

ÁN LỆ SỐ 34/2020/AL

VỀ QUYỀN LẬP DI CHỨC ĐỊNH ĐOẠT GIÁ TRỊ BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẤT BỊ NHÀ NƯỚC THU HỒI CÓ BỒI THƯỜNG

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05 tháng 02 năm 2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 58/2018/DS-GĐT ngày 27-9-2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vụ án dân sự “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” tại tỉnh Vĩnh Phúc giữa nguyên đơn là ông Trần Văn Y với bị đơn là Phòng công chứng M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D1.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 5 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung án lệ:

- Tình huống án lệ:

Quyền sử dụng đất do cá nhân tạo lập hợp pháp mà khi người đó còn sống, Nhà nước đã có quyết định thu hồi đất và việc thu hồi đất đó thuộc trường hợp được bồi thường.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi được bảo đảm bằng giá trị bồi thường nên người có đất bị thu hồi có quyền lập di chúc định đoạt giá trị bồi thường đó.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Các điều 163, 181, 634, 646, 648 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với khoản 1 Điều 105, các điều 115, 612, 624, 626 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Điều 42 Luật Đất đai năm 2003 (tương ứng với Điều 74 Luật Đất đai năm 2013).

Từ khóa của án lệ:

“Thu hồi đất”; “Bồi thường Khi Nhà nước thu hồi đất”; “Thừa kế”; “Di chúc”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26-6-2013 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Trần Văn Y trình bày: Thừa đất số 38, Tờ bản đồ số 13 tại khu M, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc có nguồn gốc là do ông nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Thị C (tức T, T1) từ năm 1987. Việc chuyển nhượng đất và hoa màu liên quan đến thửa đất này giữa ông và cụ C có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân phường đồng ý cho ông đến ở cùng với cụ T1. Năm 1988, Ủy ban nhân dân phường đồng ý cho ông đứng tên thửa đất này và đổi sang một thửa đất khác vì thửa đất này giáp với đầm nước không tiện cho việc chăm sóc con nhỏ. Nhưng do không đủ điều kiện làm nhà nên ông không đổi đất nữa.



CÔNG TY LUẬT TNHH HÙNG THẮNG

Năm 1998, ông và cụ C làm giấy tờ chuyển nhượng thửa đất trên với giá 140.000.000 đồng. Mặc dù việc trả tiền không được các bên viết giấy biên nhận, nhưng có 02 người là bà Nguyễn Thị B (đã chết) và bà Trần Thị K (ở xóm D, phường Đ) chứng kiến việc ông trả tiền cho cụ C. Khi chuyển nhượng ông và cụ C đã lập Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 08-02-1998 và nộp tại Ủy ban nhân dân phường. Năm 2008, gia đình ông không ở trên thửa đất này nữa do đất bị giải phóng mặt bằng. Năm 2009, giữa ông và gia đình cụ Nguyễn Văn D xảy ra tranh chấp đối với thửa đất trên. Năm 2013, ông được biết Phòng công chứng M đã công chứng Di chúc của cụ Nguyễn Văn D và công chứng Văn bản công bố di chúc của cụ D và cụ Nguyễn Thị T1 ngày 26-01-2011. Theo các văn bản trên thì cụ D có quyền sở hữu, sử dụng 1 phần thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13 khu M, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; ông Nguyễn Văn D1 là người được hưởng thừa kế của cụ D và cụ C đối với thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13 diện tích 299,8 m² tại khu M. Việc công chứng này không đúng quy định của pháp luật và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông nên ông đề nghị Tòa án tuyên bố 02 văn bản công chứng trên vô hiệu.

Bị đơn là Phòng công chứng M (do người đại diện) trình bày: Ngày 14-01-2011, ông Nguyễn Văn D1 chở cụ Nguyễn Văn D đến Phòng công chứng M và yêu cầu công chứng di chúc của cụ D. Theo cụ D khai thì cụ và cụ T1 lấy nhau không đăng ký kết hôn (hôn nhân thực tế), cụ T1 không sinh nở được nên cụ D lấy người khác nhưng không ly hôn với cụ T1. Nhà và đất tại thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13 tại khu M là tài sản chung hợp nhất được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa cụ D và cụ C.

Về giấy tờ chứng minh tài sản kèm theo yêu cầu công chứng di chúc, cụ D và anh D1 xuất trình:

- Di chúc của cụ T1 đã được Ủy ban nhân dân phường S, huyện K, tỉnh Hưng Yên chứng thực theo đó cụ T1 công nhận tài sản trên (thửa đất 38, Tờ bản đồ số 13) là tài sản chung hợp nhất với cụ D nên cụ T1 chỉ công chứng di chúc phần của cụ Cho ông D1. Phòng công chứng M xét thấy di chúc của cụ T1 là hợp pháp.
- Giấy tờ mua bán (bản gốc) của cụ D mua của ông Đ (văn tự bán ruộng này có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T), sau đó đổi cho HTX N lấy thửa ruộng cánh đồng M, nay là thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13.
- Công văn số 405/UBND-TD của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc giải quyết Khiếu nại của công dân.
- Công văn số 372/UBND-KNTC ngày 07-7-2011 của Ủy ban nhân dân thành phố V trả lời đơn của ông Nguyễn Văn D.

