

Bản án số: 33/2023/DS-PT
Ngày: 30/5/2023
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nông Hà Nam

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Như

Ông Dương Văn Sơn

Thư ký phiên tòa: Ông Nông Hữu Duy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Chung Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2022/TLPT-DS ngày 25/11/2022 về việc “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền chuyển nhượng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng bị kháng cáo,

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mạc Đức A, sinh năm 1932; Địa chỉ: Tổ 18, phường P, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Mạc Thị C, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ 12, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đàm Văn B, sinh năm 1938; Địa chỉ: Tổ 18, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Văn B: Bà Phùng Thị D, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 07, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đàm Văn B: Bà Hà Thị E – Trợ giúp pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Cao Bằng; có mặt.

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

1. Bà Ma Thị F, sinh năm 1946; Địa chỉ: Tổ 18, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ma Thị F: Bà Phùng Thị D; Địa chỉ: Tổ 07, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

2. Ông Đào Văn G, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 01, Lê Phụng Hiểu, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Có mặt.

3. Bà Đào Thị Thu H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 01, Lê Phụng Hiểu, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Vắng mặt có lý do.

4. Bà Mạc Thu I, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn R1, xã R2, huyện R3, tỉnh Vĩnh Phúc; Có mặt.

5. Ông Mạc Đức K, sinh năm 1995; Địa chỉ: SN 051, tổ 9, phường Ngọc Xuân, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt có lý do.

6. Bà Mạc Thị Thu L, sinh năm 1992; Địa chỉ: SN 05, Tổ 18, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt không lý do.

7. Bà Mạc Thị Phương M, sinh năm 2004; Địa chỉ: S1, tổ dân phố 07, thị trấn S2, huyện S3, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt có lý do.

8. Ông Mạc Đức N, sinh năm 2005; Địa chỉ: T1, thị trấn T2, huyện T3, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt có lý do.

9. Bà Nguyễn Thị Linh O, sinh năm 2001; Địa chỉ: Tổ 12, huyện X, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; Vắng mặt có lý do.

10. Ông Đàm Văn Ơ, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ 18, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- bà Mạc Thị C, bị đơn Đàm Văn B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị Thái, Mạc Thị Thu I.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1978 vợ chồng ông Mạc Đức A bà Triệu Thị Y cùng các con khai phá một quả đồi để sinh sống và trồng trọt, tăng gia sản xuất, dựng nhà gỗ lợp giấy dầu để ở. Đến năm 1997 được Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cấp Quyết định giao đất, giao rừng cho hộ bà Triệu Thị Y, tổng diện tích là: 9.000m² (chín nghìn mét vuông) và biên bản giao nhận đất lâm nghiệp trên thực địa năm 1997.

Năm 1998, do ông A vi phạm pháp luật nên bị bắt, cho đến năm 2009 ông A chấp hành xong án phạt và trở về địa phương. Bà Y đã chết năm 2005. Ông bà có 6 người con thì đã chết 5 người (do bệnh tật, thiên tai), chỉ còn duy nhất 01 người con gái là Mạc Thị C. Mộ phần của tổ tiên ông A cũng an táng tại khu đất mà trước khi ông A bị bắt cả nhà ông A sinh sống tại đây. Khi ông A vắng nhà bà C vẫn quản lý đất và chăm sóc các phần mộ. Năm 2009, ông A trở về tiếp tục quản lý và phát cây cối.

Cuối năm 2018 gia đình ông Đào Văn G mở đường trên thửa đất của gia đình ông A, khi gia đình hỏi thì ông G trả lời đã nhận chuyển nhượng đất với ông

Đàm Văn O. Vài ngày sau, ông A cùng bà C vào phát quang để xây mộ cho tổ tiên, có ông Đàm Văn B (cùng xóm) ra ngăn cản không cho xây dựng. Bố con ông Đàm Văn B nói bà Triệu Thị Hóa đã chuyển nhượng mảnh đất này cho vợ chồng ông B. Nhưng việc chuyển nhượng này gia đình ông A không biết.

Nay tuổi đã cao, già, yếu, không sống được bao nhiêu nữa, mảnh đất này cả cuộc đời ông A cùng gia đình tạo dựng trong thời kì hôn nhân. Bà Hóa không có quyền định đoạt, chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng. Do đó, ông A yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Q:

1. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2002 giữa bà Triệu Thị Y và gia đình ông Đàm Văn B vô hiệu.

2. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giá trị 130.000.000 đồng giữa gia đình ông Đàm Văn B và bà Đào Thị Thu H vô hiệu.

