

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 135/2023/DS-PT
Ngày 23 - 3 - 2023
V/v tranh chấp chia thừa kế, hợp
đồng chuyển đổi, chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hủy quyết định
hành chính về quản lý đất đai

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chung Văn Kết
Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn
Ông Vũ Đức Toàn

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 412/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “V/v tranh chấp chia thừa kế, hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định hành chính về quản lý đất đai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 467/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Bà Mai Thị Kim A, sinh năm 1959; Nơi cư trú: Ấp Hòa Quới, xã HT, huyện CT, tỉnh ĐT (có mặt)

2/. Bà Mai Thị Kim Q, sinh năm 1957; Nơi cư trú: Tổ 2, ấp Phú Thọ, xã TP, huyện TB, tỉnh VL (có mặt).

3/. Bà Mai Thị S, sinh năm 1961; Nơi cư trú: Số 109-B2, Lê Hồng Phong, khu vực 4, phường Trà Nóc, quận BT, Thành phố CT (vắng mặt)

4/. Bà Mai Bích X, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Tổ 2, ấp Phú Thọ, xã TP, huyện TB, tỉnh VL (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Q, bà S, bà X: Bà Mai Thị Kim A, sinh năm 1959 (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2013, có mặt);

5/. Bà Mai Bích E, sinh năm 1965; Nơi cư trú: Ấp Hòa Quới, xã HT, huyện CT, tỉnh ĐT (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Mai Bích E: Ông Tô Vĩnh D, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Số 1/1 Lưu Văn Liệt, Phường 2, thành phố VL, tỉnh VL (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2012) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư Phan Duy Võ - Văn phòng Luật sư Thiên Lý, thuộc đoàn Luật sư tỉnh VL (có mặt).

- Bị đơn:

1/. Ông Mai Phi C, sinh năm 1964 (*chết ngày 06/9/2020*);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Phi C:

1.1/. Bà Võ Thị R, sinh năm 1977 (vợ ông C);

1.2/. Chị Mai Thị Mỹ V, sinh năm 2000 (con ông C);

1.3/. Anh Mai Ngọc T, sinh năm 2002 (con ông C);

Cùng cư trú: Ấp Hòa Bình, xã HT, huyện CT, tỉnh ĐT.

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cháu V, T: Bà Võ Thị R (là mẹ), (văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021), (có đơn xin xét xử vắng mặt)

1.4/. Chị Mai Thị Mỹ G, sinh năm 1993 (con ông C). Nơi cư trú: Ấp Hòa Thuận, xã Nguyễn Văn Thành, huyện BB, tỉnh VL (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/. Ông Mai Thanh B, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Ấp Hòa Quới, xã HT, huyện CT, tỉnh ĐT (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Võ Thị R, sinh năm 1977 (vợ ông C); Nơi cư trú: Ấp Hòa Bình, xã HT, huyện CT, tỉnh ĐT (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị R: Ông Nguyễn Tùng, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Số 1/B7, Lưu Văn Liệt, Phường 2, thành phố VL, tỉnh VL (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021) (vắng mặt)

2/. Bà Phạm Hồng H, sinh năm 1976 (vợ ông B); (vắng mặt)

3/. Chị Mai Thị Huỳnh N, sinh năm 1998 (con ông B); (vắng mặt)

4/. Anh Mai Duy U, sinh năm 2000 (con ông B); (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp Hòa Quới, xã HT, huyện CT, tỉnh ĐT.