Hai văn bản này khẳng định thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13 là đất ở, là căn cứ để bồi thường giải phóng mặt bằng.

Tại thời điểm lập di chúc, mặc dù cụ D đã trên 90 tuổi nhưng vẫn còn tinh táo, minh mẫn, nhận thức rõ việc làm của mình. Cùng hàng thừa kế thứ nhất là vợ, con, bố, mẹ của cụ D chỉ còn lại một mình ông D1, không có ai còn vị thành niên, yếu, thiếu năng trí tuệ không tự nuôi sống được theo quy định của pháp luật dân sự vì vậy nên việc cụ D có di chúc trao



tất cả phần tài sản của mình cho ông D1 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật dân sự về di chúc. Sau khi xem xét các vấn đề nêu trên, Phòng công chứng M thấy rằng việc lập di chúc của cụ D là hoàn toàn chính đáng, nội dung di chúc đúng pháp luật nên Phòng công chứng đã làm di chúc cho cụ D. Ngày 15-01-2011, cụ D đã đến Phòng công chứng để điếm chỉ vào bản di chúc. Trước khi điếm chỉ, công chứng viên đã đọc lại toàn bộ nội dung di chúc cho cụ nghe, cụ hoàn toàn nhất trí.

Sau khi cụ D mất, bản di chúc của cụ có hiệu lực pháp luật, ông D1 đến Phòng công chứng yêu cầu công bố di chúc và Phòng công chứng đã tiến hành việc công bố theo quy định của pháp luật. Trong quá trình công chứng và công bố di chúc của cụ D, Phòng công chứng không nắm được thông tin thừa đất trên đang có tranh chấp. Quan điểm của Phòng công chứng là đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D1 trình bày:

Bố ông là cụ D và mẹ ông là cụ C kết hôn năm 1957. Năm 1959, bố mẹ ông mua 01 mảnh đất của ông Đ ở xóm S, phường Đ, thị xã V. Do bố mẹ ông không có con chung nên khoảng năm 1969-1970 cụ C đồng ý cho cụ D lấy cụ H (mẹ đẻ của ông) sống ở khu M, phường N. Năm 1976, cụ D mua ngôi nhà số 24 N để làm nghề cắt tóc. Cụ T ở ngôi nhà 60 N, cụ D và cụ H ở khu M. Sau Khi sinh ra ông, cụ H mất. Năm 1968, cụ C bán nhà số 60 N và mua nhà ở phố C. Năm 1986, cụ C bán nhà ở phố C về Hưng Yên sống. Năm 1988, cụ C lại quay về V sống và làm nhà trên thửa đất ngõ 3 tô T. Nhưng vì mảnh đất này nhiều mò mả nên cụ chuyển về sống ở khu M với cụ D và các con. Từ năm 2006, cụ C quay về Hưng Yên, ông và cụ D đến để quản lý thửa đất ở khu M nhưng ông Y không đồng ý. Việc ông Y đề nghị Tòa án tuyên bố 02 hai văn bản công chứng trên vô hiệu, ông không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2014/DS-ST ngày 28-4-2014, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

- Tuyên bố Văn bản Công chứng Di chúc của Phòng công chứng M tỉnh Vĩnh Phúc ngày 15-01-2011 đối với Di chúc của cụ Nguyễn Văn D, sinh năm 1919 và Văn bản Công chứng Văn bản công bố di chúc của Phòng công chứng M tỉnh Vĩnh Phúc ngày 26-01-2011 công bố Di chúc ngày 16-12-2009 của cụ Nguyễn Thị T1 (T), sinh năm 1924 và Di chúc ngày 15-01-2011 của cụ Nguyễn Văn D, sinh năm 1919 vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 12-5-2014, ông Nguyễn Văn D1 kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2015/DS-PT ngày 27-4-2015, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2014/DS-ST ngày 28-4-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên.

Ngày 11-4-2016, ông Nguyễn Văn D1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.



CÔNG TY LUẬT TNHH HÙNG THẮNG

Tại Quyết định số 08/2018/KN-DS ngày 26-4-2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2015/DS-PT ngày 27-4-2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2014/DS-ST ngày 28-4-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ Nguyễn Văn D và cụ Nguyễn Thị C (tên gọi khác là T, T1) chung sống với nhau từ năm 1957 nhưng không đăng ký kết hôn. Năm 1959, cụ D mua thửa đất ở xứ M của ông Nguyễn Văn Đ, sau đó đổi cho Hợp tác xã N lấy thửa ruộng ở đồng M, nay là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 13. Khoảng năm 1969-1970 cụ D chung sống với cụ H và sinh ra ông Nguyễn Văn D1.

