

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 48/2025/DS- PT

Ngày: 21/3/2025

V/v “Kiện đòi tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Các thẩm phán: Bà Triệu Thị Luyện

Ông Nguyễn Hà Giang

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/02/2025 và ngày 21/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2024/TLPT-DS ngày 14/10/2024 về việc *“Kiện đòi tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 20/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2024/QĐPT-DS ngày 29/10/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 391/2024/QĐ-PT ngày 14/11/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 173/2024/QĐ-PT ngày 11/12/2024 và số 40/2025/QĐ-PT ngày 26/02/2025; Các thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1963 (có mặt). Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

- *Bị đơn*: 1. Anh Thân Quang M, sinh năm 1983 (vắng mặt)

2. Chị Trần Thị S, sinh năm 1987 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

-Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Chị Võ Thị An B, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Hoàng Thị Bích L- Luật sư Văn phòng L4 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.

Bà B, bà L đều địa chỉ: Số I, đường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

1. Ủy ban nhân dân thị xã V; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đại L1- Chức vụ: Chủ tịch; người đại diện ủy quyền: Ông Ngô Thế T1- Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã V theo Quyết định ủy quyền số 817/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 (vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân phường H; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Q - Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T2- Giám đốc (vắng mặt).

4. Anh Thân Văn H, sinh năm 1988- con bà T và ông D1 (vắng mặt)

5. Anh Thân Văn M1, sinh năm 1988- con bà T và ông D1 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

6. Cụ Thân Thị H1, sinh năm 1931- mẹ ông D1, chết ngày 24/02/2024

- Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ H1

6.1. Ông Thân Văn A, sinh năm 1957 (vắng mặt)

6.2. Ông Thân Văn B1, sinh năm 1973 (vắng mặt)

6.3. Ông Thân Văn H2, sinh năm 1968 (vắng mặt)

6.4. Anh Thân Văn H, sinh năm 1988 - con ông D1 (vắng mặt)

6.5 Anh Thân Văn M1, sinh năm 1988- con ông D1 (có mặt)

Đều địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

6.6. Bà Thân Thị V, sinh năm 1966 (vắng mặt)

6.7. Bà Thân Thị D, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang

6.8. Bà Thân Thị L2, sinh năm 1971 (vắng mặt). Nơi đăng ký thường trú: Phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang. Nơi ở: Số A, ngõ A, phố X, quận Y, Đài Loan (bà L2 xuất cảnh sau khi Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên thụ lý vụ án)

6.9. Anh Thân Văn Ú, sinh năm 1988 – cháu ngoại cụ H1, con trai bà Thân Thị T3 đã chết năm 2011 (vắng mặt). Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

6.10. Chị Thân Thị T4, sinh năm 1983 - cháu ngoại cụ H1, con gái bà Thân Thị T3 đã chết năm 2011. Địa chỉ: Thôn C, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

6.11 Chị Ngô Phương T5, sinh năm 2005 – cháu ngoại bà Trần Thị T, con gái chị Thân Thị H3 đã chết năm 2012; Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

* **Người kháng cáo:** Anh Thân Quang M và chị Trần Thị S là bị đơn trong vụ án.

* **Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang theo Kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 02/8/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Trần Thị T trình bày:

Bà với chị S, anh M có quan hệ làng xóm. Ngày 22/12/2016 chị S và anh M đến nhà bà nói là muốn chuyển nhượng đất ở. Do có nhu cầu sử dụng đất nên bà và chồng là ông Thân Văn D1 đồng ý nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Ngày 23/12/2016 chị S và anh M chuyển nhượng cho vợ chồng bà thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, diện tích 111m², địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 134610, sổ vào sổ CH 00154 ngày 22/9/2010 mang tên ông Thân Quang M (viết tắt thửa đất 404a). Hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập hợp đồng, vợ chồng anh M, chị S và vợ chồng bà ký vào hợp đồng; hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H, huyện V. Thực tế hai bên chuyển nhượng với giá 500.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng hai bên ghi giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Bà đã trả toàn bộ tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho chị S và anh M.

Ngày 23/12/2016, Chi nhánh văn phòng Đ đăng ký biến động đất ở mang tên bà là Trần Thị T và chồng bà là ông Thân Văn D1. Sau khi nhận chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà cho anh M, chị S ở nhờ, việc cho ở nhờ hai bên không lập biên bản. Hơn nữa, trong thời hạn 05 năm (từ 23/12/2016 đến 23/12/2021), chị S, anh M không trả tiền cho vợ chồng bà như thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng.

Năm 2021 do có nhu cầu sử dụng nhà đất, bà yêu cầu anh M, chị S trả nhà đất nhưng anh M chị S không trả.

Nay bà khởi kiện yêu cầu anh M, chị S trả thửa đất số 404a và toàn bộ tài sản trên đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà có quan điểm như sau:

Ngày 23/12/2016, vợ chồng bà và vợ chồng anh M, chị S ký phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung “ Hai bên thỏa thuận trong thời gian 05 năm nếu ông Thân Quang M không trả được số tiền trên cộng lãi xuất theo ngân hàng cho bà Trần Thị T và ông Thân Văn D1, thì toàn bộ tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất bà Trần Thị T mang tên trên giấy chứng nhận trang bổ sung ông Thân Văn D1 và và Trần Thị T toàn quyền quyết định. Nếu ông Thân Quang M và bà Trần Thị S muốn lấy lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thì thanh toán toàn bộ số tiền là 500.000.000 đồng và lãi xuất ngân hàng thì ông Thân Văn D1 và vợ là bà Trần Thị T có trách nhiệm ký các giấy tờ liên quan

đến quyền sử dụng đất: lô 404a, tờ bản đồ số 02, diện tích còn lại 111,0m²; địa chỉ: Thôn N...”.

Phụ lục Hợp đồng trên chỉ vợ chồng bà và vợ chồng anh M, chị S ký, phụ lục Hợp đồng không được xác nhận, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hơn nữa, trong thời hạn 05 năm (từ 23/12/2016 đến 23/12/2021), chị S, anh M không trả tiền cho vợ chồng bà như thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng. Sau ngày 23/12/2021, nhiều lần bà yêu cầu anh M, chị S trả nhà đất vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của anh M, chị S nhưng anh M chị S không trả. Đến năm 2023 thì bà khởi kiện anh M, chị S ra Tòa.

Vợ chồng bà không cho vợ chồng chị S, anh M vay tiền. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất của chị S, anh M. Nay chị S, anh M cho rằng các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là giả tạo, để che giấu giao dịch vay tiền là không đúng. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/10/2023 bà trình bày, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng chị S, anh M với giá 70.000.000 đồng nhưng thực chất là 500.000.000 đồng là do khai nhầm. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh M chị S với giá 70.000.000 đồng, tài sản trên đất trị giá 430.000.000 đồng. Sở dĩ, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H) không có nội dung các bên chuyển nhượng nhà trên đất là do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên các bên không thỏa thuận trong hợp đồng mà thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng là các bên chuyển nhượng nhà trị giá 430.000.000 đồng.

