

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 35/2023/DS-PT
Ngày 23 - 9- 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
yêu cầu công nhận di sản thừa kế

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Kim Liên.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long;
Ông Đinh Huy Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tùng Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Bà Phạm Minh Phương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2023/DS-PT ngày 20 tháng 7 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận di sản thừa kế.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Bùi Thị M, sinh năm 1948. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1957. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có mặt.

3. Ông Mai Xuân D, sinh năm 1948. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Xuân D: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1957. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Thành T2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tiểu khu 9, xã L, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Chị Mai Thị T3, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tiểu khu 9, xã L, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Mai Thị T3: Anh Phạm Thành T2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tiểu khu 9, xã L, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có mặt.

3. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Có mặt.

4. Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tiểu khu 84/85, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tiểu khu 84/85, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

6. Chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tiểu khu 32, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

7. Chị Bùi Thị T4, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tiểu khu C, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

8. Anh Nguyễn Anh T5, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tiểu khu C, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

9. Anh Nguyễn Minh V, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tiểu khu C, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1 và bị đơn bà Bùi Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1 trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là di sản do bố anh chị là ông Nguyễn Văn Đ để lại không có di chúc. Năm 2004 được Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V412322 cấp ngày 09/4/2004 mang tên hộ gia đình bà Bùi Thị M, tại thời điểm cấp hộ gia đình gồm chủ hộ là bà Bùi Thị M và anh, chị, phần diện tích đất bà M đã chuyển nhượng cho ông Mai

Xuân D và bà Trịnh Thị H là tài sản chung của các thành viên trong gia đình. Đồng thời là di sản thừa kế do ông Đ để lại.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 100m² đất thổ cư giữa bà M và ông D, bà H không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình là trái pháp luật. Anh, chị đề nghị Toà án công nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M là di sản do ông Đ để lại; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà H liên quan đến phần diện tích đất 5m mặt đường chạy dài 35m và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà H liên quan đến phần diện tích 388m².

** Bị đơn bà Bùi Thị M trình bày:*

Nhất trí với phần trình bày của anh T, chị T1. Khoảng năm 2010, bà chuyển nhượng cho bà H, ông D 100m² đất tại Tiểu khu B 1, thị trấn N, huyện Mộc Châu, lập giấy viết tay với giá 45.000.000 đồng, ngoài ra không có chuyển nhượng cho ai ngoài diện tích này. Qua xem xét hồ sơ vụ án, bà thấy ông D, bà H cung cấp 05 bản chính giấy chuyển nhượng nhà ở, đất ở, 02 bản chính hợp đồng mượn tài sản, trong đó thửa đất có diện tích 100m² đất ở và phần đất vườn 388m² được lập nhiều hợp đồng chuyển nhượng về cùng một thửa đất. Bà không xác định được việc chuyển nhượng theo hợp đồng nào và diện tích đất chuyển nhượng 100m² hay 165m². Trong 05 hợp đồng thì hợp đồng có chữ ký thật, có hợp đồng giả. Việc ông D, bà H yêu cầu bà ký vào nhiều hợp đồng chuyển nhượng là vì hành vi lừa dối bà. Việc bà tự ý chuyển nhượng một phần đất cho bà H, ông D mà không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình là trái quy định. T1 bộ tài sản là quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do ông Đ (chồng bà) để lại nên việc bà chuyển nhượng mà không có ý kiến của các đồng thừa kế là không đúng.

Bà đề nghị Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông D, bà H liên quan đến diện tích đất tại tiểu khu B, thị trấn N xác lập ngày 16/10/2010 và ngày 28/01/2010.

Đối với yêu cầu công nhận di sản thừa kế đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn là bà Trịnh Thị H, ông Mai Xuân D trình bày:*

Ngày 16/01/2010, bà M có lập giấy chuyển nhượng đất thổ cư cho bà với diện tích 100m² trong tổng 250m² đất thổ cư của bà M với giá 20.000.000 đồng, hai bên đã nhận tiền, nhận đất không có tranh chấp.

Ngày 28/01/2010, do không có tiền, bà M tiếp tục lập giấy chuyển nhượng đất canh tác lâu dài cho bà ông diện tích 388m² tài sản trên đất gồm: 19 cây mận, 01 cây xoan, thoả thuận bằng miệng là 25.000.000 đồng nhưng trong giấy chuyển nhượng không ghi rõ số tiền. Ông bà được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên bà Bùi Thị M và sổ hộ khẩu có tên anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1 khi đó đang là học sinh.

