

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 187/2023/DS-PT

Ngày 18 - 10 - 2023

V/v tranh chấp chia thừa kế QSD đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Anh Tuấn

Các Thẩm phán:

Ông Trương Thanh Dũng

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 126/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 về việc: “Tranh chấp chia thừa kế quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Trần Thị X, sinh năm 1935, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Diệp Văn L, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền lập ngày 12/7/2020), (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Diệp Thanh H, sinh năm 1963, (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh Trực, chức vụ: Phó trưởng phòng - Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, (vắng mặt).

3.2. Bà Diệp Thị L1, sinh năm 1959, (có mặt)

3.3. Ông Diệp Văn L, sinh năm 1966, (có mặt)

3.4. Bà Diệp Thanh N, sinh năm 1968, (có mặt)

3.5. Ông Diệp Văn T, sinh năm 1966, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Diệp Thanh H, sinh năm 1963

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/01/2020, các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng trình bày: Năm 1998 cụ Diệp Văn N và cụ Trần Thị X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q phần đất diện tích 7.700m² thuộc thửa đất số 0557, tờ bản đồ số 03, khi nhận chuyển nhượng có làm giấy tay, có chính quyền địa phương xác nhận, giấy tay này khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chuyên môn đã lưu hồ sơ, phần đất ông Q chuyển nhượng ông Q đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số H 301294 ngày 07/11/1996. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, cụ N và cụ X để đất trống không sử dụng, nhưng vẫn tới lui trông coi, để nhiều cây tạp mọc, các cụ không xây dựng công trình kiến trúc gì trên đất. Đến tháng 8/2011, bà Diệp Thanh H có ý kiến với cụ N và cụ X rằng đất đã mua từ lâu nhưng không ai cất nhà cho hai cụ ở, nên bà H yêu cầu cho bà H cất nhà cho cha mẹ là cụ N và cụ X ở, nếu sau khi cha mẹ chết ai ở thì phải trả tiền cất nhà lại cho bà H, nên cả gia đình đồng ý cho bà H cất nhà cho cụ N và cụ X ở. Khi bà H cất nhà, bà H yêu cầu cụ N và cụ X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q cho bà để bà làm thủ tục chuyển sang tên cho cụ N, nhưng bà H lại làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đứng tên thành hai thửa với 2 giấy chứng nhận khác nhau gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 670308 có diện tích 887,3m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 57 và Số BI 670309 có diện tích 7.567,2m² thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 07 cấp cùng ngày 15/3/2012.

Khi cụ N phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, cụ N có khiếu nại đến cơ quan chuyên môn, nên ngày 30/5/2013 Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) đã thu hồi cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H. Đến ngày 08/12/2014 Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N đối với phần đất nhận chuyển nhượng của ông Q thành 02 giấy, trong đó có giấy số BX 675279 với diện tích 828,3m² thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ 57 tại ấp 2, xã T, huyện G, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất này hiện nay bà H đang quản lý sử dụng, qua đo đạc thực tế có diện tích 828,1m². Nay cụ X yêu cầu chia thừa kế cụ thể như sau: Cụ Xinh được nhận 50% tương đương 414,05m², còn lại 50% chia thành 6 phần bằng nhau cụ X được nhận 69,008m², 05 người con mỗi người được nhận 69,008m², cụ X yêu cầu được nhận hiện trạng đất được tách theo chiều dọc từ phía trước giáp Quốc lộ 1A về phía sau. Đối với phần đất diện tích 7.567,2m²

thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 07, cụ X không yêu cầu xem xét giải quyết.

Theo cụ X xác định: cụ ông Diệp Văn N, sinh năm 1931 (chết năm 2015) và cụ bà Trần Thị X, sinh năm 1935 chung sống với nhau có tất cả 05 người con chung, không có con riêng, gồm: Bà Diệp Thị L1, sinh năm 1959; Bà Diệp Thanh H, sinh năm 1963; Ông Diệp Văn L, sinh năm 1966; Ông Diệp Văn T, sinh năm 1966 và bà Diệp Thanh N, sinh năm 1968.

