

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

Bản án số: 50/2024/DS-PT

Ngày 29/5/2024

V/v “Tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên
bố giao dịch dân sự vô hiệu, tranh chấp quyền
sử dụng đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Quân và bà Đoàn Thị Thu Thúy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thúy Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 29/5/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2024/QĐPT-DS ngày 05/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2024/QĐ-PT ngày 05/3/2024 và các Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Bùi Thị M, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà A, khu I, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bà Bùi Thị M1, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn K, xã Y, huyện G, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Bà Bùi Thị D, sinh năm 1956; địa chỉ: Số A N, khu A, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Bà Bùi Thị B, sinh năm 1959; địa chỉ: KDC P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Bà Bùi Thị V, sinh năm 1969; địa chỉ: KDC P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Bà Bùi Thị V1, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu I, phường T, thành phố H,

tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà M1, bà D, bà B, bà V, bà V1: Bà Bùi Thị M, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà A, khu I, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Bùi Quang L (tên gọi khác Bùi Thành L1), sinh năm 1964; địa chỉ: Số A, khu I, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

- Bà Mạc Thị N, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A, khu I, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt).

- Anh Bùi Quang X, sinh năm 1992; địa chỉ: Số C Kênh T, khu I, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Chị Bùi Thị T, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Ông Vũ Văn C, sinh năm 1955; Bà Lương Thị H, sinh năm 1958; đều có địa chỉ: Số B Kênh T, khu I, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Công ty K; địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố H; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Gia T1 (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Bùi Thị M và bị đơn ông Bùi Quang L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị M (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn khác là bà M1, bà D, bà B, bà V, bà V1) trình bày:

Cụ Bùi Quang M2 (chết năm 2009) và cụ Phạm Thị Á (chết năm 2001) sinh được 8 người con gồm: Bà Bùi Thị M1, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị B, ông Bùi Quang T2 (chết năm 2017), ông Bùi Thành L1 (Bùi Quang L), bà Bùi Thị M (tên gọi khác là P), bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị V1. Bố mẹ cụ M2, cụ Á đều đã chết. Ông T2 chung sống với bà Đàm Thị L2 nhưng không đăng ký kết hôn và sinh được hai người con là anh Bùi Quang X, chị Bùi Thị T. Cụ M2, cụ Á, ông T2 không có người con riêng, con nuôi nào khác.

Cụ M2, cụ Á khi còn sống có tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất 1174,4m² tại địa chỉ khu I phường T, thành phố H, được đăng ký theo bản đồ 2005 là thửa 105, tờ bản đồ 83. Nguồn gốc thửa đất là do ông cha để lại cho cụ M2. Trước kia khi hai cụ còn sống thì cụ M2 và cụ Á là người quản lý sử dụng thửa đất liên tục từ khoảng những năm 1950. Năm 1995 ông L, bà N kết hôn ở trên đất cùng hai cụ một thời gian, đến khoảng năm 2002 thì ra đất khác ở cũng tại khu I, phường T, thành phố H. Khoảng năm 1998, cụ Á bị ốm nên hai cụ chuyển ra ở cùng ông T2 từ đó đến khi cả hai cụ mất. Từ đó hai bố con đã xảy ra việc tranh chấp đất. Căn cứ để bà xác định diện tích trên là di sản thừa kế của cụ

M2 và cụ Á là dựa vào bản đồ địa chính qua các thời kỳ mang tên cụ M2, các tài sản trên đất để lại như: Móng nhà và một số cây lâu năm do cụ M2 tạo lập.

Trên thực tế, giữa cụ M2 và ông L không có giao dịch gì về việc mua bán đất, tuy nhiên trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm bà được Tòa án cho tiếp cận 2 tài liệu do ông L giao nộp. Ông L cho rằng đây là chứng cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ M2 và ông L nên bà đề nghị Tòa án xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ M2 và ông L được thể hiện tại giấy “Giấy biên nhận ngày 26/8/1998” và “Biên bản bàn giao nhà ngày 08/8/2001” là vô hiệu. Do không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Về nội dung: Thực tế cụ M2 không chuyển nhượng đất cho ông L mà số tiền 1.000.000đ cụ M2 đã nhận chỉ là việc bồi dưỡng hoa mầu ông L trả cho cụ. Việc bàn giao nhà thực chất là cụ giao cho ông L tạm thời quản lý nhà khi cụ M2 ra ở cùng ông T2. Cụ M2 giao nhà cho ông L nhưng phải có điều kiện kèm theo như biên bản đã nêu, tuy nhiên ông L lại không thực hiện được nội dung nào nên mới xảy ra việc cụ M2 không cho ở nữa và cụ đã phá nhà đi nên hai bố con mới xảy ra tranh chấp, đến khi cụ M2 chết thì ông L về chiếm đất đó ở từ đó đến nay.

Lúc đầu cụ M2 không cho nhưng lên phường giải quyết có thuyết phục cụ M2 nên cụ đã chấp nhận cho một phần đất như báo cáo 09 ngày 16/6/2004 nhưng ông L cũng không chấp nhận văn bản này. Như vậy có việc tranh chấp, có việc giải quyết tranh chấp đất tại UBND phường nhưng ông L cũng không đồng ý, cụ M2 mới không đồng ý cho nữa, do vậy toàn bộ diện tích đất trên vẫn là của cụ M2 và cụ Á.

Bà xác định việc lập bản đồ 2005 như vậy là đúng vì nguồn gốc đất ban đầu là của cụ M2 đã được thể hiện tại bản đồ 299, sổ đỏ năm 1995 - 1996 ghi tên ông L là do lúc đó ông L đang quản lý sử dụng đất, còn cụ M2 ra ở cùng ông T2, nên ông L đã tự kê khai, tuy nhiên không có giấy tờ gì về việc tặng cho, chuyển nhượng đất giữa cụ M2 và ông L đối với diện tích đất trên, mà năm 2005 cụ M2 lại trực tiếp quản lý, sử dụng đất vì vậy bản đồ và sổ sách địa chính ghi tên cụ M2.

Cụ M2, cụ Á chết không để lại di chúc. Hai cụ mất không để lại nghĩa vụ gì về tài sản. Các con gái không ai có công sức đóng góp, duy trì tôn tạo gì đối với thửa đất hiện nay. Ông L, bà N ở trên đất có công quản lý, tôn tạo đất. Do vậy bà giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ M2 và ông L được thể hiện tại “Giấy biên nhận ngày 26/8/1998” và “Biên bản bàn giao nhà ngày 08/8/2001” là vô hiệu và chia thừa kế di sản của hai cụ để lại là diện tích 1177,4m² theo bản đồ 2005, đo đạc thực tế là 1.212,6m² bằng hiện vật theo quy định. Các nguyên đơn đều nhất trí nhận bằng hiện vật và thống nhất giao cho bà phần di sản được hưởng cho bà tiện quản lý, sử dụng nên đề nghị chia gộp vào một phần. Ông L được một phần và hai con ông T2 một phần di sản. Trường hợp Tòa án không có căn cứ chấp nhận toàn bộ diện tích đất trên là di sản mà chỉ

có một phần là di sản thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định, các nguyên đơn vẫn xin hưởng bằng hiện vật. Nếu phần diện tích đất không có lối đi đề nghị Tòa án xem xét để mở lối đi đảm bảo việc sử dụng đất cho bà khi chia bằng hiện vật.