Ngày 06/3/2010, bà M tiếp tục làm thủ tục giấy tờ thoả thuận giá chuyển nhượng đất cho ông bà và bà M đã nhận đủ 45.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng 02 thửa đất trên. Bà M đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà để làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất chuyển nhượng, sau đó bà Nguyễn Thị Hà là tiểu khu trưởng ký xác nhận.

Ngày 07/3/2014, bà M làm nhà nên đã để nhờ vật liệu trên đất của ông bà. Hai bên xác lập hợp đồng mượn tài sản nội dung ông D cho bà M mượn 01 mảnh đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn hợp đồng đến hết ngày 30/12/2014. Hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng Công chứng T3 Nguyên. Sau đó, bà M mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục thế chấp cho con gái vay tiền làm ăn, ông bà đồng ý, do là hàng xóm tin tưởng nhau nên không kèm theo điều kiện gì.

Ngày 26/9/2014, ông bà đã chuyển nhượng thửa đất 388m² cho con gái và con rể là anh Phạm Thành T2 và chị M Thị T3, nội dung xác lập giấy chuyển nhượng như sau: Bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị M, bên nhận chuyển nhượng là anh Phạm Thành T2 và chị M Thị T3 với diện tích 416m² (dài 26m, rộng 16m, vị trí cụ thể khớp với giấy chuyển nhượng đất canh tác lâu dài xác lập ngày 28/01/2010 và ngày 06/3/2010 giữa bà M với ông bà).

Đến ngày 09/2/2015, ông bà đã chuyển nhượng thửa đất 165m² cho anh Nguyễn Văn Hoà, với giá 137.000.000 đồng, nội dung xác lập giấy chuyển nhượng như sau: Bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị M, bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Hoà với diện tích 165m² (dài 35m, rộng 5m).

Sau đó anh Nguyễn Văn T đã thuê máy về đào rãnh phân ranh giới giữa hai bên, anh T2 đã xây tường bao quanh đất của mình, chặt cây xoan bán cho anh Ba. Ngày 26/09/2017, anh T2 yêu cầu bà M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà M không trả nên xảy ra tranh chấp. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân thị trấn N đã hoà giải nhưng không thành.

Trước đó, ông bà đã khởi kiện bà Bùi Thị M tại Toà án nhân dân huyện Mộc Châu về việc yêu cầu bà M chấp nhận thoả thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị M với bà Trịnh Thị H và ông Mai Xuân D, buộc bà M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã chuyển nhượng và làm thủ tục tách giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà nên bà M đã có giấy chuyển nhượng 388m² đất cho anh T2, chị T3 và 100m² cho anh Nguyễn Văn Hoà là con rể ông bà nên ông bà không tiếp tục khởi kiện.

Nay, ông bà đề nghị Toà án xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và anh T2, chị T3, giữa bà M với anh Hoà, buộc bà M phải thực hiện giao dịch và làm thủ tục tách Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận. Không nhất trí công nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M là di sản thừa kế theo pháp luật do ông Đ để lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Hoà trình bày:*

Năm 2015, anh có nhận chuyển nhượng của ông Mai Xuân D và bà Trịnh Thị H 01 thửa đất có nguồn gốc của bà Bùi Thị M chuyển nhượng cho bà H và ông D vào năm 2010 (Đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Thị M).

Để làm thủ tục tách Giấy chứng nhận theo quy định, ngày 09/02/2015 anh và bà M có thống nhất làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất bà M đã chuyển nhượng cho ông bà H, D năm 2010, kích thước của thửa đất rộng 5m x 35m chiều dài. Anh và bà M đã tự nguyện làm giấy chuyển nhượng và cùng kí tên xác nhận. Tuy nhiên đó là làm thủ tục cho hợp lệ để anh Hoà đủ điều kiện làm thủ tục tách bìa theo quy định. Sau khi làm giấy nhận chuyển nhượng, đến năm 2017 anh đã xây Dng một căn nhà xây lợp tôn để làm nơi ở, quá trình làm nhà bà M và anh T, chị T1 đều biết và không có ý kiến gì.

Nhưng từ khi làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà M đến nay đã gần 05 năm, anh đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà M vẫn không thực hiện cam kết việc chuyển nhượng tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh.

Nay anh yêu cầu Toà án xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà H để bà H chuyển nhượng lại diện tích cho anh. Anh không nhất trí với việc công nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M là di sản thừa kế theo pháp luật do ông Đ để lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thành T2 và chị Mai Thị T3 trình bày:*

Năm 2014, vợ chồng anh, chị có nhận chuyển nhượng của ông bà Mai Xuân D và bà Trịnh Thị H mảnh đất có nguồn gốc của bà Bùi Thị M chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị H và ông Mai Xuân D vào năm 2010.