- *Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà Diệp Thanh H là ông Nguyễn Quốc V trình bày:* Nguồn gốc phần đất cụ X yêu cầu chia thừa kế là do cụ N và cụ X nhận chuyển nhượng của ông Q như ông L trình bày. Tuy nhiên ngày 01/07/2011 cụ N, cụ X và bà thống nhất thỏa thuận cụ N, cụ X chuyển nhượng cho bà toàn toàn bộ phần đất 7.700m² mà cụ N, cụ X nhận chuyển nhượng của ông Q cho bà với giá 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), do cụ N, cụ X là cha mẹ nên việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa cụ N, cụ X với bà chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, nhưng để không phải đóng thuế khi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Q thì cụ N làm tờ đơn xin cho đất con ruột đề ngày 01/07/2011 được ông Thái V xác nhận ngày 25/09/2011. Đến ngày 15/3/2012 bà H được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Số BI 670308 có diện tích 887,3m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 57 và Số BI 670309 có diện tích 7.567,2m² thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 07. Đến ngày 30/5/2013 Ủy ban nhân dân huyện G đã thu hồi cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H vì lý do trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q cho bà H chưa đúng quy định pháp luật. Sau khi thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện G cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N. Trong thời gian làm thủ tục cấp giấy cho cụ N thì ngày 18/11/2014 giữa bà và cụ N, cụ X có làm biên bản thỏa thuận cụ N và cụ X chuyển nhượng cho bà toàn bộ phần đất mua của ông Q thửa số 10 tờ bản đồ số 57 tại ấp 2, xã T, huyện G, tỉnh Bạc Liêu, giá chuyển nhượng trước sau là 1.500.000.000 đồng, bà đã giao trước cho cụ N 500.000.000đ, nhưng không làm biên nhận nay cụ X xác định cụ N không có nhận, do cụ N đã chết, bà không có chứng cứ chứng minh nên bà bỏ số tiền này, đến ngày 21/11/2014 bà giao cho cụ N, cụ X 1.000.000.000 đồng có làm giấy nhận tiền, có cụ N, cụ X và người làm chứng là bà Diệp Thanh N ký tên. Do lúc đó cụ N hứa khi ông Q làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N xong thì cụ N sẽ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà, đến ngày 08/12/2014 cụ N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không có khiếu nại hay khởi kiện gì về việc Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N, đến tháng 3/2015 cụ N chết nên việc làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà chưa thực hiện được. Nay bà H xác định phần đất diện tích 828,3m² cụ X yêu cầu chia thừa kế cụ N và cụ X đã chuyển nhượng cho bà, đã nhận đủ tiền và cụ N, cụ X đã giao đất cho bà quản lý sử dụng từ năm 2011 và bà đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất, nên bà không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của cụ X, bà có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 675279 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho cụ Diệp Văn N ngày 08/12/2014 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Biên bản tự thỏa thuận” lập ngày 18/11/2014 giữa bà với cụ N, cụ X. Nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với cụ N, cụ X lập ngày 18/11/2014 thì bà yêu cầu cụ X và những người thừa kế của cụ N trả lại cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại.

Trong quá trình tố tụng ông Diệp Văn L, là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: Ngày 18/11/2014 cụ N và cụ X có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nhận chuyển nhượng của ông Q cho bà H, chữ ký trong biên bản tự thỏa thuận lập ngày 18/11/2014 và trong giấy nhận tiền ngày 21/11/2014 đúng là chữ ký của cụ X và cụ N, giá chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng, nhưng bà H chỉ giao số tiền 200.000.000 đồng, còn lại 800.000.000 đồng bà H nói giao sau, do cha mẹ tin tưởng nên mới ký tên vào giấy nhận tiền thể hiện đã nhận đủ 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Tuy nhiên, đến nay bà H không trả đủ số tiền 800.000.000 đồng còn lại, nên cụ X không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H nữa mà yêu cầu chia thừa kế phần đất diện tích 828,3m² là một phần trong diện tích mà cụ N, cụ X nhận chuyển nhượng của ông Q, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận lập ngày 18/11/2014 và đồng ý trả lại cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, không đồng ý yêu cầu phản tố của bà H.

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Bà Diệp Thanh N xác định:* Tờ “Giấy nhận tiền” đề ngày 21/11/2014 do bị đơn cung cấp được ký tại nhà của bà do bà H lập sẵn. Bà có ký tên người làm chứng, khi đó bà H có nói với bà chưa giao tiền, mọi người ký trước bà H giao tiền sau. Sau đó khoảng 10 ngày bà có chứng kiến bà Diệp Thị L1 đưa cho cụ X 200.000.000 đồng, bà L1 nói bà H gửi tiền mua đất. Ngoài ra, bà không thấy bà H gửi tiền cho cha mẹ lần nào khác. Nay bà thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông L và đồng ý theo yêu cầu chia thừa kế của cụ X, bà yêu cầu được nhận giá trị bằng tiền, đồng ý để ông L nhận hiện trạng đất được chia.

