TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2024/DS-PT
Ngày: 17/4/2024
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chia di sản thừa kế".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Minh Tuấn**

Các thẩm phán: Ông **Đinh Phước Hòa**

Ông **Trần Đức Kiên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đặng Ngọc Gia Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Lê Phước Thạnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 330/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chia di sản thừa kế"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 573/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Bà Vũ Thị Thu H, sinh năm 1967; địa chỉ: 4 T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Ông Vũ Thành Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn H, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Ông Vũ Thái N, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

4. Bà Vũ Thị Phương L, sinh năm 1983; địa chỉ: Hẻm D P, tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: Ông Võ Trường G, sinh năm 1992; địa chỉ: B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc H1 - Luật sư thuộc Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Đồng bị đơn:

1. Bà Trần Thị Tú L1, sinh năm 1953; địa chỉ: Số nhà B, thôn A, xã E, T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Ông Trần Thiên Đ1, sinh năm 1988; địa chỉ: 1 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1 *và ông* Đ1*:* Bà Trần Thị Tú Q, sinh năm 1972; địa chỉ: 1 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Ông Dương Công Q1, sinh năm 1984; địa chỉ: D T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q1*:* Ông Đặng T, sinh năm 1964; địa chỉ: A A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4. Ông Tiêu Công K, sinh năm 1973; vắng mặt.

Bà Đào Thị M, sinh năm 1979; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn M, xã K, huyện M'Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K*, bà* M*:* Bà Trần Thị Tú Q, sinh năm 1972; địa chỉ: 1 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Ngọc G1, sinh năm 1970; địa chỉ: Oberweinzierler S.2, I Bad Griesbach I. Rottal, Liên bang Đ; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Ngọc G1*:* Ông Võ Trường G; có mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Trần Thị Tú L1; ông Trần Thiên Đ1; ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M; nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc G1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà* Vũ Thị Thu H*, ông* Vũ Thành Đ*, ông* Vũ Thái N*, bà* Vũ Thị Phương L*) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông* Vũ Ngọc G1*) là ông* Võ Trường G *trình bày:*

Bố mẹ của các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Ngọc N1 (mất ngày 07/10/2020), mẹ là bà Phạm Thị K1 (mất ngày 23/11/1997). Ông N1, bà Ký sinh được 05 người con là: Vũ Thị Thu H, Vũ

Ngọc G1, Vũ Thành Đ, Vũ Thái N và Vũ Thi Phương L2. Năm 2001 ông N1 có đăng ký kết hôn với vợ 2 là bà Trần Thị Tú L1.

Ngày 07/10/2020, ông N1 chết do đột tử nên không để lại di chúc. Di sản mà ông N1 để lại là 02 thửa đất tại thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với thông tin cụ thể như sau:

- Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2 được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015158 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1 (đã được cập nhật, đăng ký biến động cho ông Vũ Ngọc N1 ngày 05/11/2020).

- Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2 được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015159 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1.

Nguồn gốc tài sản nêu trên là do ông N1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi H2 và bà Trương Thị T1 vào ngày 14/6/1999. Hai bên có xác lập việc chuyển nhượng trên bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và có xác nhận của UBND xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngoài ra, tại Bản án số 126/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 *"V/v yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột công nhận 02 quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sở hữu của ông Vũ Ngọc N1.

Như vậy, tài sản nêu trên là tài sản riêng của ông N1, vì được xác lập sau khi mẹ của các nguyên đơn mất và trước thời kỳ hôn nhân với bà Trần Thị Tú L1. Nguồn tiền để mua đất là do ông Vũ Ngọc G1 (con trai của ông N1) đang sinh sống và làm việc tại Đức chuyển tiền về cho ông N1 mua 02 thửa đất trên để sinh sống, bà L1 hoàn toàn không có công sức đóng góp gì vào việc tạo lập khối tài sản này. Tuy nhiên, hiện nay khi ông N1 đã chết, các nguyên đơn muốn phân chia di sản này thì bà L1 lại không đồng ý và muốn được toàn quyền sử dụng các tài sản trên.