Để làm thủ tục tách Giấy chứng nhận theo quy định, ngày 26/9/2017, bà M nhận làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh, chị thửa đất trên, thửa đất có kích thước dài 26m x rộng 16m, hai bên đã tự nguyện nhất trí ký vào giấy chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng anh chị đã đổ cột bê tông và rào dây thép gai bao quanh khu đất.

Trước đó, bà Bùi Thị M đã lên gặp ông Mai Xuân D nói là mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi tách bìa phần đất đã chuyển nhượng. Ngày 07/3/2014, bà M và ông D đã đến Phòng công chứng T3 Nguyên ở thị trấn N, huyện Mộc Châu làm thủ tục mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc chuyển nhượng đất giữa bà M và anh chị là để làm thủ tục tách bìa theo quy định, nhưng từ thời điểm đó cho đến nay bà Bùi Thị M không thực hiện cam kết thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình anh, chị không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh chị để làm thủ tục tách bìa như đã cam kết.

Vì vậy, đề nghị Toà án nhân dân huyện Mộc Châu xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị M với bà H, để bà H

chuyển nhượng lại cho anh chị. Anh chị không nhất trí với việc công nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M là di sản thừa kế do ông Đ để lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị D1, chị Bùi Thị T4, anh Nguyễn Anh T5, anh Nguyễn Minh V trình bày:*

Ngày 03/11/1993, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà M được sử dụng tại tờ bản đồ số 03, thửa đất 147 diện tích 1.250m², trong đó: 200m² đất ở thời hạn lâu dài và 1.050m² thời hạn: tạm giao, địa chỉ thửa đất: Tiểu khu B 1, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Bổ đề, ông nội các anh chị là ông Nguyễn Văn Đ đã chết năm 1997, không để lại di chúc, di sản bố anh chị để lại sau khi chết trong đó có căn nhà, bếp 85m², mảnh đất bao gồm 150m² đất thổ cư, 1.092m² đất vườn, gia đình các anh chị tính đến thời điểm này vẫn chưa tiến hành khai nhận di sản thừa kế và chia di sản thừa kế. Các anh chị cũng chưa tham gia vào việc bất cứ giao dịch, cam kết, T3 thuận, định đoạt đối với di sản đó. Các anh chị cho rằng việc bà Bùi Thị M tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, phần diện tích 5m mặt đường chạy dài 35m và 388m² đất vườn tại tiểu khu B 1, Thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La mà không có sự đồng ý của các anh chị là trái pháp luật.

Nay các anh chị đề nghị: Yêu cầu Tòa án công nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu cấp cho bà Bùi Thị M là di sản thừa kế của ông Đ để lại. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà H, ông D liên quan đến phần diện tích đất 5m mặt đường chạy dài 35m và phần diện tích 388m² tại tiểu khu B 1, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Bích T1.

- Công nhận phần diện tích đất 704m² có tứ cận tiếp giáp: Phía Đông Nam giáp đất bà Uấn 31,6m; phía Tây Bắc giáp phần đất anh H1 đang sử dụng 33,2m; phía Tây Nam giáp đường nội thị 21,7m; phía Đông Bắc giáp phần đất anh Phạm Thành T2 đang sử dụng 27m (Có sơ đồ kèm theo) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V412322 cấp ngày 02/4/2004. Trên đất có 01 nhà xây mái bằng, lợp tôn, diện tích 91,3m², đất có vị trí tiếp giáp: Phía Đông - Nam giáp đất bà M, phía Tây - Bắc giáp đất anh H1 đang sử dụng, phía Tây - Nam giáp đất bà M, phía Đông - Bắc giáp đất của bà M; 01 nhà cấp 4 mái ngói xi măng, diện tích 87,1m², có vị trí tiếp giáp: phía Đông - Nam giáp đất bà M, phía Tây - Bắc giáp đất bà M, phía Tây - Nam giáp đất bà M, phía Đông - Bắc giáp đất bà M và số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng) do chuyển nhượng đất mà có là di sản thừa kế theo pháp luật do ông Nguyễn Văn

Đ chết để lại cho các đồng thừa kế gồm: Bà Bùi Thị M, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1, anh Nguyễn Văn H2; chị Nguyễn Thị M; chị Nguyễn Thị D1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận nhượng đất nhà ở) xác lập ngày 16/01/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất canh tác lâu dài) xác lập ngày 28/01/2010 giữa bà Bùi Thị M với bà Trịnh Thị H là có hiệu lực.