Người đại diện hợp pháp cho Phạm Hồng H, Mai Thị Huỳnh N, Mai Duy U: Ông Mai Thanh B, sinh năm 1970 (Văn bản ủy quyền ngày 29/3/2019, ngày 01/9/2016); (vắng mặt)

5/. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1973; (có mặt)

6/. Bà Nguyễn Thị Bé K, sinh năm 1967; (có mặt)

Cùng cư trú: Ấp Hòa Hiệp, xã HT, huyện CT, tỉnh ĐT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K:

- Luật sư Phạm Thị Linh, Công ty Luật TNHH Phạm Nguyễn, thuộc Đoàn luật sư Thành phố CT (vắng mặt)

- Luật sư Đặng Hồng Đức - Luật sư Văn phòng Luật sư Đặng Hồng Đức, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh ĐT (vắng mặt)

7/. Ông Hà Văn P, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Ấp Hòa Quới, xã HT, huyện CT, tỉnh ĐT (vắng mặt)

8/. Ủy ban nhân dân huyện CT;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh Trung, Chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 80, Quốc lộ 80, thị trấn Cái Tàu Hạ, huyện CT, tỉnh ĐT.

- **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K, bà Võ Thị R (là một trong người thừa kế tổ tụng của bị đơn Mai Phi C).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Mai Thị Kim A đồng thời đại diện cho các nguyên đơn bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Bích X, bà Mai Thị S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Em (chết 1973), cụ Nĩ (chết 1994). Cụ Em và cụ Nĩ chung sống với nhau có tất cả 07 người con (A, E, Q, S, X, C, B). Cụ Em và cụ Nĩ chết không để lại di chúc.

Di sản 02 cụ để lại: Khoảng 21 công đất và 01 căn nhà. Năm 1994 cụ Nĩ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 18.358m² gồm các thửa 606, 1204 và thửa 684; phần đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cụ Nĩ chết, ông Mai Thanh B (con) quản lý toàn bộ diện tích đất nói trên. Đến ngày 04/11/1999: bà S, ông C, bà E và bà A lập tờ thỏa thuận thống nhất để ông B đứng tên QSD đất và ngày 29/11/1999, ông B đại diện tiến hành thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này gồm các thửa: 606, 684 và 1204, tổng diện tích 18.358m² và năm 2009 ông B được cấp giấy CNQSD đất phần đất còn lại diện tích 3.017m² tại thửa 109.

Đến ngày 11/12/2002 (âl) tiếp tục lập tờ hợp gia tộc thống nhất: nhà, đất ruộng, đất vườn của cha, mẹ để lại là tài sản chung của các anh chị em chưa chia, tạm thời giao cho Mai Thanh B quản lý; Sau này các anh chị em có cần sử dụng thì thỏa thuận giải quyết sau. Nhưng từ năm 2007-2011, ông B được cấp đổi và nhiều lần tách thửa, nhập thửa, cụ thể:

Ngày 11/5/2011, ông B ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Mai Phi C 5.140m² đất ruộng (thuộc thửa 60 và 1265) và ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 05/9/2011, ông C tách thửa 60 thành thửa 62, diện tích 1.000m² và thửa 63, diện tích 1.998m²; đồng thời chuyển nhượng cho ông M, bà Bé K diện tích 1.000m² thửa 62. Ông M, bà Bé K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông C tiếp tục chuyển nhượng cho ông M, bà K 1.000m² đất ruộng (một phần thửa 63), hai bên làm giấy tay. Đồng thời, ông C làm giấy tay chuyển nhượng cho ông P 3 công (3.000m², là phần còn lại của thửa 63 và trọn thửa 1265).

Phần đất ông C chuyển nhượng cho ông M, bà Bé K, hiện nay bà A đang quản lý, đo thực tế diện tích ($664,2\text{m}^2 + 1124,9\text{m}^2 = 1789,1\text{m}^2$); ông P quản lý phần đất ruộng 3.424,1m². Phần còn lại trong thửa 684 do bà A đang quản lý, sử dụng.

Ông B đang quản lý, sử dụng thửa 606, một phần thửa 1204. Bà X quản lý, canh tác 01 phần thửa 1204.