3. Yêu cầu gia đình ông Đàm Văn B trả lại 9.000m² đất cho gia đình ông Mạc Đức A.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Năm 1997 bà Triệu Thị Hóa được nhà nước giao đất Lâm nghiệp. Năm 2002 bà Triệu Thị Y đến gặp ông B nhiều lần, trình bày hoàn cảnh khó khăn, neo đơn, không ai chăm sóc vườn đồi, nên xin chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông B. Ngày 28/6/2002 vợ chồng ông B đã nhận chuyển nhượng thửa đất với bà Triệu Thị Hóa. Hai bên có viết giấy tờ chuyển nhượng, bà Triệu Thị Y, con trai của bà Y là Mạc Đức Z đều ký vào giấy chuyển nhượng, có đầy đủ chữ ký xác nhận của tổ trưởng, khối trưởng, có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà Y đã nhận đủ tiền và giao lại giấy tờ gốc cho ông B. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông B đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài đến nay đã gần 20 năm. Gia đình ông B có trồng thêm các loại cây hoa màu như ngô, sắn, chè, dưa cùng các loại cây ăn quả và một số cây lấy gỗ như Sa Mộc, Keo, Xoan, tre...trên thửa đất đó.

Ngày 06/4/2019 chị Mạc Thị C (con gái của ông Mạc Đức A, bà Triệu Thị Y) đã đến chặt phá nhiều cây Sa Mộc lớn trong vườn đồi của gia đình ông B. Khi người trong gia đình ông B đến ngăn cản thì bị chị C chửi bới, thách thức. Ngày 05/6/2019 Ủy ban nhân dân phường P đã lập biên bản hòa giải việc tranh chấp đất đai và kết luận gia đình ông B là người có giấy tờ mua bán hợp pháp tiếp tục quản lý và làm thủ tục theo quy định của Luật đất đai để sử dụng ổn định. Gia đình bà Mạc Thị C tranh chấp phần đất trong hàng rào là không có cơ sở, đề nghị chấp hành nghiêm Luật đất đai và không tiếp tục gây mất an ninh trật tự.

Sau buổi hòa giải ở phường, gia đình bà C không chấp hành theo biên bản. Ngày 24/02/2021 ông Vũ Xuân Hải đã tự ý cho máy xúc mở đường vào khu đất của ông B, sự việc đã được gia đình ông B phát hiện, báo chính quyền địa phương đến lập biên bản. Ngày 20, 21/3/2021 bà Mạc Thị C cùng chồng của bà C là ông

Lương Đức Vụ, ông Mạc Đức A và một số người khác ngang nhiên vác dao vào chặt phá cây, phát cỏ, đốt lửa, dựng lán trên thửa đất của gia đình ông B. Sự việc trên đã được gia đình ông B trình báo bí thư, tổ trưởng tổ dân phố. Ngày 25/3/2021 ban hòa giải tổ 18, phường P thành lập đoàn đến hiện trường để nhắc nhở, kiểm đếm số cây Sa Mộc bị chặt và đo diện tích gia đình ông A phát cây, cỏ trong khu vực (tổng cộng 15 cây Sa Mộc bị chặt, đường kính trung bình khoảng 15cm; chiều dài hơn 10 mét), diện tích phần phát cỏ xung quanh khoảng 650 mét vuông. Tại hiện trường gia đình ông Mạc Đức A đã dựng 01 lán gỗ chôn cột, diện tích lán gỗ là 12m². Sau khi đo đạc, kiểm đếm số cây bị chặt trái phép, Ban hòa giải tổ 18, phường P đã lập biên bản hiện trường và yêu cầu gia đình ông A dừng chặt phá cây, làm lán trong khu vực đất của gia đình ông B. Đề nghị các bên ký biên bản hiện trường. Tuy nhiên gia đình ông A không chấp hành, không ký biên bản mà còn chửi bới, thách thức, đe dọa.

Việc ông A và người nhà đến chặt phá cây, lán chiếm đất của gia đình ông B, nay lại khởi kiện gia đình ông B là hoàn toàn phi lý. Ông B, bà F yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Q tiến hành đo đạc, xác định lại ranh giới phần đất mà ông B đã nhận chuyển nhượng với bà Triệu Thị Hóa. Buộc gia đình ông A phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo dỡ phần công trình trên đất và trả lại diện tích đất cho gia đình ông B.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, ông Đào Văn G trình bày: Ông xác nhận việc con gái ông là Đào Thị Thu H đứng tên nhận chuyển nhượng 130m² đất với gia đình ông Đàm Văn B (do anh Đàm Văn O đứng tên chuyển nhượng), giữa gia đình ông và gia đình ông B không xảy ra tranh chấp. Trường hợp Tòa án giao phần diện tích đất gia đình ông đã nhận chuyển nhượng cho ai thì người đó sẽ được hưởng số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn ông không có ý kiến gì, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Đào Thị Thu H trình bày: Ngày 10/11/2018 bà nhận chuyển nhượng của ông Đàm Văn O 130m² đất với giá 130.000.000 đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc. Tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp với ai và không liên quan gì đến bên thứ ba.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Mạc Thu I trình bày: Bà là con gái của ông Mạc Đức Hải và bà Lãnh Thị Nội, bố mẹ bà kết hôn năm 1989, đến năm 1990 sinh ra bà I, năm 1995 sinh em trai bà là Mạc Đức K. Cả gia đình bà cùng sinh sống ở bên ngoại tại tổ 9, phường Ngọc Xuân, huyện Q. Đầu năm 2006 bố mẹ bà ly hôn, vài tháng sau thì bố bà chết do bị sạt lở đất. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, ông Mạc Đức K trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội, bố ông là Mạc Đức X và các cô chú trong gia đình là đồng sở hữu. Nay bố ông đã chết, mẹ đi làm ăn xa nên việc

