

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

TỈNH BÌNH ĐỊNH

Bản án số: 136/2024/DS-PT

Ngày: 01/8/2024

V/v tranh chấp về hợp đồng
mua bán nhà ở, chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tranh chấp về
chia tài sản chung là quyền sử dụng
đất, tranh chấp về thừa kế tài sản.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thẩm

Các Thẩm phán: Ông Thái Văn Hà

Ông Phan Minh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Trần M, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Mỹ K, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Vợ chồng ông Huỳnh Hữu C, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn N, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Anh **Huỳnh Hữu L**, sinh năm 1991; địa chỉ: **Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1963; địa chỉ: **Số nhà A, Đường N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai**. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bà **Trần Thị Y**, sinh năm 1966 (vắng mặt)

- Bà **Trần Thị T2**, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

- Ông **Trần Văn C1**, sinh năm 1934; địa chỉ: **Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**. (vắng mặt)

- Bà **Trần Thị T3**, sinh năm 1931; địa chỉ: **Số nhà I, Hẻm E, Đường P, Tổ B, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai**. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bà **Đỗ Thị Á**, sinh năm 1946, chết ngày 08/01/2022; nơi cư trú cuối cùng: **Thôn Đ, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà **Đỗ Thị Á**:*

+ Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Thôn Đ, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Bà **Cao Thị Q**, sinh năm 1974; địa chỉ: **Số nhà F, Đường P, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận**.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà **Q**:* Ông **Cao Văn M1**, sinh năm 1987; địa chỉ: **Thôn Đ, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**, (Giấy ủy quyền ngày 06/7/2023). (có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Bà **Cao Thị B**, sinh năm 1976; địa chỉ: **Thôn Đ, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Bà **Cao Thị L1**, sinh năm 1979; địa chỉ: **Khu phố V, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định**. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông **Cao Văn T4**, sinh năm 1982; địa chỉ: **Số nhà A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh**. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông **Cao Văn M1**, sinh năm 1987; địa chỉ: **Thôn Đ, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 286/QĐ-VKS ngày 24/4/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2006 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn vợ chồng ông **M** bà **K** trình bày:

Ngày 02/01/2004, ông bà ký hợp đồng mua bán nhà ở với vợ chồng ông Cao bà **T** được Phòng Công chứng số B tỉnh Bình Định công chứng. Theo đó ông bà mua ngôi nhà trên thửa đất số 683, tờ bản đồ số 8 tại thôn Q, xã H cùng với đất diện tích 646m² (gồm 200m² đất ở và 446m² đất vườn) với giá thỏa thuận là 17.000.000 đồng. Ông bà đã trả tổng cộng 10.500.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông bà đã nhiều lần đôn đốc làm các thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nhưng ông Cao bà **T** không thực hiện. Vì vậy, ông bà yêu cầu ông Cao bà **T** thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết. Năm 2016, ông bà đã đập bỏ nhà cũ để xây dựng nhà mới như hiện nay. Nay ông bà chấp nhận dọn dỡ toàn bộ tài sản trả lại cho ông Cao bà Thúy phần đất phía Bắc cách tường nhà 0,7m (có 100m² đất ở), phần còn lại (có 100m² đất ở) yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán để ông bà được quyền sử dụng.

- *Tại Bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Cao bà **T** trình bày:*