Nay, các nguyên đơn A, Q, X, S yêu cầu:

1. Chia tài sản chung của cha mẹ để lại gồm các thửa đất 606, 684, 1204, cụ thể như sau:

- Thửa 684 chia 06 phần bằng nhau. Bà A yêu cầu đứng tên trọn thửa, sau đó các nguyên đơn tự thỏa thuận chia; phần của ông C, các nguyên đơn yêu cầu nhận đất và sẽ trả giá trị cho ông C. Trong phần đất được chia, các nguyên đơn đồng ý bán cho ông B lối đi ngang 7m, tính từ ranh đất ông Mì qua, thể hiện tại mốc 19-20, dài từ lộ vào thửa đất 109 của ông B, bà H, diện tích cụ thể theo Sơ đồ đo đạc, chỉnh sửa, bổ sung. Số tiền ông B trả sẽ cộng vào phần tài sản chung được chia cho các nguyên đơn và ông C.

- Mai Thanh B được quyền quản lý, sử dụng thửa 606, đất cây lâu năm, đo đạc thực tế diện tích là 1.864,5m², và thửa 1204, đo đạc thực tế diện tích là 3.216,7m². Bà X đồng ý giao lại 02 công đất tại thửa 1204 cho ông B quản lý, sử dụng.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông M, bà Bé K, ông P.

Các nguyên đơn cùng ông B đồng ý trả giá trị phần đất được chia cho ông C 300.000.000đ, để ông C khắc phục hậu quả cho ông M, bà Bé K và ông P.

3. Đối với thửa đất 109 tờ bản đồ số 53, diện tích 3017m² (đo đạc thực tế diện tích là 3.157,9m²) do vợ chồng Mai Thanh B và Phạm Hồng H đứng tên, có

nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị Nĩ mua (để ông B, bà H đứng tên) nguyên đơn không yêu cầu chia.

4. Đối với căn nhà cha mẹ để lại, đã tháo dỡ cho ông C, các nguyên đơn không yêu cầu chia, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, bà A yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Em và cụ Nĩ chết để lại thành 08 kỷ phần, thống nhất giao cho ông B được hưởng 02 kỷ phần.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông Tô Vĩnh D, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Mai Bích E trình bày: Thống nhất trình bày và yêu cầu của bà A.

** Bị đơn ông Mai Phi C (chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Võ Thị R, chị Mai Thị Mỹ V, anh Mai Ngọc T. Người đại diện hợp pháp của bà R là ông Nguyễn Tùng; Bà R đại diện hợp pháp cho chị V và anh T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa:*

Năm 1996, ông C có chuyển nhượng của ông Hà Văn Lục 03 công 1 góc tư (3.250m²) với giá 20 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Sau đó ông C và ông B thỏa thuận đổi đất với nhau. Theo đó, ông C giao cho ông B phần đất chuyển nhượng của ông Lục, bà A và ông B giao cho ông C phần đất của ông B diện tích 3.250m² cộng với phần đất mà cụ Nguyễn Thị Nĩ hứa cho ông C trước đó diện tích 3.000m², nên ông C được sử dụng phần đất diện tích khoảng 6.250m², nhưng khi tiến hành thủ tục sang tên, thì ông B chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông C phần đất diện tích 5.140m², ông C cũng đồng ý. Sau đó ông C đã tách thửa và chuyển nhượng cho ông M và bà Bé K 2.000m² và ông Hà Văn P 03 công.

Nay, Ông C, bà R không đồng ý theo yêu cầu của những người đồng nguyên đơn, cho rằng các thửa đất đã được chia rồi.

** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C có yêu cầu phản tố:*

Yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của UBND huyện CT về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất ghi tên ông Mai Phi C cấp ngày 22/8/2011, tờ bản đồ 53, thửa 1265, diện tích 2142m², mục đích sử dụng lúa và Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của UBND huyện CT về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất ghi tên ông Mai Phi C cấp ngày 20/10/2011, tờ bản đồ 41, thửa 63, diện tích 1998m², mục đích sử dụng lúa, do ban hành không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật. Đối với bà R yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển đổi đất giữa ông C với ông B để có căn cứ yêu cầu chia đất của cụ Nguyễn Thị Nĩ và giao đất cho ông M, bà K, ông P.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu về việc hủy 02 Quyết định: số 1744/QĐ-UBND và số 1739/QĐ-UBND cùng ngày 25/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện CT thì bà R (đại diện ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bị đơn ông C) yêu cầu, được chia phần đất tổng diện tích

5.313,2m² vị trí đã chuyển nhượng cho ông M, bà Bé K và ông P (664,2 + 1124,9 + 3424,1m²) để giao cho ông M, bà K, ông P.