chuyển nhượng đất do ông còn nhỏ nên không biết gì. Ông đồng ý với các ý kiến của nguyên đơn.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Mạc Thị Thu L trình bày: Bà là con gái của bà Mạc Thị Hằng, bà Hằng có 02 con gái là bà và bà Nguyễn Thị Linh O, bà Hằng chết năm 2008 khi đang chấp hành án ở trại giam, khi còn sống bà Hằng không đăng ký kết hôn với ai. Nguồn gốc đất đang tranh chấp do bà Triệu Thị Y đứng tên từ năm 1997, đến nay gia đình bà vẫn đang sử dụng trồng trọt. Bà nhất trí với ý kiến của bà Mạc Thị C tại Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Linh O trình bày: Bà là con đẻ của bà Mạc Thị Hằng và ông Nguyễn Mạnh Hùng, bố bà chết năm 2014, mẹ bà chết năm 2008. Bà đã nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhưng do bận việc không tham gia tố tụng được nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bà Mạc Thị Phương M và ông Mạc Đức N trình bày: ông bà là con ông Mạc Đức Thanh và bà Võ Thị Huệ, bà Huệ chết năm 2012 do đuối nước, ông Thanh chết năm 2014 do bị điện giật, hai chị em mồ côi cả cha lẫn mẹ nên ông nội và cô C đã gửi hai chị em vào chùa tu học từ khi bố chết.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng, Hạt kiểm huyện Q, tỉnh Cao Bằng cung cấp hồ sơ giao đất rừng cho hộ bà Triệu Thị Y nhưng các cơ quan này đều không cung cấp được do không còn lưu giữ.

Tại Biên bản xác minh ngày 01/7/2022 và 04/7/2022, bà Nông Thu Hương – Công chức địa chính phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng cho biết: Do chỉ có Quyết định giao rừng số 64/QĐ-UB ngày 20/3/1997 của Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng và Biên bản giao đất rừng cho hộ bà Triệu Thị Hoá, không có hồ sơ cấp đất rừng kèm theo nên Ủy ban nhân dân phường P không có căn cứ để xác định vị trí, diện tích đất đã giao cho hộ bà Triệu Thị Hoá (lô 3, khoảnh 13, diện tích 6000m² tại địa chỉ khối 5, tổ 49, phường P) là ở vị trí nào ngoài thực địa và trên các bản đồ địa chính.

Theo Sơ đồ trích đo địa chính khu đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường Cao Bằng đo vẽ ngày 10/3/2022 thì diện tích đất tranh chấp giữa gia đình ông A và gia đình ông B thuộc thửa đất 60, 65 tờ bản đồ 122, thửa đất số 29 tờ bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015) có địa chỉ tại tổ 18, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Tại Biên bản xác minh ngày 10/6/2022, bà Hà Thị Lệ Uyên – Phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện Q cho biết: Căn cứ Quyết định số 64/QĐ-UB ngày 20/3/1997 của Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng và Nghị định số 02/CP ngày 15/1/1994 của Chính phủ, hộ gia đình bà Triệu Thị Hoá được cấp đất rừng sản xuất và được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Về diện tích tối thiểu được chuyển nhượng: Trước đây Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng chưa có văn bản nào quy định diện tích tối thiểu được chuyển

nhượng đổi với đất rừng sản xuất. Đến ngày 10/11/2021 Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp (rừng sản xuất thuộc nhóm đất nông nghiệp) tại các phường, thị trấn là 120m².

Đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thửa đất đang tranh chấp giữa ông Mạc Đức A và ông Đàm Văn B thửa đất 65, thửa đất số 122 có 01 phần là CLN, 01 phần là quy hoạch đường giao thông, 01 phần là đất ở đô thị, thửa đất 29, tờ bản đồ số 123 có 01 phần là đất ở đô thị, 01 phần là đất giao thông.

Tại Biên bản xác minh ngày 04/7/2022, bà Triệu Thị Quê – Cán bộ Đội cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Công an huyện Q cho biết: Vào thời điểm ngày 20/3/1997 hộ bà Triệu Thị Hoá gồm có các thành viên sau:

- Mạc Đức A, sinh năm 1939 (chủ hộ);
- Triệu Thị Hoá, sinh năm 1942 (vợ ông A);
- Mạc Văn Trường, sinh năm 1968 (con ông A);
- Mạc Thị Hằng, sinh năm 1970 (con ông A);
- Mạc Đức Thanh, sinh năm 1972 (con ông A);
- Mạc Đức Hải, sinh năm 1964 (con ông A);
- Mạc Thị Thu L, sinh năm 1992 (cháu ngoại ông A);

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2022 xác định:

Thửa đất tranh chấp thuộc lô 3, khoảnh 13 có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Loan, ông Nguyễn Văn Thu.