Ngày 03/8/2003, vợ chồng ông bà bán cho vợ chồng ông **M** bà **K** một lô đất rộng 17m, chiều dài hết đất và ngôi nhà trên thửa đất số 683, tờ bản đồ số 8 tại thôn Q, xã H với giá 17.000.000 đồng. Đến năm 2004, lập Hợp đồng mua bán nhà ở kèm đất được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định công chứng ngày 02/01/2004. Ông **M** bà **K** đã trả được 10.500.000 đồng số còn lại chưa trả. Trước đây, chưa hoàn tất thủ tục sang tên là do có tranh chấp với ông **Trần Văn C1**. Thửa đất số 683, tờ bản đồ số 8 được cấp cho hộ gia đình nhưng do thiếu hiểu biết nên ông bà đã bán đất mà không được sự đồng ý của các thành viên hộ là không đúng. Nay ông bà thống nhất với yêu cầu hủy một phần hợp đồng mua bán của ông **L**. Phần đất đã thanh toán tiền có nhà ở (có 100m² đất ở) sẽ sang tên cho ông **M** bà **K**, phần còn lại yêu cầu trả lại cho hộ ông bà. Ông bà đồng ý ông **M** bà **K** sẽ dọn dỡ tài sản để trả lại phần đất phía Bắc cách tường nhà 0,7m và không có yêu cầu gì khác. Ông bà đồng ý với yêu cầu chia đất cấp hộ và chia thừa kế tài sản của bà **Ở**, bà **S** theo yêu cầu của bà **V**. Bà **T** yêu cầu được sử dụng đất và sẽ thối lại giá trị cho các con của ông **Đ1** và cho ông **C1**. Bà **T** yêu cầu tính công sức đóng góp, quản lý đất cho bà trước khi phân chia vì bà là người đã kiện đòi đất, quản lý sử dụng đất từ trước đến nay, giúp tăng giá trị đất và tăng thêm diện tích đất. Ông Cao bà **T** đồng ý cùng với con tên **L** sử dụng đất và các tài sản khác, không yêu cầu phân chia từng phần.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 20/4/2022 và bản tự khai, ông **Huỳnh Hữu L** trình bày:* Thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15, diện tích 1762,2m², có nguồn gốc là thửa đất số 683, 683A tờ bản đồ số 08 được Nhà được cấp cho hộ gia đình bà **Nguyễn Thị T** có 05 nhân khẩu gồm: Bà **Trần Thị S1** (chết năm 1995), bà **Phạm Thị Ở1** (chết năm 2000), bà **Nguyễn Thị T**, ông **Huỳnh Hữu C** và ông **Huỳnh Hữu L**. Ngày 02/01/2004, bà **T** ông **C** bán cho vợ chồng ông **M** bà **K** ngôi nhà và diện tích 646m² của thửa đất số 683, 683A mà không được sự đồng ý của tất cả các

thành viên trong hộ. Nay ông **M** bà **K** yêu cầu ông Cao bà **T** phải thực hiện hợp đồng mua bán để giao đất như đã bán thì ông **L** không đồng ý vì xâm phạm đến quyền lợi của các thành viên khác được cấp đất. Ông **L** yêu cầu hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở giữa vợ chồng ông Cao bà **T** và vợ chồng ông **M** bà **K** đã được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định công chứng ngày 02/01/2004 vì không đủ thành viên hộ ký, để trả lại phần đất của các thành viên khác mà ông Cao bà **T** đã bán.

+ *Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 25/5/2023 và bản tự khai, bà Nguyễn Thị V trình bày:* Thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15, diện tích 1762,2m² (trước đây là thửa đất số 683, 683A tờ bản đồ số 08) xã **H**, được Nhà nước cấp cho hộ bà **Nguyễn Thị T** gồm có 05 nhân khẩu là: Bà **Trần Thị S1** (chết năm 1995), bà **Phạm Thị Ổ1** (chết năm 2000), bà **Nguyễn Thị T**, ông **Huỳnh Hữu C** và ông **Huỳnh Hữu L** là con của vợ chồng bà **T**. Thời gian qua, vợ chồng bà **T** quản lý toàn bộ thửa đất trên và đã bán cho vợ chồng ông **M** bà **K** một phần đất. Phần đất của bà **S** và bà **Ổ** cũng do bà **T** quản lý, chưa chia cho ai. Bà **S** và bà **Ổ** chết không để lại di chúc. Bà **Trần Thị S2** có hai người con là bà **V** và bà **T**. Bà **Phạm Thị Ổ1** có chồng là ông **Trần Đ2** (chết từ lâu) và các con là: Ông **Trần Đ3** (là liệt sỹ hy sinh năm 1969), bà **Trần Thị S1** sinh năm 1932 chết năm 1995, ông **Trần Văn C1**, bà **Trần Thị T3**, bà **Đỗ Thị Á**, sinh năm 1946, chết ngày 08/01/2022. Bà **V** yêu cầu: Chia tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số 1290 cho bà **Trần Thị S2**, bà **Phạm Thị Ổ1** và chia thừa kế di sản của bà **S2**, bà **Ổ** là quyền sử dụng đất được cấp tại thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15, diện tích 1762,2m² tại xã **H** cho những người thừa kế của bà **S2**, bà **Ổ** theo pháp luật.