Đối với kết quả xem xét thẩm định, định giá bà hoàn toàn nhất trí. Bà xác định thửa đất không có tranh chấp với các hộ xung quanh, chỉ có việc ông L đã đổ đất san lấp phần ao ông L đào trước đó bằng phẳng như hiện nay. Lúc đầu thửa đất là đất liền thổ, ông L tự ý đào để thả cá nay ông L lấp chỉ là trả lại hiện trạng ban đầu. Việc ông C rút yêu cầu độc lập bà hoàn toàn nhất trí không có ý kiến gì. Đối với chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản đã nộp bà tự nguyện chịu cả không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Trước đây bà có bỏ tiền nộp thuế giúp cụ M2 nhưng xác định là cho cụ nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Về phần tạm ứng án phí đã nộp là tiền của bà bỏ ra nộp nên đề nghị khi quyết định bà phải chịu án phí thì đề nghị đối trừ số tiền bà đã nộp tạm ứng vào phần án phí bà phải chịu.

Tại bản tự khai, đơn đề nghị, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Quang L trình bày:

Cụ Bùi Quang M2 (chết năm 2009) và cụ Phạm Thị Á (chết năm 2001) sinh được 8 người con như bà M đã trình bày. Ông ở cùng hai cụ từ bé nên nắm rõ nguồn gốc thửa đất mà các nguyên đơn đang khởi kiện chia di sản thừa kế. Theo bản đồ năm 1980 và sổ địa chính thể hiện thửa đất trên là thửa 77, 78. Thửa 78 có diện tích 323m² mang tên Bùi Quang M2, thửa số 77 có diện tích 110m², sổ địa chính không ghi tên ai sử dụng nhưng ông vẫn sử dụng thửa đất này từ đó đến nay. Khoảng năm 1980, ông và cụ M2 thỏa thuận ông sử dụng ngôi nhà cấp 4 và một gian mái bằng, số tiền ông không nhớ nhưng là bố con nên chỉ thỏa thuận miệng với nhau không có giấy tờ gì. Cũng từ đó bố mẹ ông và toàn thể gia đình (trừ ông) ra đất khác ở cùng khu. Khi UBND tỉnh H (nay là tỉnh Hải Dương) đo đạc lập bản đồ năm 1993, trưởng thôn kiêm thư ký là ông Vũ Văn T3, ông Hoàng Văn T4 (trưởng ban địa chính), ông Nguyễn Văn T5 (cán bộ địa chính xã), ông Hoàng Văn Đ, ông Nguyễn Văn C1, công nhận ông được đứng tên trong bản đồ địa chính vì ông đã nhận chuyển nhượng của cụ M2, sử dụng ổn định từ đó đến khi đo đạc lập bản đồ năm 1993, được sự đồng ý của hai cụ nên ông mới được đứng tên trong sổ địa chính năm năm 1996 diện tích 791m² loại đất (T). Chính quyền có gửi lại cho ông một tờ giấy rom thể hiện ông được quyền sử dụng diện tích đất trên nhưng hiện nay ông không còn để cung cấp cho Tòa án và ông đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế với Nhà nước theo quy định.

Mặc dù đã được đứng tên trong sổ sách địa chính nhưng cụ M2 cứ về đòi đất nên ngày 26/8/1998 cụ M2 và ông lập văn bản chuyển nhượng diện tích đất không ghi cụ thể mà chỉ ghi vị trí là tính từ mép buồng cắt thẳng ra phía đê về phía Đông (gian buồng này nằm trên phần đất 323m² và phần đất ông đã tạo lập) và có ghi

thêm cây cối của ai người đó sử dụng và chịu thuế với nhà nước có trưởng khu lúc đó là Vũ Văn T3 ký xác nhận. Căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng là Giấy biên nhận ngày 28/6/1998. Ông đã trả cho hai cụ số tiền 1.000.000đ. Hai cụ đã nhận tiền, ông đã nhận nhà đất có ông Bùi Quang V2, bà Bùi Thị C2, bà Bùi Thị L3 chứng kiến. Khi giao tiền ông cùng ông V2 trực tiếp đưa cho hai cụ. Ngoài ra còn có anh Phạm Văn C3, Trần Văn D1 cũng ở đó chứng kiến sự việc.

Khi nhận được phần đất của gian buồng hai cụ để cho, ông có tôn tạo, xây dựng, kiến thiết mở lối đi về phía đê cùng với thửa đất 110m², xây dựng VAC để phát triển kinh tế, phần còn lại cụ M2 đi đằng sau. Ông luôn thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo đúng quy định và đã cung cấp cho Tòa án biên lai nộp thuế sử dụng đất hàng năm.

Đến ngày 08/8/2001, cụ M2 có bàn giao cho ông phần đất và ngôi nhà cấp 4 nối liền với gian buồng còn lại có biên bản bàn giao nhà (ông không có bản chính nên không thể cung cấp cho Tòa án được, chỉ có bản phô tô do ông trưởng thôn là Vũ Đình A phát cho, bản chính hiện ai giữ ông không biết). Nội dung thống nhất được thể hiện tại biên bản bàn giao nhà và nuôi mẹ. Cuối biên bản còn ghi rõ ai sai chịu trách nhiệm trước pháp luật. Số tiền nuôi mẹ là 300.000đ cụ M2 đã nhận. Chữ viết trong biên bản là của ông trưởng khu Vũ Đình A. Biên bản có chữ ký của ông, cụ M2, trước sự chứng kiến của bí thư Bùi Quang Đ1 (hiện đã mất), trưởng khu Vũ Đình A (hiện đi làm xa không có mặt ở địa phương), Công an khu vực phường N có ký và ghi rõ họ tên. Khi ông nhận nhà do văn bản của trưởng khu viết thiếu chữ đất. Vì nhà phải nằm trên đất là hai vật gắn liền không ai mua nhà mà không mua đất. Ngày 17/6/2003, ông Bùi Quang T2 và vợ là Đàm Thị L2 đã làm đơn ra phường chứng nhận sự mua bán giữa vợ chồng ông và cụ M2 là đúng.

