

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 24/2023/DS-ST

Ngày: 16-8-2023

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Văn Trị.
2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tham gia phiên tòa:
Ông Trần Bình Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01/8/2023 và 16/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2023/QĐXXST-DS ngày 26/6/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1935 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn PH, xã P, huyện T, Bình Định.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn PH, xã P, huyện T, Bình Định.

- Những người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đ Thị N, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn PH, xã P, huyện T, Bình Định.

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn PH, xã P, huyện T, Bình Định

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1973 (có mặt).

+ Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1941 (có mặt ngày 01/8/2023, vắng 16/8/2023).

Trú tại: Thôn H, xã X, huyện T, Bình Định

+ Ủy ban nhân dân xã P (vắng mặt, có đơn yêu cầu).

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn S, chức vụ: Chủ tịch UBND

Trụ sở: Thôn PT, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

+ UBND huyện Tây Sơn. Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vĩnh H - Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tây Sơn (vắng mặt, có đơn yêu cầu).

Trụ sở: 59 PP, thị trấn P1, huyện T, Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Ông Nguyễn T là chồng của bà. Chồng bà chết vào năm 2007. Chồng bà sống như vợ chồng với một người phụ nữ tên Đỗ Thị B có một đứa con là Nguyễn Thị Đ. Vợ chồng bà có 01 người con nuôi là Nguyễn Thị C, nhận nuôi từ năm 1955 hay 1957 gì đó bà không nhớ rõ. Cha mẹ bà đã chết, cha mẹ chồng chết, ngoài ra vợ chồng bà không có con nuôi con riêng nào khác.

Thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ đại diện hộ gia đình bà là ông Nguyễn T (chồng) đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 942, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.100m² (200m² đất ở, 900m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thôn PH, xã P, T, Bình Định. **Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.100m² (200m² đất ở, 900m² đất trồng cây hàng năm khác) thì bà đã bán ba lần:**

- Năm 2009, bà bán cho ông Trần Thanh N và bà Trương Thị Cẩm L với diện tích 350m².

- Năm 2013, bà bán cho ông Phạm Ngọc T1 với diện tích 247m².

Sau khi chuyển nhượng 02 lần trên thì thửa đất này được điều chỉnh thành thửa số 942, tờ bản đồ số 14, diện tích 881,4m² (200m² đất ở, 681,4m² đất trồng cây hàng năm khác). Vào năm 2021 bà đã làm thủ tục **tách thành 02 thửa: thửa số 1587, tờ bản đồ số 14, diện tích 328,6m² (đất trồng cây hàng năm khác) và thửa số 1568, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (200m² đất ở; 353,4m² đất trồng cây hàng năm khác)** - đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số DA 556063 và DA 556064 ngày 08/02/2021).

Trước năm 2021 bà bán cho vợ chồng bà Đào Thị N, Nguyễn Văn M một phần diện tích đất trồng cây hàng năm khác, giấy tờ do bà lẫn tay nhưng người nhận tiền từ việc bán đất cho bà N là bà L nhận, với số tiền là 170.000.000đ (Một trăm B mươi triệu đồng). Tới nay bà L đưa cho bà 08 chỉ vàng 24K (do bà L nhét vào túi áo bà, bà về nhà mới biết có 08 chỉ vàng 24K) và tiền mặt là 1.700.000đ. Sau đó bà L đưa thêm 35.000.000đ - tiền bà bán thêm cho bà N 1m ngang đất (để đủ điều kiện tách thửa), số tiền này bà nhận từ bà L tại nhà bà. Số tiền còn lại khoảng 135.000.000đ hiện bà L vẫn đang giữ. Việc bà L nói chờ bà đi gửi tiền rồi rút ra (100 triệu) tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Tây Sơn, mua 20,5 chỉ vàng 24K là hoàn toàn không có. Tuy nhiên, khoản tiền nhận từ việc chuyển nhượng đất này thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vào ngày 26/02/2021 bà L chở bà đi làm thủ tục bán đất cho bà N theo quy định pháp luật. Bà không biết chữ và mắt mờ không thấy chữ; tại UBND xã do tin tưởng nên khi bà L nói bà lặn tay vào một loạt các giấy tờ hợp đồng chuyển nhượng thì bà vẫn làm. Vì bị người hàng xóm ăn hiếp nên bà rủ bà N xuống xây nhà ở chung cho vui thì bà N trả lời “đất của bà L bà L không thống nhất”, khi đó bà mới phát hiện bà L đã sang tên thửa đất số 1568, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² của bà sang bà L mà bà không biết. Bà không đồng ý, không công nhận chuyển nhượng QSD đất cho bà L, không có tặng cho QSD đất cho bà L; việc bà lặn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là do bà bị lừa dối.