Tạm giao thửa đất 159,2m² có tứ cận tiếp giáp: phía Đông - Nam giáp đất của bà M dài 31,8m; phía Tây – Bắc giáp đường khu dân cư có chiều dài 31,3m; phía Tây - Nam giáp đường đi QL 43 có chiều dài 4,1m; phía Đông Bắc giáp đất của bà M có chiều dài 5,1m cho anh Nguyễn Văn H1 quản lý, sử dụng.

Tạm giao thửa đất 377,4m² có tứ cận tiếp giáp: phía Đông - Nam giáp đất của hộ gia đình bà Uẩn dài 16,4m; phía Tây – Bắc giáp đường khu dân cư có phía Tây - Nam giáp đất bà M có chiều dài 27,1m; phía Đông chiều dài 22,5m; Bắc giáp đường đi khu dân cư có chiều dài 14,2m cho anh Phạm Thành T2 và chị Mai Thị T3 quản lý, sử dụng.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 412322 cấp ngày 02/4/2004, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00049/QSĐĐ 1.242m² đất tại thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La bao gồm 150m² đất thổ cư thuộc tờ bản đồ số 28, thửa đất 51 và 1.092m² đất vườn thuộc tờ bản đồ số 28 thửa số 51a”.

Bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H, anh Phạm Thành T2, chị Mai Thị T3, anh Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm đến C Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

- Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 yêu cầu bà Bùi Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/02/2015 giữa bà Bùi Thị M với anh Nguyễn Văn H1.

- Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thành Thục, chị Mai Thị T3 yêu cầu bà Bùi Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/9/2017 giữa bà Bùi Thị M với anh Phạm Thành T2, chị Mai Thị T3.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 23/3/2021, 30/3/2021 nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Bích T1 và bị đơn bà Bùi Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 19/4/2021, ngày 29/4/2021 nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Bích T1 kháng cáo bổ sung. Ngày 27/5/2021 và ngày 23/6/2021 bị đơn bà Bùi Thị M kháng cáo bổ sung.

*** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS – PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

1. Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của đồng nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1 và bị đơn bà Bùi Thị M; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2021/DSST ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La như sau, tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy thỏa thuận nhượng đất nhà ở) ngày 16/01/2010 giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất Giấy thỏa thuận nhượng đất thổ cư ngày 16/01/2010 giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy thỏa thuận giá cả nhượng đất ngày 06/3/2014) giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy thỏa thuận giá cả nhượng đất) ngày 06/3/2014 giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy chuyển nhượng đất canh tác lâu dài) ngày 28/01/2010 giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy chuyển nhượng đất canh tác) ngày 08/3/2014 giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy chuyển nhượng đất canh tác) - ngày 09/9/2014 giữa bà Trịnh Thị H và anh Phạm Thành T2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (Thỏa thuận miệng) giữa bà Trịnh Thị H và anh Nguyễn Văn H1 đối với diện tích đất có kích thước 5m x 35m vào năm 2015.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy chuyển nhượng đất) ngày 09/2/2015 giữa bà Bùi Thị M và anh Nguyễn Văn H1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy chuyển nhượng đất) ngày 26/9/2017 giữa bà Bùi Thị M và anh Phạm Thành T2, chị Mai Thị T3.

1.2. Anh Nguyễn Văn H1 và bà Trịnh Thị H, ông Mai Xuân D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Bùi Thị M phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 166,5m², đất thuộc thửa số 51A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Thị M, có tứ cận: Phía Bắc giáp phần diện tích đất do bà Trịnh Thị H quản lý, sử dụng. Phía Tây giáp đường bê tông đi khu dân cư. Phía Nam giáp ngã ba đường nội thị đi tiểu khu 3/2 và tiểu khu 40. Phía Đông giáp đất do bà Bùi Thị M quản lý, sử dụng. (Chi tiết kích thước của từng thửa đất thể hiện trong sơ đồ đo đạc kèm theo).

1.3. Anh Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm giao lại toàn bộ hệ thống nhà khung sắt, bếp, sân bê tông, giếng khoan, giá trị định giá là: 224.502.000 đồng cho bà Bùi Thị M quản lý, sử dụng (tài sản trên diện tích đất anh H1 nhận

chuyển nhượng từ bà H, thuộc thửa số 51A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Thị M, đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 166,5m²).

1.4. Anh Phạm Thành T2, chị Mai Thị T3 và bà Trịnh Thị H, ông Mai Xuân D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Bùi Thị M phần diện tích đất và tài sản trên đất gồm 02 cây nhãn, 01 cây quất hồng bì, đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 416,7m² có tứ cận: Phía Bắc và phía Tây giáp phần diện tích đất nguyên đơn xác định là phần đất hiến làm đường bê tông. Phía Nam giáp phần diện tích đất do anh Nguyễn Văn H1 đang quản lý, sử dụng và phần diện tích do bà Bùi Thị M đang quản lý sử dụng. Phía Đông giáp đất nhà bà Hà Thị Uẩn.