Ngày 16/6/2004, UBND phường T, thành phố H có văn bản trả lời công dân về việc xác định mốc giới và diện tích đất cho ông. Tuy nhiên khoảng 10 ngày sau, ông mới nhận được Thông báo này. Biên bản ghi diện tích đất không đúng vị trí vì phần diện tích đất này đương nhiên đã là của ông vì được đo đạc trước ngày 15/10/1993 và đã được thể hiện trong bản đồ năm 1996 và sổ mục kê năm 1996. Còn phần diện tích đất 323m² ghi của cụ M2 nhưng cụ M2, cụ Á đã bán cho ông. Sau đó ông đã làm đơn kiến nghị lên phường T nhưng không thấy trả lời. Từ đó ông ở trên đất sử dụng ổn định liên tục cho đến nay.

Khi cụ M2 mất, ông cùng toàn thể anh chị em trong gia đình lo hậu sự cho cụ M2 ở nhà ngoài. Cuối năm 2009, ông xây dựng lại nhà, có lên phường xin giấy phép xây dựng mới biết bản đồ năm 2005 và sổ sách địa chính năm 2005 toàn bộ diện tích 1177 m² mang tên cụ M2. Cụ M2 đã ra đất ngoài ở từ năm 1980, ông ở quản lý sử dụng ổn định, liên tục từ đó đến nay, năm 1993 đo đạc và đến năm 1996 lập bản đồ, ông được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất nhưng bản đồ, sổ sách địa chính năm 2005 lại mang tên cụ M2. Ông nhận thấy Bản đồ năm 2005 không đúng với diện tích ông đang quản lý sử dụng, trước đây ông sử dụng hai thửa đất

theo bản đồ năm 1996, thửa 140 diện tích 160m², thửa 141 diện tích 791m² tổng là 951m² nhưng đến năm 2005 không biết đo đạc như thế nào ông không hề biết nhưng đo gộp vào thành một thửa là thửa 105, diện tích 1177m² mang tên cụ M2 (trên bản đồ ghi chữ tranh chấp), trong khi đó cụ M2 đã ra đất mới ở từ năm 1980 (phần diện tích đất mới của cụ M2 là 960m² không liên quan nên ông không yêu cầu gì).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng đất năm 1998 và năm 2001 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, ông không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn do vậy ông đề nghị Tòa án xem xét bác bỏ đơn khởi kiện của nguyên đơn vì toàn bộ diện tích đất trên là của ông, không còn là di sản thừa kế của cụ M2 và cụ Á.

Hai cụ chết không để lại di chúc và không để lại nghĩa vụ gì về tài sản. Các con gái không ai có công sức đóng góp, duy trì tôn tạo gì đối với thửa đất hiện các nguyên đơn đang yêu cầu. Ông không có ý kiến gì với kết quả thẩm định, định giá tài sản. Toàn bộ tài sản trên đất là của vợ chồng ông. Khoản tiền tiết kiệm đã được xem xét giải quyết nên không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, bà Mạc Thị N trình bày: Bà nhất trí với ý kiến của ông L.

Tại biên bản lấy lời khai của bà Đàm Thị L2, anh Bùi Quang X, chị Bùi Thị T trình bày: Ông T2 chung sống với bà L2 nhưng không đăng ký kết hôn và sinh được hai người con là anh X, chị T. Ngoài ra ông T2 không có con riêng, con nuôi nào khác. Ông T2 được giao quản lý sổ tiết kiệm theo Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, ba mẹ con bà có trách nhiệm tiếp tục quản lý không có ý kiến gì. Khi còn sống ông T2 không có đóng góp gì với khối di sản của hai cụ. Trường hợp Tòa án chia di sản mà ông T2 được hưởng theo quy định, anh X, chị T xin được hưởng bằng hiện vật và chia gộp vào một thửa. Bà L2 xác định toàn bộ diện tích đất ban đầu là của cụ M2, cụ Á gồm cả thửa đất ao trước nhà cấp 4 về phía Tây của thửa đất. Quá trình sử dụng, ông L, bà N ở cùng hai cụ trên thửa đất này. Thời điểm năm 2001 cụ Á trong tình trạng liệt nằm một chỗ. Khi cụ Á bị ốm (trước khi cụ mất 2 năm) hai cụ ra ở cùng gia đình bà, vợ chồng ông L không đóng góp nuôi cụ, toàn bộ là do vợ chồng bà lo. Sau khi cụ Á mất, cụ M2 vẫn ở cùng vợ chồng bà nhưng ông L, bà N cũng không có trách nhiệm đóng góp nuôi cụ M2 nên hai bố con mới tiếp tục xảy ra tranh chấp, cụ M2 về phá căn nhà không cho ông L ở nữa nên phải đi ở trọ đến năm 2009, sau khi cụ M2 chết mới về đó ở. Bà L2 không yêu cầu gì về quyền lợi trong vụ án này.

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Vũ Văn C trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ 83, địa chỉ khu I phường T, thành phố H giáp ranh với thửa đất hiện các nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế. Quá trình sử dụng khi ông xây dựng bức tường ngăn thì hai bên có xảy ra tranh chấp nên ông làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương yêu cầu Tòa án buộc

ông L trả lại phần đất ông L đã chiếm dụng của gia đình ông có chiều dài 2,1m, chiều rộng 0,25, tổng diện tích 0,52m². Ông xác định đến nay hai bên gia đình không còn tranh chấp gì nên ông rút yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị H có quan điểm: Nhất trí với ý kiến của ông C.

Tại công văn số 396/CV-BHH-QLCT ngày 25/8/2022, Công ty K xác định: Phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi đối với bờ đê K tại vị trí thửa đất 105, tờ bản đồ 83 cách mép đường bê tông hiện tại là 9,8m. Đại diện theo ủy quyền cho Công ty không có ý kiến gì về kết quả thẩm định, định giá tài sản.

Lời khai của những người làm chứng:

Ông Vũ Đình V3 trình bày: Năm 2001 ông giữ chức vụ an ninh khu Kênh Tre nên được ông Vũ Đình A là trưởng khu gọi đến chứng kiến sự việc giữa cụ M2 và ông L để đảm bảo an ninh buổi làm việc. Ông xác định có chứng kiến và ký tên vào biên bản bàn giao nhà ngày 08/8/2001.

Anh Phạm Văn C3 trình bày: Ông là cháu của cụ M2, có chứng kiến việc cụ M2 bán đất cho ông L. Ông có chứng kiến việc ông L trả cụ M2 1.000.000đ như trong giấy biên nhận ngày 26/8/1998. Cụ Á cũng có mặt và nhất trí với việc cụ M2 bán đất cho ông L còn lý do vì sao không ký giấy biên nhận thì ông không biết.