Nay bà yêu cầu: tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo hồ sơ số 50.734CN ngày 03/3/2021 giữa bà và bà L là vô hiệu. Không yêu cầu xem xét các hợp đồng chuyển nhượng QSD đã bán cho bà N, ông M; bán cho ông T1; bán cho ông N. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng cho bà L thực tế là hợp đồng tặng cho có điều kiện là bà L chăm sóc nuôi dưỡng cụ và thờ cúng cho ông bà tổ tiên nhưng bà L không thực hiện sau khi nhận chuyển nhượng. Phần hậu quả tuyên bố hợp đồng vô hiệu bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Đ thì bà cũng đồng ý. Đề nghị Tòa xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày: Bà là cháu gọi bà M là cô ruột. Bà có biết bà M và ông T có một người con nuôi là Nguyễn Thị C và ông T có sống như vợ chồng thời gian dài với người phụ nữ tên là 7 Ng - Đỗ Thị B ở H, X, T, Bình Định gần 50 năm.

Khoảng 3, 4 năm trước bà M đề nghị làm hợp đồng tặng cho bà thửa đất 1586 (đặt vấn đề rất nhiều lần); bà M nói: cô có bán cho bà Đ Thị N một diện tích đất nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà N thì làm tặng cho luôn. Nên bà đã nhận tặng cho diện tích đất còn lại từ bà M, nhưng vì mối quan hệ của bà và bà M không thuộc trường hợp thực hiện hợp đồng tặng cho để không phải nộp thuế nên hai bên thực hiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào cùng ngày bà M chuyển nhượng QSD đất cho bà N bà M chuyển nhượng QSD đất cho bà luôn (tặng cho). Bà M có đặt ra điều kiện là bà nuôi khi đau và giỗ chạp khi chết. Điều kiện này hai bên có trình bày trước mặt công chứng viên (cán bộ Tư pháp) thì hai bên chưa giao nhận. Bà M nói khi nào đau thì nuôi nay đi đứng được thì để bà. Sau khi chuyển nhượng đến nay có thực hiện điều kiện vì bà M chưa đau, nên chưa thực hiện.

Khi bà N giao tiền từ việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 326,8m² với số tiền 205.000.000đ thì bà nhận 205.000.000đ (10.000.000đ tiền cọc và 195.000.000đ khi ký hợp đồng) tại UBND xã Tây Phú (phòng Tư Pháp) có mặt của bà M. Sau khi nhận số tiền trên, bà M yêu cầu bà chở đi gửi tiết kiệm ở Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh huyện Tây Sơn. Bà M yêu cầu và đã làm thủ tục gửi tiết kiệm số tiền 100.000.000đ (mang tên bà M), còn lại xuống tiệm vàng Ngọc Thọ làm 05 chỉ vàng 24K (05 chỉ loại 01 chỉ vàng 24K) với

số tiền bao nhiêu bà không nhớ, không có hóa đơn. Chủ tiệm vàng đưa cho bà, bà bỏ vào túi bà M. Vì bà M đã hứa cho bà nên khi chở bà M về, bà nói với bà M và đã lấy số tiền 35.000.000đ, còn lại đưa cho bà M nhận tầm 55.000.000đ.

Khoảng 10 ngày sau bà M bảo bà chở bà M rút số tiền 100.000.000đ ra và bảo bà chở xuống tiệm vàng Ngọc Thọ để làm vàng, làm được 20,5 chỉ vàng 24K, còn lại số tiền 1.100.000đ hay 1.200.000đ gì đó, bà chủ tiệm vàng đưa cho bà, bà bỏ vào túi cho bà M. Không có ai làm chứng. Về việc bà M yêu cầu bà trả lại số tiền đang cất giữ là 128.300.000đ do nhận tiền bán đất cho bà N thì bà không thống nhất trả do bà đã chở bà M đi gởi tiết kiệm sau đó làm vàng giao hết cho bà M, bà không còn giữ tiền gì của bà M nữa.