Bố chồng bà là Thân Văn Đ chết ngày 16/7/2011, mẹ chồng bà là bà Thân Thị H1 chết ngày 24/02/2024 (dương lịch) tức ngày 15/01/2024 (âm lịch), sinh được 09 người con gồm: bà Thân Thị T3 chết ngày 23/7/2011, ông Thân Văn A, ông Thân Văn D1 (chồng bà) chết ngày 21/01/2020, bà Thân Thị D, ông Thân Văn H2, bà Thân Thị V, bà Thân Thị L2, bà Thân Văn B1, bà Thân Thị Quy .

Bà và ông Thân Văn D1 sinh được 03 người con gồm: Chị Thân Thị H3, anh Thân Văn H và anh Thân Văn M1. Chị H3 chết ngày 09/6/2012. Chị H3 sinh được 01 người con là cháu Ngô Phương T5.

Chị Trần Thị S là bị đơn và người đại diện ủy quyền của chị S trình bày:

Vợ chồng chị và vợ chồng bà T, ông D1 có quan hệ làng xóm. Trước đó, chị vay tiền Ngân hàng N Chi nhánh thành phố B thế chấp thửa đất số 404a. Do đến hạn trả nợ Ngân hàng, sợ phát mại tài sản thế chấp nên chị vay của bà T số tiền 500.000.000 đồng. Tòa án yêu cầu chị xuất trình chứng cứ chứng minh vợ chồng chị vay của bà T 500.000.000 đồng chị không có chứng cứ để chứng minh.

Chữ ký của chị (Trần Thị S) và chồng (Thân Quang M) trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng chị và vợ

chồng bà T, ông D1 do bà T xuất trình là do vợ chồng chị ký. Thực tế vợ chồng chị không chuyển nhượng thửa đất số 404a cho bà T, ông D1. Sở dĩ, vợ chồng chị ký vào hợp đồng chuyển nhượng là do vợ chồng chị nghĩ Hợp đồng chưa chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H nên việc chuyển nhượng chưa có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng chị và vợ chồng bà T ký phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Anh M, chị S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1, bà T, giá chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng, tài sản trên đất trị giá 430.000.000 đồng, tổng số trị giá 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời gian 05 năm nếu anh M không trả được số tiền trên cộng với lãi suất theo Ngân hàng cho bà T ông D1 thì toàn bộ tài sản bao gồm đất và tài sản gắn liền với đất bà T mang tên trên giấy chứng nhận trang bổ sung ông D1, bà T toàn quyền quyết định. Nếu anh M, chị S muốn lấy lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thì thanh toán toàn bộ số tiền là 500.000.000 đồng và lãi suất theo Ngân hàng thì ông D1, bà T có trách nhiệm ký các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất lô đất số 404a.

Ngoài ra, vợ chồng chị và vợ chồng bà T ký hợp đồng chuyển nhượng ở nhà ông A1- cán bộ tư pháp xã H, không phải ký ở Ủy ban nhân dân xã H. Thời điểm UBND xã H chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có mặt vợ chồng chị. Bà T đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động thửa đất trên chị không biết.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị trả thửa đất số 404a và tài sản trên đất thì chị không đồng ý.

Ngày 20/5/2024 chị S cung cấp: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bố mẹ chồng chị. Ngày 12/8/2010 bố mẹ chồng tặng cho anh M (chồng chị) 211m² đất (thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, tại thôn N (nay là tổ dân phố N), đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Thân Quang M. Khi làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 211m², UBND xã H (nay là phường H) dùng thước dây đo thủ công không sử dụng máy đo. Sau khi tách thửa đất mang tên anh Thân Quang M. Gia đình nhà chồng thống nhất chuyển nhượng cho ông T7 99,9m² đất, còn lại vợ chồng chị sử dụng 111m². Khi làm thủ tục tách thửa phần đất chuyển nhượng cho anh T7, UBND xã H (nay là phường H) dùng thước dây đo thủ công, không sử dụng máy đo. Sau khi tách thửa phần đất chuyển nhượng cho anh T7, vợ chồng chị xây tường, gia đình anh T7 xây kho thành khuôn viên riêng như hiện nay.

Năm 2016, vợ chồng chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà T các bên căn cứ vào diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm hợp đồng, các bên không đo đạc lại thửa đất. Đất vợ chồng chị chuyển nhượng cho bà T ông D1 đã có ranh giới là tường, thửa đất chuyển nhượng có các phần giáp ranh như sau: phía Bắc giáp đường thôn, phía Đông giáp đất ông B2, phía Nam giáp đất ông D1, phía Tây giáp

đất ông T7 như hiện nay. Các điểm giáp ranh gia đình chị không có tranh chấp. Lý do diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 111m², nhưng diện tích thực tế đo đạc hiện nay nhiều hơn là do trước đây đo thủ công, hiện nay đo máy.

Sau khi chị S cung cấp đọc lại biên bản, ký tên. Chị S có đơn đề nghị sao chụp biên bản làm việc. Sau khi chụp biên bản làm việc chị S có đơn đề nghị hủy bỏ biên bản xác minh nhưng không có lý do.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày đối với yêu cầu phản tố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại UBND xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang ngày 23/12/2016 được ký kết giữa bên chuyển nhượng (Thân Quang M, Trần Thị S) và Bên nhận chuyển nhượng (Thân Văn D1, Trần Thị T) là vô hiệu do giả tạo bởi lẽ, việc vợ chồng chị S ký Hợp đồng chuyển nhượng đó với vợ chồng bà T không phải nhằm hướng tới mục đích thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trên thực tế mà để che đậy cho giao dịch bà T cho vợ chồng chị S vay số tiền 500.000.000 đồng để trả khoản vay tại Ngân hàng nhưng với điều kiện sau khi lấy sổ ở Ngân hàng ra thì vợ chồng chị S phải ký Hợp đồng chuyển nhượng lại nhà đất cho vợ chồng chị T. Cụ thể:

Vợ chồng anh M, chị S và vợ chồng bà T, ông D1 có mối quan hệ làng xóm. Trước đó, chị S vay tiền của Ngân hàng N Chi nhánh thành phố B và phải thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, diện tích 111m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất*). Khi đến hạn trả nợ Ngân hàng, nhưng do chị không có tiền để trả. Đồng thời, sợ bị phát mại tài sản thế chấp nên chị S đã vay của bà T số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng.