Ông Trần Văn D1 trình bày: Ông có chứng kiến buổi làm việc ngày 26/8/1998 và có ký tên trong giấy biên nhận nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ nội dung.

Ông Vũ Văn T3 trình bày: Ngày 26/8/1998, khi đó ông là trưởng khu 9, cụ M2 và ông L mời đến chứng kiến giao dịch mua bán giữa cụ M2 và ông L. Cụ Á có biết việc giao dịch mua bán đất nhưng theo phong tục cụ M2 toàn quyền quyết định. Việc thanh toán tiền giữa cụ M2 và ông L sau này như thế nào ông không được biết. Theo ông lúc đó cụ M2 giao cho ông L một nửa diện tích đất về phía Đông trên đất có 01 gian nhà mái bằng. Vào năm 1995, 1996 khi địa phương yêu cầu cụ M2 kê khai đất thì cụ M2 nói đất giao cho ông L quản lý sử dụng và ông L có trách nhiệm đóng thuế. Từ thời gian đó đến nay ông L vẫn đóng thuế đất.

Ông Bùi Quang B1 trình bày: Nội dung sự việc ngày 26/8/1998 là cụ M2 nhượng lại một phần đất cho ông L. Cụ Á cũng biết việc mua bán đất giữa cụ M2 và ông L, Giấy biên nhận ngày 26/8/1998 là do ông viết, ông chỉ chứng kiến việc giao dịch giữa cụ M2 và ông L, còn việc cụ M2 và ông L giao tiền ông không chứng kiến.

Tại các biên bản xác minh tại UBND phường T, phòng T7 thể hiện: Thửa đất của ông L đang sử dụng có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980. Theo bản đồ 299, diện tích thửa đất gồm hai thửa: Thửa 78, tờ bản đồ 14, diện tích trên bản đồ là 766m² (đất thổ cư) nhưng sổ mục kê ghi là 322m² đăng ký tên Bùi Quang M2; thửa 77, tờ bản đồ 14, diện tích 377m² (đất ao) diện tích ghi trên bản đồ, tại sổ mục kê ghi diện tích 110m² nhưng không ghi tên ai; tính toán diện tích trên bản đồ

và sổ mục kê thì diện tích trên bản đồ là chính xác còn diện tích ở sổ mục kê là không chính xác. Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1995, diện tích đất gồm hai thửa, thửa 140, diện tích 160m² (đất ao), thửa 141, diện tích 791m². Cả hai thửa đều ghi tên ông L. Sự khác nhau giữa tên cụ M2 đứng tên bản đồ 299 và bản đồ 1995 đứng tên ông L là do việc đo đạc và đăng ký sổ mục kê được thực hiện cho người đang sử dụng đất. Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2005, thể hiện tại tờ bản đồ 83, thửa 105 có diện tích 1177,5m² (gồm cả đất thổ cư và đất ao). Trong sổ mục kê mang tên ông Bùi Quang M2. Quá trình kê khai, sử dụng đất cụ thể như thế nào địa phương không nắm được. Địa phương không có hồ sơ kê khai lưu trữ liên quan đến việc tặng cho, chuyển nhượng đất giữa cụ M2 và ông L. Diện tích đất này không bị đối trừ đất nông nghiệp ngoài đồng. Trên cơ sở lồng ghép bản đồ hiện trạng với bản đồ 2005 có 67,79m² không thuộc thửa đất được đo vẽ năm 2005 tại thửa 105 trong đó có 13,7m² đất nằm trong quy hoạch hành lang đô thị và 54,09m² nằm trong đất ở quy hoạch (đã được phê duyệt theo quyết định 974 ngày 29/3/2021 về việc điều chỉnh quy hoạch phân khu phường T giai đoạn 2020 -2030). Do chưa xét duyệt đối với trường hợp này nên UBND phường chưa xác định được diện tích đất ở và diện tích đất vườn cụ thể là bao nhiêu đối với thửa đất này.

Tại biên bản xác minh tại khu dân cư S phường T, ông Vũ Đình HI cung cấp: Về nguồn gốc thửa đất ban đầu là của cụ M2, tuy nhiên những sổ sách về việc nộp thuế thời kỳ đó hiện không còn. Gia đình cụ M2 ở trên thửa đất đó cùng ông L. Đến năm 1998, hai bố con thống nhất với nhau là giao cho ông L một gian buồng về phía Đông, còn cụ M2 ở 3 gian lợp ngói phía Tây, sau thời gian ở khoảng 3 năm, cụ M2 tự tay đập gian nhà ngói vì hai bố con mâu thuẫn nhau và ra ở cùng ông T2. Về việc giao nhà năm 1998 ông được biết cụ M2 chỉ tạm giao cho ông L sử dụng và phải nộp thuế hàng năm. Số tiền 1.000.000đ ông L trả cụ M2 là tiền bồi dưỡng, không phải tiền bán đất. Việc giao nhà đất được tính từ mép buồng giáp 3 gian nhà ngói kéo thẳng ra đê, phần đất được chia thành hai phần. Phía Tây là của cụ M2, phía Đông là của ông L. Sau khi cụ M2 đập gian nhà ngói 3 gian và ở cùng ông T2 thì ông L quản lý cả khu đất. Sau đó hai bố con cụ M2 đều không ở đây nhưng vẫn tiếp tục tranh chấp khu đất này chỉ thỉnh thoảng thấy ông L vào thả cá chứ không sinh sống trên đất này. Cho đến khi cụ M2 chết, ông L quay về đất đó ở và quản lý sử dụng từ đó đến nay. Ông L là người nộp thuế sử dụng đất liên tục từ năm 2002 cho đến nay. Năm 1996 cụ M2 và ông L đều đang ở trên đất, năm 2005 cả hai ra chỗ khác ở, đất bỏ trống không ai ở, chỉ có ông L vào thả cá.

Tại biên bản xác minh tại khu I phường T, ông Bùi Quang Đ2 cung cấp: Ông là bí thư khu. Về nguồn gốc thửa đất của cụ M2 diện tích bao nhiêu không nắm được nhưng thửa đất ban đầu là của cụ M2. Ông được biết vợ chồng cụ M2 ở với ông L trên đất đến năm 1998 cụ M2 giao cho ông L một gian buồng và cả khu đất về phía Đông tính từ mép buồng 3 gian nhà ngói kéo thẳng ra đê, còn cụ M2 ở 3 gian nhà ngói phía Tây. Đến năm 2001, cụ M2 đập 3 gian nhà ngói phía Tây vì

mâu thuẫn với ông L rồi bỏ ra ở cùng ông T2. Từ đó ông L quản lý cả khu đất. Số tiền 1 triệu đồng cụ M2 nhận của ông L chỉ là tiền bồi dưỡng chứ không phải bán đất. Sau đó vẫn tiếp tục tranh chấp nên cụ M2 lại đuổi gia đình ông L ra ngoài ở không cho ở trên đất nữa. Khoảng năm 2005 cả hai bố con đều không ở trên đất này. Ông L là người lấp ao, tôn tạo đất để được như hiện nay.