Qua tìm hiểu, các nguyên đơn được biết, trong thời gian từ tháng 04/2020 đến tháng 7/2020, ông N1 và bà L1 đã tự ý chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho những người khác mà không có ý kiến của các thành viên trong gia đình gồm những người sau:

- Từ ngày 22/4/2020 đến ngày 03/5/2020, ông N1 có chuyển nhượng, xác lập 03 Giấy mua bán đất viết tay (thực chất chỉ là một hợp đồng) với ông Trần Thiên Đ1 về việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 300m^2 (ngang 12m, dài 25m) thuộc thửa đất số 179 và một phần đất ao của thửa đất số 178, giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, ông N1 đã nhận số tiền là 425.000.000 đồng. Cụ thể:

Ngày 22/4/2020, lập giấy mua bán đất với nội dung ông N1 chuyển nhượng cho ông Đ1 01 miếng đất có diện tích ngang 12m, dài 25m, giá trị 200.000.000 đồng và thêm dẻo đất vát còn lại ra đến ao với giá trị 100.000.000

đồng. Ngày 28/4/2020, lập giấy mua bán đất (đặt cọc) với nội dung ông Đ1 có mua của ông N1 một mảnh đất với diện tích ngang 12, dài 25m (đất có thể làm nhà) và một diện tích ao giáp với đất nhà ông Thiên S, với giá tiền là 200.000.000 đồng, ông Đ1 đã đưa 170.000.000 đồng, còn lại khi nào làm xong giấy tờ sẽ trả hết. Ngày 03/5/2020 lập giấy sang nhượng đất với nội dung ông N1 sang nhượng lại cho ông Đ1 một mảnh đất với diện tích ngang 12, dài 25m (trong đó có 65m^2 đất thổ cư) thuộc thửa đất số 179, và phần ao nối liền từ đất ông N1 mua đến giáp đất nhà ông Thiện S1, giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, ông N1 đã nhận số tiền là 425.000.000 đồng.

Sau khi biết được sự việc trên, các nguyên đơn đã ngăn cản và không đồng ý với việc chuyển nhượng này. Vì diện tích mà ông N1 chuyển nhượng cho ông Đ1 là đất nông nghiệp không đủ điều kiện để tách thửa. Tuy nhiên ông Đ1 vẫn ngang nhiên xây dựng nhà ở trái phép trên đất mà mình đã nhận chuyển nhượng. Khi biết ông Đ1 xây dựng nhà trái phép, các nguyên đơn cũng đã trình báo với chính quyền địa phương và UBND xã E cũng đã thông báo không cho phép ông Đ1 xây dựng nhà để ở nhưng ông Đ1 vẫn ngang nhiên xây dựng nhà ở. Khi chính quyền địa phương xuống nhắc nhở thì gia đình ông Đ1 có thái độ thách thức và đe dọa cán bộ UBND xã E.

- Ngày 18/6/2020, ông N1 và bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M 01 thửa đất có diện tích khoảng 125m^2 (ngang 5m, dài khoảng 25m) thuộc thửa đất số 179. Giữa hai bên lập giấy biên nhận giao tiền đặt cọc sang nhượng đất ở (viết tay); giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Ông N1 và bà L1 đã nhận của vợ chồng ông K, bà M số tiền là 140.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này các nguyên đơn không được biết và cũng không đồng ý. Hiện nay, ông N1 đã chết, diện tích đất mà ông K, bà M nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp không đủ điều kiện để tách thửa.

- Ngày 31/7/2020, ông N1 và bà L1 chuyển nhượng cho ông Dương Công Q1 thửa đất có diện tích khoảng 250m^2 (ngang 10m, dài khoảng 25m) thuộc thửa đất số 179. Giữa hai bên có lập Giấy sang nhượng đất thổ cư (viết tay). Giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ông N1 và bà L1 đã nhận của ông Q1 số tiền là 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này các nguyên đơn cũng không được biết và cũng không đồng ý. Hiện nay, ông N1 đã chết, diện tích đất mà ông Q1 nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp không đủ điều kiện để tách thửa.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất của ông N1 và bà L1 cho các ông bà Trần Thiên Đ1, Dương Công Q1, Tiêu Công K và Đào Thị M không đúng theo quy định của pháp luật, các bên chỉ có xác lập việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương hay của văn phòng công chứng, ngoài ra các thửa đất trên là đất nông nghiệp không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật. Vì vậy, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong gia đình các nguyên đơn thì cần phải xem xét các hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô

hiệu. Phân chia di sản thừa kế của ông Vũ Ngọc N1 theo quy định của pháp luật cho các đồng thừa kế.

Từ những lý do trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N và bà Vũ Thị Phương L khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết:

- Tuyên bố 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Giấy mua bán đất ngày 22/4/2020; Giấy mua bán đất (đặt cọc) ngày 28/4/2020 và Giấy sang nhượng đất ngày 03/5/2020 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Ngọc N1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Thiên Đ1 vô hiệu. Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Trần Thiên Đ1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, ông Đ1 trả lại đất có diện tích khoảng 300m^2 và phần diện tích đất ao.