Chi tiết kích thước của từng thửa đất thể hiện trong sơ đồ đo đạc kèm theo).

1.5. Bà Bùi Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trịnh Thị H, ông Mai Xuân D số tiền là 330.571.000đ (Ba trăm ba mươi triệu năm trăm bảy một nghìn đồng).

1.6. Bà Bùi Thị M có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Văn H1 số tiền là 224.502.000đ (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm linh hai nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1:

Công nhận 1/2 giá trị quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 412322 mang tên Bùi Thị M, do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu cấp ngày 09/4/2004 và ½ giá trị nhà khung cột gỗ, mái lợp ngói, nền lát gạch hoa, tường xây gạch, diện tích 87,5m được đưa vào sử dụng năm 1982 là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ để lại cho các đồng thừa kế.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 412322, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00049/QSĐĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La cấp ngày 09/4/2004 mang tên bà Bùi Thị M.

4. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/02/2015 giữa bà Bùi Thị M với anh Nguyễn Văn H1.

5. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thành T2, chị Mai Thị T3 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/9/2017 giữa bà Bùi Thị M với anh Phạm Thành T2, chị Mai Thị T3.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm, chi phí tố tụng.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 93/2022/DS-GĐT ngày 02/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342; khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 38/2022/KN-DS ngày 18/8/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2021/DS-PT ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La và Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận di sản thừa kế” giữa nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1 với bị đơn là bà Bùi Thị M, bà Trịnh Thị H, ông Mai Xuân D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý và xét xử lại. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu đã quyết định:

Căn cứ các Điều 121, 122, 697, 698, 699, 700, 701, 701, 702, 733 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 649, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 157, 165, khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127 Luật Đất đai 2003; điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 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; Luật Người cao tuổi năm 2009; Nghị quyết số 45/2005/NQ-QH11 ngày 14/6/2005 về việc thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 6 Điều 26; khoản 2 Điều 27 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Bích T1 về yêu cầu công nhận di sản thừa kế: Công nhận $\frac{1}{2}$ giá trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V412322 mang tên Bùi Thị M do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu cấp ngày 09/4/2004 và $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản được đưa vào sử dụng năm 1982 là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ để lại cho các đồng thừa kế.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Bích T1 về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/01/2010 và ngày 28/01/2010 giữa bà Bùi Thị M với bà Trịnh Thị H.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/01/2010 và ngày 28/01/2010 theo nội dung viết tay giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H có hiệu lực pháp luật.

3.1 Giao diện tích đất 157,39m² thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận số V412322 cấp ngày 09/4/2004 cấp cho bà Bùi Thị M, tại Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, có tứ cận tiếp giáp: Phía Bắc giáp

phần diện tích đất giữa bà M, bà H, anh T2 đang tranh chấp rộng 5,12m; Phía Tây giáp đường dân sinh dài 32,7m; Phía Nam giáp đường nội thị đi tiểu khu 3/2 và tiểu khu 40 rộng 4,1m; Phía Đông giáp đất bà M quản lý sử dụng là 33,2m. Cùng tài sản trên đất gồm: Nhà thưng, vách tôn, tường lửng 1,2m, mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng, diện tích 76,92m²; nhà thưng vách tôn, tường lửng 1,2m, mái lợp tôn, nền lát gạch, diện tích 51,15m²; gác xếp sàn gỗ, diện tích 51,15m²; bếp, tường xây gạch block, mái lợp fibroximang, nền láng vữa xi măng, diện tích 29,32m²; sân bê tông, diện tích 11,4m²; 01 giếng khoan dân dụng cho anh Nguyễn Văn H1 quản lý, sử dụng.

3.2. Giao diện tích 377,3m² thuộc thửa đất số 51a, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận số V412322 cấp ngày 09/4/2004 cấp cho bà Bùi Thị M tại Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, có tứ cận tiếp giáp: Phía Bắc và phía Tây giáp đường dân sinh dài 37,6m; Phía Nam giáp đất bà M đang quản lý sử dụng là 22,0m và giáp đất bà M, bà H, anh H1 đang có tranh chấp là 5,12m; Phía Đông giáp đất bà Uẩn là 17,08m. Tài sản trên đất gồm: 01 cây nhãn cho quả trên 10 năm; 01 cây quất hồng bì cho quả từ 03 đến dưới 05 năm; tường bao B40, cột thép, cao 1,2m diện tích 52,08m² cho anh Phạm Thành T2 và chị Mai Thị T3 quản lý, sử dụng.