Phía Tây giáp đường bê tông do ông G đắp.

Phía Nam giáp lăng mộ của nhà ông Đào Văn G, mộ nhà ông Nguyễn Hữu Cầu và ông Hoàng Văn Báo.

Phía Bắc giáp đất ông Phạm Công Tiến, bà Nông Thị Xuân.

Hiện trạng trên diện tích đất tranh chấp: có 01 đoạn kè đá, 01 đoạn đắp bê tông để làm đường do ông Đào Văn G đắp, 01 nhà quây tôn (mái lợp tôn và 01 bếp quây tôn), 01 chuồng trại, 01 nhà vệ sinh, 01 sân xi măng do ông Mạc Đức A đang sử dụng.

Ngoài ra, trên đất còn một số loại cây: sa mộc tái sinh và có trồng bổ sung, cây tự nhiên gồm xả cái, sâu sâu, dã hương và một số cây ăn quả gồm: xoài, mít, bưởi, nhãn.

Các bên đương sự thống nhất thoả thuận toàn bộ số cây trồng trên đất sẽ được bán cho bên thứ ba, số tiền thu được sẽ chia đều cho nguyên đơn, bị đơn theo tỷ lệ 50:50. Thời gian bán được xác định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn cho rằng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 122 (bản đồ địa chính 2015) nằm trong diện tích đất tranh chấp nhưng bị đơn cho rằng thửa đất này không nằm trong diện tích đất bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Triệu Thị Hoá, bị đơn không phải là người quản lý, sử dụng thửa

đất này mà do người khác quản lý, sử dụng, do đó, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết thửa đất này.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2002 giữa bà Triệu Thị Hoá và ông Đàm Văn B, bà Ma Thị F vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết con đường bê tông do ông Đào Văn G xây dựng, không yêu cầu giải quyết phần đất mộ của gia đình nguyên đơn có diện tích là 114,7m² và không yêu cầu giải quyết con đường đất giữa thửa đất 65 và thửa đất 60, thửa đất 29. Nguyên đơn yêu cầu ông Đàm Văn B bà Ma Thị F trả lại diện tích đất tranh chấp còn lại cho nguyên đơn. Đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123 nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại diện tích theo ranh giới nguyên đơn chỉ tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 130 m² đất giữa ông Đàm Văn Trình và bà Đào Thị Thu H vô hiệu, chỉ yêu cầu giải quyết số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, ai được chia phần đất đã chuyển nhượng thì có quyền sở hữu số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng.

Bị đơn nhất trí chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết diện tích đất tranh chấp theo phạm vi yêu cầu của nguyên đơn. Đối với giao dịch chuyển nhượng 130 m² đất cho bà H con gái ông G, bà D và ông O đều xác nhận phần đất này có nguồn gốc do ông B và bà F nhận chuyển nhượng của gia đình bà Triệu Thị Hoá, ông O là người đứng tên trong giấy chuyển nhượng với bà H con gái ông G nhưng thực tế là đất của ông B bà F chứ không phải của ông O. Bị đơn nhất trí ai được Tòa án chia phần đất đã chuyển nhượng thì có quyền sở hữu số tiền 130.000.000 đồng.

Về con đường bê tông do ông G xây dựng: Nguyên đơn, bị đơn và ông G đều thống nhất không giải quyết trong vụ án này, sau này nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Luật sư Hà Thị E trình bày luận cứ: Bà Triệu Thị Hoá là người đứng tên trong quyết định giao rừng: “giao cho hộ bà Triệu Thị Hoá” nên bà Hoá là chủ hộ hợp pháp. Do đó, việc bà Hoá đứng tên chuyển nhượng đất cho ông B bà F là phù hợp với Điều 117, khoản 1 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 1995 nên làm phát sinh hiệu lực đối với các thành viên trong hộ gia đình bà Hoá. Do giao dịch chuyển nhượng giữa bà Hoá và ông B bà F là giao dịch hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho gia đình ông B và buộc gia đình ông A phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 01/2023/QĐ-SCBSBA ngày 05/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã căn cứ - Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều

157, khoản 1, 2 Điều 161; khoản 1 Điều 228; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 131, Điều 136, Điều 144 Bộ luật dân sự 1995;

- Căn cứ Điều 21, Điều 22, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 17, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định số 02/CP ngày 15/1/1994 quy định việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2002 giữa bà Triệu Thị Hoá và ông Đàm Văn B, bà Ma Thị F vô hiệu một phần.

Ông Đàm Văn B và bà Ma Thị F phải trả lại diện tích đất là 4982,6 m², trong đó có 4606,6 m² thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 122, một phần thửa đất 38, tờ bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015) và 376 m² thuộc một phần thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015), đều có địa chỉ tại tổ 18, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng cho ông Mạc Đức A quản lý, sử dụng.

Phần đất diện tích 4606,6m² có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường đất;

+ Phía Nam giáp đất ông Hoàng Văn Báo, đất nghĩa địa;

+ Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Loan;

+ Phía Tây giáp phần đất có diện tích 2369,0m² ông Đàm Văn B, bà Ma Thị Thái được sử dụng theo bản án.

