ phần thừa kế của chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị P, chị Phùng Thị H2 nhường cho chị Phùng Thị H1 sử dụng. Ngoài ra tài sản cây cối trên đất và phần diện tích đất nông nghiệp của bà Phùng Thị G các nguyên đơn không đề nghị Tòa án giải quyết.

Bị đơn anh Phùng Văn T do chị Phùng Thị H3(là vợ) đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: chị xác nhận mối quan hệ bố mẹ, anh chị em trong gia đình, tài sản bố mẹ để lại là diện tích đất 398m^2 ở tại khu L, phường M, thành phố N và thời gian bố mẹ chết như các nguyên đơn trình bày là đúng nhưng toàn bộ công trình xây dựng trên đất là do vợ chồng anh chị xây dựng năm 1997. Năm 1991 bà Phùng Thị G tự ý bán 131m^2 cho ông Phùng Văn K không bàn bạc với anh Phùng Văn T, được bao nhiêu tiền bà sử dụng vào việc gì anh Phùng Văn T không biết. Đến năm 1999 bà Phùng Thị G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích còn lại là 267,4m^2, ông Phùng Văn K cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua của bà Phùng Thị G. Khi bà Phùng Thị G còn sống có lập di chúc hay không anh chị không biết. Nay các chị em trong gia đình khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo di chúc và theo pháp luật, quan điểm của anh Phùng Văn T không đồng ý vì bố mẹ anh chỉ có một mình anh là con trai nên anh sử dụng để ở và thờ cúng tổ tiên, không đồng ý phân chia thừa kế. Ngoài ra bà Phùng Thị G còn có diện tích đất nông nghiệp nhưng anh Phùng Văn T không đề nghị phân chia thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phùng Thị N2 trình bày: chị xác nhận mối quan hệ bố mẹ, anh chị em trong gia đình, tài sản bố mẹ để lại diện tích đất 398m^2 ở tại khu L, phường M, thành phố N và thời gian bố mẹ chết như các nguyên đơn trình bày là đúng. Đến năm 1991 mẹ chị đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn K diện tích 131m^2, khi chuyển nhượng các chị đều biết việc này, nhưng số tiền bao nhiêu chị không biết, chỉ biết mẹ chị đã dùng số tiền đó để trang trải nợ nần và nuôi các con. Còn lại diện tích 267,4m^2 đến năm 1999 mẹ chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phùng Thị G mà hiện nay anh Phùng Văn T đang sử dụng quản lý. Khi mẹ chị còn sống có lập di chúc hay không chị không biết nay các chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị H1, chị Phùng Thị H2, chị Phùng Thị P yêu cầu chia thừa kế diện tích đất trên chị không đồng ý vì bố mẹ chị chỉ có anh Phùng Văn T là con trai nên phải để anh Phùng Văn T ở và thờ cúng. Nếu Tòa án giải quyết phân chia thừa kế theo pháp luật kỷ phần thừa kế của bà, chị không nhận mà nhường cho anh Phùng Văn T được hưởng.

Với nội dung vụ án như trên;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2011/DSST ngày 04-10-2011 Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phùng Thị H1, buộc anh Phùng Văn T phải có trách nhiệm thanh toán cho chị Phùng Thị H1 tổng số tiền là 340.000.000đ (trị giá 68m^2 đất). Giao anh Phùng Văn T được sử dụng diện tích đất 68m^2 tại tờ bản