+ *Bà Diệp Thị L1 trình bày:* Bà H có cổ đất cho bà phần đất với giá 1.300.000.000 đồng, nhưng bà H không nhận tiền cổ mà yêu cầu trả tiền cổ đất của bà H cho cụ N, cụ X để trả tiền bà H nhận chuyển nhượng đất của cụ X, cụ N đối với phần đất của ông Q chuyển nhượng cho cụ N và cụ X, khi bà giao cho cụ X 200.000.000 đồng có bà N chứng kiến, số tiền còn lại 800.000.000 đồng bà chưa giao cho cụ N, cụ X do bà H không đồng ý cho bà giao nữa, nên đến nay bà chưa giao số tiền 800.000.000 cho cụ X hay trả lại cho bà H. Nay bà đồng ý theo yêu cầu chia thừa kế của cụ X, bà yêu cầu được nhận hiện trạng đất.

+ *Ông Diệp Văn L trình bày:* Ông đồng ý chia thừa kế phần đất của cụ N để lại theo yêu cầu của cụ X, yêu cầu được nhận hiện trạng đất và hoàn tiền lại cho những người có yêu cầu nhận giá trị bằng tiền.

+ Ông Diệp Văn T trình bày: Ông cũng đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của cụ X, ông yêu cầu được nhận giá trị phần đất được chia theo quy định pháp luật.

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, ông Đỗ Thanh T trình bày: Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 675279, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 57 diện tích 828,3m², tọa lạc tại Ấp 2, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho ông Diệp Văn N ngày 08/12/2014, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G, tỉnh Bạc Liêu đã bị thất lạc hồ sơ cấp đất, nên UBND thị xã G không có ý kiến về trình tự, thủ tục cấp giấy cho ông N, cũng như yêu cầu của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã G giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Biên bản tự thỏa thuận” ngày 18/11/2014 giữa cụ Diệp Văn N, Trần Thị X với bà Diệp Thanh H vô hiệu.

Cụ Trần Thị X có trách nhiệm hoàn trả cho bà Diệp Thanh H số tiền thanh toán hợp đồng là 583.333.333 đồng và bồi thường chênh lệch giá trị cho bà H số tiền 586.533.383 đồng. Tổng số tiền cụ X phải trả cho bà H là 1.169.866.716 đồng (Một tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn bảy trăm mười sáu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị X, chia di sản thừa kế là phần đất đo đạc thực tế diện tích 828,1m², tại thửa số 10, tờ bản đồ 57 tọa lạc tại Ấp 2, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho hàng thừa kế của cụ Diệp Văn N.

3. Chia di sản thừa kế như sau:

3.1. Chia cho cụ Trần Thị X được quyền sử dụng phần đất diện tích 511,1m², thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 57 tọa lạc tại Ấp 2, xã Tg, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Chia cho bà Diệp Thanh H được quyền sử dụng phần đất diện tích 317m², thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 57 tọa lạc tại Ấp 2, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

4. Trách nhiệm thanh toán:

4.1. Cụ Trần Thị X có trách nhiệm thanh toán giá trị di sản cho: Bà Diệp Thị L1, ông Diệp Văn L, bà Diệp Thanh N, ông Diệp Văn T mỗi người số tiền 25.490.178 đồng (Hai mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi ngàn một trăm bảy mươi tám đồng).

4.2. Bà Diệp Thanh H có trách nhiệm thanh toán giá trị di sản cho: Bà Diệp Thị L1, ông Diệp Văn L, bà Diệp Thanh N, ông Diệp Văn T mỗi người số

tiền là: 58.300.912 đồng (Năm mươi tám triệu, ba trăm ngàn chín trăm mười hai đồng).