** Bị đơn ông Mai Thanh B, đồng thời ông B đại diện hợp pháp cho bà Phạm Hồng H, Mai Thị Huỳnh N, Mai Duy U trình bày:*

Ông B thừa nhận các thửa đất 684, 606, 1204 là tài sản chung của cha mẹ để lại chưa chia và thừa nhận sau khi cha, mẹ chết các anh chị em có thỏa thuận cho ông B đại diện đứng tên phần đất của cha mẹ. Quá trình đứng tên đất, ông B nhiều lần thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Riêng đối với thửa 684: Ngày 28/5/2007 ông B được cấp đổi giấy CNQSD đất thành 06 thửa (32, 47, 9, 3, 66, 149). Ngày 07/01/2011 ông B hợp thửa 32, 47 thành thửa 59; thửa 3, 66 thành thửa 1261. Ngày 06/5/2011 ông B tách thửa 59 thành thửa 60, 61 và thửa 1261 thành thửa 1265, 1266.

Ngày 11/5/2011, ông B lập thủ tục tặng cho QSD đất cho ông Mai Phi C 5.140m² đất ruộng (thuộc thửa 60 và 1265) và ông C đã được cấp giấy CNQSD đất.

Ngày 05/9/2011, ông C tách thửa 60 thành thửa 62, diện tích 1.000m² và thửa 63, diện tích 1.998m²; đồng thời chuyển nhượng cho bà Bé K, ông M 1.000m² thửa 62, ông M bà Bé K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa 63, ông C làm giấy tay chuyển nhượng cho ông M, bà K 1.000m² đất ruộng (một phần thửa 63). Ngoài ra, ông C làm giấy tay chuyển nhượng cho ông P 3 công (3.000m², là phần còn lại của thửa 63 và trọn thửa 1265).

Nay, ông Mai Thanh B đồng ý theo yêu cầu của các nguyên đơn về việc chia tài sản chung của cha, mẹ, đồng ý chia cho các nguyên đơn và ông C trọn thửa 684, ông B yêu cầu được chia phần đất thửa 606 và 1204 vì các thửa đất này Ông đã cất nhà ở và đang quản lý sử dụng. Đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất được chia cho ông C là 300.000.000đồng để khắc phục hậu quả cho ông M, bà Bé K và ông P.

Ông B yêu cầu được sử dụng 01 đường đi tại thửa 684, ngang 7m tính từ phía giáp đất ông Mì, vị trí thể hiện tại mốc 19-20, dài từ phía giáp lộ vào đến thửa 109 của anh B, chị H, diện tích cụ thể theo Sơ đồ đo đạc bổ sung trích đo và đồng ý trả giá trị đất cho các nguyên đơn và ông C để chia.

Riêng việc chuyển đổi đất với ông C, ông B không thừa nhận. Thửa đất 109 do cụ Nguyễn Thị Nĩ mua của ông Lục khoảng 01 công (lúc còn sống) và ông B chuyển nhượng của ông Lục khoảng 02 công (sau khi cụ Nguyễn Thị Nĩ chết). Sau đó, ông Lục, cùng vợ, con làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông B. Hiện nay, ông B và bà H đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa 109 và canh tác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé K trình bày trong quá trình tham gia giải quyết vụ án và tại phiên tòa:*

Năm 2011, ông M và bà Bé K có thỏa thuận chuyển nhượng của ông C diện tích 1.000m² đất ruộng, thửa 62 và đến năm 2012 tiếp tục chuyển nhượng của ông

C diện tích 1.000m² đất ruộng, thuộc một phần thửa 63. Thửa 62, ông M, bà Bé K đã trả đủ tiền 350.000.000 đồng cho ông C, bà R và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng ông M, bà Bé K đã vào xây hàng rào để chuẩn bị cất nhà thì bà A tranh chấp. Còn phần diện tích 1.000m² (thuộc 01 phần thửa 63) ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M, bà Bé K bằng giấy tay với giá 90.000.000 đồng, đã trả cho ông C nhận 70.000.000 đồng.