đồ số 32, số thửa 81 ở khu phố khu L, phường M, thành phố N, tỉnh Vĩnh Phúc (có tứ cận).
- Không chấp nhận yêu cầu của chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị H2, chị Phùng Thị P khởi kiện chia thừa kế tài sản của bà Phùng Thị G theo pháp luật.
Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.
Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18-01-2011 các nguyên đơn chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị H2, chị Phùng Thị P, chị Phùng Thị H1 kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án chia thừa kế theo di chúc và theo pháp luật.
Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2012/DSPT ngày 23-2-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quyết định: sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2011/DSST ngày 4-10-2011 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên.
- Chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị H2, chị Phùng Thị H1, chị Phùng Thị P.
- Giao cho anh Phùng Văn T và người đại diện theo pháp luật của anh Phùng Văn T là chị Phùng Thị H3 diện tích 267,4m^2, trị giá 1.337.000.000đồng số thửa 81, tờ bản đồ số 32 ở khu phố L, phường M, thành phố N.
- Anh Phùng Văn T và người đại diện theo pháp luật của anh Phùng Văn T là chị Phùng Thị H3 có trách nhiệm thanh toán trị giá phần thừa kế cho chị Phùng Thị H1 là 982.200.000 đồng.
Kể từ ngày chị Phùng Thị H1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Phùng Văn T và người đại diện theo pháp luật của anh Phùng Văn T là chị Phùng Thị H3 không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng anh Phùng Văn T, chị Phùng Thị H3 còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.
Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.
Sau khi xét xử phúc thẩm chị Phùng Thị H3, anh Phùng Văn T có đơn yêu cầu xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.
Tại Quyết định số 131/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 12-11-2013 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2012/DSPT ngày 23-2-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc; với nhận định:
Tòa án cấp phúc thẩm không đưa diện tích đất bà Phùng Thị G đã bán cho ông Phùng Văn K vào khối tài sản để chia là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản là tổng diện tích đất 398m^2 (bao gồm cả phần đất đã bán cho ông Phùng Văn K) để chia là không đúng.
Tuy nhiên, diện tích 267m^2 đất đứng tên bà Phùng Thị G phải được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Phùng Văn N và bà Phùng Thị G chưa chia. Bà Phùng Thị G chỉ có quyền định đoạt ½ diện tích đất trong tổng diện tích 267m^2 đất chung của vợ chồng bà là 133,5m^2 – 90m^2 (đã cho chị Phùng Thị H1) còn lại là 43,5m^2 được chia cho 5 thừa kế.
Đối với ½ diện tích đất trong tổng diện tích 267m^2 đất chung của vợ chồng là phần di sản của ông Phùng Văn N để lại nay đã hết thời hiệu chia thừa kế, anh Phùng Văn T đang quản lý thì được tiếp tục quản lý. Tòa án cấp phúc thẩm xác định toàn bộ diện tích 267m^2 đất là di sản của bà Phùng Thị G để chia theo di chúc cho chị Phùng Thị H1 90m^2 đất và phần đất còn lại 177,4m^2 chia theo pháp luật cho 5 kỷ phần là không đúng.
Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì diện tích 398m^2 đất tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố N, Vĩnh Phúc có nguồn gốc là tài sản chung vợ chồng ông Phùng Văn N và bà Phùng Thị G. Ông Phùng Văn N và bà Phùng Thị G có 06 người con chung là chị Phùng Thị H1, chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị H2, anh Phùng Văn T, chị Phùng Thị P, chị Phùng Thị N2. Ngày 07-7-1984 ông Phùng Văn N chết không để lại di chúc, bà Phùng Thị G và anh Phùng Văn T quản lý và sử dụng nhà đất trên.

[2] Năm 1991, bà Phùng Thị G chuyển nhượng cho ông Phùng Văn K diện tích 131m^2 trong tổng diện tích 398m^2 của thửa đất trên; phần diện tích đất còn lại của thửa đất là 267,4m^2. Năm 1999 bà Phùng Thị G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 267,4m^2, bà Phùng Thị G cùng vợ chồng anh Phùng Văn T vẫn quản lý sử dụng nhà đất này. Việc bà Phùng Thị G chuyển nhượng đất cho ông Phùng Văn K các con bà Phùng Thị G đều biết, nhưng không ai có ý kiến phản đối gì, các con của bà Phùng Thị G có lời khai bà Phùng Thị G bán đất để lo cuộc sống của bà và các con. Nay ông Phùng Văn K cũng đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, có cơ sở để xác định các con bà Phùng Thị G đã đồng ý để bà Phùng Thị G chuyển nhượng diện tích 131m^2 nêu trên cho ông Phùng Văn K. Tòa án cấp phúc thẩm không đưa diện tích đất bà Phùng Thị G đã bán cho ông Phùng Văn K vào khối tài sản để chia là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản là tổng diện tích đất 398m^2 (bao gồm cả phần đất đã bán cho ông Phùng Văn K) để chia là không đúng.

[3] Ngày 19-12-2010 bà Phùng Thị G chết, trước khi chết bà đã để lại di chúc lập ngày 05-3-2009 có nội dung để lại cho chị Phùng Thị H1 (con gái bà Phùng Thị G) diện tích 90m^2 đất trong tổng diện tích 267m^2 đất trên, di chúc có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường M ngày 7-3-2009. Tuy di chúc được lập và chứng thực không cùng ngày qua ý kiến của Ủy ban nhân dân phường và lời khai của những người làm chứng trong di chúc thì có căn cứ để xác định bà Phùng Thị G lập di chúc khi còn minh mẫn và nội dung di chúc theo ý nguyện của bà Phùng Thị G nên Tòa án hai cấp chấp nhận di chúc là có lý, có tình.