5. Bác yêu cầu phản tố của bà Diệp Thanh H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 675279 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho cụ Diệp Văn N ngày 08/12/2014 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Biên bản tự thỏa thuận” ngày 18/11/2014 giữa bà H với cụ N và cụ X.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/7/2023, bà Diệp Thanh H kháng cáo, không đồng ý toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xử không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà. Tại phiên tòa bà H giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm phần thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở xác định cụ N, cụ X và bà H đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2011, cụ N, cụ X giao đất cho bà H sử dụng cất nhà ở kiên cố, đến năm 2014 cụ N, cụ X tiếp tục lập biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất, theo biên nhận nhận tiền thể hiện bà H đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho cụ X, cụ N, theo lời khai của bà L1 xác định bà H đã giao tiền cho bà để bà trả cho cụ N, cụ X và thực tế bà đã giao tiền cho cụ X có sự chứng kiến của bà N. Mặc dù, khi giao dịch các bên không thực hiện đúng về hình thức của giao dịch nhưng bên chuyển nhượng đất đã giao đất và nhận đủ tiền, nên có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ N, cụ X với bà H. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DSST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ X, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Đơn kháng cáo của bà H về hình thức và nội dung được thực hiện đúng quy định và được nộp trong thời hạn luật định, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà H không đồng ý chia thừa kế di sản của cụ N để lại là phần đất diện tích 828,3m², thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 57. Theo nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định, năm 1988 cụ N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q phần đất diện tích 7.700m², phần đất chuyển nhượng ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/11/1996, sau đó cụ N kê khai, đăng ký đến ngày 08/12/2014 cụ N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 828,3m² và phần đất diện tích 7.105,3m². Theo bà H xác định, nguồn gốc hai phần đất nêu trên đúng do cụ N nhận chuyển nhượng của ông Q, nhưng ngày 07/11/2011 cụ N đã chuyển nhượng cả hai phần đất này cho bà, nhưng do là cha con nên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà làm giấy tặng cho đất để bà làm căn cứ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, nên phần đất diện tích 828,3m², không còn là di sản nữa. Như vậy, để có căn cứ xác định phần đất cụ X khởi kiện yêu cầu chia thừa kế có còn là di sản của cụ N để lại không thì phải xem xét đến giao dịch tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 18/11/2014. Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định năm 2011 cụ N, cụ X và các anh em trong gia đình thống nhất giao phần đất hiện đang tranh chấp cho bà H xây dựng nhà để cụ N và cụ X ở, còn bà H xác định năm 2011 cụ N, chị X thỏa thuận chuyển nhượng cho bà toàn bộ phần đất do cụ N, cụ X nhận chuyển nhượng của ông Q, với giá 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), nhưng do cha con nên không làm hợp đồng chuyển nhượng mà làm giấy tặng cho đất, sau đó bà kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q đứng tên sang cho bà H và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đưa ra được chứng cứ chứng minh có sự việc cụ N, cụ X và các anh em thỏa thuận giao đất của cụ N, cụ X cho bà H xây dựng nhà cho cụ N, cụ X ở. Căn cứ đơn cho đất lập ngày 01/7/2011, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thể hiện có sự việc cụ X, cụ N cho bà H phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Q, theo bà H xác định do cha con nên khi chuyển nhượng không làm hợp

đồng và để khỏi phải chịu thuế nên cha con thỏa thuận làm giấy tặng cho đất để bà đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và thực tế bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H bị thu hồi do trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện không đúng quy định để cấp lại cho cụ N, trong thời gian cụ N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 18/11/2014 cụ N, cụ X và bà H lập biên bản thỏa thuận chuyển nhượng phần đất do cụ N, cụ X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q cho bà H với diện tích 7.700m², với giá 1.000.000.000 đồng, đến ngày 21/11/2014 cụ N, cụ X làm biên nhận với bà H đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng, tại các lời khai ngày 04/5/2023, ngày 08/01/2015 bà L1 xác định bà đã nhận đủ 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, đã đưa cho cha mẹ 200.000.000 đồng, còn lại 800.000.000 đồng bà giữ hộ cha mẹ.

Do đó, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ X, cụ N với bà H có xảy ra trên thực tế, bên chuyển nhượng đất là cụ N, cụ X đã giao đất cho bà H sử dụng từ năm 2011, bà H đã xây dựng nhà kiên cố để ở và quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đất là bà H đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho cụ N, cụ X thông qua bà L1, nên mặc dù các bên có vi phạm về hình thức của giao dịch, nhưng việc giao dịch đã hoàn thành, thực hiện xong nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm giao dịch cụ N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chưa đủ điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, từ đó tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ N, cụ X và bà H vô hiệu và buộc cụ X có trách nhiệm toàn bộ hậu quả của việc tuyên bố giao dịch vô hiệu là chưa phù hợp, vì sau khi cụ N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/12/2014, cụ N và cụ X cũng không có văn bản nào khác thay đổi nội dung chuyển nhượng đất cho bà H, nên không căn cứ vào việc vi phạm về hình thức của giao dịch để làm căn cứ tuyên bố giao dịch vô hiệu.

Như vậy, có căn cứ để xác định phần đất diện tích 828,3m² cụ X yêu cầu chia thừa kế khi còn sống cụ N và cụ X đã chuyển nhượng cho bà H và đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng và bà H đã xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2011 đến nay, nên phần diện tích đất tranh chấp 828,3m² không còn là di sản. Do đó, có căn cứ chấp nhận phần kháng cáo này của bà H, không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ X.

[2.2] Xét kháng cáo của bà H yêu cầu chấp nhận đơn phản tố, công nhận phần đất diện tích 828,3m² cho bà.