Đến ngày 25/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện CT ban hành Quyết định số 1745/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận QSD đất của ông M và bà Bé K đối với thửa 62.

Nay ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé K yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 1745/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện CT về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất ghi tên ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé K.

- Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu về việc hủy Quyết định 1745/QĐ-UBND thì ông M, bà Bé K yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C trả lại cho ông M, bà Bé K các khoản tiền, gồm:

+ Giá trị phần đất 1.000m² ông C và bà R đã chuyển nhượng cho ông M, bà Bé K ngày 12/9/2011, theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án giải quyết, tạm tính là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng);

+ Bồi thường tiền xây dựng hàng rào 30.000.000 đồng và tiền cải tạo đất 20.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng);

- Ngoài ra, ông M, bà Bé K yêu cầu ông C và bà R trả lại tiền chuyển nhượng đất (phần đất chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 26/3/2012, chưa sang tên) số tiền 70.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 01/4/2012 đến 01/5/2020, là 87 tháng, lãi suất 1%/tháng, số tiền lãi là: 70.000.000 đồng x 1%/tháng x 50 tháng = 60.900.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 130.000.000 đồng. Và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử với lãi suất 1%/tháng.

Tổng cộng các khoản ông M, bà Bé K yêu cầu ông C, bà R trả lại tạm tính là: 680.900.000 đồng. Phần đất hiện nay bà A đang quản lý một phần và ông P đang quản lý một phần.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M và bà Bé K yêu cầu, trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 62 thì yêu cầu hoàn trả tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại, chênh lệch giá thửa 62 là 02 tỷ đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn P trình bày:*

Ngày 26/3/2012, ông P có chuyển nhượng 3 công đất ruộng của vợ chồng ông C, bà R với giá 90.000.000 đồng/1 công x 3 = 270.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Ông đã giao đủ tiền cho ông C và ông C đã giao đất cho ông P sử dụng. Hiện ông P vẫn đang sử dụng đất (thửa 1265).

Ông Hà Văn P yêu cầu ông C, bà R trả lại cho ông P số tiền chuyển nhượng đất là 270.000.000đ (90.000.000đ/01 công), không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện CT: Có đơn xin vắng mặt, có văn bản cung cấp thông tin, tài liệu cho Tòa án thể hiện trong hồ sơ.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh ĐT đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 26, 34, 37 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; các Điều 116, 131, 500, 649, 650, 653 Bộ Luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Thị S, bà Mai Bích E, bà Mai Bích X về việc yêu cầu chia thừa kế.

- Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Phi C là bà Võ Thị R, Mai Thị Mỹ V và Mai Ngọc T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho (đổi) quyền sử dụng đất ngày 11/5/2011, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13/9/2011 và yêu cầu hủy Quyết định hành chính số 1739/QĐ-UBND, Quyết định số 1744/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011 và yêu cầu hủy quyết định hành chính số 1745/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1. Bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Thị S, bà Mai Bích E, bà Mai Bích X được hưởng thừa kế thừa đất số 684 (cũ), diện tích 14.900,9m², đất lúa. Bà A được đại diện cho bà Q, bà S, bà E, bà X đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Ông Mai Thanh B được thừa kế thừa đất số 606 (cũ), diện tích 1.864,5m², đất thổ và thừa đất số 1204 (cũ), diện tích 3.216,7m², đất lúa.

2.1. Buộc bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Thị S, bà Mai Bích E, bà Mai Bích X mỗi người có trách nhiệm trả giá trị thừa kế cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C (gồm bà R, chị V và anh T) là 31.292.000 đồng.