+ *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/4/2022, bà Trần Thị T1 trình bày:* Bà **Phạm Thị Ổ1** chết ngày 23/01/2001 là bà nội của bà. Người thừa kế của bà **Ổ** bà chỉ biết có ông **Trần Đ3** (là cha của bà, đã chết), ông **Trần C1**, bà **Trần Thị S3** (đã chết), bà **Trần Thị T3**. Ông **Trần Đ3** có vợ là bà **Trương Thị L2**, các con là bà, bà **Trần Thị Y**, bà **Trần Thị T2**. Phần đất đã được cấp cho hộ gia đình có phần của bà **Ổ**, bà đề nghị ông Cao bà **T** chỉ được bán phần đất của ông bà còn phần bà **Ổ** để lại cho con cháu làm nhà từ đường. Bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

+ *Tại Bản tự khai và tại phiên tòa, bà Trần Thị Y và bà Trần Thị T2 trình bày:* Bà **Phạm Thị Ổ1** chết ngày 23/01/2001 là bà nội của các bà. Bà **Ổ** có con là ông **Trần Đ3** (là cha của các bà, đã hy sinh năm 1969), bà **Trần Thị S2** (đã chết), ông **Trần Văn C1**, bà **Trần Thị T3**, bà **Đỗ Thị Á**. Ông **Trần Đ3** có vợ là bà **Trương Thị L3** và các con là bà **Trần Thị T1** và hai bà. Thửa đất số 683 được cấp cho hộ bà **T** có phần của bà **Ổ**, hai bà ý kiến là ông Cao bà **T** chỉ được bán phần đất của ông bà còn phần bà **Ổ** để lại làm nhà từ đường. Hai bà không có yêu cầu gì khác.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông **Trần Văn C1** đều vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án để làm việc.

+ *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2022, bà Trần Thị T3 trình bày:* Bà là

con gái của bà **Phạm Thị Ổ1** chết ngày 23/01/2001. Bà Ổ có 04 người con là ông **Trần Đ3** (đã chết), bà **Trần Thị S2** (đã chết), ông **Trần C1** và bà. Thửa đất số 1290 có nguồn gốc của bà Ổ nhưng không biết vì sao lại cấp cho hộ bà **T**. Bà không có ý kiến gì về việc cấp đất cho hộ bà **T** và việc ông **Cao bà T5** bán nhà, đất. Bà đồng ý giao toàn bộ phần di sản mà bà được hưởng thừa kế của bà Ổ cho bà **T5** sử dụng, bà không đòi hỏi, không tranh chấp.

+ *Tại Biên bản lấy lời khai ông **Trần Văn Đ** trình bày:* Ông là con ruột của bà **Đỗ Thị Á** chết ngày 08/01/2022, không để di chúc. Bà Ổ là bà ngoại của ông. Bà **Á** có ba đời chồng, đời chồng thứ nhất không rõ tên đã chết từ lâu, đời thứ hai là cha của ông đã chết từ lâu, đời thứ ba là ông **Cao K1** đã chết. Bà **Á** có 07 người con là: Ông **Trần Văn V1** chết lúc nhỏ, không có vợ con, ông, bà **Cao Thị Q**, bà **Cao Thị B**, bà **Cao Thị L1**, ông **Cao Văn T4** và **Cao Văn M1**. Đối với thửa đất số 1290 tờ bản đồ 15 **xã H**, ông không có tranh chấp yêu cầu gì và giao phần đất bà **Á** được thừa kế của bà ngoại Ổ cho bà **T5** sử dụng, ông không yêu cầu bà **T5** trả lại tiền giá trị.