3.3. Anh Phạm Thành T2 và chị Mai Thị T3 có trách nhiệm thanh toán số tiền 7.921.400 đồng cho anh Nguyễn Văn T.

3.4. Bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H, anh Phạm Thành T2, chị Mai Thị T3, anh Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chuyển nhượng và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/6/2023 nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1 và bị đơn bà Bùi Thị M kháng cáo, không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T: Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm vì làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn do đó vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của bị đơn bà Trịnh Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thành T2, anh Nguyễn Văn H1: Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1 và bị đơn bà Bùi Thị M. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Đồng nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu cấp cho bà Bùi Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V412322 cấp ngày 02/4/2004 là di sản thừa kế theo pháp luật do bố đẻ anh T, chị T1 là ông Nguyễn Văn Đ để lại, đồng thời đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị M với bà Trịnh Thị H, ông Mai Xuân D liên quan đến phần diện tích đất yêu cầu công nhận di sản thừa kế có địa chỉ tại Tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu công nhận di sản thừa kế là có căn cứ, đúng quy định theo Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/6/2023 anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1, bà Bùi Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong hạn luật định, đúng về hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, do vậy được chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Bích T1, bị đơn bà Bùi Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị D1, chị Bùi Thị T4, anh Nguyễn Anh T5, anh Nguyễn Minh V đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ 02 nhưng vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1, bị đơn bà Bùi Thị M, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Đối với yêu cầu công nhận di sản thừa kế:

Căn cứ lời khai của các đương sự và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm, xác định: Diện tích đất đang tranh chấp có địa chỉ tại tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, thuộc thửa đất số 51, 51a, diện tích 1.198,39m², tờ bản đồ số 28, được Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri số V412322 ngày 09/4/2004 tại Quyết định số 323/QĐ-UBND, số vào sổ 00049/QSDĐ mang tên bà Bùi Thị M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp đổi lại thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La cấp năm 1993 cho bà Bùi Thị M. Căn cứ Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình, quyền sử dụng đất trên được coi là tài sản chung của vợ chồng ông Đ bà M. Ngoài ra còn có khối tài sản là công trình vật liệu kiến trúc, cây cối hoa màu được đưa vào sử dụng từ năm 1982 tính đến trước thời điểm ông Đ chết cũng được xác định là tài sản chung của vợ chồng. Trong quá trình chung sống, giữa ông Đ và bà M không có văn bản thỏa thuận về phân chia khối tài sản chung này, do đó xác định phần tài sản của ông Đ là $\frac{1}{2}$ trong khối tài sản chung của vợ chồng.

Trong thời kỳ hôn nhân, ông Đ và bà M có 06 người con gồm: Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1, anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị D1, anh Nguyễn Minh Đ1. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự, cả 06 người con và bà Bùi Thị M là hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn Đ. Năm 1997 ông Đ chết không để lại di chúc, trước khi chết, giữa ông Đ và các đồng thừa kế cũng không có văn bản thỏa thuận về phân chia khối tài sản theo phần.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri số V412322 ngày 09/4/2004 tại Quyết định số 323/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Mộc Châu cấp cho bà Bùi Thị M và $\frac{1}{2}$ giá trị công trình vật liệu kiến trúc, cây cối hoa màu được đưa vào sử dụng từ năm 1982 tính đến trước thời điểm ông Đ chết là di sản thừa kế do ông Đ để lại sau khi chết là có căn cứ, đúng quy định. Việc xác định đồng thừa kế để đưa vào tham gia tố tụng và đưa thêm chị Bùi Thị T4 cùng hai con (vợ và hai con của anh Nguyễn Minh Đ1 đã chết) vào tham gia tố tụng là đúng và đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

[3.2] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị M với ông Mai Xuân D, bà Trịnh Thị H:

Về hình thức: Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị M với ông Mai Xuân D, bà Trịnh Thị H đề ngày 16/01/2010, ngày 28/01/2010 và 06/3/2014 đều được lập thành văn bản, có các bên tự ký xác nhận, tuy nhiên chưa được công chứng, chứng thực, do đó về hình thức, các hợp đồng này đều chưa được đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[3.2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/01/2010, giữa bà M và bà H có lập 02 giấy thỏa thuận chuyển nhượng:

- Giấy thỏa thuận nhượng đất nhà ở ngày 16/01/2010 giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H: *“Thỏa thuận nhượng lại 200m² đất (5m mặt đường x 40m) với giá 20 triệu đồng”*.