Đối với việc bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên bà không đồng ý vì hợp đồng đã được nhà nước công chứng có hiệu pháp luật; Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M không có bà C và người sống như vợ chồng ký vào hợp đồng vì vấn đề hợp đồng là do cán bộ tư pháp xã Tây Phú thực hiện bà không biết. Bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày: bà là con ruột của ông Nguyễn T với bà Đỗ Thị B. Cha bà (ông T) chung sống bình thường với mẹ bà (bà B). Quan hệ giữa gia đình bà với bà Nguyễn Thị M cũng rất hòa thuận. Năm 2008 thì cha bà chết. Bà vẫn sinh sống cùng mẹ. Đến nay bà mới biết thửa đất số 1568, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (200m² đất ở; 353,4m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thôn Phú, Hiệp Phú, Tây Sơn, Bình Định đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thúy L mà không có sự đồng ý của bà. Sau đó nghe bà M nói lại là bà M không biết, bị lừa dối ký hợp đồng. Đây là đất của cha bà, nay cha bà đã chết thì bà có quyền thừa kế đối với phần đất của cha Nguyễn T để lại.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa 1586, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m²) giữa bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị Thúy L vô hiệu, giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật; còn các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Đào Thị N và những người khác thì bà không yêu cầu giải quyết và công nhận các hợp đồng này vì bà M bán để trang trải cuộc sống và lo gổ chạp. Đối với yêu cầu chia thừa kế QSD đất của cha bà (ông T) thì bà xin rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày: bà là con nuôi của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị M. Bà được bà M, ông T nhận nuôi vào khoảng năm 1955 - 1956. Bà được cha mẹ nuôi dưỡng đến năm 20 tuổi thì lấy chồng, sinh con trai đầu lòng được 01 tuổi rồi mới ra riêng, nhưng cũng ở cùng trong thôn xóm. Khi cha bà (ông T) còn sống thì gia đình vẫn sinh hoạt bình thường. Bà ra riêng nhưng vẫn qua lại thăm cha mẹ. Sự việc như mẹ bà (Nguyễn

Thị M) trình bày nói trên về việc bị lừa dối dẫn đến ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 1568, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (200m² đất ở 353,4m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thôn Phú, Hiệp Phú, Tây Sơn, Bình Định thì bà hoàn toàn không biết gì. Đây là đất của cha mẹ bà, cha bà đã chết (không để lại di chúc) thì bà có quyền thừa kế đối với phần đất của cha để lại. Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị L là vô hiệu, giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật. Còn các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Đ Thị N và những người khác thì bà không yêu cầu giải quyết. Đối với yêu cầu chia thừa kế QSD đất của ông T thì bà xin rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã P có ý kiến: Thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ đại diện hộ gia đình ông Nguyễn T (chồng bà Nguyễn Thị M) đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được cấp một số thửa đất, trong đó có **thửa đất số 942, tờ bản đồ số 14, diện tích 881,4m²** (200m² đất ở, 681,4m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thôn PH, xã P, T, Bình Định. Năm 2021 bà M đã làm thủ tục tách thành 02 thửa: thửa số 1587, tờ bản đồ số 14, diện tích 328,6m² (đất trồng cây hàng năm khác) và thửa số 1568, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (200m² đất ở, 353,4m² đất trồng cây hàng năm khác) - đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số DA 556063 và DA 556064 ngày 08/02/2021). Năm 2007 ông T chết không để lại di chúc.