Chữ ký của vợ chồng anh M, chị S trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng chị S và vợ chồng bà T, ông D1 do bà T xuất trình là do vợ chồng chị S ký. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu do giả tạo, do che giấu một giao dịch dân sự khác. Cụ thể các bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là để che giấu giao dịch vay tiền (số tiền vay là 500.000.000 đồng), không phải hướng tới việc chuyển nhượng trên thực tế. Hơn nữa, vợ chồng chị S và vợ chồng bà T, ông D1 ký hợp đồng chuyển nhượng ở nhà ông A1 - cán bộ tư pháp xã H, không phải ký tại UBND xã H. Thời điểm UBND xã H chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có mặt vợ chồng chị S. Đồng thời, do việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nên vợ chồng chị S không bàn giao nhà đất cho vợ chồng bà T mà vẫn quản lý, sử dụng đất, nhà từ năm 2016 đến nay. Vợ chồng bà T cũng không thanh toán số tiền mua đất, nhà cho chị S.

Về bản chất, vợ chồng chị S không chuyển nhượng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (*có thông tin nêu trên*) cho bà T, ông D1. Sở dĩ, vợ chồng chị S ký vào hợp đồng chuyển nhượng là xuất phát từ việc chị vay số tiền 500.000.000 đồng của bà

T và bà T muốn chắc chắn trong việc chị S phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên đã yêu cầu vợ chồng chị S phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng chị S và vợ chồng bà T ký còn ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký cùng ngày 23/12/2016 với nội dung:

“Tổng số tiền ông Thân Quang M và bà Trần Thị S đã nhận của bà Trần Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000 đồng (1). Tài sản trên đất trị giá 430.000.000 đồng, không ghi trong Hợp đồng (2). (1) + (2) = 500.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận trong thời gian 05 năm nếu ông Thân Quang M không trả được số tiền trên cộng với lãi suất theo Ngân hàng cho bà T, ông D1 thì toàn bộ tài sản bao gồm đất và tài sản gắn liền với đất bà Trần Thị T mang tên trên giấy chứng nhận trang bổ sung ông Thân Văn D1, bà Trần Thị T toàn quyền quyết định.

Nếu ông Thân Quang M, bà Trần Thị S muốn lấy lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thanh toán toàn bộ số tiền là 500.000.000 đồng và lãi suất theo Ngân hàng thì ông Thân Văn D1 và vợ là bà Trần Thị T có trách nhiệm ký các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất: Lô đất số 404a, tờ bản đồ số 02, diện tích còn lại 111,0m², địa chỉ thôn N, xã H, huyện V cấp ngày 22/9/2010 chuyển nhượng lại cho ông Thân Quang M và bà Trần Thị S”.

Phụ lục Hợp đồng ngày 23/12/2016 là hợp pháp cả về nội dung và hình thức và có giá trị bắt buộc thi hành giữa hai bên.

Thực hiện đúng thỏa thuận: Trước khi kết thúc thời hạn 05 năm (ngày 23/12/2021), chị S đã nhiều lần đến gặp bà T để yêu cầu bà T cho chị S được chuộc lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất nhưng bà T không đồng ý cho chuộc lại. Như vậy, bà T đã cố tình không thực hiện đúng cam kết trong Phụ lục Hợp đồng, cố ý muốn chiếm nhà đất của chị S.

Chị S đã làm đơn gửi đến UBND xã H đề nghị giải quyết tranh chấp giữa các bên. UBND xã H đã tiến hành hòa giải 02 lần nhưng không thành. Vì vậy, ngày 22/12/2021, chị S đã gửi Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Việt Yên. Ngày 24/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Việt Yên đã tiếp nhận Đơn khởi kiện của S, đã thông báo cho chị S nộp tiền tạm ứng án phí nhưng do chị S không có tiền nộp nên Tòa án chưa thụ lý vụ án để giải quyết.

Sau đó, chị S tiếp tục gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Việt Yên đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại UBND xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang ngày 23/12/2016 được ký kết giữa bên chuyển nhượng (Thân Quang M, Trần Thị S) và Bên nhận chuyển nhượng (Thân Văn D1, Trần Thị T) vô hiệu nhưng do khi đó bà T cũng khởi kiện nên Tòa án đã hướng dẫn chị S giải quyết trong cùng vụ án.

Như vậy, căn cứ vào Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký cùng ngày 23/12/2016 thì chị S có quyền chuộc lại nhà đất trong thời hạn 05 năm và trước khi hết thời hạn 05 năm thì chị S đã thực hiện quyền chuộc lại tài sản của mình nhưng do bà T cố tình không đồng ý, cố tình muốn chiếm nhà đất của chị S nên không thể chuộc được. Việc bà T căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/12/2016 khởi kiện đòi nhà đất mà không căn cứ vào Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký cùng ngày 23/12/2016 là không đúng bản chất sự việc. Yêu cầu khởi kiện của bà T là không có căn cứ.

Nay chị S đề nghị Tòa án như sau:

1. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên) công nhận Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký cùng ngày 23/12/2016 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

2. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên) tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại UBND xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang ngày 23/12/2016 được ký kết giữa bên chuyển nhượng (Thân Quang M, Trần Thị S) và Bên nhận chuyển nhượng (Thân Văn D1, Trần Thị T) vô hiệu do giả tạo.

Anh Thân Quang M là bị đơn trình bày: Năm 2016 vợ chồng anh vay của bà T 500.000.000 đồng, khi vay hai bên lập thành văn bản, anh sẽ tìm lại nộp cho Tòa án ngày 27/5/2024. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 23/12/2016 do bà T xuất trình và do Tòa án thu thập là chữ ký của anh. Tuy nhiên, khi ký anh đọc lại biên bản nhưng không có nội dung như trong hợp đồng chuyển nhượng ghi. Đối với đất ở hiện nay vợ chồng anh đang sử dụng đã có ranh giới với các đất giáp ranh, không có tranh chấp với ai, không lấn sang đất gia đình giáp ranh. Sở dĩ, diện tích đất vợ chồng anh đang sử dụng thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 111m², nhưng diện tích thực tế nhiều hơn là do khi tách thửa cơ quan nhà nước có thẩm quyền không đến đo mà căn cứ vào giấy tờ để tách thửa. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Thân Văn M1 và anh Thân Văn H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Các anh là con đẻ của ông Thân Văn D1. Việc bố mẹ là bà T ông D1 với vợ chồng chị S, anh M1 chuyển nhượng thửa đất số 404a như thế nào các anh không rõ. Bố các anh là ông Thân Văn D1 chết ngày 21/01/2020 (âm lịch) khi chết không để lại di chúc những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 gồm: cụ H1 (mẹ ông D1), bà T (vợ) và các anh (là con), ngoài ra không còn ai khác. Ông nội các anh đã chết từ năm 2011. Nay bà T khởi kiện yêu cầu chị S, anh M1 trả thửa đất trên, các anh là người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Trong vụ án này các anh không yêu cầu chia di

sản thừa kế của ông D1, ngoài ra không có yêu cầu gì. Do bận công việc các anh không đến Tòa án làm việc được, đề nghị Tòa án cho các anh vắng mặt các thủ tục tại Tòa án. Các anh đề nghị Tòa án cho vắng mặt tại các buổi định giá tài sản, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đề nghị xét xử vắng mặt.