Theo đơn phản tố của bà H ngày 12/5/2021, bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 675279 đối với diện tích 828,3m², thửa số 10, tờ bản đồ số 57 cấp ngày 08/12/2014 và yêu cầu công nhận phần đất diện tích 828,3m² cho bà H. Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất cụ N, cụ X nhận chuyển nhượng của ông

Nguyễn Văn Q diện tích 7.700m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q ngày 07/11/1996 thể hiện phần đất thuộc thửa 0557, tờ bản đồ số 03, từ giấy tặng cho đất giữa cụ N với bà H lập năm 2011, nên bà H kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và được Cơ quan đăng ký đất đai tách thành hai thửa và cấp thành hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó thửa số 10 tờ bản đồ số 57 diện tích 887,3m² và thửa 296, tờ bản đồ số 07 diện tích 7.105,3m², sau khi Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bạc Liêu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H để cấp lại cho cụ N thì thửa số 10, tờ bản đồ số 57 diện tích 828,3m², còn thửa 296, tờ bản đồ số 07 diện tích vẫn là 7.105,3m². Theo đơn khởi kiện, cụ X chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ N để lại là phần đất diện tích 828,3m², thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 57, còn phần diện tích 7.105,3m² các đương sự không yêu cầu và đơn phản tố bà H cũng không có yêu đối với phần đất diện tích 7.105,3m², nên cấp sơ thẩm và phúc thẩm không có căn cứ để xem xét giải quyết đối với phần đất diện tích 7.105,3m².

Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất tranh chấp diện tích 828,3m² là một phần trong diện tích 7.700m² có nguồn gốc của cụ N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q, theo biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 18/11/2014 cụ N, cụ X đã chuyển nhượng cho bà H và cụ N, cụ X đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng xây dựng nhà kiên cố ở từ năm 2011 đến nay, nên không căn cứ vào việc vi phạm về hình thức của giao dịch để tuyên bố giao dịch vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H, công nhận phần đất diện tích 828,3m², đo đạc thực tế diện tích 828,1m² cho bà H theo biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 18/11/2014 là phù hợp. Đối với phần đất diện tích 7.105,3m² các bên đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[3] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 675279 đối với diện tích 828,3m², thửa số 10, tờ bản đồ số 57 cấp ngày 08/12/2014 do cụ Diệp Văn N đứng tên. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Điều 195 của Luật Đất đai quy định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện, việc ghi những biến động sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ N mà Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, mặc dù các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nhưng việc chấp nhận kháng cáo của bà H làm thay đổi nghĩa vụ dân sự của các bên, nên cần xem xét sửa phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Theo đó, nguyên đơn khởi kiện không được chấp nhận phải chịu toàn bộ án phí và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, bà H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0004062 ngày 19/5/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà Diệp Thanh H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Diệp Thanh H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 5 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650 và Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị X yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Diệp Văn N để lại là phần đất đo đạc thực tế diện tích 828,1m², tại thửa số 10, tờ bản đồ 57, tọa lạc tại: Ấp 2, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, phần đất có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa số 10 có số đo 55,7m

Cạnh hướng Tây giáp phần đất ông T có số đo 54,95 m;

Cạnh hướng Nam giáp ranh giải phóng mặt bằng Quốc lộ 1A có số đo 7,1m

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất ông Th có số đo 7,8m.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Biên bản tự thỏa thuận” lập ngày 18/11/2014 giữa cụ Diệp Văn N, cụ Trần Thị X với bà Diệp Thanh H đối với phần đất diện tích 828,1m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại: Ấp 2, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho bà Diệp Thanh H, phần đất có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa số 10 có số đo 55,7m

Cạnh hướng Tây giáp phần đất ông T có số đo 54,95 m;

Cạnh hướng Nam giáp ranh giải phóng mặt bằng Quốc lộ 1A có số đo 7,1m

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất ông Th có số đo 7,8m.

3. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thị xã G, tỉnh Bạc Liêu căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Diệp Thanh H đối với phần đất diện tích 828,1m² có vị trí, số đo các cạnh nêu trên theo quy định pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Cụ Trần Thị X được miễn nộp án phí.

- Bà Diệp Thanh H không phải chịu. Bà H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai số 0004062 ngày 19/5/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

- Bà Diệp Thị L1, ông Diệp Văn L, bà Diệp Thanh N, ông Diệp Văn T không phải chịu.

4.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp là 5.350.000 đồng, cụ Trần Thị X phải chịu toàn bộ, cụ Trần Thị X đã nộp xong.

4.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Diệp Thanh H không phải chịu, bà Diệp Thanh H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu số 0014879 ngày 10/7/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

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, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã G;
- CCTHADS thị xã G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Anh Tuấn