Vào ngày 26/02/2021 bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ Thị N, ông Nguyễn Văn M diện tích 328,6m² đất trồng cây hàng năm khác (thửa đất số 1587, tờ bản đồ số 14, diện tích 328,6m²) giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là: 30.000.000đ. Cũng đồng thời trong ngày bà M cũng làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L đối với thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là: 40.000.000đ) toàn bộ thủ tục 02 hợp đồng chuyển nhượng trên được thực hiện tại UBND xã Tây Phú, do cán bộ tư pháp là ông Phí Quốc C1 hướng dẫn. Bà M đồng ý và lấn tay vào 02 hợp đồng trên, việc giao nhận tiền thì các bên thống nhất giao xong. UBND xã P thực hiện theo đúng các quy định về công chứng, chứng thực đã chứng thực vào hai hợp đồng trên vào cùng ngày. Sau đó chuyển toàn bộ hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn để thẩm tra và đăng ký biến động. Một thời gian sau thì bà M khiếu nại về hợp đồng chuyển nhượng cho bà L và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng.

Qua rà soát hồ sơ thì UBND xã P phát hiện vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn T có 01 người con gái nuôi là bà Nguyễn Thị C. Còn đối với con riêng của ông Nguyễn T thì vào ngày 10/3/1978 bà Đỗ Thị B có đăng ký khai sinh cho bà Nguyễn Thị Đ (sinh năm 1973) là con của bà Đỗ Thị B và ông Nguyễn T tại UBND xã P.

Nay bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với bà Nguyễn Thị Thúy L, các bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Đ

yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn T thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Tây Sơn có ý kiến:

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, trình tự, thủ tục cấp đất đối với thửa đất số 942, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.100m² (thuộc thôn PH, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định) cấp cho hộ ông Nguyễn T.

Năm 1994, thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, ông Nguyễn T (chồng bà Nguyễn Thị M) làm đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất và được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã P cân đối giao đất và được cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên với diện tích 1.100m² (200m² đất ở, 900m² đất vườn)**. Hộ ông Nguyễn T tại thời điểm cân đối giao đất (*Theo Nghị định 64/CP*) có 02 nhân khẩu được cân đối nhận ruộng đất, gồm: Ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị M thể hiện trong Sổ Địa chính trang 490, Quyển 3, xã P được Sở Địa chính (*Nay là Sở Tài nguyên và Môi trường*) ký duyệt ngày 12/12/1997 (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành B 831583, số vào sổ 324/H*). Theo bản đồ hệ tọa độ VN2000 thửa đất trên được đo thành thửa đất số 92, tờ bản đồ 14, diện tích 1.479m² (200m² đất ở và 1.279m² đất trồng cây hàng năm khác) đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị M theo Giấy chứng nhận QSD đất có số Phát hành AP 211074, số vào sổ H 04364 (*thể hiện theo sổ cấp giấy chứng nhận tại trang số 140, số thứ tự 4360*). Thửa đất nêu trên tách thành 04 thửa và đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích 1.479m².

Trình tự, thủ tục cấp đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 556064 ngày 08/02/20214 đối với thửa đất 1586, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (Trong đó: 200m² đất ở; 353,4m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thôn Phú Hiệp, xã Tây Phú, huyện Tây Sơn cho bà Nguyễn Thị Thúy L. Cụ thể: Thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 92, tờ bản đồ số 14, của hộ bà Nguyễn Thị M. Đến năm 2021 bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L được UBND xã Tây Phú chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/02/2021 (*Sổ chứng thực 07, quyển số 01/2021-SCT/HĐ, GD*) và ngày 09/3/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn chỉnh lý biến động trên giấy chứng QSD đất số phát hành DA 556064.

2. Bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng diện tích đất bao nhiêu, cho ai, vào thời gian nào.

Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 14, xã P của hộ bà Nguyễn Thị M được tách thành 04 thửa và chuyển nhượng cho các ông, bà sau:

- Năm 2009, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Trần Thanh N và bà Trương Thị Cẩm L với diện tích 350m². (*Ông Nguyễn bà Ly đã cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AP 735486, số vào sổ cấp giấy H01202 cấp do UBND huyện Tây Sơn cấp ngày 21/7/2009*).

- Năm 2013, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc T1 với diện tích: 247m² (Theo Hợp đồng chuyển nhượng do UBND xã P chứng thực ngày 16/8/2013).

- Năm 2021, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L với diện tích 553,4m² (Theo Hợp đồng chuyển nhượng do UBND xã Tây Phú chứng thực ngày 26/02/2021).