- Giấy thỏa thuận nhượng đất thổ cư ngày 16/01/2010 giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H có xác nhận của ông Phan Văn D2, tiểu khu trưởng: *“Thỏa thuận nhượng lại 100m² đất thổ cư với số tiền 20 triệu đồng, đã trả đủ”*.

Hai giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất nêu trên không đồng nhất về diện tích đất chuyển nhượng, đều không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, do đó không xác định được đâu là hợp đồng theo thực tế chuyển nhượng đất của các bên. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm, diện tích đất hiện trạng đang có tranh chấp là 157,39m², các bên đương sự cũng nhất trí với kết quả đo đạc và không có ý kiến khác. Quá trình lấy lời khai và tại phiên tòa, bà M thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng đất vào ngày 16/01/2010 đối với bà H và ông D. Sau khi hai bên nhất trí hoàn thành thỏa thuận chuyển nhượng, bà H tiếp tục chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho anh Nguyễn Văn H1, anh H1 đã tiến hành san ủi nền nhà, xây Dng nhà trên đất. Quá trình chuyển nhượng kế tiếp và việc anh H1 xây nhà trên đất để sử dụng liên tục cho đến nay thì bà M, anh T, chị T1 đều được biết và không có ý kiến phản đối hoặc có yêu cầu khởi kiện. Mặc khác, chỉ khi bà H ông D có yêu cầu khởi kiện buộc bà M tiếp tục thực hiện chuyển nhượng và bàn giao diện tích đất 388m² tại tiểu khu B, thị trấn N, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La vào tháng 6/2018 thì anh T, chị T1 mới có yêu cầu độc lập đề nghị hủy giao dịch chuyển nhượng ngày 16/01/2010 giữa bà M và bà H ông D.

Mặc dù hình thức hợp đồng chuyển nhượng chưa được đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nhưng trên thực tế giữa bà M và bà H ông D đã hoàn thành việc giao nhận tiền và bàn giao đất, hơn nữa còn có ông Phan Văn D2 là tiểu khu trưởng ở thời điểm đó xác nhận rằng giữa bà M và bà H ông D có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/01/2010, ông D2 cũng được ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng. Việc anh H1 xây Dng nhà và các công trình trên đất nhận chuyển nhượng, bà M và các đồng thừa kế của ông Đ đều biết, không có ý kiến gì và không xảy ra tranh chấp. Như vậy, các bên đã mặc nhiên thừa nhận giao dịch giữa bà M và bà H ông D là có thật và đã hoàn thành như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[3.2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/01/2010, giữa bà M và bà H cũng có lập 02 giấy thỏa thuận chuyển nhượng:

- Giấy chuyển nhượng đất canh tác lâu dài ngày 28/01/2010 giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H, có xác nhận ngày 02/3/2010 của ông Phan Văn D2: *“Thỏa thuận nhượng lại 388m² đất (19 cây mận + 1 cây soan)”*.

- Giấy chuyển nhượng đất canh tác ngày 08/3/2014 giữa bà Bùi Thị M và bà Trịnh Thị H, có xác nhận của bà Nguyễn Thị Hà: *“Thỏa thuận nhượng lại 300m² đất (19 cây mận + 1 cây soan), có sự sửa chữa ở phần diện tích 300m².”*

Hai giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất trên cũng không đồng nhất về diện tích đất chuyển nhượng, không đồng nhất về thời điểm chuyển nhượng, không thể hiện giá trị chuyển nhượng và đều không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, do đó không xác định được đâu là hợp đồng theo thực tế chuyển nhượng đất của các bên. Đối với giao dịch này, bà M không thừa nhận có được chuyển nhượng đất cho bà H ông D. Tuy nhiên, quá trình xác minh tại Tòa án cấp sơ thẩm thấy rằng, việc anh H1 xây Dng bờ kè

trên đất vào năm 2018 và để nguyên hiện trạng cho đến nay, bà M và anh T chỉ T1 đều biết nhưng không có ý kiến gì. Hơn nữa, vào năm 2014, bà M có mượn lại của bà H ông D diện tích đất là 388m² đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa hai bên có lập Hợp đồng mượn tài sản và được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng T3 Nguyên. Ngoài ra, giấy chuyển nhượng đất ngày 08/3/2014 giữa bà M và bà H có xác nhận của trưởng tiểu khu là ông Phan Văn D2 và bà Nguyễn Thị Hà. Mặc dù hai giấy chuyển nhượng đất có sự không đồng nhất về ngày tháng giao dịch và diện tích đất thỏa thuận nhưng căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp sơ thẩm, diện tích đất hiện trạng mà hai bên xác nhận đang có tranh chấp trong giao dịch chuyển nhượng ngày 28/01/2010 là 377,3m², phù hợp với diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm kết luận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2010 có thật trên thực tế là có căn cứ.