Phần đất diện tích 376m² có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp nương;

+ Phía Nam giáp đường đất;

+ Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Loan;

+ Phía Tây giáp đất bà Triệu Thị Ngọc.

Ông Đàm Văn B và bà Ma Thị F được quản lý, sử dụng diện tích đất là 2768,2 m², trừ đi 130 m² đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu H, còn lại 2638,2 m², trong đó có 269,2 m² thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 122 (bản đồ địa chính 2015) và 2369 m² thuộc một phần thửa đất số 65, một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 122 (bản đồ địa chính 2015), đều có địa chỉ tại tổ 18, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng.

Phần đất diện tích 2369m² có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường đất;

+ Phía Nam giáp đường bê tông gia đình ông Đào Văn G xây;
+ Phía Đông giáp phần đất có diện tích 4606,6m² ông Mạc Đức Lượng được quản lý sử dụng theo bản án.

+ Phía Tây giáp đất bà Nông Thị Xuân.

Phần diện tích 269,2m² có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường bê tông Đào Văn G xây dựng;

+ Phía Nam giáp đất nghĩa địa;

+ Phía Đông giáp đất ông Đàm Văn Trình;

+ Phía Tây giáp đất nghĩa địa

Thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo Quyết định giao rừng và đất lâm nghiệp để quản lý bảo vệ và phát triển sản xuất kinh doanh về lâm nghiệp số 64/QĐ-UB ngày 20/3/1997 của Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bị đơn đưa ra yêu cầu tại buổi hoà giải ngày 06/6/2022, đã qua phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này mà sẽ tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp gồm: con đường bê tông do ông Đào Văn G xây dựng, phần đất mộ của gia đình nguyên đơn và con đường đất có địa chỉ tại tổ 18, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giữa ông Đàm Văn Ổ và bà Đào Thị Thu H vô hiệu.

5. Về tiền chuyển nhượng đất: số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giữa ông Đàm Văn Ổ và bà Đào Thị Thu H thuộc quyền sở hữu của ông Đàm Văn B và bà Ma Thị F. Xác nhận bà Đào Thị Thu H đã thanh toán đủ số tiền này cho ông Đàm Văn B và bà Ma Thị F.

6. Đối với cây trồng trên đất:

Ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự về việc thống nhất thoả thuận toàn bộ số cây trồng trên diện tích đất tranh chấp sẽ được bán cho bên thứ ba, số tiền bán được sẽ chia đều cho nguyên đơn, bị đơn theo tỷ lệ 50:50 (mỗi bên một nửa). Thời gian bán được xác định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phân chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 13/9/2022 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- bà Mạc Thị C; bị đơn Đàm Văn B; người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan Ma Thị Thái, Mạc Thu I có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Mạc Đức Lượng-bà Mạc Thị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng: Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án chưa đúng quy định của pháp luật. Do vậy yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng đất vườn đồi giữa bà Triệu Thị Hóa và ông Đàm Văn B, yêu cầu tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất giữa Đàm Văn Trình với Đào Thị Thu Thảo diện tích 130m² với giá 130 triệu đồng và xem xét về diện tích con đường gia đình ông Đào Văn G hình thành tự ý lấn chiếm xây dựng trái phép qua đất lâm nghiệp của tôi, buộc ông Đào Văn G cùng gia đình phải trả lại diện tích và hiện trạng ban đầu cho gia đình tôi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mạc Thu I giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình, nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bà Mạc Thị C và trình bày: Tòa án sơ thẩm lấy phần đất của bố tôi Mạc Đức Hải chia cho bị đơn Đàm Văn B là không đúng quy định của pháp luật, tôi đề nghị được thừa kế phần đất của bố tôi Mạc Đức Hải mà Tòa án sơ thẩm đã chia cho ông Đàm Văn B.

Bị đơn Đàm Văn B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ma Thị Thái giữ nguyên đơn kháng cáo, không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bà Mạc Thị C và Mạc Thu I và người đại diện theo ủy quyền bà Phùng Thị D trình bày: Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Triệu Thị Hóa và ông Đàm Văn B vô hiệu một phần là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đàm Văn B, giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Triệu Thị Hóa và gia đình ông B, buộc ông Lượng phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình ông B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: Kháng cáo của các đương sự là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập và giao nộp chứng cứ, thẩm định, và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm...Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong thời hạn luật định, ông Mạc Đức Lượng, ông Đàm Văn B, bà Ma Văn Thái được miễn nộp tiền tạm ứng án phí; bà Mạc Thu I đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của đương sự.