- Năm 2021, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho bà Đào Thị N với diện tích 328,6m² (Theo Hợp đồng chuyển nhượng do UBND xã Tây Phú chứng thực ngày 26/02/2021).

3. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo hồ sơ số 50.734CN ngày 03/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị Thúy L đã được UBND xã P chứng thực, UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 556064 ngày 08/02/2021 đối với thửa đất 1586 tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (200m² đất ở; 353,4m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thôn PH, xã P, huyện T cho bà Nguyễn Thị Thúy L là phù hợp với các quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục, căn cứ: Qua kiểm tra hồ sơ chứng thực và ý kiến trình bày của UBND xã P, thì năm 2021 bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy L, việc chứng thực Hợp đồng UBND xã P thực hiện theo quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch, theo đó người chuyển nhượng và người có liên quan bên chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là căn cứ theo đơn xác định số lượng thành viên tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị M khai ngày 26/02/2021 và được UBND xã P xác nhận ngày 26/02/2021 để xác lập trong hợp đồng chuyển nhượng.

4. Ý kiến của UBND huyện Tây Sơn đối với: Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo hồ sơ số 50.734CN ngày 03/3/2021 của bà Nguyễn Thị M và yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Đ và bà Đỗ Thị B: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Công an huyện Tây Sơn cung cấp: Hộ ông Nguyễn T gồm có: ông Nguyễn T (sinh 1932, chết 2007) và bà Nguyễn Thị M (sinh 1935). Cha mẹ bà Nguyễn Thị M là ông Nguyễn Đầu (chết) và bà Đặng Thị Lệ (chết).

Theo kết quả định giá ngày 29/6/2022 thì:

Thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (200m² đất ở, 353,4m² đất trồng cây hàng năm khác).

Đất ở nông thôn khu vực 1, đơn giá nhà nước là: 225.000đ/m², có giá thị trường là: 4.500.000đ/m²; Đất trồng cây hàng năm khác vị trí 1, hạng 1 có đơn giá là: 174.000đ/m², có giá thị trường là: 1.500.000đ/m².

Đất lúa hạng 3, vị trí 1 (thửa số 885^D, tờ bản đồ số 12, diện tích 250m²), đơn giá: 71.000đ/m²;

Đất lúa hạng 2, vị trí 1 (thửa số 1045a, tờ bản đồ số 12, diện tích 320m²), đơn giá: 82.000đ/m²;

Đất màu hạng 5, vị trí 1 (thửa số 783b, tờ bản đồ số 11, diện tích 320m²), đơn giá: 56.000đ/m².

Trên thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 14 có một số công trình xây dựng và cây cối, cụ thể:

+ Ngôi nhà mã hiệu N8, diện tích 24m² (xây năm 2005);

+ Ngôi nhà mã hiệu N9 diện tích 20m² (xây năm 2005);

Vào thời điểm định giá 02 ngôi nhà trên đã hết giá trị, = 0 đồng.

Bà C đang quản lý 02 thửa đất lúa và thửa đất màu; thửa đất số 1586 có nhà hiện bà M đang quản lý.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét HĐXX từ khi Tòa thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là có căn cứ, cơ bản đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng vẫn còn vài vi phạm; việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự đúng theo quy định pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 117, 122, 123, 213, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự:

- Công nhận: Thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (200m² đất ở, 353,4m² đất trồng cây hàng năm khác); thửa đất số 885^D, tờ bản đồ số 12, 250m²; thửa số 1045a, tờ bản đồ số 12, 320m²; thửa đất số 783b, tờ bản đồ số 11, 320m² - là tài sản chung của vợ chồng cụ Nguyễn Thị M và cụ Nguyễn T, do đó chấp nhận yêu cầu cụ M: tuyên bố giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cụ M với bà Nguyễn Thị Thúy L ký ngày 26/02/2021 là vô hiệu do chủ thể giao kết Hợp đồng không có đầy đủ quyền ký kết. Về hậu quả: buộc bà L có nghĩa vụ giao trả cho cụ M 01 bản gốc Giấy chứng nhận QSD đất số DA 556064 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp (mang tên Nguyễn Thị M) để cụ M toàn quyền sử dụng. Đồng thời buộc bà L có nghĩa vụ phối hợp với cụ M và cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho cụ M theo quy định của pháp luật về đất đai. Về phần giá trị hợp đồng, tuy trên hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá chuyển nhượng là 40 triệu nhưng hai bên đều thừa nhận đây là hợp đồng tặng cho nên cụ M không phải trả lại tiền cho bà L.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Đ: vì các đương sự rút yêu cầu tại phiên tòa.