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy biên nhận giao tiền đặt cọc sang nhượng đất ở) giữa ông Vũ Ngọc N1, bà Trần Thị Tú L1 và ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M được ký ngày 18/6/2020.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất (Giấy biên nhận giao tiền đặt cọc sang nhượng đất ở) giữa ông Vũ Ngọc N1, bà Trần Thị Tú L1 và ông Dương Công Q1 được ký ngày 31/7/2020 vô hiệu. Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Phân chia di sản thừa kế của ông Vũ Ngọc N1 cụ thể: Nhà và đất thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400 m^2 được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015158 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1 (đã được cập nhật, đăng ký biến động cho ông Vũ Ngọc N1 ngày 05/11/2020); đất ao thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.400m^{2}được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015159 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1. Tổng khối tài sản trên có giá trị khoảng 4.800.000.000 đồng. Chia đều cho 06 người thừa kế là: bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Ngọc G1, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L và bà Trần Thị Tú L1, mỗi người 01 phần tài sản có giá trị bằng nhau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Trần Thị Tú L1 *và ông* Trần Thiên Đ1*) là bà* Trần Thị Tú Q *trình bày:*

Bà Trần Thị Tú L1, ông Vũ Ngọc N1 kết hôn năm 2001. Ngày 07/10/2020, ông N1 chết do đột tử nên không để lại di chúc. Di sản mà ông N1 để lại là 02 thửa đất tại thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, gồm:

- Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2 được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015158 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1 (đã được cập nhật, đăng ký biến động cho ông Vũ Ngọc N1 ngày 05/11/2020).

- Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2 được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015159 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1.

Nguồn gốc tài sản nêu trên là do ông N1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi H2 và bà Trương Thị T1 vào ngày 14/6/1999. Hai bên có xác lập việc chuyển nhượng trên bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và có xác nhận của UBND xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngoài ra, tại Bản án số 126/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 *"V/v yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột công nhận 02 quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sở hữu của ông Vũ Ngọc N1.

Tài sản nêu trên là tài sản riêng của ông N1. Trong thời gian từ tháng 4/2020 đến tháng 5/2020 ông N1 và bà L1 đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho những người sau:

- Ngày 22/4/2020 ông N1 chuyển nhượng cho ông Trần Thiên Đ1 một phần thửa đất số 179, chiều ngang 12m, chiều dài khoảng 25m với giá tiền là 200.000.000 đồng và dẻo đất còn lại ra đến ao là 100.000.000 đồng. Giữa hai bên có lập giấy mua bán đất bằng tay. Thửa đất có vị trí tứ cận: phía Đông Nam giáp với đất ông T2, bà S1; phía Đông Bắc giáp với ao T3, T4; phía Tây giáp với mặt đường; phía Tây Bắc giáp với đất ông N1. Ông N1, bà L1 đã nhận đủ tiền.

- Ngày 03/5/2020, ông N1 chuyển nhượng cho ông Trần Thiên Đ1 một phần thửa đất số 179, chiều ngang 12m, chiều dài khoảng 25m với giá tiền là 300.000.000 đồng và một phần ao là 150.000.000 đồng. Tổng cộng 450.000.000 đồng. Giữa hai bên có lập giấy sang nhượng đất bằng tay. Thửa đất có vị trí tứ cận: phía Đông Nam giáp với đất ông T2, bà S1; phía Đông Bắc giáp với ao T3, T4; phía Tây giáp với mặt đường; phía Bắc giáp với đất ông N1. Ông N1, bà L1 đã nhận 425.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng chưa trả. Ông Đ1 đã xây dựng xây dựng nhà ở sau khi nhận chuyển nhượng.

- Ngày 18/6/2020, ông N1, bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M 01 thửa đất có diện tích khoảng 125m^2 (ngang 5m, dài khoảng 25m) thuộc thửa đất số 179. Giữa hai bên có lập Giấy biên nhận giao tiền đặt cọc sang nhượng đất ở viết tay. Thửa đất có vị trí tứ cận: phía Đông giáp đường liên xã Đ tưởng niệm; phía Tây giáp đất nhà T3, T4; phía Nam giáp với đất ông Trần Thiên Đ1; phía Bắc giáp với đất ông N1. Phía sau hết đất cả ao là 5m, trong đó đất thổ cư 60m^2. Giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Ông K, bà M đã đặt cọc số tiền 140.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng hẹn khi hoàn tất giấy tờ sẽ giao hết.

- Ngày 31/7/2020, ông N1 chuyển nhượng cho ông Dương Công Q1 một phần diện tích khoảng 250m^2 (ngang 10m, dài khoảng 25m) thuộc thửa đất số 179 với giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Giữa hai bên có lập Giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay. Thửa đất có vị trí tứ cận: phía Đông giáp đất ông N1; phía Tây giáp đường; phía Nam giáp với đất ông Tiêu Công K; phía Bắc giáp với đất ông N1. Tại giấy sang nhượng có ghi ông N1, bà L1 đã nhận của ông Q1 số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng ông Q1

sẽ giao hết sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng nhưng trên thực tế ông Q1 không đưa tiền và không nhận đất sử dụng.