Nội dung kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn –bà Mạc Thị C cho rằng: Yêu cầu được chia theo phần đối với số tiền 130.000.000đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đàm Văn B và bà Đào Thị Thu Thảo, không chấp nhận phần diện tích 269,2m² phía Tây trên con đường bê tông chia cho ông B vì phần đất này gia đình nguyên đơn muốn lấy để làm quy hoạch phần mộ cho 5 người thân, diện tích này sẽ trả gọn vào phần dưới đường giáp với ông Lượng để hai bên được sử dụng thuận tiện; diện tích thửa 36 cũ có diện tích 481m² (tờ bản đồ số 32) nhưng tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ tôi đã chỉ nhầm, do vậy chỉ đo được 376m², bà C yêu cầu tòa án xem xét và chấp nhận lại diện tích thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123 đo vẽ năm 2015 mà diện tích thực tế tôi đang quản lý sử dụng là 481m².

Nội dung kháng cáo của bị đơn ông Đàm Văn B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ma Thị Thái: Không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho bị đơn được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất tranh chấp.

Qua quá trình nghiên cứu hồ sơ vụ án HĐXX phúc thẩm nhận thấy:

Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, HĐXX sơ thẩm đã đình chỉ các nội dung sau: Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp gồm: con đường bê tông do ông Đào Văn G xây dựng, phần đất mộ của gia đình nguyên đơn và con đường đất có địa chỉ tại tổ 18, phường P, huyện Q, tỉnh Cao Bằng do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này; Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2018 giữa ông Đàm Văn O và bà Đào Thị Thu H vô hiệu.

HĐXX phúc thẩm xét thấy Tòa án sơ thẩm đình chỉ các nội dung này là có căn cứ. Bởi lẽ, tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn có thay đổi nội dung khởi kiện ban đầu: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2002 giữa bà Triệu Thị Hoá và ông Đàm Văn B, bà Ma Thị F vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết con đường bê tông do ông Đào Văn G xây dựng, không yêu cầu giải quyết phần đất mộ của gia đình nguyên đơn có diện tích là 114,7m² và không yêu cầu giải quyết con đường đất giữa thửa đất 65 và thửa đất 60, thửa đất 29. Nguyên đơn yêu cầu ông Đàm Văn B bà Ma Thị F trả lại diện

tích đất tranh chấp còn lại cho nguyên đơn. Đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123 nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại diện tích theo ranh giới nguyên đơn chỉ tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 130 m² đất giữa ông Đàm Văn Ổ và bà Đào Thị Thu H vô hiệu, chỉ yêu cầu giải quyết số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, ai được chia phần đất đã chuyển nhượng thì có quyền sở hữu số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Trong vụ án dân sự, đương sự có quyền quyết định và tự định đoạt việc khởi kiện ai, kiện cái gì và yêu cầu giải quyết, Tòa án chỉ giải quyết khi có yêu cầu của đương sự, việc nguyên đơn không yêu cầu giải quyết con đường bê tông do ông Đào Văn G xây dựng, không yêu cầu giải quyết phần đất mộ của gia đình nguyên đơn có diện tích là 114,7m² và không yêu cầu giải quyết con đường đất giữa thửa đất 65 và thửa đất 60, thửa đất 29, rút yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 130 m² đất giữa ông Đàm Văn Ổ và bà Đào Thị Thu H vô hiệu, chỉ yêu cầu giải quyết số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, ai được chia phần đất đã chuyển nhượng thì có quyền sở hữu số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, yêu cầu của đương sự tại cấp sơ thẩm là tự nguyện không bị ép buộc, do đó cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp với điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ để cấp phúc thẩm xem xét quyết định vì những nội dung này cấp sơ thẩm chưa giải quyết theo đúng nguyện vọng và yêu cầu của nguyên đơn.

HĐXX xét kháng cáo của nguyên đơn xem xét tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Triệu Thị Hóa, ông Mạc Đức Hải với ông Đàm Văn B, là cơ sở để xác định phân quyền sử dụng đất của các bên, đã được xem xét giải quyết tại Tòa án sơ thẩm.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị Hóa, ông Mạc Đức Hải với ông Đàm Văn B.

Về Nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp do hộ bà Triệu Thị Hoá được nhà nước giao đất theo Quyết định số 64/QĐ-UB ngày 20/3/1997 của Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng và Biên bản giao nhận đất lâm nghiệp trên thực địa ngày 21/2/1997 cho hộ bà Triệu Thị Hoá. Thực hiện theo Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993, theo đó, hộ gia đình được xác định là một chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự, giao dịch do chủ hộ bà Hoá xác lập vì mục đích trang trải gia đình, đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo Điều 117, 131 Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình nên phát sinh hiệu lực. Đất được giao cho hộ gia đình nên thuộc quyền sử dụng chung của tất cả các thành viên trong hộ gia đình, theo kết quả xác minh của Tòa án với Công an huyện Q, tỉnh Cao Bằng, tại thời điểm được giao rừng, hộ bà Triệu Thị Hoá gồm các thành viên sau:

- Mạc Đức A, sinh năm 1939 (chủ hộ);

- Triệu Thị Hoá, sinh năm 1942 (vợ ông A);
- Mạc Văn Trường, sinh năm 1968 (con ông A);
- Mạc Thị Hằng, sinh năm 1970 (con ông A);
- Mạc Đức Thanh, sinh năm 1972 (con ông A);
- Mạc Đức Hải, sinh năm 1964 (con ông A);
- Mạc Thị Thu L, sinh năm 1992 (cháu ngoại ông A);

Về chủ thể đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Sau khi được giao rừng, gia đình bà Triệu Thị Hoá đã sử dụng đất để trồng rừng đến ngày 28/6/2002 bà Triệu Thị Hoá cùng con trai là Mạc Đức Hải viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Đàm Văn B, bà Ma Thị F với giá chuyển nhượng là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng), việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có xác nhận của tổ trưởng, khối trưởng và chính quyền địa phương. Tuy nhiên, trong giấy chuyển nhượng không ghi diện tích chuyển nhượng.