Kết quả thẩm định, định giá tài sản: Tổng diện tích thửa đất theo ông L chỉ các vị trí ranh giới, mốc giới ở ngoài thực trạng có tổng diện tích là 1.437,5m². Hội đồng định giá thống nhất giá đất ở là 10.000.000đ/m², giá đất TCLN là 5.000.000đ/m²; 01 nhà cấp 4 diện tích 53,3m² có giá trị 108.957.992đ, Lán Proximang rộng 13,1 m² có giá trị 6.222.500đ; 01 nhà ngang diện tích 28,5m² có giá trị: 116.521.680đ; 01 công trình phụ diện tích 27,7m² có giá trị: 97.807.592đ; 01 mái tôn giáp nhà cấp 4 diện tích 20,6m² có giá trị: 4.120.000đ; 01 bể cá có diện tích 8,5m² có giá trị: 7.296.400đ; 01 sân lát gạch hoa nhiều loại có diện tích 43m² có giá trị: 5.362.237đ; sân gạch tự chèn diện tích 260,9m² có giá trị: 13.250.797đ; 01 đoạn tường xây chiều dài 22,4m cao 0,6m có giá trị: 1.609.250đ; 01 đoạn tường chiều dài 10,5m, cao 1m có giá trị: 2.263.008đ; 01 giếng khơi có giá trị: 4.578.645đ; 02 cánh cổng có giá trị: 1.320.000đ; cây trồng trên phần đất tính từ phía đường đi vào nhà hắt về phía Tây gồm: 01 cây xoài trị giá 750.000đ; 01 cây mít có giá trị 550.000đ; 01 cây túc có giá trị 400.000đ; 01 cây sung có giá trị 130.000đ; 04 cây cau có giá trị 600.000đ; Cây trồng trên phần đất tính từ phía đường đi vào nhà hắt về phía Đông gồm: 09 cây mít có giá trị 2.160.000đ; 30 cây đào có giá trị 1.000.000đ; 60 cây hồng xiêm có giá trị 900.000đ; 01 cây gỗ sưa có giá trị 250.000đ; 30 cây đu đủ có giá trị 900.000đ; 03 cây xoài có giá trị 750.000đ; 20 cây na thái có giá trị 500.000đ; C san lấp là 150.000đ/m³.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2015/DS-ST ngày 16/11/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, xác định toàn bộ thửa đất số 105, tờ bản đồ số 83 (theo bản đồ đo đạc năm 2005), đo hiện trạng có tổng diện tích 1073,1m² là di sản thừa kế của cụ Á, cụ M2 và chia di sản thừa kế cho những người thừa kế của các cụ, trong đó trích 129,3m² làm lối đi; giao cho ông T2 được quyền sử dụng 99,9m² đất; giao cho bà M, bà V1, bà D2, bà B, bà V, bà M1 được quyền sử dụng 366,9m² đất; giao cho ông Bùi Quang L được quyền sử dụng 477m² đất; giao cho ông T2 được toàn quyền sở hữu 02 sổ tiết kiệm với tổng số tiền gốc là 27.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 27/2017/DS-PT ngày 22/8/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 10/2015/DS-ST ngày 22/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương để xét xử sơ thẩm lại với lý do ngoài diện tích đất của cụ M2 thì ông L, bà N còn vượt lập thêm nhưng cấp sơ thẩm đã không xác định phần vượt lập đó là bao nhiêu, ở vị trí nào mà đã cộng cả đất trong khuôn viên để xác định là di sản và chia di sản là chưa chính xác; bản án xác định giao dịch giữa cụ M2 và ông Liên thông q các biên bản do ông L cung

cấp không phải giao dịch chuyển nhượng đất và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông L nhưng lại không giải quyết hậu quả của giao dịch đó.

Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã thụ lý và giải quyết lại vụ án đối với phần bản án bị hủy. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 05/2024/QĐ-TA ngày 15/4/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 254, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 658, Điều 660 Bộ luật dân sự 2015; Điều 130, 131, 132, 133, 134, 136, 139, 146, 461, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 1995; Luật đất đai năm 1993, 2003, 2013; khoản 5 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Tiểu mục 1.2, mục 1 phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ 05/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

1.1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn C về việc đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.2. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự được thể hiện bằng “Giấy biên nhận ngày 26/8/1998” là vô hiệu.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Tuyên bố giao dịch dân sự được thể hiện bằng “Biên bản bàn giao nhà ngày 08/8/2001” là vô hiệu.

1.4. Chấp nhận một phần yêu cầu chia thừa kế tài sản của nguyên đơn bà Bùi Thị M1, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị M (tên gọi khác là P), bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị V1.

- Xác định di sản thừa kế của cụ Bùi Quang M2 và cụ Á để lại là quyền sử dụng diện tích 393,3m² (trong đó 233,3m² đất ở và 160m² đất TCLN) tại thửa số 105, tờ bản đồ 83; Địa chỉ khu I phường T, thành phố H có giá trị là 3.133.000.000đ. Thửa đất có tứ cận phía Bắc giáp đường N, phía Nam giáp ông V4, phía Đông giáp phần đất ông L, phía Tây giáp đất ông N1, ông H2).

- Phần di sản để chia thừa kế: Phần di sản của cụ M2, cụ Á sau khi trừ đi công sức trông coi quản lý di sản của ông L, bà N có giá trị là 3.134.000.000đ - 391.750.000đ = 2.742.250.000đ.

- Xác định hàng thừa kế của cụ M2, cụ Á gồm: Bà Bùi Thị M1, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị M (tên gọi khác là P), bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị V1, ông Bùi Quang L, anh Bùi Quang X, chị Bùi Thị T.

- Chia di sản: Tổng di sản còn lại để chia có giá trị là 2.742.250.000đ chia làm 8 phần. Như vậy bà Bùi Thị M1, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị M (tên gọi khác là P), bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị V1, ông Bùi Quang L mỗi người được hưởng một suất thừa kế là 342.781.000đ; anh Bùi Quang X, chị Bùi Thị T được hưởng 1 suất thừa kế của ông T2 được hưởng là 342.781.000đ. Anh X, chị T mỗi người được hưởng là 171.390.500đ.