Nay các con của ông N1 là bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L khởi kiện, tôi có ý kiến như sau:

Đối với bà Trần Thị Tú L1: Tôi không đồng ý việc các nguyên đơn khởi kiện đòi hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông N1, bà L1 đã chuyển nhượng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thiên Đ1, ông Tiêu Công K, bà Trần Thị M1. Đây là tài sản riêng của ông N1 nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị T1 năm 1999, năm 2001 ông N1 và bà Tú L1 có đăng ký kết hôn, bà L1 và ông N1 đã cùng nhau sử dụng tài sản và tạo lập tài sản trên đất. Các nguyên đơn không có quyền yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất đã chuyển nhượng. Yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của những Hợp đồng đã chuyển nhượng cho những người liên quan trên. Còn đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông Dương Công Q1, tôi yêu cầu huỷ hợp đồng trên, vì hai bên chỉ viết giấy sang nhượng, ông Q1 chưa đưa tiền cho ông N1, bà L1 và chưa nhận đất sử dụng.

Đối với ông Trần Thiên Đ1: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Vì khi thực hiện những hợp đồng sang nhượng đất với ông N1 và bà L1, ông Đ1 không gặp và không biết các nguyên đơn là ai. Yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2020, ngày 28/4/2020 và 03/5/2020 giữa ông N1 và ông Đ1. Yêu cầu Toà án xác định lại tư cách khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Toà án yêu cầu nguyên đơn đưa ra những chứng cứ vu khống gia đình chúng tôi mà bên nguyên đơn đã khởi kiện.

Về yêu cầu chia tài sản thừa kế, yêu cầu xem xét chứng cứ, chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Tiêu Công K*, bà* Trần Thị M1*) là bà* Hồ Cao Mỹ D *trình bày:*

Ngày 18/6/2020, ông N1, bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M 01 thửa đất có diện tích khoảng 125m^2 (ngang 5m, dài khoảng 25m) thuộc thửa đất số 179. Giữa hai bên có lập Giấy biên nhận giao tiền đặt cọc sang nhượng đất ở viết tay. Thửa đất có vị trí tứ cận: phía Đông giáp đường liên xã Đ tưởng niệm; phía Tây giáp đất nhà T3, T4; phía Nam giáp với đất ông Trần Thiên Đ1; phía Bắc giáp với đất ông N1. Phía sau hết đất cả ao là 5m, trong đó đất thổ cư 60m^2. Giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Ông K, bà M đã đặt cọc số tiền 140.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng hẹn khi hoàn tất giấy tờ sẽ giao hết. Ông K, bà M yêu cầu bà Trần Thị Tú L1 - vợ hợp pháp của ông Vũ Ngọc N1 tiếp tục các công việc dở dang mà ông N1 để lại, hoàn tất các thủ tục pháp lý, sang tên đổi chủ mảnh đất mà ông N1 và bà L1 đã bán cho ông K, bà M trong lúc ông N1 còn sống, nhằm bảo đảm quyền và lợi ích của ông K, bà M. Vì Hợp đồng chuyển nhượng của chúng tôi đã được hoàn thành do ông N1 trong quá trình làm thủ tục sang tên đổi chủ chết, đây là lí do

bất khả kháng cũng là những thiệt thòi về phía chúng tôi. Ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Toà án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy biên nhận giao tiền đặt cọc sang nhượng đất ở) giữa ông N1 và vợ chồng ông K, bà M.

** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông* Dương Công Q1*) là ông* Đặng Tiến trình b*:*

Vợ chồng ông Vũ Ngọc N1, bà Trần Thị Tú L1 có 4.800m^2 đất tại: Thôn A, xã E, TP B, tỉnh Đắk Lăk, diện tích đất này do ông N1 mua của bà Trương Thị T1 vào ngày 14/6/1999. Vợ chồng ông N1, bà L1 chuyển nhượng cho ông Dương Công Q1 diện tích 250m^2 đất trong đó có 60m^2 đất ở, chiều ngang 10 mét mặt đường, chiều dài 25 mét, với giá tiền là 350.000.000 đồng, số tiền này là đã bao gồm các chi phí để ông N1, bà L1 làm thủ tục sang tên GCNQSD đất cho ông Q1. Giữa hai bên có lập Giấy sang nhượng đất thổ cư vào ngày 31/7/2020. Lô đất sang nhượng có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông Vũ Ngọc N1; phía Tây giáp đường; phía Nam giáp đất ông K; phía Bắc giáp đất ông Vũ Ngọc N1. Khi giao dịch, vợ chồng ông N1 cho biết là thửa đất này họ mua của bà Trương Thị T1 theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được UBND xã E ký xác nhận vào ngày 14/6/1999 nhưng vẫn chưa sang tên cho vợ chồng ông N1. Do GCNQSD đất vẫn mang tên bà Trương Thị T1 nên ông N1, bà L1 yêu cầu ông Q1 đặt cọc 200.000.000 đồng để vợ chồng ông N1 tiến hành làm thủ tục sang tên GCNQSD đất cho ông Q1. Ông N1, bà L1 hứa là chậm nhất từ 3 đến 4 tháng sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Q1. Sau khi GCNQSD đất mang tên ông Q1 thì ông Q1 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Ngày 31/7/2020, ông Q1 đã đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông N1, bà L1, khi nhận tiền cọc của ông Q1 thì ông N1 tự tay viết giấy nhận tiền và cùng ông Q1 ký vào giấy sang nhượng đất thổ cư. Hiện nay, ông N1 đã qua đời nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Q1, ông Q1 đã nhiều lần đến gặp bà L1 để yêu cầu tiếp tục thực hiện việc sang tên bìa đỏ cho ông Q1 như ông N1, bà L1 đã cam kết vào ngày 31/7/2020 nhưng bà L1 không thực hiện. Theo quy định của pháp luật thì khi ông N1 qua đời thì bà L1 là vợ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông Q1 thay cho ông N1, nếu bà L1 không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho tôi thì bà L1 phải trả lại tiền cọc đã nhận của ông Q1 và phải trả tiền phạt cọc. Nay con của ông N1 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2020 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà L1 không thực hiện việc chuyển nhượng sang tên thì đề nghị Tòa án buộc bà L1 và những người con của ông Vũ Ngọc N1 phải trả cho tôi số tiền là: 200.000.000 đồng tiền ông N1 đã nhận của tôi và lãi suất theo lãi suất ngân hàng (9%/năm) từ ngày đặt cọc tiền ngày 31/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Với các nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 3, khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 37 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 147, điểm a khoản 1 Điều 203, Điều 220, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 36 Pháp lệnh thừa kế năm 1990; Nghị quyết 02/HĐTP ngày 19/10/1990 Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh thừa kế năm 1990;

Áp dụng các Điều 9, 129, 131, 210, 328, khoản 3 Điều 422, Điều 423, 501, 502, 503, 609, 611, 612, 613, 615, 623, 649, 650, 651 và Điều 660 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L:

[1.1] Xác định thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2, mục đích sử dụng đất khu dân cư được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015158 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1 (đã được cập nhật, đăng ký biến động cho ông Vũ Ngọc N1 ngày 05/11/2020) và thửa đất số 178, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2, mục đích sử dụng đất ao, được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015159 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1 tại thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của ông Vũ Ngọc N1.

[1.2] Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông Vũ Ngọc N1, bà Trần Thị Tú L1 và ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M được ký ngày 18/6/2020.

Buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Vũ Ngọc N1 (gồm bà Trần Thị Tú L1, bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L và ông Vũ Ngọc G1) phải hoàn trả cho ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M số tiền 140.000.000 đồng. Các ông bà: Trần Thị Tú L1, Vũ Thị Thu H, Vũ Thành Đ, Vũ Thái N, Vũ Thị Phương L và Vũ Ngọc G1 mỗi đồng thừa kế phải trả cho vợ chồng ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M 23.333.000 đồng. *(Hai mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng)*

[1.3] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Ngọc N1, bà Trần Thị Tú L1 và ông Dương Công Q1 ký ngày 31/7/2020 vô hiệu.

Buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Vũ Ngọc N1 (gồm bà Trần Thị Tú L1, bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L và ông Vũ Ngọc G1) phải hoàn trả cho ông Dương Công Q1 số tiền 257.000.000đ. Mỗi đồng thừa kế phải trả 42.833.000đ *(Bốn mươi hai triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng)*

[1.4] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu đối với diện tích ao mà ông Trần Thiên Đ1 đã nhận chuyển nhượng của ông Vũ Ngọc N1, bà Trần Thị Tú L1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/5/2023 tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400 m^2 (diện tích thực tế 2.033,9m^2) mục đích sử dụng đất ao, được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015159 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1.

Buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Vũ Ngọc N1 (gồm bà Trần Thị Tú L1, bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L và ông Vũ Ngọc G1) phải hoàn trả cho ông Trần Thiên Đ1 số tiền 125.000.000 đồng. Các ông bà: Trần Thị Tú L1, Vũ Thị Thu H, Vũ Thành Đ, Vũ Thái N, Vũ Thị Phương L và Vũ Ngọc G1 mỗi đồng thừa kế phải trả cho ông Trần Thiên Đ1 20.833.000đ. *(Hai mươi triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu toàn bộ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 22/4/2020, 28/4/2022 và 03/5/2020 giữa ông Trần Thiên Đ1 và ông Vũ Ngọc N1, bà Trần Thị Tú L1 đối với phần diện tích 498m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2 (diện tích thực tế 2.307m^2), mục đích sử dụng đất khu dân cư được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015158 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1 (đã được cập nhật, đăng ký biến động cho ông Vũ Ngọc N1 ngày 05/11/2020).