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1 khởi kiện yêu cầu hủy các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà H ông D là không có căn cứ. Bởi lẽ, anh T chỉ T1 nhận thức được việc bà M tự ý giao dịch chuyển nhượng phần di sản mà ông Đ sau khi chết để lại mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế là không đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các anh chị. Tuy nhiên, kết quả xác minh tại cấp sơ thẩm thấy rằng, quá trình chuyển nhượng đất kế tiếp giữa bà H và anh H1, anh T2 (là con trai và con rể của bà H) và việc anh Hoà, anh T2 đã xây Dng nhà, tường rào trên đất và sử dụng ổn định cho đến nay, bà M, anh T, chị T1 đều biết nhưng không có ý kiến phản đối hay yêu cầu khởi kiện.

[4] Về phạm vi chuyển nhượng và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng:

Theo nhận định tại mục [3.1], tài sản của bà M là ½ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri số V412322 ngày 09/4/2004 tại Quyết định số 323/QĐ-UBND, số vào sổ 00049/QSĐĐ mang tên bà Bùi Thị M và phần tài sản mà bà M được hưởng thừa kế của ông Đ. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2023 thì diện tích đất của ông Đ, bà M là 1.198,39m². Như vậy, phần tài sản của bà M là 599,19m² và phần tài sản được hưởng thừa kế. Theo kết quả đo đạc diện tích thực tế, bà M đã chuyển nhượng cho bà H ông D tổng diện tích là 534,69m² là chưa vượt quá phần tài sản của bà M trong khối tài sản chung của vợ chồng. Bà M, ông D, bà H đều thừa nhận hai bên đã giao nhận đất và giao nhận đủ số tiền thỏa thuận. Theo quy định tại điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 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: *“Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, đã trồng cây lâu năm, làm nhà ở kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị C Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng.”* Như vậy, Tòa án cấp

sơ thẩm xác định hai hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M với bà H ông D ngày 16/01/2010 và ngày 28/01/2010 có hiệu lực là có căn cứ, đúng pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy các số liệu phân diện tích đất là tài sản của ông Đ, bà M và diện tích đất được xác định là tài sản của bà M của bản án sơ thẩm có phần sai sót trong quá trình soạn T3 nhưng không làm thay đổi nội dung vụ án và phạm vi khởi kiện ban đầu. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa, các đương sự cũng không có ý kiến đề nghị tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại diện tích đất. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào số liệu, kết quả đo đạc theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2023 và sơ đồ trích đo kèm theo của Tòa án cấp sơ thẩm để nhận định và đính chính lại số liệu diện tích đất trên.

[5] Về tài sản trên đất:

Do hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2010 và ngày 28/01/2010 giữa bà M với bà H ông D được Tòa án công nhận, phần tài sản do anh Nguyễn Văn H1 xây dựng trên đất giao cho anh H1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Trên diện tích đất anh T2 chị T3 đang quản lý, sử dụng có phần tài sản do anh Nguyễn Văn T xây dựng có giá trị 7.921.400 đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng được công nhận, anh T2 tiếp tục quản lý, sử dụng đất nên anh T2 phải có trách nhiệm thanh toán phần giá trị tài sản trên đất mà anh T xây dựng là 7.921.400 đồng.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng:

Các quyết định của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng của các đương sự đã được đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đối với số tiền anh T2 chị T3 phải thanh toán giá trị chênh lệch cho anh T là 7.921.400 đồng, anh T2 và chị T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 3 Điều 24, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nhưng Tòa án sơ thẩm không buộc anh T2 và chị T3 phải chịu. Ngoài ra, căn cứ để áp dụng buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội của Tòa sơ thẩm là chưa chính xác. Hội đồng xét xử xét thấy quyết định của bản án sơ thẩm giải quyết nội dung vụ án là đúng nên đối với những thiếu sót trong việc áp dụng pháp luật và quyết định về án phí của Tòa án cấp sơ thẩm đề nghị cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[7] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1, bị đơn bà Bùi Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1, bị đơn bà Bùi Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

do kháng cáo không được chấp nhận. Bà Bùi Thị M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bích T1, bị đơn bà Bùi Thị M.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Bích T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm thu theo Biên lai số AA/2021/0002989 ngày 14/6/2023 và AA/2021/0002988 ngày 14/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Bà Bùi Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án là ngày 23/09/2023.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7^a, 7^b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Điền Thị Kim Liên