- Về hiện vật: Giao cho ông Bùi Quang L, bà Mạc Thị N được quyền quản lý sử dụng diện tích 1137,9m² đất và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 105, tờ bản đồ 83, địa chỉ khu I phường T, thành phố H. Diện tích thửa đất được giới hạn bởi các điểm A1, A21, A20, A19, A18, A17, A16, A15, A14, A13, A12, A11, A10, A9, A8, A7, A6, A26, A25, B4, B5, A23, A22, B6 trong đó có 170,1m² đất ở là di sản thừa kế, 189,1m² diện tích đất nằm trong quy hoạch hành lang bảo vệ đê K và 164m² đất nằm trong quy hoạch của UBND phường T, thành phố H.

- Chấp nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn, giao cho bà Bùi Thị M được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 180,4m² (trong đó 63,3m² đất ở và 117,1m² đất TCLN) tại thửa số 105, tờ bản đồ 83, địa chỉ khu I, phường T, thành phố H có phía Bắc giáp đất ông L, phía Nam giáp đất anh X, chị T, phía Đông giáp đất ông L, phía Tây giáp đất ông H2. Diện tích thửa đất được giới hạn bởi các điểm B3, B1, A5, A6, A26, A25, B4.

- Giao cho anh X, chị T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 49,2m² (trong đó có 42,9m² đất TCLN và 6,3m² đất nằm trong quy hoạch hàng lang bảo vệ đê K) tại thửa số 105, tờ bản đồ 83, địa chỉ khu I, phường T, thành phố H có phía Bắc giáp đất bà M, phía Nam giáp đê, phía Đông giáp giáp lối đi, phía Tây giáp đất ông H2. Diện tích thửa đất được giới hạn bởi các điểm A3, A4, B1, B3, B2.

Ông L có trách nhiệm di dời các tài sản trên phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm B6, A22, A23, B5, B4, B3, B2, A3, A2 để đảm bảo lối đi cho người sử dụng đất.

(Diện tích kích thước các thửa đất có sơ đồ kèm theo).

- Ông Bùi Quang L phải trả anh X 29.000.000đ và trả chị T 29.000.000đ.

- Ông Bùi Quang L phải trả các nguyên đơn bà M, bà M1, bà D, bà V, bà V1 mỗi người 128.000.000đ.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về đất đai theo quy định. Đối với phần diện tích đất nằm trong quy hoạch các đương sự có nghĩa vụ thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai khi Nhà nước có kế hoạch sử dụng đất.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền

chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chia thừa kế đối với phần diện tích đất còn lại tại khu I, phường T, thành phố H.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị M và bị đơn ông Bùi Quang L kháng cáo toàn bộ bản án; nguyên đơn bà Bùi Thị M đề nghị tuyên 2 giao dịch chuyển nhượng đất ngày 26/8/1998 và ngày 08/8/2001 vô hiệu và chia di sản thừa kế toàn bộ thửa đất của cụ M2 và cụ Á; bị đơn ông Bùi Quang L kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì toàn bộ thửa đất của các cụ đã bán cho vợ chồng ông thể hiện bằng 02 giấy mua bán mà ông đã nộp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông L vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan là bà Mạc Thị N thống nhất với quan điểm của ông L.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị M và ông Bùi Quang L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà M và ông L trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ; bà M là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà V1, bà D, bà B, bà V, bà M1 có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan là anh X, chị T, ông C, bà H, đại diện theo ủy quyền cho công ty K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo của bà Bùi Thị M yêu cầu tuyên bố hai giao dịch dân sự ngày 26/8/1998 và ngày 08/8/2001 vô hiệu và chia thừa kế toàn bộ diện tích đất của các cụ:

[4] Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ 299 (gồm sổ mục kê và tờ bản đồ) thì thửa số 78, tờ bản đồ 14, diện tích trên bản đồ là 766m² (đất thổ cư) nhưng sổ mục kê ghi là 323m², tên chủ sử dụng đất ghi Bùi Quang M2; thửa 77, tờ bản đồ 14, diện

tích 377m² (đất ao) diện tích ghi trên bản đồ và sổ mục kê 110m² nhưng không ghi tên chủ sử dụng. Mặc dù có sự không thống nhất về số liệu và tên người sử dụng đất nhưng căn cứ kết quả xác minh tại chính quyền địa phương và lời khai của nguyên đơn, những người làm chứng, có cơ sở xác định cụ M2, cụ Á sử dụng cả hai thửa đất 77, 78 từ trước năm 1980. Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 1995, hai thửa đất trên chuyển tên thành thửa 140, diện tích 160m² (đất ao) và thửa 141, diện tích 791m² (đất thổ cư), chủ sử dụng ghi tên ông L. Ông L xác định cụ M2 đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông từ năm 1982 nên ông mới được đứng tên trên bản đồ và sổ sách địa chính năm 1995 nhưng ông L không xuất trình được tài liệu nào thể hiện có sự chuyển quyền sử dụng đất từ cụ M2, cụ Á sang ông L; các nguyên đơn cũng khẳng định không có việc hai cụ tặng cho ông L đất. Theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/3/2014, việc ông L đứng tên trên bản đồ và sổ sách địa chính năm 1995 không phải là căn cứ chứng minh thửa đất thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông L. Mặt khác, bản thân ông L khẳng định, năm 1998 và năm 2001, cụ M2, cụ Á đã chuyển nhượng đất cho ông, thể hiện tại “Giấy biên nhận ngày 26/8/1998” và “Biên bản bàn giao nhà ngày 08/8/2001”, điều đó chứng tỏ trước năm 1998, chưa có việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ M2, cụ Á và ông L. Do đó có căn cứ xác định thửa đất số 77, 78, tờ bản đồ số 14 vẫn là của cụ M2, cụ Á.

[5] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy biên nhận ngày 26/8/1998”, HĐXX thấy: Tại giấy biên nhận ngày 26/8/1998 thể hiện “Bây giờ ông M2 cắt gian buồng thẳng ra đề hắt về phía Đông là của anh L, từ mép nhà ba gian mái ngói về phía Tây là của ông M2”. Lời khai ông L xác định cụ M2 đã nhận số tiền 1.000.000đ và bàn giao đất cho ông L quản lý sử dụng, phù hợp với lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng khi thiết lập biên bản. HĐXX có căn cứ xác định đây là giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ M2 và ông L. Về chủ thể tài sản là của cụ M2, cụ Á nhưng chỉ có một mình cụ M2 ký trong biên bản, tuy nhiên căn cứ lời khai những người làm chứng xác nhận khi viết biên bản này có mặt cụ Á, cụ Á đồng ý với nội dung thỏa thuận. Mặc dù giao dịch không tuân thủ quy định về hình thức, không ghi rõ diện tích đất nhận chuyển nhượng nhưng có việc giao đất trên thực tế và nhận tiền, có người chứng kiến nên căn cứ quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118, 119, Điều 129 Bộ luật dân sự, giao dịch này có hiệu lực và được công nhận. Theo thỏa thuận thì diện tích đất của cụ M2 phải được tính từ mép nhà ba gian mái ngói cũ kéo thẳng ra đề hắt về phía Tây. Ngôi nhà cấp 4 cũ và gian buồng hiện đã phá đi nhưng căn cứ lời trình bày của ông L, bà N phù hợp với lời khai của bà M, xác định ranh giới thửa đất giữa cụ M2 và ông L trên thực tế được xác định tính từ mép nhà cấp 4 hiện ông L đang sử dụng về phía Tây là 3,2m kéo thẳng ra đề được thể hiện là cạnh A12, A25, A3. Tính từ ranh giới này hắt về phía Tây là thửa đất của cụ M2 được giới hạn bởi các điểm A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A25, B4, B3, B2 có diện tích