Giao cho ông Trần Thiên Đ1 được quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 498m^2 (trong đó có 60m^2 đất thổ cư) thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, mục đích sử dụng đất khu dân cư. Có vị trí tứ cận: phía Đông giáp ao dài 12,87m; phía Tây giáp đường nhựa dài 24,04m; phía Nam giáp ao dài 27,73m; phía Bắc giáp đất chia thừa kế cho bà L1 dài 30,03m. Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có tầng lửng, móng trụ bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch tầng 1: 800 x 800, trần thạch cao, nhà có tầng lửng diện tích 183,3m^2; diện tích sàn bê tông cốt thép: 8 x 19m x 6,4m = 52,4m^2; nền lát gạch tầng lửng ceramic 600 x 600; mái tôn lợp thiếc có diện tích 23,45m^2; tầng 1 có diện tích 130,9m^2, tầng lửng có diện tích 52,4m^2; mái hiên có diện tích 23,45m^2. Tường rào xây móng đá hộc, tường xây gạch cao 1,5m, dài 6m. Tường rào có hàng rào lưới B40, có cọc bê tông cốt thép 21m. Tường rào móng xây đá hộc, tường rào xây cao 0,8m, có trụ gạch chưa có lưới B40, dài 41m. Chuồng gà có diện tích 3m x 6m, mái lợp tôn, cột gỗ, nền xi măng, 10 cây dừa, 01 cây sori, 02 cây sapôchê, 02 cây bơ, 01 cây nhãn, 01 cây sakê, 01 cây lộc vừng, 01 cây sung, 02 cây mận, 02 cây xoài. (theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 21/4/2023).

[2] Xác định di sản thừa kế của ông Vũ Ngọc N1 để lại gồm 1.809,2m^2 thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015158 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1 và thửa đất số 178, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2, mục đích sử dụng đất ao, được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015159 ngày 23/11/1995 cho hộ

bà Trương Thị T1. Trị giá 02 thửa đất: 4.800.000.000 đồng *(Bốn tỷ tám trăm triệu đồng)*.

Tài sản trên đất gồm các căn nhà số A, số 2, số C, số D, tường rào và cây trồng trên đất trị giá: 481.066.000 đồng.

Tổng giá trị di sản thừa kế là: 5.281.066.000 đồng.

Xác định hàng thừa kế thứ nhất gồm: bà Trần Thị Tú L1 (vợ ông N1); bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L và ông Vũ Ngọc G1 (là các con của ông N1).

Mỗi đồng thừa kế được hưởng kỳ phần bằng nhau: 880.177.500 đồng *(*T5 *trăm tám mươi triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm đồng)*.

[3] Chia di sản thừa kế bằng hiện vật như sau:

[3.1] Giao cho bà Trần Thị Tú L1 quản lý, sử dụng phần đất thừa kế là 301,5m^2 (trong đó có 60m^2 đất thổ cư) thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34. Tài sản trên đất gồm: 01 cây khế, tường rào lưới B40 cọc bê tông cốt thép. Đất có vị trí tứ cận: phía Đông giáp ao dài 10,06m; phía Tây giáp đường nhựa dài 9,5m; phía Nam giáp đất ông Đ1 dài 30,03m; phía Bắc giáp đất ông N1 dài 33,64m. (Theo sơ đồ trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ2).

[3.2] Giao cho bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 được quyền quản lý sử dụng 1.507,7m^2 (trong đó có 280m^2 đất thổ cư). Có vị trí tứ cận: phía Đông giáp ao dài 26,21m; phía Tây giáp đường nhựa dài 49,08m; phía Nam giáp phần đất chia cho bà L1 dài 33,64m; phía Bắc giáp các thửa 180 và 181 dài 50,83m. *(Có sơ đồ trích đo địa chính thửa đất của* Công ty TNHH Đ2 *kèm theo)*.