+ *Tại Bản tự khai bà **Cao Thị Q** (người đại diện hợp pháp là ông **Cao Văn M1**), bà **Cao Thị B**, bà **Cao Thị L1**, ông **Cao Văn T4**, ông **Cao Văn M1** trình bày:* Bà **Đỗ Thị Á** là mẹ ruột của các ông bà, chết ngày 08/01/2022, không để di chúc. Bà **Á** có chồng là ông **Cao K1** đã chết trước bà và có con là: Ông **Trần Văn Đ**, bà **Cao Thị Q**, bà **Cao Thị B**, bà **Cao Thị L1**, ông **Cao Văn T4** và **Cao Văn M1**. Phần đất mà bà **Á** được hưởng thừa kế của bà Ổ tại thửa đất số 1290, tờ bản đồ 15 tại **xã H**, các ông bà không có tranh chấp gì và đồng ý giao cho bà **T5** sử dụng, các ông bà không yêu cầu bà **T5** trả lại tiền giá trị.

Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **Trần M** bà **Nguyễn Thị Mỹ K**. Công nhận một phần Hợp đồng mua bán nhà ở được **Phòng C3** tỉnh Bình Định công chứng 02/01/2004 đối với việc mua bán nhà ở và phần quyền sử dụng đất có nhà ở.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Huỳnh Hữu L**. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng mua bán nhà ở được **Phòng C3** tỉnh Bình Định công chứng 02/01/2004 đối với việc chuyển nhượng diện tích đất không có nhà ở tại thửa đất số 683, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15), địa chỉ thửa đất: **Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

3. Vợ chồng ông **Trần M** bà **Nguyễn Thị Mỹ K** được quyền sử dụng diện tích 446,3m² (gồm 100m² đất ở và 346,3m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: **Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**, có giới cận và kích thước:

- Đông giáp thửa đất số 395 dài 10,95m;

- Tây giáp đường bê tông dài 7,50m + 4,05m;
- Nam giáp đường bê tông dài 4,8m + 23,85m + 2,8m + 1,7m + 4,3m;
- Bắc giáp phần đất trả lại cho hộ bà T5 dài 38,70m.

(Có sơ đồ kèm theo)

4. Buộc vợ chồng ông Trần M bà Nguyễn Thị Mỹ K phải dọn dỡ toàn bộ tài sản có trên đất để trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị T diện tích 228,1m² (gồm 100m² đất ở và 128,1m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định, có giới cận và kích thước:

- Đông giáp thửa đất số 395 dài 5,80m;
- Tây giáp đường bê tông dài 5,95m;
- Nam giáp phần đất ông M bà K được quyền sử dụng dài 38,70m;
- Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1209 dài 39,55m.

(Có sơ đồ kèm theo)

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị V. Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Ổ1, bà Trần Thị S2 và chia thừa kế tài sản của bà Phạm Thị Ổ1, bà Trần Thị S2 tại thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

5.1. Giao cho hộ bà Nguyễn Thị T (gồm có ông Huỳnh Hữu C, bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Hữu L) được quyền sử dụng diện tích 1315,9m² (gồm 100m² đất ở và 1215,9m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 1290 tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định, có giới cận và kích thước:

- Đông giáp thửa đất số 395 dài 18,25m + 6,45m + 5,80m;
- Tây giáp đường bê tông dài 26,40m + 5,95m;
- Nam phần đất ông M bà K được quyền sử dụng dài 38,70m;
- Bắc giáp thửa đất số 387 dài 6m + 12,50m, giáp thửa đất số 388 dài 18,20m và giáp thửa đất số 1094 dài 8,05m.