là 399,7m². Do đó, kháng cáo của bà M yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ M2, cụ Á và ông L ngày 26/8/1998 vô hiệu không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét văn bản ghi “Biên bản bàn giao nhà ngày 08/8/2001”, ông L cho rằng đây là giao dịch chuyển nhượng phần diện tích đất và căn nhà còn lại giữa cụ M2 và ông L. Quá trình giải quyết vụ án ông L không cung cấp được bản gốc, chỉ có bản phô tô. Tuy nhiên có một số người làm chứng xác nhận có chứng kiến việc bàn giao nhà và ký tên trong biên bản nên có cơ sở xác định có việc thiết lập văn bản này giữa cụ M2 và ông L. Xem xét nội dung giao dịch được thể hiện tại văn bản này, HĐXX thấy rằng: giao dịch chuyển nhượng đất nhưng không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định; về chủ thể thửa đất là tài sản chung của cụ M2, cụ Á nhưng chỉ có cụ M2 ký tên trong biên bản. Căn cứ lời khai các đương sự thể hiện lúc này cụ Á đã bị tai biến và chuyển ra ở cùng nhà với ông T2 ở ngoài đê; văn bản không có nội dung nào thể hiện việc chuyển nhượng đất cụ thể như diện tích bao nhiêu, tứ cận giáp ranh, số tiền chuyển nhượng; văn bản chỉ thể hiện nội dung cụ M2 giao cho ông L “được quyền sử dụng chiếc nhà và anh L phải có trách nhiệm đóng góp với Nhà nước” và đưa cho ông T2 300.000đ vào ngày 08/8 hàng năm; ông L còn phải có trách nhiệm nuôi bố mẹ khi già, ốm đau vào 06 tháng cuối năm (hàng năm), nếu không nuôi được thì phải đóng tiền cho ông T2.

[7] Về việc giao tiền mua đất: Tại biên bản thể hiện có 04 người chứng kiến gồm ông Bùi Quang Đ1 là bí thư chi bộ lúc đó (các đương sự xác định đã chết); ông Vũ Đình A trưởng khu lúc đó (hiện không có mặt tại địa phương, ông L cũng không cung cấp được địa chỉ hiện nay của ông A), còn lời khai của ông Vũ Đình V3, ông Nguyễn Văn T6 xác định có chứng kiến việc bàn giao nhà không chứng kiến việc bàn giao tiền; lời khai ông L thể hiện “khi thiết lập giao dịch này cụ Á không ký vào biên bản vì cụ bị tai biến không ký được” (BL 209). Còn lời khai bà N (BL 422) xác định “Khi mua bán đất có mặt mẹ tôi, mẹ tôi là người nhận và đếm tiền trước mặt tôi” là có sự mâu thuẫn. Lời khai ông T2 (BL 250) thể hiện ông T2 không biết cụ M2 có mua bán chuyển nhượng đất với vợ chồng ông L không. Lời khai bà L2 xác định không có việc chuyển nhượng đất giữa cụ M2 và ông L. Ngoài ra, ông L không xuất trình được bất kỳ chứng cứ nào thể hiện ông L đã thanh toán tiền mua nhà đất cho cụ M2, cũng như giao nhận tiền như đã thỏa thuận trong biên bản. Theo lời trình bày của nguyên đơn, sau khi ông L và cụ M2 thiết lập biên bản bàn giao nhà ngày 08/8/2001, ông L không thực hiện nghĩa vụ như cụ M2 nêu ra, nội dung này phù hợp với lời khai của người làm chứng, kết quả xác minh tại khu dân cư (thể hiện sau đó hai bố con xảy ra tranh chấp cụ M2 đã phá căn nhà cấp 4 đi, chỉ còn lại gian buồng sau đó đuổi ông L ra khỏi nhà không cho ở nữa). Như vậy, thực tế chưa có việc giao nhận nhà đất và giao nhận tiền giữa các bên.

[8] Do đó, lời trình bày của ông L về việc đã nhận chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại của cụ M2 bằng “biên bản bàn giao nhà” ngày 08/8/2001 là không

có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định tại các điều 130, 131, 132, 133, 134, 136, 139, 146, 461, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 1995, xác định giao dịch dân sự được thể hiện bằng “Biên bản bàn giao nhà ngày 08/8/2001” vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hậu quả của giao dịch vô hiệu này nhưng căn cứ lời khai của các đương sự thấy rằng cụ M2 đã không giao phần nhà đất của mình cho ông L (thể hiện cụ đã phá 3 gian nhà cấp 4 đi), ông L chưa giao tiền hay tài sản gì khác cho cụ M2, khi cụ M2 còn sống, bản thân ông L cũng không sử dụng phần đất này của cụ nên giao dịch chưa được thực hiện trên thực tế, không gây thiệt hại cho bên nào, không phát sinh hậu quả nên không phải giải quyết.

[9] Xét kháng cáo của ông L cho rằng toàn bộ thửa đất được giới hạn bởi các điểm A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A25, B4, B3, B2 có diện tích là 399,7m² là của vợ chồng ông đã mua của cụ M2, cụ Á năm 2001 nhưng như phân tích ở trên, việc chuyển nhượng đất giữa cụ M2 và ông L là vô hiệu, thực tế hai bên không có việc giao đất và nhận tiền nên diện tích đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ M2, cụ Á nên kháng cáo của ông L đối với nội dung này không được chấp nhận.