Chị Ngô Phương T5 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Chị là con đẻ mẹ Thân Thị H3 - con gái của ông D1 và bà T. Mẹ chị chết năm 2012. Việc ông bà ngoại là bà T ông D1 với vợ chồng chị S, anh M1 chuyển nhượng thửa đất số thửa đất số 404a như thế nào chị không rõ. Mẹ chị chết năm 2012, khi chết không để lại di chúc. Nay bà T khởi kiện yêu cầu chị S, anh M1 trả thửa đất trên, chị là người thừa kế thế vị đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Trong vụ án này chị không yêu cầu chia di sản thừa kế của ông D1, ngoài ra chị không có yêu cầu gì. Do bận công việc chị không đến Tòa án làm việc được, chị đề nghị Tòa án cho vắng mặt các thủ tục tại Tòa án, chị đề nghị Tòa án cho vắng mặt tại các buổi định giá tài sản, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đề nghị xét xử vắng mặt.

Cụ Thân Thị H1 khai: Cụ là mẹ đẻ của ông D1. Việc vợ chồng bà T ông D1 với vợ chồng chị S, anh M1 chuyển nhượng thửa đất số 404a như thế nào cụ không rõ. Ông D1 chết ngày 21/01/2020 (âm lịch) khi chết không để lại di chúc. Những người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 gồm: Cụ, bà T (vợ), anh Thân Văn H và anh Thân Văn M1 (đều là con). Nay bà T khởi kiện yêu cầu chị S, anh M1 trả thửa đất trên, cụ là người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Trong vụ án này cụ không yêu cầu chia di sản thừa kế của ông D1, ngoài ra cụ không có yêu cầu gì.

Ngày 24/2/2024, cụ H1 chết. Tòa án đã đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H1 vào tham gia tố tụng.

Ông Thân Văn A, bà Thân Thị V, ông Thân Văn B1, bà Thân Thị D, ông Thân Văn H2, bà Thân Thị Lụa L3 người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ H1 trình bày: Các ông, bà là người trong hàng thừa kế thứ nhất của cụ H1 không liên quan gì trong vụ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà T, bà S, anh M1, không yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị vắng mặt các thủ tục tại Tòa án.

Anh Thân Văn Ú là cháu ngoại của cụ H1 trình bày: Anh là con trai của bà Thân Thị T3. Bà T3 là con gái của cụ H1. Anh xác định không biết, không liên quan đến việc bà T khởi kiện anh M1. Vì không liên quan nên không yêu cầu gì trong vụ án này. Anh đề nghị vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

Chị Thân Thị T4 là cháu ngoại của cụ H1 trình bày: Tòa án triệu tập nhiều lần chị T4 đều vắng mặt.

Ủy ban nhân dân thị xã V, người đại diện ủy quyền ông Ngô Thế T1 trình bày: Thửa đất tranh chấp là thửa 404a, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố N, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang, diện tích 111m². Thửa đất này đã được UBND huyện V (nay là thị xã) cấp GCN QSD đất ngày 22/9/2010 mang tên ông Thân Quang M với tổng diện tích là 211m² (Thửa đất này đã tách thành 02 thửa để chuyển nhượng một phần diện tích 99,99m²; diện tích còn lại đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần cho ông Thân Văn D1 và bà Trần Thị T, diện tích 111m² được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 27/12/2016). Nguồn gốc của thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, diện tích 211m² là của bố mẹ ông Thân Quang M là ông Thân Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3. Năm 2010 ông B2, bà B3 tặng cho ông M và được UBND huyện cấp GCN QSD đất ngày 22/9/2010 mang tên ông Thân Quang M. Ngày 08/7/2011 Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thị xã) đăng ký biến động tách thửa để chuyển quyền sử dụng 99,99m² theo hồ sơ biến động số 000054 ngày 22/6/2011, diện tích không chuyển quyền là 111m². Ngày 23/12/2016 ông M vợ là bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích còn lại 111m² cho vợ chồng ông D1 và bà T

Kiểm tra hồ sơ cấp GCN QSD đất tại thửa đất nêu trên thấy: Biên bản xác định ranh giới, mốc giới hiện trạng thửa đất của thửa đất số 404, tờ bản đồ số 02, diện tích 211m² (trong đó các cạnh thửa của phần diện tích 111m² đã tách để chuyển nhượng cho ông D1 và bà T như sau: Cạnh thửa phía Bắc giáp đường thôn rộng 9,7m; Cạnh phía nam rộng 10,6m; Cạnh phía Tây dài 21,7m; Cạnh phía đông dài 21,7m; tổng diện tích của thửa đất nêu trên là 111m²). Trích đo hiện trạng sử dụng đất do công ty TNHH một thành viên K đo ngày 01/2/2024 diện tích thực tế của thửa đất nêu trên là 202m², cụ thể các cạnh thửa như sau: Cạnh Phía Bắc tổng chiều rộng là 9,36m; Cạnh phía nam chiều rộng 9,35m; Cạnh phía Tây tổng chiều dài 22,04m; Cạnh phía Đông tổng chiều dài 21,23m.

Đối chiếu kích thước các cạnh trong GCN QSD đất đã chuyển nhượng cho ông D1, bà T và T6 đo hiện trạng sử dụng đất thấy các hình thể của thửa đất tương đối giống nhau, kích thước các cạnh của thửa đất tương đương nhau (sai số không đáng kể). Diện tích trên GCN QSD đất là 111m², nhưng diện tích thực tế là 202m², tăng 91m², nguyên nhân của việc tăng diện tích là do sai số đo đạc

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V, người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

1. Việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất: Tháng 12/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện V tiếp nhận hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M, bà S chuyển nhượng cho ông D1, bà T, đối với thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, diện tích 111,0m², địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang, thành phần hồ sơ gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 134610, số vào sổ CH 00154, do UBND huyện V cấp ngày 22/9/2010, mang tên ông Thân Quang M, thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, diện tích 211,0m² ; ngày 08/7/2011, thửa đất đã tách thửa để chuyển quyền sử dụng 99,99m² đất, diện tích không chuyển quyền 111,0 m², đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện V chỉnh lý trên GCNQSD đất ngày 08/7/2011, địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà S và ông D1, bà T, đã được Chủ tịch UBND xã H chứng thực số 175, quyền số 01, SCT/HĐGD ngày 23/12/2016.

- Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông M. Sau khi kiểm tra hồ sơ, ngày 27/12/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Thân Văn D1, sinh năm 1961, số CMTND: 121966352 và bà Trần Thị T, sinh năm 1963, số CMTND: 120184150, hộ khẩu thường trú: Thôn H, xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang (chỉnh lý trên trang 3 của GCNQSD đất số phát hành BC 134610, số vào sổ CH 00154, do UBND huyện V cấp ngày 22/9/2010).

Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V đăng ký biến động quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động trên GCNQSD đất của ông M, bà S cho ông D1, bà T là đúng quy định, đảm bảo quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

2. Đối với nội dung liên quan đến việc chênh lệch diện tích giữa đo đạc thực tế và GCNQSD đất đã được cấp: Theo nội dung công văn, Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã V nêu quan điểm đối với diện tích đất chênh lệch thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 111m² , nhưng diện tích thực tế là 202,0m² , lý do có sự chênh lệch diện tích đất thực tế và diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (diện tích thực tế theo trích đo hiện trạng sử dụng đất do công ty TNHH MTV K đo ngày 01/02/2024) Khoản 5, điều 98 Luật đất đai năm 2013 quy định: Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có. Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần

diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này. Theo quy định tại điểm a, khoản 2, điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2024 thì việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền UBND cấp xã, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã làm việc với UBND phường H để được xác minh, làm rõ.

Ủy ban nhân dân phường H; người đại diện theo pháp luật ông Trần Văn Q- Chủ tịch trình bày:

1. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 23/12/2016 tại UBND xã H (nay là phường H) anh M, chị S (bên chuyển nhượng) và ông D1, bà T (bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 134610, số vào sổ CH 00154, Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 22/9/2010, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số: 404a, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang; diện tích chuyển nhượng 111,0m²; giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng.

Bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng có mặt tại Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H) để ký kết hợp đồng, việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối do đó Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H) chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân xã H (nay là phường H) đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật trong việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh M, chị S (bên chuyển nhượng) và ông D1, bà T (bên nhận chuyển nhượng). Nay Ủy ban nhân dân phường H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Về diện tích đất chênh lệch so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Thôn N (nay là tổ dân phố N), xã H (nay là phường H), huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp Đường thôn, phía Đông giáp đất ông B2, phía Nam giáp đất ông T7, phía Tây giáp đất ông Đ1, phần giáp ranh của thửa đất số 404a không có tranh chấp, thửa đất không lấn sang phần đất các hộ giáp ranh và không lấn ra đường thôn. Hiện nay thửa đất số 404a diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 111m², diện tích thực tế là 202m² (tăng 91m²) là do sai số đo đạc.

Kết quả xác minh các hộ giáp ranh gồm: Bà Nguyễn Thị B3 (vợ ông B2), anh Nguyễn Văn T7 và ông Thân Văn Đ1 đều xác định đất giữa gia đình bà B3, anh

T7, ông Đ1 và anh M đều có ranh giới, gia đình anh M không lấn sang đất gia đình giáp ranh.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị T là nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất. Kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày 22/01/2024 cụ thể như sau:

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 404a: Phía Bắc giáp đường thôn; phía Đông giáp đất nhà ông B2; phía Nam giáp đất ông Đ1

+ Phía Tây giáp đất ông T7

Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 3, loại 2 xây dựng năm 2012, nhà có hệ thống cửa bao gồm cửa chính và cửa sổ đều bằng gỗ và kính; cầu thang chưa có lan can; 01 bán mái trước nhà; 01 cổng sắt làm năm 2012, 01 sân gạch làm năm 2012, 01 tường bao cao 1,5m, xây gạch 110, bổ trụ làm năm 2017; 01 cây xoài đường kính 25-29 cm.

- Kết quả định giá tài sản: Đất ở trị giá $6.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 202\text{m}^2 = 1.212.000.000$ đồng; 01 nhà cấp 3 loại 2 diện tích $83,2\text{m}^2 \times 4.900.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 40\% = 163.072.000$ đồng; bán mái diện tích $18,4\text{m}^2 \times 335.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 40\% = 2.465.600$ đồng; 01 sân gạch diện tích $58,6\text{m}^2 \times 140.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 40\% = 3.281.600$ đồng; tường gạch 110 xây bổ trụ diện tích $31,84\text{m}^2 (21,23\text{m} \times 1,5\text{m}) \times 430.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 60\% = 8.214.720$ đồng; 01 cổng sắt diện tích $5,76\text{m}^2 \times 470.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 40\% = 1.082.880$ đồng; 01 cây xoài trị giá 845.000 đồng, tổng cộng tài sản trị giá 1.390.961.800 đồng.

**** Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 20/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Điều 95, Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 66 của Luật hôn nhân và gia đình. Tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Thân Quang M và chị Trần Thị S phải trả cho vợ chồng bà Trần Thị T và ông Thân Văn D1 (ông D1 chết bà T là người đại diện) tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, diện tích 111m^2 (diện tích thực tế là 202m^2 trị giá 1.212.000.000 đồng; địa chỉ: thôn N (nay là tổ dân phố N), xã H (nay là phường H), huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang đất có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đường thôn dài $4,34\text{m} + 1,03\text{m} + 3,99\text{m}$

- Phía Đông giáp đất ông B2, bà B3 dài 7,32m+ 12,22m
- Phía Nam giáp đất ông Đ1 dài 9,36m
- Phía Tây giáp đất anh T7 dài 10,12m + 3,51m + 8,41m

Và tài sản gắn liền với đất gồm: 1 nhà cấp 3 loại 2 diện tích 83,2m² trị giá 163.072.000 đồng; bán mái diện tích 18,4m² trị giá 2.465.600 đồng; 01 sân gạch diện tích 58,6m² trị giá 3.281.600 đồng; tường gạch 110 xây bờ trụ diện tích 31,84m² trị giá 8.214.720 đồng; 01 cổng sắt diện tích 5,76m² trị giá 1.082.880 đồng; 01 cây xoài trị giá 845.000 đồng. Tổng cộng đất ở và tài sản trị giá 1.390.961.800 đồng.

2. Chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của chị Trần Thị S

2.1. Công nhận phụ lục hợp đồng (bổ sung hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà Trần Thị T, ông Thân Văn D1 và anh Thân Quang M và chị Trần Thị S ký ngày 23/12/2016 có hiệu lực pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị S về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị T, ông Thân Văn D1 và anh Thân Quang M và chị Trần Thị S ký ngày 23/12/2016 vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Thân Quang M và chị Trần Thị S phải trả bà Trần Thị T 6.000.000 đồng.

4. Về án phí:

Bà Trần Thị T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử không xem xét đối với tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Thân Quang M và chị Trần Thị S liên đới phải chịu 53.728.854 đồng phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của bà T được chấp nhận.

Chị Trần Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0003438 ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Việt Yên, chị S đã nộp đủ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 31/7/2024 và ngày 01/8/2024, chị Trần Thị S và anh Thân Quang M lần lượt có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T, chấp nhận yêu cầu độc của chị S.