2.2. Buộc ông Mai Thanh B có trách nhiệm trả giá trị tài sản thừa kế cho bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Thị S, bà Mai Bích E, bà Mai Bích X mỗi người 226.222.000 đồng.

2.3. Buộc ông Mai Thanh B có trách nhiệm trả giá trị tài sản thừa kế cho bà R, chị V, anh T số tiền 87.704.000 đồng và chị Mai Thị Mỹ G số tiền 169.811.000

đồng.

2.4. Buộc ông Mai Thanh B, bà Phạm Hồng H, chị Mai Thị Huỳnh N và anh Mai Duy U giao trả quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 109, diện tích 3.158m², đất lúa cho bà Võ Thị R, chị Mai Thị Mỹ V và anh Mai Ngọc T. Diện tích 3.158m², được thể hiện từ các mốc 9-10-11-12-13-14-28-9, theo trích đo hiện trạng ngày 29/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT.

2.5. Buộc bà Mai Bích X giao thửa 1204 (cũ), diện tích 3.216,7m², đất lúa cho ông B được thừa kế. Diện tích 3.158m², được thể hiện từ các mốc 6-7-8-9-10-11-6, theo trích đo hiện trạng ngày 12/02/2014 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT.

3. Hợp đồng tặng cho (chuyển đổi) quyền sử dụng đất ngày 11/5/2011 giữa ông B, bà H với ông C vô hiệu.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011, giấy tay ngày 12/9/2011 và giấy tay ngày 29/11/2011 giữa ông Mai Phi C, bà Võ Thị R với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K đối với thửa đất số 62 diện tích 1.000m², đất lúa vô hiệu.

5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 26/3/2012 giữa ông Mai Phi C với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K và giữa ông Mai Phi C với ông Hà Văn P vô hiệu.

5.1. Buộc ông Hà Văn P giao trả lại phần đất có diện tích 3.424,1m², một phần thửa 684 (cũ), cho bà Q, bà A, bà E, bà S, bà X được hưởng thừa kế. Diện tích 3.424.1m² được thể hiện từ các mốc 4-5-26-25-4, theo trích đo hiện trạng ngày 29/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT.

5.2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà R, chị V, anh T và chị G liên đới hoàn trả cho ông M, bà Bé K tổng cộng 850.000.000 đồng và liên đới trả cho ông Hà Văn P 270.000.000 đồng.

5.3. Buộc bà Q, bà A, bà E, bà S, bà X bồi thường tiền xây dựng tường rào, san lấp cho ông M và bà Bé K, tổng cộng 20.618.000 đồng. Bà Q, bà A, bà E, bà S, bà X được quyền sở hữu tường rào.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện CT thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 109 đã cấp cho ông B để cấp lại cho bà R, chị V và anh T theo quy định.

Các đương sự được đến cơ quan có thẩm quyền, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp về đất đai.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 12/02/2014, ngày 29/01/2016, ngày 20/7/2016, ngày 30/8/2016, ngày 08/7/2019, ngày 10/9/2019, ngày 29/10/2019; biên bản định giá ngày 10/9/2019, ngày 20/5/2020, ngày 23/3/2022; sơ đồ đo đạc ngày 12/02/2014, ngày 29/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/7/2022, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K có đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M, bà K theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011 và yêu cầu hủy quyết định hành chính số 1745/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì Ông, Bà cho rằng là người thứ ba ngay tình.

Ngày 27/7/2022, bà Võ Thị R (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn) có đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Những người vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé K và người thừa kế tố tụng của bị đơn bà Võ Thị R, thấy rằng:

[2.1] Phần đất ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé K nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Mai Phi C (đã chết năm 2020) vào ngày 11/5/2011 là 01 phần trong khối di sản thừa kế của 02 cụ Em (chết 1973) và cụ Nĩ (chết 1994); là cha mẹ của các nguyên đơn, bị đơn. Do cụ Em và cụ Nĩ chết không để lại di chúc, nên những người thừa kế của 02 cụ có lập tờ hợp gia tộc thống nhất: nhà, đất ruộng, đất vườn của cha, mẹ để lại là tài sản chung của các anh chị em chưa chia, tạm thời giao cho Mai Thanh B quản lý; Sau này các anh chị em có cần sử dụng thì thỏa thuận giải quyết sau (ngày 4/11/2019 và ngày 11/12/2002 âm).