[10] Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phần diện tích đất cụ M2, cụ Á để lại là phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A25, B4, B3, B2 có diện tích là 399,7m² – 6,3m² (nằm trong quy hoạch hàng lang đô) = 393,4m². Sau khi trừ đi công sức san lấp, trồng nom, quản lý di sản thừa kế của vợ chồng ông L, cấp sơ thẩm đã chia di sản thừa kế cho những người thừa kế theo pháp luật là phù hợp.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Trong vụ án này, ông L, bà N cho rằng toàn bộ thửa đất là tài sản của vợ chồng ông bà nên không yêu cầu trích trả công sức trồng nom, quản lý đất, các đương sự không có tranh chấp về nội dung này nhưng có căn cứ xác định thửa đất là di sản thừa kế của cụ M2, cụ Á nên Tòa án cấp sơ thẩm đã trích trả công sức trồng nom, quản lý đất cho ông L, bà N. Do đó, những người thừa kế của cụ M2, cụ Á không phải chịu án phí đối với phần công sức được trích trả cho ông L, bà N. Để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, HĐXX sẽ sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với phần án phí.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nhưng HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[13] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị M, ông Bùi Quang L;
2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 254, Điều 623, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 658, Điều 660 Bộ luật dân sự 2015; Điều 130, 131, 132, 133, 134, 136, 139, 146, 461, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 1995; Luật đất đai năm 1993, 2003, 2013; khoản 5 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Tiểu mục 1.2, mục 1 phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ 05/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

1.1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn C về việc đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.2. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự được thể hiện bằng “Giấy biên nhận ngày 26/8/1998” là vô hiệu.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Tuyên bố giao dịch dân sự được thể hiện bằng “Biên bản bàn giao nhà ngày 08/8/2001” là vô hiệu.

1.4. Chấp nhận một phần yêu cầu chia thừa kế tài sản của nguyên đơn bà Bùi Thị M1, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị M (tên gọi khác là P), bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị V1.

- Xác định di sản thừa kế của cụ Bùi Quang M2 và cụ Á để lại là quyền sử dụng diện tích 393,3m² (trong đó 233,3m² đất ở và 160m² đất TCLN) tại thửa số 105, tờ bản đồ 83; Địa chỉ khu I phường T, thành phố H có giá trị là 3.133.000.000đ. Thửa đất có tứ cận phía Bắc giáp đường N, phía Nam giáp ông V4, phía Đông giáp phần đất ông L, phía Tây giáp đất ông N1, ông H2.

- Phần di sản để chia thừa kế: Phần di sản của cụ Bùi Quang M2, cụ Phạm Thị Á sau khi trừ đi công sức trông coi quản lý di sản của ông L, bà N có giá trị là 3.134.000.000đ - 391.750.000đ = 2.742.250.000đ.

- Xác định người thừa kế của cụ M2, cụ Á gồm: Bà Bùi Thị M1, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị M (tên gọi khác là P), bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị V1, ông Bùi Quang L, anh Bùi Quang X, chị Bùi Thị T.

- Chia di sản: Tổng di sản còn lại để chia có giá trị là 2.742.250.000đ chia làm 8 phần. Như vậy bà Bùi Thị M1, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị B, bà Bùi Thị M (tên gọi khác là P), bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị V1, ông Bùi Quang L mỗi người được hưởng một suất thừa kế là 342.781.000đ; anh Bùi Quang X, chị Bùi Thị T được hưởng 1 suất thừa kế của ông T2 được hưởng là 342.781.000đ. Anh X, chị T mỗi người được hưởng là 171.390.500đ.

- Về hiện vật: Giao cho ông Bùi Quang L, bà Mạc Thị N được quyền quản lý sử dụng diện tích 1137,9m² đất (trong đó có 170,1m² đất ở là di sản thừa kế, 189,1m² diện tích đất nằm trong quy hoạch hàng lang bảo vệ đê K và 164m² đất nằm trong quy hoạch của UBND phường T, thành phố H) và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 105, tờ bản đồ 83, địa chỉ khu I phường T, thành phố H, được giới hạn bởi các điểm A1, A21, A20, A19, A18, A17, A16, A15, A14, A13, A12, A11, A10, A9, A8, A7, A6, A26, A25, B4, B5, A23, A22, B6

- Chấp nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn, giao cho bà Bùi Thị M được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 180,4m² (trong đó 63,3m² đất ở và 117,1m² đất TCLN) tại thửa số 105, tờ bản đồ 83, địa chỉ khu I, phường T, thành phố H có phía Bắc giáp đất ông L, phía Nam giáp đất anh X, chị T, phía Đông giáp đất ông L, phía Tây giáp đất ông H2, được giới hạn bởi các điểm B3, B1, A5, A6, A26, A25, B4.

- Giao cho anh Bùi Quang X, chị Bùi Thị T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 49,2m² (trong đó có 42,9m² đất TCLN và 6,3m² đất nằm trong quy hoạch hàng lang bảo vệ đê K) tại thửa số 105, tờ bản đồ 83, địa chỉ khu I, phường T, thành phố H có phía Bắc giáp đất bà M, phía Nam giáp đê, phía Đông giáp lối đi, phía Tây giáp đất ông H2. Diện tích thửa đất được giới hạn bởi các điểm A3, A4, B1, B3, B2.

Ông L có trách nhiệm di dời các tài sản trên phần diện tích đất được giới hạn bởi các điểm B6, A22, A23, B5, B4, B3, B2, A3, A2 để đảm bảo lối đi cho người sử dụng đất.

(Diện tích kích thước các thửa đất có sơ đồ kèm theo).

- Ông Bùi Quang L phải trả giá trị chênh lệch di sản bằng tiền cho anh X 29.000.000đ và trả chị T 29.000.000đ; Ông Bùi Quang L phải trả các nguyên đơn bà M, bà M1, bà D, bà V, bà V1 mỗi người 128.000.000đ.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về đất đai theo quy định. Đối với phần diện tích đất nằm trong quy hoạch, các đương sự có nghĩa vụ thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai khi Nhà nước có kế hoạch sử dụng đất.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chia thừa kế đối với phần diện tích đất còn lại tại khu I, phường T, thành phố H.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị M1, bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị B;

- Bà Bùi Thị M (tên gọi khác là P), bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị V1, mỗi người phải chịu 17.000.000đ án phí chia thừa kế tài sản.

Bà M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 24.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2011/0001529 ngày 14/3/2011 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, đối trừ với số tiền bà M phải chịu, bà M được trả lại số tiền 7.000.000đ.

- Bà Bùi Thị M (tên gọi khác là P), bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị V1 cùng phải chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không được Tòa án chấp nhận nhưng được đối trừ vào số tiền 300.000đ bà M đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0006903 ngày 13/5/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

- Ông Bùi Quang L (tên gọi khác Bùi Thành L1) phải chịu 17.000.000đ án phí chia thừa kế tài sản; ngoài ra ông L1 còn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự của các nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông L1 phải chịu là 17.300.000đ.

2.2. Án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị M và ông Bùi Quang L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại bà Bùi Thị M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000679 ngày 31/10/2023; trả lại ông Bùi Quang L (tên gọi khác Bùi Thành L1) 300.000 đồng tiền tạm ứng án đã nộp theo biên lai số 0000606 ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

3. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 29/5/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Hương Nhu