Ngày 02/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên có kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS với nội dung:

- Với các số liệu kích thước các cạnh tiếp giáp của thửa đất như đã ghi trong Biên bản xác định mốc giới hiện trạng sử dụng đất ngày 12/8/2010 và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh M thì thửa đất 404a có diện tích

khoảng 324m², không phải là 211m². Từ đó xác định: với các số liệu kích thước các cạnh tiếp giáp của thửa đất còn lại sau khi tách thửa chuyển một phần quyền sử dụng đất cho gia đình ông T7 như đã ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh M, thì diện tích đất còn lại của thửa đất 404a là **220m²**, không phải là 111m² (Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất nay là 202m²). Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M với diện tích 211m²; ghi diện tích đất sau khi biến động là 111m², đều là xác định không đúng diện tích đất so với hiện trạng đất, không đúng với kích thước các cạnh tiếp giáp của thửa đất được thể hiện trên bản vẽ sơ đồ thửa đất, là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M không đúng quy định của pháp luật. Việc đại diện Ủy ban nhân dân phường H, Ủy ban nhân dân thị xã V xác định thửa đất 404a có diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 111m²; diện tích thực tế là 202m² là do sai số trong đo đạc là không có căn cứ. Khi anh M, chị S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1 và bà T, hai bên không thực hiện việc đo đạc hiện trạng phần diện tích đất chuyển nhượng; chưa bàn giao nhận đất với nhau; đất vẫn do anh M, chị S quản lý sử dụng. Hai bên chỉ căn cứ số diện tích đất 111m² thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh M không đúng quy định của pháp luật, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M, chị S với bà T, ông D1 là không hợp pháp. Do có căn cứ để xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 134610 đối với thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn N, xã H, huyện V (nay là tổ dân phố N, phường H, thị xã V), tỉnh Bắc Giang do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) đã cấp cho anh Thân Văn M1 ngày 22/9/2010. Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh. Việc Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên không chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giải quyết, mà vẫn giải quyết là sai thẩm quyền.

Việc Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên giải quyết buộc anh M1, chị S phải trả cho bà T, ông D1 (do bà T đại diện), toàn bộ thửa đất 404a, diện tích 111m² (diện tích thực tế 202m²) và tài sản trên đất; buộc anh M1, chị S phải chịu 53.728.854 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đủ căn cứ, không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh M1, chị S.

Tòa án xác định ông Thân Văn D1, chị Thân Thị H3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, bởi lẽ: ông D1 và chị H3 đều chết trước ngày 04/10/2023, là ngày Tòa án thụ lý vụ án (ông D1 đã chết ngày 14/02/2020; chị H3 đã chết ngày 27/7/2012).

Bà T là nguyên đơn khởi kiện yêu cầu anh M1, chị S trả đất và tài sản trên đất. Ông D1 đã chết ngày 14/02/2020. Bà T không thể được xác định là người đại diện cho ông D1 là người đã chết được. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của Bản án, ngoài việc Tòa án tuyên buộc anh M1, chị S phải trả cho bà T đất và tài sản trên đất; Tòa án lại còn tuyên buộc anh M1, chị S trả đất, tài sản trên đất cho ông D1 (ông D1 chết bà T là người đại diện), là không đúng quy định tại Điều 134, 135, 136, 138 Bộ luật Dân sự; Điều 85, 86 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Ngày 22/01/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã tiến hành xem xét thẩm định tài sản đang tranh chấp theo đề nghị của phía bị đơn. Hiện tại, gia đình anh M1, chị S đang quản lý, sử dụng thửa đất số thửa đất 404a có ranh giới rõ ràng với các thửa đất khác, diện tích thực tế gia đình anh M1, chị S đang quản lý, sử dụng là 202m². So với sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

hộ gia đình anh M, chị S và hộ gia đình ông Nguyễn Văn Tư (hộ liên kê) có việc sử dụng đất không đúng ranh giới, mốc giới trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên các hộ không có tranh chấp gì về ranh giới.

Tại phiên tòa phúc thẩm : Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Trần Thị T trình bày: Bà xác định trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình chị S có vay tiền bà, ngoài ra, gia đình chị S còn nợ ngân hàng. Chị S, anh M đồng ý bán nhà đất với giá 500 triệu đồng để lấy tiền trang trải công nợ. Hai bên có lập phụ lục về việc cho chị S có cơ hội chuộc lại nhà đất trong thời hạn 5 năm. Trước khi hết hạn, chị S có gọi điện cho bà đề nghị chuộc nhà, bà có nói có tiền thì đưa tiền cho con trai bà vì bà không có nhà, nhưng sau đó chị S không trả tiền bà và khởi kiện bà ra Tòa án nên bà không đồng ý cho vợ chồng chị S chuộc nhà nữa. Bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nếu có việc hộ giáp ranh sử dụng sai ranh giới, mốc giới thì bà cũng không có yêu cầu gì với hộ giáp ranh. Bà yêu cầu anh M, chị S trả phần diện tích đất thực tế họ đang quản lý, sử dụng. Bà không xác định được ranh giới, mốc giới của thửa đất vì khi chuyển nhượng các bên không đo đạc, không bàn giao, bà chỉ nhận chuyển nhượng theo số diện tích và số thửa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu vợ chồng chị S phải trả lại nhà cho bà theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phụ lục hợp đồng đã ký kết.

Đại diện theo ủy quyền của anh Thân Quang M, chị Trần Thị S; chị S và Luật sư Hoàng Thị Bích Loan thống nhất trình bày: Bản chất chị S và anh M vay tiền của bà T chứ không chuyển nhượng nhà đất như bà T trình bày. Thời hạn 5 năm chuộc nhà là thời hạn để trả nợ gốc và nợ lãi. Hai bên không bàn giao nhà đất nên bà T không biết diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Đến hiện tại, gia đình

anh M, chị S vẫn đang quản lý, sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh M, chị S xin thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi nhà đất của bà T, chấp nhận cho anh M, chị S chuộc nhà theo nội dung phụ lục hợp đồng. Anh M và chị S chỉ đồng ý thanh toán cho bà T số tiền 500 triệu cộng với tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng. Trước ngày hết hạn chuộc, chị S đã liên lạc với bà T nhưng không gặp được. Do sợ mất nhà nên chị S nộp đơn khởi kiện bà T ra Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang. Sau đó, chị S lại rút đơn để muốn thỏa thuận chuộc nhà. Bà T không hợp tác, chị S khởi kiện lần 2 thì Tòa Việt Yên thông báo là bà T đã khởi kiện, để giải quyết luôn trong vụ án của bà T. Gia đình anh M, chị S là người dân lao động, hiện tại hai vợ chồng anh chị cùng hai người con đang sinh hoạt ổn định tại đây, tha thiết mong Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của anh M, chị S để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong gia đình. Khi anh M, chị S trả đủ tiền theo thỏa thuận thì yêu cầu bà T và những người thừa kế của ông D phải trả lại anh M, chị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục sang tên lại quyền sử dụng đất cho anh M, chị S theo quy định tại Điều 454 của Bộ luật Dân sự về chuộc lại tài sản đã bán. Trường hợp bà T và những người thừa kế của ông D không thực hiện thì anh M, chị S có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo quy định pháp luật.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại các phiên tòa không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang xin thay đổi nội dung kháng nghị về thẩm quyền giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên các nội dung kháng nghị khác. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên, chấp nhận một phần kháng cáo của anh M và chị S, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T. Buộc anh Thân Quang M và chị Trần Thị S phải trả bà Trần Thị T số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này kể từ ngày 23/12/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất 12%/năm.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (20/7/2024) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận 12%/1 năm.

Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc anh M, chị S phải trả tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 404a và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Khi chị S và anh M trả đủ số tiền trên, bà T và những người thừa kế của ông D có nghĩa vụ bàn giao GCNQSDĐ và ký các giấy tờ có liên quan để chuyển nhượng lại quyền sử dụng thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho anh M và chị S. Trường hợp bà T và những người được thừa kế di sản của ông D không tự nguyện thi hành thì anh M, chị S có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật

Chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của chị S; công nhận phụ lục hợp đồng (bổ sung hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà T, ông D và anh M và chị S ký ngày 23/12/2016 có hiệu lực pháp luật; không chấp nhận yêu cầu của chị S về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T, ông D và anh Mạnh và chị S ký ngày 23/12/2016 vô hiệu.

Về chi phí tố tụng và án phí: đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ 3. Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp: Ngày 14/12/1998, Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 404, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn Như Thiết, xã Hồng Thái, huyện Việt Yên (nay là tổ dân phố Như Thiết, phường Hồng Thái, thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang cho hộ ông Thân Văn B(bố anh Thân Văn M). Ngày 12/8/2010, ông B có đơn xin tách thửa đất số 404, tờ bản đồ số 02 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/1998 thành 02 thửa để ông tặng cho anh Thân Văn M 211m². Ngày 22/9/2010 anh Thân Quang M được Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BC 134610 đối với thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: Thôn Như Thiết (nay là tổ dân phố Như Thiết), xã Hồng Thái (nay là phường Hồng Thái, huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang. Ngày 8/7/2011, thửa đất số 404a tách thửa để chuyển quyền sử dụng 99,99m² (anh M chuyển quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn Tư). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 134610 nói trên và chỉnh lý tại trang 4 của

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì diện tích còn lại anh Thân Văn M và chị Nguyễn Thị Sinh được quyền sử dụng sau khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tư là 111m².

[3] Ngày 23/12/2016, bà T, ông D và anh M và chị S giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Anh M, chị S đồng ý chuyển nhượng cho ông D và bà T thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, diện tích 111m²; địa chỉ: Thôn Như Thiết (nay là tổ dân phố Như Thiết), xã Hồng Thái (nay là phường Hồng Thái), huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất (viết tắt thửa đất 404a) (giá ghi trong hợp đồng là 70.000.000 đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã Hồng Thái (nay là phường Hồng Thái) theo quy định pháp luật.

[4] Cùng ngày, anh M, chị S cùng ông D và bà T tiếp tục ký Phụ lục của hợp đồng trên với nội dung (BL 196-197): Hai bên thỏa thuận trong thời gian 5 năm nếu anh M không trả được số tiền trên cộng với lãi suất theo ngân hàng cho bà T và ông D thì toàn bộ tài sản bao gồm đất và tài sản gắn liền với đất bà T và ông D toàn quyền quyết định. Nếu anh M, chị Thu muốn lấy lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thì thanh toán toàn bộ số tiền là 500.000.000 đồng và lãi suất theo Ngân hàng thì ông D và bà T có trách nhiệm ký các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất của lô đất số 404 a, tờ bản đồ số 02...chuyển nhượng lại cho anh M và chị S...Hai bên thống nhất thỏa thuận nêu trên hợp đồng và phụ lục hợp đồng, sau khi hết hạn 5 năm hai bên không thống nhất được thì một trong hai bên khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang theo quy định về việc vụ án dân sự.

[5] Phụ lục hợp đồng có đủ chữ ký của ông D, bà T, anh M, chị S; các bên đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng và phụ lục hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Nội dung của hợp đồng và phụ lục hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, che đậy việc vay mượn tiền, tuy nhiên bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh về việc vay tiền hoặc trả tiền lãi. Mặt khác, tại phần cuối của phụ lục hợp đồng, anh M đã tự tay viết xác nhận với nội dung: *“Hôm nay ngày 23/11/2016, vợ chồng tôi có nhận đủ của cô Thu Dịp với số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng chẵn) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”*. Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vô hiệu và công nhận hiệu lực của phụ lục hợp đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 117, Điều 403, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử căn cứ vào các nội dung hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng để giải quyết tranh chấp trong vụ án.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc anh M và chị S phải trả thửa đất 404a và toàn bộ tài sản trên đất, Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên tòa phúc

thâm, bà T là nguyên đơn và chị S là bị đơn đều khai thống nhất: trước khi hết hạn hợp đồng, chị S đã chủ động gọi điện liên lạc với bà T để xin chuộc lại nhà đất nhưng lúc đó bà T không có nhà, chị S chưa gặp được bà T. Qua điện thoại, bà T không ấn định thời gian cũng như số tiền phải thanh toán. Ngày 23/12/2021, chị S đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên). Chị S cung cấp được phiếu gửi bưu điện và đơn khởi kiện có dấu tiếp nhận của Tòa án. Việc chị S không gặp được bà T nên khởi kiện ra Tòa án là phù hợp với thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng, không vi phạm thỏa thuận của hai bên. Tại phiên tòa, bà T cho rằng vì chị S khởi kiện bà ra tòa án nên bà không đồng ý cho chị S, anh M chuộc lại nhà nữa là không đúng thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng, không có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa, việc bà T cho rằng nhiều lần yêu cầu anh M, chị Thu chuộc nhà nhưng bà T chưa xác định được số tiền yêu cầu anh M, chị S thanh toán là bao nhiêu, không cung cấp được căn cứ chứng minh đã yêu cầu chị S, anh M trả tiền chuộc nhà cũng không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá toàn diện các nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng, phụ lục hợp đồng, các lời khai và tài liệu chứng cứ trong vụ án, chấp nhận yêu cầu của bà T, buộc anh M, chị S phải trả nhà, đất tại thửa 404a là không đảm bảo quy định tại Điều 454 của Bộ luật Dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh M, chị S cùng hai con nhỏ đang sinh sống ổn định tại thửa đất này. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần căn cứ thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng và phụ lục hợp đồng để giải quyết tranh chấp giữa hai bên đương sự.

[7] Theo thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng: Nếu anh M, chị S muốn lâu lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thì thanh toán toàn bộ số tiền là 500.000.000 đồng và lãi suất theo Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác định lãi suất các bên thỏa thuận theo phụ lục hợp đồng là 1%/ 1 tháng, phù hợp với quy định của Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự về lãi suất. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được giải quyết triệt để, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn; chấp nhận một phần kháng nghị, buộc anh M, chị S phải thanh toán cho bà T và những người được quyền hưởng di sản thừa kế của ông D, cụ Hầm (bao gồm ông Thân Văn An, bà Thân Thị Vuốt, ông Thân Văn Bể, bà Thân Thị Dịu, ông Thân Văn Hiệu, bà Thân Thị Lua, anh Thân Văn Hùng, anh Thân Văn M, anh Thân Văn Úy, chị Thân Thị Thúy, chị Ngô Phương Thảo) số tiền gốc 500.000.000 đồng; tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận (lãi suất 12%/1 năm, 1%/1 tháng, 0,033%/1 ngày) kể từ ngày 23/12/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (20/7/2024).