[2.2] Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp là khối di sản chưa chia, anh em thống nhất giao tạm cho ông B quản lý; Việc ông B tự ý thực hiện cấp đổi, tách thửa, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của những người đồng thừa kế là vi phạm nội dung mà các anh em đã thỏa thuận, không đúng quy định pháp luật.

Án sơ thẩm nhận định: “ông B chỉ là người đại diện các đồng thừa kế đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông B, bà H tặng cho ông C mà

không có sự thống nhất của các đồng thừa kế, nên hợp đồng tặng cho (chuyển đổi) quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với ông C là hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011 giữa ông C với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé K cũng bị vô hiệu”. Để từ đó tuyên không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011 và yêu cầu hủy quyết định hành chính số 1745/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với ông M, bà K là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Về xử lý hợp đồng vô hiệu: Theo biên bản định giá ngày 23/3/2022 của Hội đồng định giá thì phần đất lúa giá thị trường là $84.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 1.000\text{m}^2 = 84.000.000\text{đồng}$, thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M trình bày, ngày 29/11/2011 ông C với ông M, bà Bé K tiếp tục lập “*giấy tay mua bán đất ruộng với giá 780.000.000 đồng*” là để trong trường hợp ông C không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông C phải bồi thường số tiền 780.000.000 đồng (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã HT, huyện CT). Do đó, án sơ thẩm buộc những người thừa kế của ông C hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông M, bà Bé K số tiền 780.000.000 đồng là phù hợp ý chí của ông C lúc còn sống và thỏa thuận của giấy tay ngày 29/11/2011.

[2.4] Đối với kháng cáo của bà R (là vợ của ông C): Như vừa phân tích trên, việc chuyển nhượng đất giữa Bà, chồng bà (ông C) với ông M, bà K bị vô hiệu. Án sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà R, chị V, anh T và chị G liên đới hoàn trả cho ông M, bà Bé K tổng cộng 850.000.000 đồng (Trong đó có 70 triệu đồng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2012).

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông M, bà K, bà R là có căn cứ; Những người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm dân sự: Do không chấp nhận kháng cáo, nên ông M, bà K, bà R mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng; Có dự nộp theo các Biên lai thu số 0004701 ngày 26/7/2022, 0004702 ngày 27/7/2022, 0014016 ngày 06/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh ĐT.

[5] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K, bà Võ Thị R. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐT.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Thị S, bà Mai Bích E, bà Mai Bích X về việc yêu cầu chia thừa kế.

- Không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mai Phi C là: bà Võ Thị R, bà Mai Thị Mỹ V và ông Mai Ngọc T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho (đổi) quyền sử dụng đất ngày 11/5/2011, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13/9/2011 và yêu cầu hủy Quyết định hành chính số 1739/QĐ-UBND, Quyết định số 1744/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011 và yêu cầu hủy quyết định hành chính số 1745/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1. Bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Thị S, bà Mai Bích E, bà Mai Bích X được hưởng thừa kế thừa đất số 684 (cũ), diện tích 14.900,9m², đất lúa. Bà A được đại diện cho bà Q, bà S, bà E, bà X đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Ông Mai Thanh B được thừa kế thừa đất số 606 (cũ), diện tích 1.864,5m², đất thổ và thửa đất số 1204(cũ), diện tích 3.216,7m², đất lúa.

2.1. Buộc bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Thị S, bà Mai Bích E, bà Mai Bích X mỗi người có trách nhiệm trả giá trị thừa kế cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C (gồm bà R, chị V và anh T) là 31.292.000 đồng.