[2] Ngày 16-12-2009, cụ C lập di chúc với nội dung để lại một phần tài sản là bất động sản tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 13 nêu trên cho con trai tôi (ông Nguyễn Văn D1). Ngày 15-01-2011, cụ D lập di chúc tại Phòng công chứng M, tỉnh Vĩnh Phúc với nội dung để lại phần tài sản của mình tại thửa đất nêu trên cho ông D1, Khi Nhà nước thu hồi, bồi thường bằng tái định cư (hoặc nhận tiền) và bồi thường tài sản trên đất thì ông D1 được đứng tên và nhận tiền. Ngày 07-9-2010, cụ C chết. Ngày 21-01-2011, cụ D chết. Sau Khi cụ D và cụ C chết, ngày 26-01-2011, Phòng công chứng M tỉnh Vĩnh Phúc (sau đây viết tắt là Phòng công chứng M) có Văn bản công bố Di chúc ngày 16-12-2009 của cụ T1 và Di chúc ngày 15-01-2011 của cụ D đối với di sản của hai cụ là thửa số 38, Tờ bản đồ số 13 khu M, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

[3] Ông Trần Văn Y cho rằng thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13 khu M nêu trên ông đã mua của cụ C từ năm 1987, đến năm 1998 thì hai bên lập Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc Phòng công chứng M công chứng di chúc của cụ D, Văn bản công bố di chúc của hai cụ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các văn bản công chứng trên vô hiệu.

[4] Theo quy định tại Điều 45 Luật Công chứng thì người có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu gồm có: “Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người có quyền, lợi ích liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Để chứng minh mình có quyền, lợi ích liên quan đến văn bản công chứng, quyền khởi kiện, ông Y xuất trình: giấy ủy nhiệm chi ngày 20-5-2005, số tiền 100.000.000 đồng, Hợp đồng ủy quyền ngày 23-7-2009 của cụ C cho ông, Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 08-02-1998, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-02-1998 giữa cụ C và ông... kèm theo đơn khởi kiện. Tuy nhiên, thửa đất tại xứ M là tài sản chung của cụ C và cụ D nhưng các tài liệu do ông Y xuất trình thể hiện chỉ có cụ C



chuyển nhượng cho ông Y mà chưa có ý kiến của cụ D. Trường hợp chỉ cụ C tự ý định đoạt tài sản chung của hai cụ mà không có sự đồng ý của cụ D thì cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ C và ông Y. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ do ông Y cung cấp và đánh giá hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Y và cụ C để từ đó xác định ông Y có quyền, lợi ích đối với di sản là thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 18 và có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu hay không mà chỉ xem xét nội dung, hình thức, thủ tục của các văn bản công chứng và tuyên bố các văn bản này vô hiệu là chưa đủ căn cứ, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn D1.

[5] Ngoài ra, di sản của cụ D, cụ C để lại là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13 đã bị thu hồi theo Quyết định số 1208/QĐ-UBND ngày 21-7-2010 của Ủy ban nhân dân thành phố V nhưng giá trị quyền sử dụng đất của người có đất bị thu hồi vẫn được pháp luật bảo đảm theo quy định của Luật Đất đai nên hai cụ Có quyền lập di chúc định đoạt tài sản trên cho ông D1. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Bản án số 45/2009/DS-PT ngày 22-5-2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (trong Khi tại bản án phúc thẩm này Hội đồng xét xử chỉ tuyên hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án) để xác định tại thời điểm cụ D lập di chúc, di sản là một phần tài sản (bất động sản tại thửa số 38, Tờ bản đồ số 13) không còn nữa là chưa chính xác. Do đó, Khi giải quyết lại vụ án cần xem xét đồng thời giá trị pháp lý của hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Trần Văn Y với cụ Nguyễn Thị C và tính hợp pháp của bản di chúc do cụ D, cụ C lập cũng như Văn bản công bố di chúc mới giải quyết triệt để vụ án và bảo đảm quyền, lợi ích của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2015/DS-PT ngày 27-4-2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2014/DS-ST ngày 28-4-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc về vụ án “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” giữa nguyên đơn là ông Trần Văn Y với bị đơn là Phòng công chứng M tỉnh Vĩnh Phúc; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D1.
2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[5]... di sản của cụ D, cụ C để lại là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13 đã bị thu hồi theo Quyết định số 1208/QĐ-UBND ngày 21-7-2010 của Ủy ban nhân dân thành phố V nhưng giá trị quyền sử dụng đất của người có đất bị thu hồi vẫn được pháp luật bảo đảm theo quy định của Luật Đất đai nên hai cụ có quyền lập di chúc định đoạt tài sản trên cho ông D1...”





HUNG THANG LAW FIRM

Keep believe in