[3.3] Giao cho các đồng thừa kế bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L và ông Vũ Ngọc G1 quản lý sử dụng các tài sản trên đất. Trị giá: 481.066.000 đồng. Cụ thể: Nhà số 1: Nhà tạm (khu vệ sinh) móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 23,2m^2; Nhà số 2: Móng xây đá hộc, tường lát gạch ceramic 300 x 300, diện tích 44,98m^2; Nhà số 3: Móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền đất, nhà xây chưa hoàn thiện (chưa quét vôi, chưa có cửa), diện tích 8,1m x 16,16m = 130,89m^2; Nhà số 4: Nhà kho, móng xây đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn không trần, nền lát gạch ceramic 300 x 300, diện tích 50m^2; Tường rào: Móng xây đá hộc, cao 0,8m, trên gắn lưới B40 dài 23m; Tường rào: Rào lưới B40, không có trụ cọc dài 25m; 03 cây bơ.

Mỗi kỷ phần được chia 80.177.500 đồng. Bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 mỗi người phải trả cho bà Trần Thị Tú L1 số tiền 16.035.400 đồng. *(Mười sáu triệu không trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm đồng)*.

[3.4] Giao cho các đồng thừa kế bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 được quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất ao tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 34, diện tích 2.033,9m^2, mục

đích sử dụng đất ao, được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số H 015159 ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1. Trị giá 800.000.000 đồng được chia đều cho các đồng thừa kế, mỗi đồng thừa kế được chia 133.000.000 đồng.

Buộc bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L và ông Vũ Ngọc G1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Tú L1 trị giá phần diện tích đất ao mà bà L1 được chia. Mỗi người phải trả 26.666.000 đồng. *(Hai mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 và bị đơn bà Trần Thị Tú L1, ông Trần Thiên Đ1, ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M đều có nội dung yêu cầu chấp nhận đơn kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 và bị đơn bà Trần Thị Tú L1, ông Trần Thiên Đ1, ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng nguyên đơn trình bày: các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Ngọc N1 và người nhận chuyển nhượng được tuyên vô hiệu, bà Trần Thị Tú L1 phải trả 50% số tiền đã nhận, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn thống nhất với ý kiến của người bảo vệ đã trình bày.

Bị đơn bà Trần Thị Tú L1 (có người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Tú Q) trình bày: giá trị tài sản được Hội đồng định giá là 11 tỷ đồng, tại phiên tòa sơ thẩm chúng tôi chưa có ý kiến nhưng Tòa sơ thẩm đã ghi nhận giá trị tài sản 4,8 tỷ đồng. Sau khi ông N1 mất, tôi là người quản lý toàn bộ tài sản, tôi có cải tạo đất, nộp thuế đất nhưng Tòa án sơ thẩm không tính công sức cho tôi. Hiện nay, tôi không có chỗ ở nào khác đề nghị xem xét giải quyết.

Bị đơn ông Trần Thiên Đ1 (đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Tú Q) trình bày: khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chúng tôi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đã trả tiền và nhận đất làm nhà ở ổn định, đầu tư ao nuôi cá và trồng cây dừa rào xung quanh khuôn viên nhưng Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu

phần diện tích ao và buộc chúng tôi trả lại diện tích ao nhưng không tính công sức và tài sản đầu tư nuôi cá cho chúng tôi là không đúng đề nghị xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật dân sự; về nội dung: Tòa án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ nào mới; đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 và bị đơn bà Trần Thị Tú L1, ông Trần Thiên Đ1, ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M; thấy:

[1.1] Về hàng thừa kế: các đương sự đều khai thống nhất về diện thừa kế và hàng thừa kế di sản của ông Vũ Ngọc N1 (chết ngày 07/10/2020) gồm: bà Trần Thị Tú L1 (vợ ông N1), bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L và ông Vũ Ngọc G1 (là các con của ông N1).

[1.2] Về di sản thừa kế: nguồn gốc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2, mục đích sử dụng đất khu dân cư và thửa đất số 178, tờ bản đồ số 34, diện tích 2400m^2, mục đích sử dụng đất ao, được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ ngày 23/11/1995 cho hộ bà Trương Thị T1. Ngày 14/6/1999, bà Trương Thị T1, ông Nguyễn Phi H2 chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Vũ Ngọc N1, tại Bản án số 126/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 *"V/v yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã có hiệu lực pháp luật, công nhận 02 quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sở hữu của ông Vũ Ngọc N1; ngày 05/11/2020 ông N1 đã đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất theo bản án của Toà án đối với 02 thửa đất nêu trên.