2.2. Buộc ông Mai Thanh B có trách nhiệm trả giá trị tài sản thừa kế cho bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Thị S, bà Mai Bích E, bà Mai Bích X mỗi người 226.222.000 đồng.

2.3. Buộc ông Mai Thanh B có trách nhiệm trả giá trị tài sản thừa kế cho bà Võ Thị R, chị Mai Thị Mỹ V, anh Mai Ngọc T số tiền 87.704.000 đồng và chị Mai Thị Mỹ G số tiền 169.811.000 đồng.

2.4. Buộc ông Mai Thanh B, bà Phạm Hồng H, chị Mai Thị Huỳnh N và anh Mai Duy U giao trả quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 109, diện tích 3.158m², đất lúa cho bà Võ Thị R, chị Mai Thị Mỹ V và anh Mai Ngọc T. Diện tích 3.158m², được thể hiện từ các mốc 9-10-11-12-13-14-28-9, theo trích đo hiện trạng ngày 29/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT.

2.5. Buộc bà Mai Bích X giao thửa 1204 (cũ), diện tích 3.216,7m², đất lúa cho ông Mai Thanh B được thừa kế. Diện tích 3.158m², được thể hiện từ các mốc 6-7-8-9-10-11-6, theo trích đo hiện trạng ngày 12/02/2014 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT.

3. Hợp đồng tặng cho (chuyển đổi) quyền sử dụng đất ngày 11/5/2011 giữa ông Mai Thanh B, bà Phạm Hồng H với ông Mai Phi C vô hiệu.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011, giấy tay

ngày 12/9/2011 và giấy tay ngày 29/11/2011 giữa ông Mai Phi C, bà Võ Thị R với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K đối với thửa đất số 62 diện tích 1.000m², đất lúa vô hiệu.

5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 26/3/2012 giữa ông Mai Phi C với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K và giữa ông Mai Phi C với ông Hà Văn P vô hiệu.

5.1. Buộc ông Hà Văn P giao trả lại phần đất có diện tích 3.424,1m², một phần thửa 684 (cũ), cho bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Bích E, bà Mai Thị S, bà Mai Bích X được hưởng thừa kế. Diện tích 3.424.1m² được thể hiện từ các mốc 4-5-26-25-4, theo trích đo hiện trạng ngày 29/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT.

5.2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Mai Phi C là bà Võ Thị R, chị Mai Thị Mỹ V và anh Mai Ngọc T và chị Mai Thị Mỹ G liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K tổng cộng 850.000.000 đồng và liên đới trả cho ông Hà Văn P 270.000.000 đồng.

5.3. Buộc bà Mai Thị Kim Q, bà Mai Thị Kim A, bà Mai Bích E, bà Mai Thị S, bà Mai Bích X bồi thường tiền xây dựng tường rào, san lấp cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K tổng cộng 20.618.000 đồng. Bà Q, bà A, bà E, bà S, bà X được quyền sở hữu tường rào.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện CT thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 109 đã cấp cho ông Mai Thanh B để cấp lại cho bà Võ Thị R, chị Mai Thị Mỹ V và anh Mai Ngọc T theo quy định.

Các đương sự được đến cơ quan có thẩm quyền, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp về đất đai.

(Kèm theo Bản án sơ thẩm biên bản xem xét thẩm định ngày 12/02/2014, ngày 29/01/2016, ngày 20/7/2016, ngày 30/8/2016, ngày 08/7/2019, ngày 10/9/2019, ngày 29/10/2019; biên bản định giá ngày 10/9/2019, ngày 20/5/2020, ngày 23/3/2022; sơ đồ đo đạc ngày 12/02/2014, ngày 29/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CT).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Bé K, bà Võ Thị R mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ theo các Biên lai thu số 0004701 ngày 26/7/2022, 0004702 ngày 27/7/2022, 0014016 ngày 06/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh ĐT; các đương sự đã nộp đủ tiền.

7. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh ĐT;
- VKSND tỉnh ĐT;
- Cục THADS tỉnh ĐT;

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

- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 25bTNB.

Chung Văn Kết