(Có sơ đồ kèm theo)

5.2. Hộ bà Nguyễn Thị T (gồm có ông Huỳnh Hữu C, bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Hữu L) được quyền sở hữu số cây dứa, dứa xiêm, cây mít có trên diện tích đất 1087,8m² (phần đất có kí hiệu B trên sơ đồ).

5.3. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Y, bà Trần Thị T2 số tiền 125.580.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng) và trả cho ông Trần Văn C1 số tiền 125.580.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng).

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

- Ngày 24 tháng 4 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định có Quyết định kháng nghị số 286/QĐ-VKS đối với một phần bản án số 92/2024/DS-ST ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định sửa Bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự vắng mặt của các bên đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C1, bà Y, bà T2 vắng mặt lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định, thấy rằng:

Ngày 8/3/2003 vợ chồng ông C, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà K một lô đất chiều rộng 17m, chiều dài hết đất và một ngôi nhà trên thửa đất 683, tờ bản đồ số 8, với diện tích theo giấy chứng nhận là 1.762,2m² (200m² đất ở và 1.562,2m² đất vườn) thuộc thôn Q, xã H với giá 17.000.000đồng. Đến năm 2004 hai bên lập hợp đồng mua bán nhà ở kèm đất được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định công chứng ngày 02/01/2004, ông M, bà K đã trả cho vợ chồng ông C, bà T6 10.500.000đồng nhưng hai bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên do ông Trần Văn C1 tranh chấp.

Thửa đất 683, tờ bản đồ số 8 tại thôn Q, xã H là nhà nước cấp cho hộ gia đình bà T gồm có 05 nhân khẩu được cấp quyền sử dụng đất là: Bà Trần Thị S2 (mẹ bà T), bà Phạm Thị Ổ1 (bà ngoại của bà T), bà Huỳnh Thị T7, ông Nguyễn Hữu C2 (chồng bà T7) và ông Huỳnh Hữu L4 (con ruột của bà T7 với ông C2). Bà

Ở (chết năm 2000), không để lại di chúc, bà S2 (chết 1995), không để lại di chúc. Bà S2 có hai con là: Bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T. Bà Ở có chồng là ông Đ2 (chết trước bà Ở) và 05 người con gồm: Ông Trần Đ3 (liệt sỹ hy sinh 1969), bà Trần Thị S2, ông Trần Văn C1, bà Trần Thị T3, bà Đỗ Thị Á (chết 2022). Ông Trần Đ3 có vợ là bà Trương Thị L2, các con: Trần Thị T1, Trần Thị Y, Trần Thị T2. Bà Á có ba đời chồng (đều chết trước bà Á), bà Á hiện có 6 người con còn sống gồm: Ông Đ, bà Q, bà B, bà L1, ông T4 và ông M1.

Vợ chồng ông M, bà K khởi kiện yêu cầu ông C2, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng để hoàn thành thủ tục mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông C2, bà T chỉ đồng ý công nhận một phần hợp đồng và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do đất cấp cho hộ gia đình do không được các thành viên trong hộ đồng ý. Trong quá trình giải quyết vụ án ông L là con của ông C2, bà T có yêu cầu độc lập tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông C2, bà T với ông M, bà K; bà Nguyễn Thị V là chị bà T có yêu cầu độc lập chia di sản thừa kế của mẹ là bà S2 và bà ngoại là bà Ở cho các đồng thừa kế theo pháp luật, đồng thời bà V tự nguyện tặng cho kỷ phần của bà cho bà T không yêu cầu thanh toán giá trị. Ngoài ra, bà T còn yêu cầu được tính công sức đóng góp quản lý di sản của bà S2 và bà Ở được các đồng thừa kế của ông Đ3, bà T3 và những người thừa kế của bà Á đồng ý; bà T3 và những người thừa kế của bà Á tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế của họ cho bà T, không yêu cầu thanh toán giá trị. Riêng ông C1 không tham gia không làm việc được và không có ý kiến.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V chia tài sản chung của hộ gia đình và chia di sản thừa kế của bà S2 và bà Ở, gồm: 1762,2m² (trong đó 200m² và 1562,2m² đất vườn). Theo biên bản định giá ngày 29/7/2022 thì đất ở có giá 4.000.000đồng/m², đất vườn có giá 2.000.000đồng/m².

Bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Hữu C và ông Huỳnh Hữu L được chia tài sản chung trong hộ gia đình là 120m² đất ở và 937,32m² đất vườn, có tổng giá trị 2.354.400.000đồng (120m² đất ở x 4.000.000đồng/m² + 937,2m² đất vườn x 2.000.000đồng/m²), riêng ông C là người cao tuổi được miễn nhưng Tòa án sơ thẩm không buộc bà T và ông L phải chịu án phí sơ thẩm theo giá trị phần tài sản được sở hữu chung trị giá 1.569.600.000đồng, tương ứng với án phí là 59.088.000đồng là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Ngoài ra, bà T được nhận toàn bộ di sản thừa kế của bà S2 32m² đất ở, 249m² đất vườn, 3/5 di sản của bà Ở là 19,2m² đất ở, 149,9m² đất vườn (6,4m² đất ở + 49,98m² đất vườn) x 3 (do bà V, bà T3 và những người đồng thừa kế của bà Á

tự nguyện tặng cho bà **T**) và 1/5 công sức đóng góp, quản lý di sản của bà **S2** và bà **Ở** là 16m² đất ở và 124,9m² đất vườn. Do đó, phần di sản của bà **T** được nhận là: 67,2m² đất ở x 4.000.000đồng/m² + 524,9m² đất vườn x 2.000.000đồng/m²đất vườn, nên tổng giá trị bà **T** được nhận là 1.318.600.000đồng, tương ứng với án phí sơ thẩm có giá ngạch là 51.558.000đồng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà **T** được nhận di sản của bà **S2** và bà **Ở** với diện tích là 451,12m² (trong đó 51,2m² đất ở và 399,92m² đất vườn) là chưa tính án phí đối với phần bà **T** được hưởng 1/5 công sức quản lý di sản, do đó đã tuyên buộc bà **T** phải chịu án phí 42.139.000đ là chưa chính xác.

Đối với án phí không có giá ngạch: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông **C** là người cao tuổi được miễn án phí nên bà **T** phải chịu 150.000 đồng (1/2 mức án phí không có giá ngạch) là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa lại mức án phí bà **T** phải chịu là 300.000 đồng.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định, sửa bản án sơ thẩm của **Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn** về phần án phí.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 102, 122, 131, 212, 219, 500, 501, 502, 612, 613, 615, 651, 660 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3, 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30

tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định về phần án phí.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **Trần M** bà **Nguyễn Thị Mỹ K**. Công nhận một phần Hợp đồng mua bán nhà ở được **Phòng C3** tỉnh Bình Định công chứng 02/01/2004 đối với việc mua bán nhà ở và phần quyền sử dụng đất có nhà ở.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Huỳnh Hữu L**. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng mua bán nhà ở được **Phòng C3** tỉnh Bình Định công chứng 02/01/2004 đối với việc chuyển nhượng diện tích đất không có nhà ở tại thửa đất số 683 tờ bản đồ số 8 (nay là thửa đất số 1290 tờ bản đồ số 15), địa chỉ thửa đất: **Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

4. Vợ chồng ông **Trần M** bà **Nguyễn Thị Mỹ K** được quyền sử dụng diện tích 446,3m² (gồm 100m² đất ở và 346,3m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: **Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**, có giới cận và kích thước:

- Đông giáp thửa đất số 395 dài 10,95m;
- Tây giáp đường bê tông dài 7,50m + 4,05m;
- Nam giáp đường bê tông dài 4,8m + 23,85m + 2,8m + 1,7m + 4,3m;
- Bắc giáp phần đất trả lại cho hộ bà **T** dài 38,70m.