[8] Từ ngày 23/12/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (20/7/2024) là 7 năm 6 tháng 28 ngày. Do đó, số tiền lãi mà bị đơn phải thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 500.000.000 đồng x 12% x 7 năm + 500.000.000 đồng x 1% x 6 tháng +

500.000.000 đồng x 0,0333% x 28 ngày = 454.620.000 đồng. Do vậy, tổng số tiền mà bị đơn phải thanh toán là: 500.000.000 đồng + 454.620.000 đồng = 954.620.000 đồng.

[9] Theo phân tích trên, việc UBND huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách thửa đất đối với thửa đất số 404a không đúng về diện tích thửa đất nhưng không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh M, chị S nên không có căn cứ phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh M, chị S theo Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang cũng xin thay đổi kháng nghị về nội dung này, xác định Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết nội dung kháng nghị này.

[10] Xét nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Thân Văn D và chị Thân Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Chị Hiền chết ngày 27/7/2012. Ông D chết ngày 14/02/2020. Chị Hiền và ông D đều chết trước ngày 04/10/2023 là ngày Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên) thụ lý vụ án. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D, chị Hiền (người đã chết) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đảm bảo theo quy định của khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng nghị về nội dung này là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[11] Xét nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T là đại diện của ông D (người đã chết) là không đúng pháp luật, Hội đồng xét xử thấy: Ông D chết ngày 14/02/2020. Theo quy định tại Điều 651, Điều 652 của Bộ luật Dân sự: những người được hưởng di sản của ông D để lại gồm bà T (vợ), anh M (con trai), anh Hùng (con trai), cụ Hám (mẹ đẻ), chị Thảo (cháu ngoại ông D, mẹ chị Thảo chết trước ông D). Ngày 24/02/2024, cụ Hám chết, hàng thừa kế của cụ Hám gồm: các con còn sống của cụ Hám (ông Thân Văn An, bà Thân Thị Vuốt, ông Thân Văn Bể, bà Thân Thị Dịu, ông Thân Văn Hiệu, bà Thân Thị Lụa), cháu nội của cụ Hám (anh Thân Văn Hùng, anh Thân Văn M – thừa kế thế vị suất của ông D), cháu ngoại cụ Hám (anh Thân Văn Úy và chị Thân Thị Thúy – thừa kế thế vị suất của bà Thủy – con gái cụ Hám) tiếp tục được hưởng kỹ phần di sản mà ông D để lại cho cụ Hám. Tuy nhiên, những người thừa kế của ông D, cụ Hám đều không có yêu cầu về việc chia di sản thừa kế của ông D và cụ Hám. Để đảm bảo việc thi hành án, Hội đồng xét xử cần chấp nhận nội dung kháng nghị này, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh M, chị S phải trả 954.620.000 đồng cho bà T, phù hợp với quy định tại Điều 166 Luật Hôn nhân và gia đình. Sau này, nếu có tranh chấp về số tiền này, những người thuộc hàng thừa kế của ông D và cụ Hám có quyền khởi kiện vụ án khác.

[12] Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (20/7/2024) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận 12%/1 năm.

[13] Theo thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng, khi anh M, chị S thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả tiền gốc, tiền lãi nêu trên cho bà T thì bà T - người đang trực tiếp quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ trả anh M, chị S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 134610 ngày 22/9/2010 của UBND huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên) cấp cho anh Thân Quang M đối với thửa đất 404a (đã được chỉnh lý trang 4 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thân Văn D và bà Trần Thị T). Ngoài ra, bà T có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa số thửa đất 404a cho anh M, chị S. Trường hợp bà T không tự nguyện thi hành án thì phần chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 134610 ngày 22/9/2010 của UBND huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang phải bị hủy bỏ. Chị S và anh M được quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản tại thửa số 404a theo quy định của Luật Đất đai.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Anh M, chị S có nghĩa vụ thanh toán cho bà T tổng số tiền 954.620.000 đồng nên anh M và chị S phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng + $3\% \times 154.620.000$ đồng = 40.638.000 đồng.

Chị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận.

Do bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[15] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đối với chi phí xem xét thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm: Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu trả nhà đất nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng 6.000.000 đồng. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ chi phí chi phí xem xét thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm. Đối với chi phí chi phí xem xét thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm: Bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, không yêu cầu nguyên đơn hoàn trả. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nên cần chấp nhận.

[16] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của chị Trần Thị S, anh Thân Quang M, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 20/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 403, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Điều 95, Điều 100, Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 66 của Luật hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Thân Quang M và chị Trần Thị S phải trả cho bà Trần Thị T số tiền 954.620.000 đồng (Chín trăm năm mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (20/7/2024) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận 12%/1 năm.

Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc anh M, chị S phải trả tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn Như Thiết xã Hồng Thái, huyện Việt Yên (nay là tổ dân phố Như Thiết, phường Hồng Thái, thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Khi chị Trần Thị S và anh Thân Quang M trả đủ số tiền gốc và lãi trên, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả lại anh Thân Quang M và chị Trần Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC 134610 ngày 22/9/2010 của UBND huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang (đã được chỉnh lý trang 4 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thân Văn D và bà Trần Thị T) và ký các giấy tờ có liên quan để chuyển lại quyền sử dụng thửa đất số 404a, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn Như Thiết xã Hồng Thái, huyện Việt Yên (nay là tổ dân phố Như Thiết, phường Hồng Thái, thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho anh Thân Quang M và chị Trần Thị S.

Trường hợp bà Trần Thị T không tự nguyện thi hành án thì phần chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 134610 ngày 22/9/2010 của UBND huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang phải bị hủy bỏ. Chị S và anh M được quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản tại thửa số 404a theo quy định của Luật Đất đai.

2. Chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của chị Trần Thị S

Công nhận phụ lục hợp đồng (bổ sung hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Thân Văn D và anh Thân Quang M và chị Trần Thị S ký ngày 23/12/2016 có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị S về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị T, ông Thân Văn D và anh Thân Quang M và chị Trần Thị S ký ngày 23/12/2016 vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị T phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại cấp sơ thẩm. Anh Thân Quang M và chị Trần Thị S chịu 12.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm. Xác nhận bà T, anh M, chị S đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Trần Thị S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng chị S đã nộp theo biên lai số 0003438 ngày 07/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Việt Yên. Xác nhận chị S đã nộp đủ 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Thân Quang M và chị Trần Thị S phải liên đới chịu 40.638.000 đồng (Bốn mươi triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân thị xã Việt Yên;
- Chi cục THADS thị xã Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Hương Giang