Về án phí, chi phí định giá 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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị N, UBND xã P, UBND huyện Tây Sơn vắng mặt nhưng đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Cụ Nguyễn T và cụ Nguyễn Thị M là vợ chồng, hai cụ không có con ruột, có một con gái nuôi là bà Nguyễn Thị C. Trong thời kỳ hôn nhân, cụ T còn chung sống như vợ chồng với bà Đỗ Thị B, sinh được 01 người con gái là bà Nguyễn Thị Đ.

Thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ đại diện hộ gia đình cụ Nguyễn T (chồng cụ Nguyễn Thị M) đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được cấp một sổ thừa đất gồm: Thừa đất số 942, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.100m²; thừa đất số 885^D, tờ bản đồ số 12, 250m²; thừa số 1045a, tờ bản đồ số 12, 320m²; thừa đất số 783b, tờ bản đồ số 11, 320m² - đất đều tọa lạc tại thôn Phú Hiệp, xã Tây Phú, Tây Sơn, Bình Định. Năm 2007 cụ T chết không để lại di chúc.

Thừa đất số 92, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.100m² (200m² đất ở, 900m² đất trồng cây hàng năm khác) có các biến động như sau:

- Năm 2009, cụ Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Trần Thanh N và bà Trương Thị Cẩm L với diện tích 350m². *(Ông Ng bà L được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AP 735486, số vào sổ cấp giấy H01202 cấp do UBND huyện Tây Sơn cấp ngày 21/7/2009).*

- Năm 2013, cụ Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc T1 với diện tích: 247m² *(Theo Hợp đồng chuyển nhượng do UBND xã Tây Phú chứng thực ngày 16/8/2013).*

- Sau khi chuyển nhượng 02 lần trên thì được điều chỉnh trở thành thừa đất số 942, tờ bản đồ số 14, diện tích 881,4m² (200m² đất ở, 681,4m² đất trồng cây hàng năm khác). Vào năm 2021 cụ M đã làm thủ tục tách thành 02 thửa: thửa số 1587, tờ bản đồ số 14, diện tích 328,6m² (đất trồng cây hàng năm khác) và thửa số 1568, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (200m² đất ở, 353,4m² đất trồng cây hàng năm khác) - đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số DA 556063 và DA 556064 ngày 08/02/2021).

Vào ngày 26/02/2021 cụ Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đào Thị N, ông Nguyễn Văn M diện tích 328,6m² đất trồng cây hàng năm khác (thửa đất số 1587, tờ bản đồ số 14, diện tích 328,6m²) giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là: 30.000.000đ. Đồng thời trong ngày cụ M cũng làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L đối với thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là: 40.000.000đ) toàn bộ thủ tục 02 hợp đồng chuyển nhượng trên được thực hiện tại UBND xã P, do cán bộ tư pháp là ông Phí Quốc C1 hướng dẫn, hai hợp đồng trên đã được UBND xã P chứng thực, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn đăng ký biến động.

Đây là các tình tiết mà cả nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của BLTTDS nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2021 giữa cụ Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị Thúy L:

3.1. Như tại mục [2] đã nêu, thửa đất số 1587 được tách ra từ thửa đất số 942 là tài sản chung của vợ chồng hai cụ Nguyễn T, Nguyễn Thị M. Năm 2007 cụ T chết không để lại di chúc. Tài sản cụ T để lại trở thành di sản thừa kế chưa chia. Ngày 26/02/2021 cụ Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L đối với thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là: 40.000.000đ). Hợp đồng được lập theo đúng quy định về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã được UBND xã P chứng thực; nhưng giao dịch dân sự này vi phạm quy định của pháp luật về chủ thể giao kết hợp đồng, cụ M chỉ có 1/2 quyền sử dụng đối với thửa đất này, 1/2 còn lại là di sản của cụ T chưa được chia - nhưng đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà L là vi phạm quy định tại Điều 218 BLDS - thuộc trường hợp được quy định tại Điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự nên vô hiệu toàn bộ. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của cụ M, bà C, bà Đ - về việc tuyên giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ M với bà Nguyễn Thị Thúy L ký ngày 26/02/2021 là vô hiệu. Về hậu quả: buộc bà L có nghĩa vụ giao trả cho cụ M 01 bản gốc Giấy chứng nhận QSD đất số DA 556064 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp (mang tên Nguyễn Thị M) để cụ M toàn quyền sử dụng. Đồng thời buộc bà L có nghĩa vụ phối hợp với cụ M và cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho cụ M theo quy định của pháp luật về đất đai. Về phần giá trị hợp đồng, tuy hợp đồng chuyển nhượng nói trên có ghi giá chuyển nhượng là 40 triệu nhưng cả hai bên đều thừa nhận đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện nên cụ M không phải trả lại tiền cho bà L.

3.2. Do vậy, việc bà L cho rằng hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật, đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận, đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất nên không chấp nhận yêu cầu của cụ M, không chấp nhận tuyên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

[4] Về khoản tiền trong việc bán đất cho bà N (170.000.000đ) mà cụ M nại rằng đã đưa cho bà L giữ, bà L mới đưa cho cụ 70.000.000đ, số tiền còn lại khoảng 135.000.000đ hiện bà L vẫn đang quản lý. Bà L nại rằng đã gửi tiết kiệm tại Ngân hàng NN & PTNN chi nhánh Tây Sơn (100 triệu) và rút ra trả cho cụ M để mua 20 chỉ vàng 24K. Nhưng cụ M không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét vấn đề này.

[5] Về chia thừa kế: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị Đ và Nguyễn Thị C rút yêu cầu chia thừa kế đi

sản là QSD đất của ông Nguyễn T, căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 217 BLTTDS, nghị nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147, Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cần buộc:

Bà Nguyễn Thị Thúy L phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 300.000đ;

Cụ M là người cao tuổi được miễn tạm ứng án phí - miễn xét.

Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Đ được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp trước (do rút toàn bộ yêu cầu độc lập tại phiên tòa).

[7] Về chi phí định giá: Cụ M tự nguyện chịu 5.000.000đ (đã nộp xong).

[8] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147, Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều: 117, 122, 123, 213, 218, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị M:

Tuyên bố giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị Thúy L lập ngày 26/02/2021 đối với thửa đất số 1586, tờ bản đồ số 14, diện tích 553,4m² (tại thôn PH, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định) - là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ giao trả cho cụ Nguyễn Thị M 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 556064 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp (mang tên Nguyễn Thị M) để cụ M toàn quyền sử dụng. Đồng thời buộc bà L có nghĩa vụ phối hợp với cụ M và cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho cụ M theo quy định của pháp luật về đất đai. Về phần giá trị hợp đồng: cụ M không phải trả lại tiền cho bà L (vì hai bên đều thừa nhận đây là hợp đồng tặng cho).

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy L cho rằng hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật, đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận, đứng ký biên động quyền sử dụng đất nên không chấp

nhận yêu cầu của cụ M, không chấp nhận tuyên hợp đồng vô hiệu, không trả lại đất vì không phù hợp với thực tế và pháp luật.

Đối với khoản tiền còn lại trong việc bán đất cho bà Đào Thị N cụ M nại rằng giao bà Nguyễn Thị Thúy L quản lý (135.000.000đ) nhưng cụ M không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên miễn xét.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị C về việc chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn T (vì đương sự rút yêu cầu tại phiên tòa).

3. Về án phí sơ thẩm, chi phí định giá:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thúy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) - tạm ứng án phí đã nộp trước theo biên lai số 0007237 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) - tạm ứng án phí đã nộp trước theo biên lai số 0007239 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

3.2. Về chi phí định giá: Cụ M tự nguyện chịu 5.000.000đ (đã nộp xong).

4. Quyền kháng cáo:

Các bên đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án.

5. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Giang Nam