Điều 117 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ, giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình. Tại thời điểm được giao đất năm 1997, ông Mạc Đức A là chủ hộ nên ông Mạc Đức A mới có quyền đại diện hộ gia đình trong các giao dịch dân sự. Khi bà Hoá thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất cho ông Đàm Văn B, bà Ma Thị F thì ông Mạc Đức A đang chấp hành án, các thành viên khác trong gia đình cũng không sinh sống cùng bà Hoá mà ở nhiều nơi khác nhau: bà Mạc Thị Hằng ở nhà ông Nguyễn Mạnh Hùng tại phường Ngọc Xuân, huyện Q, tỉnh Cao Bằng, ông Mạc Đức Thanh ở với vợ và con tại Đắc Lắc, bà Mạc Thị Thu L cho biết bà được ở với bà Hoá từ bé nhưng không biết việc chuyển nhượng vì lúc ấy bà còn nhỏ, bà Hoá viết giấy chuyển nhượng năm 2002 nhưng đến năm 2005 bà Hoá và bà L mới chuyển ra nhà ngoài sinh sống, hơn nữa, thời điểm chuyển nhượng bà L chưa thành niên nên việc xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật (bà Mạc Thị Hằng) đồng ý.

Như vậy, khi bà Hoá chuyển nhượng đất bà không sống cùng chồng và các con nên không có căn cứ chứng minh các thành viên trong gia đình biết việc chuyển nhượng mà không có ý kiến gì, không chứng minh được bà Hoá chuyển nhượng đất vì lợi ích chung của hộ. Do đó, giao dịch do bà Hoá (không phải là chủ hộ) thực hiện và không được sự đồng ý của ông A (chủ hộ) và các thành viên khác trong gia đình không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của những người này nên không đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995. Như vậy có căn cứ khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hóá, ông Hải và ông B vô hiệu 01 phần.

Về cách thức xác định phân quyền tài sản riêng của bà Hóá, ông Hải trong khối tài sản chung.

Tại thời điểm chuyển nhượng, hộ ông A có con trai là Mạc Văn Trường đã chết nên bà Hoá được một phần tài sản trong khối tài sản chung của hộ và $\frac{1}{2}$ phần của con trai Mạc Văn Trường chết không có vợ con. Tổng số phần bà Hoá được định đoạt là $\frac{1}{7} + \frac{1}{14} = \frac{3}{14}$. Ngoài ra, trong giấy chuyển nhượng còn có chữ ký của ông Mạc Đức Hải là thành viên trong hộ gia đình, điều này thể hiện ông Mạc Đức Hải biết việc chuyển nhượng và đồng ý với việc chuyển nhượng nên phát sinh hiệu lực với phần chuyển nhượng của ông Mạc Đức Hải. Những người còn lại không biết việc chuyển nhượng và không buộc phải biết, không ký tên trong giấy chuyển nhượng gồm: Mạc Đức A, Mạc Thị Hằng, Mạc Đức Thanh, Mạc Thị Thu L sẽ không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của những người này, họ vẫn có quyền được hưởng phần đất đã được giao.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị Hoá và ông Đàm Văn B bà Ma Thị F chỉ phát sinh hiệu lực một phần đối với phần của bà Triệu Thị Hoá là $\frac{3}{14}$, cộng thêm phần của ông Mạc Đức Hải là $\frac{1}{7}$ phần. Tổng cộng là $\frac{3}{14} + \frac{1}{7} = \frac{5}{14}$ phần. Hộ ông Mạc Đức A gồm 07 thành viên chia thành 07 phần, nay chuyển nhượng cho ông B và F $\frac{5}{14}$ phần, còn lại $\frac{9}{14}$ phần của các thành viên còn lại trong hộ ông Mạc Đức A. Hiện nay bà Mạc Thị Hằng, ông Mạc Đức Thanh đã chết, bà Mạc Thị Hằng có 02 con là Mạc Thị Thu L và Nguyễn Thị Linh O, ông Mạc Đức Thanh có vợ là Võ Thị Huệ (đã chết), có 02 con chung là Mạc Thị Phương M và Mạc Đức N.

Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu giải quyết gồm 03 phần: phần đất nằm ở phía tây thửa đất tranh chấp, giáp phía trên con đường bê tông do ông Đào Văn G xây dựng có diện tích là $265,4 \text{ m}^2 + 3,8 \text{ m}^2 = 269,2 \text{ m}^2$; phần đất giáp phía dưới con đường bê tông ông Đào Văn G xây dựng đến giáp con đường đất có diện tích là $1,8 \text{ m}^2 + 37,3 \text{ m}^2 + 24,1 \text{ m}^2 + 34,4 \text{ m}^2 + 0,5 \text{ m}^2 + 1,1 \text{ m}^2 + 0,1 \text{ m}^2 + 101,5 \text{ m}^2 + 0,3 \text{ m}^2 + 17,5 \text{ m}^2 + 0,5 \text{ m}^2 + 10,9 \text{ m}^2 + 6745,6 \text{ m}^2 = 6975,6 \text{ m}^2$; phần đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123 có diện tích: $365,4 + 7,4 + 3,2 = 376 \text{ m}^2$; phần đất đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu H là 130 m^2 . Tổng diện tích nguyên đơn yêu cầu giải quyết là $7750,8 \text{ m}^2$.

Như vậy, phần đất bà Hóá và ông Hải có quyền sử dụng đất và chuyển nhượng là: $7750,8 \text{ m}^2 \times \frac{5}{14} = 2.768,2 \text{ m}^2$.

Phần diện tích đất bà Hóá, ông Hải không có quyền chuyển nhượng là: $7750,8 \text{ m}^2 \times \frac{9}{14} = 4.982,6 \text{ m}^2$.

Phương thức chia phần quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn căn cứ theo hiện trạng quản lý sử dụng đất của mỗi bên.

Ông Mạc Đức A và các thành viên khác trong hộ gia đình (tính theo thời điểm được giao rừng năm 1997) được quản lý, sử dụng $4982,6 \text{ m}^2$, trong đó một phần có diện tích $4606,6 \text{ m}^2$ tiếp giáp với đất ông Đàm Văn B và bà Ma Thị F đến giáp con đường đất thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 122, một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015) và một phần có diện tích 376 m^2 thuộc một phần thửa đất số 29, bản đồ số 123 (bản đồ địa chính 2015).

HĐXX nhận thấy: Ông Đàm Văn B và bà Ma Thị F được ưu tiên chia phần đất đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu H và các phần đất tiếp giáp do đã nhận tiền chuyển nhượng từ năm 2018, ông Mạc Đức A và các thành viên khác trong gia đình được ưu tiên sử dụng phần đất đã dựng nhà và có mộ của gia đình. Ông Đàm Văn B và bà Ma Thị F được quản lý, sử dụng diện tích đất là 2768,2 m², trừ đi 130 m² đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu H, còn lại 2638,2 m², trong đó 01 phần nằm ở phía tây thửa đất tranh chấp, giáp phía trên con đường bê tông do ông Đào Văn G xây dựng có diện tích là 265,4 m²+3,8 m²= 269,2 m² và 01 phần giáp phía dưới con đường bê tông ông Đào Văn G xây dựng có diện tích là 2369 m², các phần đất này đều thuộc một phần thửa đất số 65, 67, tờ bản đồ số 122 (bản đồ địa chính 2015).

Từ những nhận định trên HĐXX phúc thẩm thấy rằng Tòa án sơ thẩm chia quyền sử dụng đất 4982,6m² cho ông Mạc Đức Lượng; 2768,2m² cho ông Đàm Văn B căn cứ theo hiện trạng quản lý sử dụng đất của mỗi bên, bảo đảm quyền và lợi ích của các bên, đúng quy định của pháp luật. Riêng phần đất 2768m² ông B nhận chuyển nhượng có hiệu lực từ bà Triệu Thị Hóa- ông Mạc Đức Hải, đã chuyển nhượng trực tiếp cho bà Thảo 130m² nên ông B chỉ còn được quản lý sử dụng 2638,2 m² và được số tiền chuyển nhượng 130 triệu từ bà Thảo là hợp lý, phù hợp với ý chí của nguyên đơn tại Tòa án sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mạc Thị C, bị đơn ông Đàm Văn B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ma Thị Thái, Mạc Thu I kháng cáo nhưng không có tài liệu bổ sung bảo vệ cho yêu cầu kháng cáo, do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự cần giữ nguyên bản án của Tòa án nhân dân thành phố tỉnh Cao Bằng.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận

Ý kiến của vị Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần được chấp nhận.

[3] Về án phí: Do kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Mạc Đức Lượng, là bà Mạc Thị C, bị đơn ông Đàm Văn B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ma Thị Thái, chị Mạc Thu I không được chấp nhận, nên phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông Mạc Đức Lượng, ông Đàm Văn B, bà Ma Thị Thái là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Chị Mạc Thu I phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, sung công quỹ nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mạc Thị C, bị đơn ông Đàm Văn B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ma Thị Thái, Mạc Thu I. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Về án phí.

Bị đơn là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Mạc Thu I phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận chị I đã nộp tiền án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003237 ngày 27/9/2022 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- CCHADS thành phố CB;
- TAND thành phố CB;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Toà DS.

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



Nông Hà Nam