[4] Tuy nhiên, diện tích 267m^2 đất đứng tên bà Phùng Thị G, nhưng được hình thành trong thời gian hôn nhân nên phải được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Phùng Văn N và bà Phùng Thị G chưa chia. Bà Phùng Thị G chỉ có quyền định đoạt ½ diện tích đất trong tổng diện tích 267m^2 đất chung của vợ chồng bà. Do đó, phần di sản của bà Phùng Thị G để lại là ½ khối tài sản (133,5m^2) được chia theo di chúc cho chị Phùng Thị H1 (con gái bà Phùng Thị G) là 90m^2, còn lại là 43,5m^2 được chia cho 5 kỷ phần còn lại (trong đó chị N2 nhường kỷ phần thừa kế cho anh Phùng Văn T; chị Phùng Thị H2, chị Phùng Thị N1 và chị Phùng Thị P nhường kỷ phần cho chị Phùng Thị H1). Đối với ½ diện tích đất trong tổng diện tích 267m^2 đất chung của vợ chồng là phần di sản của ông Phùng Văn N để lại nay đã hết thời hiệu chia thừa kế, anh Phùng Văn T là một trong các thừa kế không đồng ý chia, theo quy định tại tiểu mục 2.4 mục 2 phần I của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không đủ điều kiện để chia tài sản chung nên phần diện tích đất này ai đang quản lý, sử dụng thì được tiếp tục quản lý, sử dụng.

[5] Tòa án cấp phúc thẩm xác định toàn bộ diện tích 267m^2 đất là di sản của bà Phùng Thị G để chia theo di chúc cho chị Phùng Thị H1 90m^2 đất và phần đất còn lại 177,4m^2 chia theo pháp luật cho 5 kỷ phần là không đúng.

[6] Ngoài ra, anh Phùng Văn T không kháng cáo nhưng Tòa án lại tuyên anh Phùng Văn T phải chịu 200.000 đồng án phí phúc thẩm. Chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị H2, chị Phùng Thị P tự nguyện nhường kỷ phần của các chị cho chị

Phùng Thị H1 và được Tòa chấp nhận, chị Phùng Thị H1 là hộ nghèo được miễn toàn bộ án phí nhưng Tòa cấp phúc thẩm không tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị H2, chị Phùng Thị P đều là không đúng. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao là có căn cứ chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, căn cứ vào khoản 2 Điều 291, khoản 3 Điều 297 và Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2012/DSPT ngày 23-02-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2011/DS-ST ngày 04-10-2011 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc về vụ án "Tranh chấp thừa kế tài sản" giữa nguyên đơn chị Phùng Thị H1, chị Phùng Thị N1, chị Phùng Thị H2, chị Phùng Thị P với bị đơn là anh Phùng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Phùng Thị N2, chị Phùng Thị H3**.**

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

"[2] Năm 1991, bà Phùng Thị G chuyển nhượng cho ông Phùng Văn K diện tích 131m^2 trong tổng diện tích 398m^2 của thửa đất trên; phần diện tích đất còn lại của thửa đất là 267,4m^2. Năm 1999 bà Phùng Thị G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 267,4m^2, bà Phùng Thị G cùng vợ chồng anh Phùng Văn T vẫn quản lý sử dụng nhà đất này. Việc bà Phùng Thị G chuyển nhượng đất cho ông Phùng Văn K các con bà Phùng Thị G đều biết, nhưng không ai có ý kiến phản đối gì, các con của bà Phùng Thị G có lời khai bà Phùng Thị G bán đất để lo cuộc sống của bà và các con. Nay ông Phùng Văn K cũng đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, có cơ sở để xác định các con bà Phùng Thị G đã đồng ý để bà Phùng Thị G chuyển nhượng diện tích 131m^2 nêu trên cho ông Phùng Văn K. Tòa án cấp phúc thẩm không đưa diện tích đất bà Phùng Thị G đã bán cho ông Phùng Văn K vào khối tài sản để chia là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản là tổng diện tích đất 398m^2 (bao gồm cả phần đất đã bán cho ông Phùng Văn K) để chia là không đúng."