(Có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

5. Buộc vợ chồng ông **Trần M** bà **Nguyễn Thị Mỹ K** phải dọn dỡ toàn bộ tài sản có trên đất để trả lại cho hộ bà **Nguyễn Thị T** diện tích 228,1m² (gồm 100m² đất ở và 128,1m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: **Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**, có giới cận và kích thước:

- Đông giáp thửa đất số 395 dài 5,80m;
- Tây giáp đường bê tông dài 5,95m;

- Nam giáp phần đất ông M bà K được quyền sử dụng dài 38,70m;
- Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1209 dài 39,55m.

(Có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị V. Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Ổ1, bà Trần Thị S2 và chia thừa kế tài sản của bà Phạm Thị Ổ1, bà Trần Thị S2 tại thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

5.1. Giao cho hộ bà Nguyễn Thị T (gồm có ông Huỳnh Hữu C, bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Hữu L) được quyền sử dụng diện tích 1315,9m² (gồm 100m² đất ở và 1215,9m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 1290 tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định, có giới cận và kích thước:

- Đông giáp thửa đất số 395 dài 18,25m + 6,45m + 5,80m;
- Tây giáp đường bê tông dài 26,40m + 5,95m;
- Nam phần đất ông M bà K được quyền sử dụng dài 38,70m;
- Bắc giáp thửa đất số 387 dài 6m + 12,50m, giáp thửa đất số 388 dài 18,20m và giáp thửa đất số 1094 dài 8,05m.

(Có sơ đồ kèm theo).

5.2. Hộ bà Nguyễn Thị T (gồm có ông Huỳnh Hữu C, bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Hữu L) được quyền sở hữu số cây dừa, dừa xiêm, cây mít có trên diện tích đất 1087,8m² (phần đất có kí hiệu B trên sơ đồ).

5.3. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Y, bà Trần Thị T2 số tiền 125.580.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng) và trả cho ông Trần Văn C1 số tiền 125.580.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Huỳnh Hữu C là người cao tuổi nên được miễn. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6.2. Vợ chồng ông Trần M bà Nguyễn Thị Mỹ K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn

đồng) ông **Trần M** bà **Nguyễn Thị Mỹ K** đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006039 ngày 09 tháng 01 năm 2007 của Cơ quan Thi hành **án dân sự huyện H** (nay là **Chi cục Thi hành dân sự thị xã H**), tỉnh Bình Định).

6.3. Bà **Nguyễn Thị T** và ông **Nguyễn Hữu L5** phải liên đới chịu án phí theo giá trị phần tài sản được sở hữu chung là 59.088.000đồng (năm mươi chín triệu không trăm tám mươi tám nghìn đồng). Bà **Nguyễn Thị T** phải chịu 51.558.000đồng (năm mươi một triệu năm trăm năm mươi tám nghìn đồng).

6.4. Bà **Trần Thị T1**, bà **Trần Thị Y**, bà **Trần Thị T2** cùng phải chịu 6.279.000 đồng (Sáu triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

6.5. Ông **Trần Văn C1** là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

6.6. Trả lại cho ông **Huỳnh Hữu L** 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và trả lại cho bà **Nguyễn Thị V** 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002036 ngày 29 tháng 4 năm 2022 và số 0000790 ngày 29 tháng 5 năm 2023 của **Chi cục Thi hành dân sự thị xã H**, tỉnh Bình Định.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự không phải chịu.

8. Về chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Vợ chồng ông **Trần M** bà **Nguyễn Thị Mỹ K** tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), đã nộp xong. Bà **Nguyễn Thị T** tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng), đã nộp xong.

9. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

9.1. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã Hoài Nhơn;
- Chi cục THADS thị xã Hoài Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đỗ Thị Thắm

T