[1.3] Về các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[1.3.1] Ông Vũ Ngọc N1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2020, 28/4/2020 và ngày 03/5/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Ngọc N1, bà Trần Thị Tú L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Thiên Đ1. Ngày 22/4/2020, ông Vũ Ngọc N1 chuyển nhượng cho ông Trần Thiên Đ1 một phần thửa đất số 179, chiều ngang 12m, chiều dài khoảng 25m với giá tiền là 200.000.000 đồng và dẻo đất còn lại ra đến ao là 100.000.000 đồng, giữa hai bên có lập giấy mua bán đất bằng tay, ông N1 và bà L1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông Đ1 và bàn giao toàn bộ diện tích đất cho ông Đ1. Ngoài ra, trong Giấy chuyển nhượng ngày 03/5/2020 ông N1 còn chuyển nhượng cho ông Trần Thiên Đ1 một phần một phần diện tích đất ao với giá 150.000.000 đồng, ông N1 đã nhận 125.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển

nhượng ông Đ1 đã quản lý sử dụng đất thực tế là 498m^2 và xây nhà, hàng rào cố định quanh đất nên cần công nhận hợp đồng; đối với diện tích ao ông Đ1 đã quản lý sử dụng và đang nuôi trồng thủy sản là một phần trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên tham gia đã thực hiện nghĩa vụ, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu đối với một phần hợp đồng diện tích ao, buộc các đồng thừa kế phải hoàn trả tiền cho ông Đ1 số tiền ông N1 đã nhận nhưng không xem xét về công sức cải tạo diện tích ao và tài sản có trong ao là thủy sản đang nuôi trồng của ông Đ1 đang tồn tại là thiếu sót và ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ1.

[1.3.2] Đối với Giấy giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/2020 giữa ông Vũ Ngọc N1, bà Trần Thị Tú L1 và ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M:

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M cho rằng hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích khoảng 125m^2 (ngang 5m, dài khoảng 25m) thuộc thửa đất số 179, có vị trí tứ cận: phía Đông giáp đường liên xã Đ tưởng niệm; phía Tây giáp đất nhà T3, T4; phía Nam giáp với đất ông Trần Thiên Đ1; phía Bắc giáp với đất ông N1. Phía sau hết đất cả ao là 5m, trong đó đất thổ cư 60m^2. Giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Ông K, bà M đã đặt cọc số tiền 30 triệu đồng, sau đó đã trả thêm số tiền 110 triệu đồng, tổng cộng 140.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng hẹn khi hoàn tất giấy tờ sẽ giao hết, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuyển giao hơn 2/3 số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng đất và đã nhận đất trên thực tế, cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng này vô hiệu và xác định 140 triệu là tiền đặt cọc là không đúng; mặt khác khi tuyên vô hiệu nhưng không xác định thiệt hại để giải quyết là thiếu sót và ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Tiêu Công K và bà Đào Thị M.

[1.4] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Tú L1, thấy: khi ông N1 mất (07/10/2020), bà L1 là người quản lý toàn bộ di sản thừa kế của ông N1, quá trình sử dụng bà khai nại có cải tạo đất, nộp thuế đất, khi chia di sản thừa kế cấp sơ thẩm không xem xét công sức quản lý, duy trì di sản đối với bà L1 là chưa phù hợp quy định pháp luật.

[1.5] Về việc xác định giá trị di sản: giá trị tài sản thừa kế được định giá hơn 11 tỷ đồng, tại phiên tòa sơ thẩm, mặc dù phía bị đơn chưa có ý kiến nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm đã ghi nhận xác định giá trị tài sản chỉ còn 4,8 tỷ đồng và chia thừa kế trên giá trị này là không đúng pháp luật.

[1.6] Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những sai sót trên của Tòa án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 và bị đơn bà Trần Thị Tú L1, ông Trần Thiên Đ1, ông Tiêu Công K và bà Đào Thị M; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật, theo quy định tại khoản 3 Điều 308 BLTTDS.

[2] Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

[3] Về án phí: những người kháng cáo là nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 và bị đơn bà Trần Thị Tú L1, ông Trần Thiên Đ1, ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho của nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 và bị đơn bà Trần Thị Tú L1, ông Trần Thiên Đ1, ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của của nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 và bị đơn bà Trần Thị Tú L1, ông Trần Thiên Đ1, ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc: *"Tranh chấp di sản thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H, ông Vũ Thành Đ, ông Vũ Thái N, bà Vũ Thị Phương L, ông Vũ Ngọc G1 và bị đơn bà Trần Thị Tú L1, ông Trần Thiên Đ1, ông Tiêu Công K, bà Đào Thị M không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Vũ Thị Thu H số tiền: 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã thu tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004057 ngày 17/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Vũ Thành Đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số tiền: 300.000 đồng đã thu theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004056 ngày 17/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Vũ Thái N tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số tiền: 300.000 đồng đã thu theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004055 ngày 17/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho bà Vũ Thị Phương L số tiền: 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã thu tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004054 ngày 17/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Vũ Ngọc G1 số tiền: 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã thu tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004053 ngày 17/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Trần Thiên Đ1 số tiền: 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã thu tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003397 ngày 16/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Tiêu Công K và bà Đào Thị M số tiền: 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã thu tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003398 ngày 16/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn