

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 09/2022/DS-PT

Ngày: 20/01/2022

V/v: Tranh hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
tranh chấp di sản thừa kế.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Bùi Thị Nguyễn

Các Thẩm phán:

+ Ông Hoàng Ngọc Linh;

+ Ông Lâm Thuận Tùng.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Châu Thị Ngọc Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số: 199/2021/TLPT-DS, ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp di sản thừa kế*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST, ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện B., tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 199/2021/QĐ-PT, ngày 16 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 266/2021/QĐPT-DS, ngày 17 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Mai Thị Bích L., sinh năm 1972.

Nơi cư trú: tổ 13, ấp Vĩnh H., xã V., huyện B., tỉnh An Giang.

2. Đồng bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị Thu X., sinh năm 1968.

Nơi cư trú: 513, tổ 17, ấp A, xã N., huyện B., tỉnh An Giang.

2.2. Bà Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), sinh năm 1955.

Nơi cư trú: tổ 2, ấp C., xã An C., huyện B., tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các bà: Trần Thị Thu X.; Trần Thị H. là ông

Nguyễn Thành D., sinh năm 1960, nơi cư trú: tổ 11, ấp K., xã S., huyện B., tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 15/4/2021).

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

3.1. Ông Trần Văn Đ., sinh năm 1951.

Nơi cư trú: tổ 17, ấp A, xã N., huyện B., tỉnh An Giang.

3.2. Bà Trần Thị Thu H1., sinh năm 1960.

Nơi cư trú: ấp T., xã L., huyện B., tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu H1. là ông Nguyễn Thành D., sinh năm 1960, nơi cư trú: tổ 11, ấp K., xã S., huyện B., tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 15/4/2021).

3.3. Bà Trần Thị Thu Đ1., sinh năm 1964.

Nơi cư trú: tổ 17, ấp Đ., xã S., huyện B., tỉnh An Giang.

3.4. Bà Trần Thị Y., sinh năm 1970

Nơi cư trú: số 534, tổ 11, ấp M., xã MĐ., huyện C., tỉnh An Giang.

3.5. Ông Trần Văn M., sinh năm 1972.

Nơi cư trú: tổ 13, ấp Vĩnh H., xã V., huyện B., tỉnh An Giang, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn M. là bà Mai Thị Bích L., sinh năm 1972, nơi cư trú: tổ 13, ấp Vĩnh H., xã V., huyện B., tỉnh An Giang (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2021).

Tại phiên tòa, có mặt tất cả các đương sự.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện:

*\* Nguyên đơn bà Mai Thị Bích L. trình bày:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp: vào ngày 10/09/2018 (âm lịch) ông Trần Văn P. (chết ngày 23/11/2018) thỏa thuận sang nhượng cho bà diện tích đất 7.142 m<sup>2</sup> đất tại ấp Tân H., xã Tân L., huyện B., tỉnh An Giang, được xác nhận tại Trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số 00648 QSDĐ/LK ngày 28/3/1995, đứng tên Trần Văn P. và trang bổ sung GCNQSDĐ ngày 29/5/2013 thuộc số Thửa 693, Tờ bản đồ 03, với giá 48.000.000 đồng/1 công tầm cắt (tương đương 1.296 m<sup>2</sup>), việc thỏa thuận sang nhượng chưa lập văn bản thì ông P. chết ngày 17/10/2018.

Bà L. tạm ứng tiền cho ông P. 12.000.000 đồng để ông P. làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (không nhớ ngày tháng cụ thể) đồng thời ông P. giao đất cho bà canh tác từ đó đến nay. Sau đó, bà đưa thêm số tiền 5.000.000 đồng do ông Trần Văn Đ. nhận (không nhớ ngày tháng cụ thể), tổng cộng là 17.000.000 đồng. Sau khi ông P. chết, bà có đưa thêm 33.000.000 đồng do bà Trần Thị H. nhận (không nhớ ngày tháng cụ thể). Tổng cộng là 50.000.000 đồng.

Mục đích bà giao tiền là để thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

chứ không phải tiền đặt cọc. Giữa bà và ông P. thỏa thuận khi nào ông P. ra Ủy ban nhân dân xã ký chuyển nhượng xong, thì bà sẽ giao đủ tiền, nhưng sau khi thỏa thuận hơn 10 ngày thì ông P. chết đột ngột, nên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng.

Hiện nay, ông P. đã chết thì hàng thừa kế của ông P. phải tiếp tục thực hiện hợp đồng do ông P. thỏa thuận với bà. Do bà X., bà H. không đồng ý, nên phát sinh tranh chấp.

Diện tích đất thực đo là 7.239 m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tỉnh B. lập ngày 02/3/2021.

Lúc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà, ông P. cũng không nói việc lập di chúc định đoạt đối với diện tích đất này.

Bà khởi kiện yêu cầu các ông, bà: Trần Thị Thu X., Trần Thị Thu H., Trần Văn Đ., Trần Thị Thu H1., Trần Thị Thu Đ1., Trần Như Y. tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 7.142 m<sup>2</sup>, tại ấp Tân H., xã Tân L., huyện B., tỉnh An Giang.

Về chi phí tố tụng: công đo đạc là 9.190.000 đồng; chi phí định giá 1.000.000 đồng, nếu yêu cầu được chấp nhận thì yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại.

*\* Bị đơn trình bày:*

*- Ý kiến của bà Trần Thị Thu X.:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất còn lại 7.142 m<sup>2</sup>, xác nhận tại Trang 4 của sổ 00648 QSDĐ/IK ngày 28/3/1995, đứng tên Trần Văn P. và trang bổ sung GCNQSDĐ ngày 29/5/2013 thuộc số Thửa 693, Tờ bản đồ 03 tại xã Tân L., huyện B., tỉnh An Giang là của cha (Trần Văn P., chết năm 2018) và mẹ (Nguyễn Thị L., chết năm 2017), cha mẹ có 06 người con gồm: Trần Văn Đ., Trần Thị Thu H., Trần Thị Thu H1., Trần Thị Thu Đ1., Trần Thị Thu X., Trần Thị Y..

Khi cha mẹ còn sống bà là người sống chung và nuôi dưỡng cha mẹ, sau khi mẹ chết sợ các con trong gia đình tranh chấp, nên ngày 23/01/2018 ông Trần Văn P. lập Tờ di chúc có nội dung ông P. định đoạt chia tài sản cho các con sau khi ông chết, cho bà 01 căn nhà và diện tích đất 3.142 m<sup>2</sup> để nuôi ông và thờ phụng trong gia đình; phần diện tích còn lại 4.000 m<sup>2</sup> ông bán và cho 06 đứa con, mỗi đứa 20.000.000 đồng, còn lại ông hưởng tới khi lâm chung. Di chúc có người làm chứng là ông Nguyễn Văn H2, nhưng không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Hiện tại, bà đang giữ bản gốc Tờ di chúc này.

Sau khi cha chết thì bà không công bố trong anh em biết, vì khi còn sống cha đã nói rõ việc chia tài sản này cho các anh em biết và không ai có ý kiến.

Đối với việc ông P. nhận số tiền 12.000.000 đồng, ông Đ. nhận 5.000.000 đồng và bà H. nhận 33.000.000 đồng trả nợ và lo mai táng phí cho ông P.. Cộng chung là 50.000.000 đồng bà vẫn thừa nhận, nhưng bà không đồng ý trả lại cho bà L. vì không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của bà L..

Đối với bà Đ. và bà Y. yêu cầu chia di sản thừa kế diện tích đất 7.142 m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 7.239 m<sup>2</sup>, bà không đồng ý vì khi còn sống, ba của bà đã lập Tờ di chúc cho bà thừa kế diện tích đất như đã nêu trên.

Bà yêu cầu bà L. phải bồi thường lại tiền lợi nhuận do bà L. canh tác đất (06 vụ lúa) số tiền là 225.000.000 đồng.

- *Ý kiến của bà Trần Thị H.:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp bà thống nhất như trình bày của bà X.:

Thời gian không nhớ cụ thể, bà có biết ông P. thỏa thuận chuyển nhượng 7.142 m<sup>2</sup> tại xã Tân L., huyện B. do ông P. đứng tên cho bà Mai Thị Bích L., giá chuyển nhượng 48.000.000 đồng/1 công tằm cấy (tương đương 1.296m<sup>2</sup>), không có làm giấy tờ chuyển nhượng chỉ nói miệng với nhau.

Về số tiền nhận chuyển nhượng, bà biết được bà L. đã giao tổng cộng 50.000.000 đồng.

+ Lần 1: ông P. nhận 12.000.000 đồng (không nhớ ngày tháng cụ thể);

+ Lần 2: ông Đ. nhận 5.000.000 đồng (không nhớ ngày tháng cụ thể);

+ Lần 3: bà H. nhận 33.000.000 đồng, lúc đó có mặt ông Đ. (không nhớ ngày tháng cụ thể), số tiền 33.000.000 đồng này bà nhận để trả nợ cho ông P. và lo mai táng phí cho trong gia đình.

Khi ông P. còn sống bà không biết và cũng không nghe ông P. nói việc lập Tờ di chúc định đoạt chia tài sản cho các con. Sau khi ông P. chết, thì bà mới biết và nghe bà X. nói đến Tờ di chúc, trong đó có định đoạt chia cho 06 người con, mỗi người là 20.000.000 đồng.

Nay bà không đồng ý chuyển nhượng đất này cho bà L. nữa.

Bà thống nhất với ý kiến của bà X., đồng ý chia di sản theo Tờ di chúc ngày 23/01/2018 do ông P. đã định đoạt, nên không đồng ý chia di sản theo pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Trần Văn Đ. trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp thống nhất theo trình bày của bà X..

Khi ông P. còn sống ông không biết và cũng không nghe ông P. nói việc lập Tờ di chúc định đoạt chia tài sản cho các con gì cả. Nay bà X. xuất trình tờ di chúc là ông không công nhận.

Thời gian không nhớ cụ thể, ông có biết được việc ông P. thống nhất chuyển nhượng đất cho bà L. với diện tích 7.142 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 48.000.000 đồng/1 công (tương đương 1.296 m<sup>2</sup>), vì việc thỏa thuận bán đất có nói tại nhà ông Chín H2 lúc đó có các ông, bà: Phát, vợ chồng bà L., Đ., H., Đ1, Y.. Rêng bà X. thì không có mặt. Sau khi thỏa thuận không bao lâu, thì ông P. chết, bà H. không đồng ý chuyển nhượng, nên kéo dài tranh chấp đến nay. Nếu ông được thừa kế kỹ phần theo pháp luật đối với di sản của ông P., thì ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần của ông cho bà L. theo giá ông P. đã thỏa thuận.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng Liên đã giao thì ông vẫn thừa nhận đồng ý trả lại số tiền này.

- Bà Trần Thị Thu Đ1., Trần Thị Y. trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp thống nhất như trình bày của bà X..

Thời gian không nhớ cụ thể, các bà có biết được việc ông P. thống nhất chuyển nhượng đất cho bà L. với diện tích 7.142 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 48.000.000 đồng/1 công (tương đương 1.296 m<sup>2</sup>), vì việc thỏa thuận bán đất có nói tại nhà ông Chín H2 lúc đó có các ông, bà: P., vợ chồng bà L., Đ., H., Đ1, Y.. Riêng bà X. thì không có mặt. Sau khi thỏa thuận không bao lâu, thì ông P. chết, bà H. không đồng ý bán đất, nên tranh chấp kéo dài đến nay.

Khi ông P. còn sống thì các bà không biết và cũng không nghe ông P. nói việc lập Tờ di chúc định đoạt chia tài sản cho các con. Nay, bà X. xuất trình Tờ di chúc, các bà không công nhận. Yêu cầu chia di sản của ông P. để lại theo pháp luật, nếu được thừa kế kỹ phần đối với di sản của ông P. thì các bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng kỹ phần của mình cho bà L. theo giá của ông P. đã thỏa thuận.

Đối với số tiền ông P., ông Đ. và bà H. đã nhận của bà L. tổng cộng 50.000.000 đồng các bà đồng ý trả lại cho bà L..

- Ông Trần Văn M. trình bày: ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Mai Thị Bích L., không có yêu cầu khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST, ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện B. đã xử:

“Căn cứ:

- Điều 122, 131, 615, 623, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 147, 157, 158, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 và điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Bích L. về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.142 m<sup>2</sup> tọa lại tại ấp Tân H., xã Tân L., huyện B. giữa bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn P., chết ngày 23/11/2018 là vô hiệu.

- Buộc hàng thừa kế của ông Trần Văn P., chết ngày 23/11/2018: các ông, bà Trần Văn Đ., Trần Thị Thu H1., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. có trách nhiệm trả cho bà Mai Thị Bích L. số tiền 50.000.000 đồng, mỗi người trả 8.334.000 đồng (tám triệu, ba trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

- Buộc bà Mai Thị Bích L. trả lại cho hàng thừa kế của ông Trần Văn P., chết ngày 23/11/2018: các ông, bà Trần Văn Đ., Trần Thị Thu H1., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.),

Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. diện tích đất 7.239 m<sup>2</sup>, tại các điểm 16,17,7,8,9,10,11,12 về 16 tọa lạc tại ấp Tân H., xã Tân L., huyện B., tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 02/3/2021.

(Kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai- chi nhánh Tịnh B. lập ngày 02/3/2021).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1) và Trần Thị Y. đối với chia di sản thừa kế của cụ Trần Văn P., chết năm 2018 và cụ Nguyễn Thị L., chết năm 2017, đối với diện tích đất còn lại 7.142 m<sup>2</sup>, xác nhận tại trang 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/LK ngày 28/3/1995, diện tích thực đo 7.239 m<sup>2</sup>, tại các điểm 16,17,7,8,9,10,11,12 về 16 tọa lạc ấp Tân H., xã Tân L., huyện B., tỉnh An Giang trong Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 02/3/2021.

\* Phân chia di sản bằng hiện vật (diện tích 7.239 m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 26/4/2021) như sau:

- Ông Trần Văn Đ. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa tam 2, tại các điểm 17,18,27,16 về 17.

- Bà Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1) được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa tam 3, tại các điểm 18,19,26,12,27 về 18.

- Bà Trần Thị Y. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa tam 4, tại các điểm 19,20,25,26 về 19.

- Bà Trần Thị Thu X. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa tam 5, tại các điểm 20,21,24,25 về 20.

- Bà Trần Thị Thu H1. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa tam 6, tại các điểm 21,22,23,11,24 về 21.

- Bà Trần Thị H. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa 58, tại các điểm 22,7,8,9,10,23 về 22.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 26/4/2021).

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự:

- Ông Trần Văn Đ. tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn M. đối với kỷ phần được thừa kế của cụ P. và cụ L., diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa tam 2, tại các điểm 17,18,27,16 về 17 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 26/4/2021.

- Bà Trần Thị Thu Đ1. tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn M. đối với kỷ phần được thừa kế của cụ P. và cụ L., diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa tam 3, tại các điểm 18,19,26,12,27 về 18 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 26/4/2021.

- Bà Trần Thị Y. tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn M. đối với kỳ phân được thừa kế của cụ P. và cụ L., diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa tạm 4, tại các điểm 19,20,25,26 về 19 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tĩnh B. lập ngày 26/4/2021.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tĩnh B. lập ngày 26/4/2021).

Bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn M. có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Đ., bà Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), bà Trần Thị Y. mỗi người tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 48.000.000 đồng/người.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các ông, bà Trần Văn Đ., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu H1., Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. và bà Mai Thị Bích L., ông Trần Văn M. có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### 4. Về chi phí tố tụng:

- Bà Mai Thị Bích L. phải chịu chi phí tố tụng công đo đạc 4.189.680 đồng và chi phí thẩm định 1.000.000 đồng do yêu cầu không được chấp nhận, do bà L. đã tạm ứng nên không phải nộp thêm;

- Các ông, bà Trần Văn Đ., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu H1., Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. mỗi người phải hoàn trả lại cho bà Mai Thị Bích L. là 805.000 đồng tiền công đo đạc đối với phần di sản thừa kế nhận theo phần, tổng cộng là 4.830.000 đồng (làm tròn số).

#### 5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Thị Bích L. phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng do bà L. đã nộp theo biên lai thu số TU/2019/0009318 ngày 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B..

- Các ông, bà Trần Văn Đ., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu H1., Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. mỗi người phải chịu 2.400.000 đồng (hai triệu, bốn trăm ngàn đồng) tiền án phí.

Riêng bà Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1) được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số TU/2019/0006390 ngày 12/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B., bà Trần Thị Thu Đ1. phải nộp thêm 2.100.000 đồng; bà Trần Thị Y. được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số TU/2019/0006391 ngày 12/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B., bà Trần

*Thị Y. phải nộp thêm 2.100.000 đồng.*

*6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.*

*Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành, 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.”*

Ngày 29 tháng 6 năm 2021, các ông bà: Trần Thị Thu H1., Trần Văn Đ., Trần Thị H., Trần Thị Thu X. kháng cáo với nội dung:

- Yêu cầu bà L. trả lại diện tích đất 7.247m<sup>2</sup>, địa chỉ: ấp Tân H., xã Tân L., huyện B., tỉnh An Giang đồng thời hoàn trả lợi tức vụ mùa từ năm 2018-2021 với số tiền: 105.000.000 đồng;

- Không chấp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn M., bà Mai Thị Bích L.;

- Không chấp nhận chia di sản thừa kế.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Các bà: Trần Thị Thu H1., Trần Thị H., Trần Thị Thu X. rút toàn bộ kháng cáo;

- Ông Trần Văn Đ. trình bày: khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha của ông và bà L. đã thỏa thuận: bà L. đưa 12.000.000đ để làm thủ tục chuyển quyền, nhưng không nói rõ là tiền gì, số còn lại khi làm thủ tục chuyển tên xong bà L. sẽ giao tiền đủ. Khi ông P. còn sống, có đi làm thủ tục chuyển quyền, nhưng do bà H1. đi làm ở Bình Dương không về được, nên không thực hiện. Sau khi ông P. chết, anh em có tập trung đi làm thủ tục một lần nữa, nhưng cũng thiếu bà H1. và thiếu giấy tờ của bà X., nên cũng không thực hiện được. Sau đó, bà H. không đồng ý thực hiện chuyển nhượng cho bà L. nữa, nên phát sinh tranh chấp.

Tại Tòa án nhân dân huyện B. do ông nghĩ rằng việc thỏa thuận giữa cha của ông và bà L. được công nhận thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà L., nhưng Tòa án nhân dân huyện B. đã xử hủy hợp đồng giữa cha của ông và bà L., nên ông không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà L. nữa. Số tiền đã nhận của bà L. 50.000.000 đồng, ông đồng ý trả lại cho bà L..

Bản án sơ thẩm chia thừa kế theo pháp luật, ông không đồng ý chia thừa kế, phần của ông thì để đó cho ông, không giao cho ai.

- Bà Trần Thị Đ1 và bà Trần Thị Y. yêu cầu giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:



+ Về thủ tục tố tụng,

++ Đối với cấp sơ thẩm: Biên bản nghị án ghi thời gian kết thúc sau khi kết thúc phiên tòa là không phù hợp;

++ Đối với cấp phúc thẩm: vụ án có hai mối quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp di sản thừa kế, nhưng các văn bản tố tụng không ghi mối quan hệ “tranh chấp di sản thừa kế”

Các thiếu sót nêu trên của cấp sơ thẩm và phúc thẩm cần rút kinh nghiệm.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX:

++ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các bà: Trần Thị Thu H1., Trần Thị H., Trần Thị Thu X.;

++ Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Đ. sửa án sơ thẩm, cụ thể: không ghi nhận sự tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần ông Đ. được chia thừa kế cho bà L..

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2]. Về thủ tục kháng cáo: Bản án sơ thẩm được tuyên án ngày 28/6/2021, đến ngày 29/6/2021, các ông, bà: Trần Thị Thu H1., Trần Văn Đ., Trần Thị H., Trần Thị Thu X. nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn luật quy định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông, bà: Trần Thị Thu H1., Trần Văn Đ., Trần Thị H., Trần Thị Thu X. kháng cáo, với nội dung: yêu cầu bà L. trả lại diện tích đất 7.247m<sup>2</sup>, địa chỉ: ấp Tân H., xã Tân L., huyện B., tỉnh An Giang đồng thời hoàn trả lợi tức vụ mùa từ năm 2018-2021 với số tiền: 105.000.000 đồng; không chấp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn M., bà Mai Thị Bích L.; không chấp nhận chia di sản thừa kế.

[4]. HĐXX xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các ông bà: Trần Thị Thu H1., Trần Thị H., Trần Thị Thu X. rút toàn bộ kháng cáo. Xét thấy việc rút kháng cáo của các bà là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo và đề nghị của Kiểm sát viên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các bà: Trần Thị Thu H1., Trần Thị H., Trần Thị Thu X. theo quy định tại khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Đ., HĐXX xét thấy:

[6]. Hai cụ Trần Văn P., chết năm 2018 và Nguyễn Thị L., chết năm 2017, nên phát sinh thừa kế. Bà X. xuất trình Tờ di chúc ngày 23/01/2018, nhưng về hình thức di chúc không phù hợp với quy định tại Điều 634 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không được công nhận. Do đó, Tòa án nhân dân huyện B. chia thừa kế theo pháp luật đối với diện tích

đất đo đạc thực tế diện tích 7.247m<sup>2</sup> cho 06 người thừa kế của 02 cụ là đúng quy định tại Điều 650 của Bộ luật Dân sự 2015.

[7]. Về việc không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, HĐXX xét thấy GCNQSDĐ do cụ P. đứng tên, nhưng GCNQSDĐ được cấp trong thời kỳ hôn nhân của cụ P. và cụ L., nên được xác định là tài sản chung của cụ P. và cụ L.. Cụ L. chết năm 2017 là đã phát sinh thừa kế. Do đó, khi cụ P. chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. thì phải có tất cả những người thừa kế của cụ L. tham gia. Trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất không có đủ những người thừa kế của cụ L. tham gia, nên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận giữa cụ P. và bà L. thì khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng thì bà L. giao đủ số tiền còn lại theo diện tích đo đạc thực tế. Việc không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng, nên bà L. không giao tiền không do lỗi của bà L.. Do đó, Tòa án nhân dân huyện B. buộc những người thừa kế của cụ P. được hưởng di sản thừa kế phải có trách nhiệm hoàn trả tiền đã nhận của bà L. là có cơ sở.

[8]. Đối với kháng cáo yêu cầu bà L. trả lợi tức của ba năm quản lý sử dụng đất, Bản án sơ thẩm đã nhận định do các đương sự chưa nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện này, nên đã dành quyền khởi kiện thành một vụ án dân sự khác là phù hợp với quy định của pháp luật. Do Bản án sơ thẩm chưa thụ lý, chưa giải quyết yêu cầu này, nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[9]. Đối với kháng cáo không chấp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn M., bà Mai Thị Bích L., HĐXX xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ. đã nhiều lần thể hiện ý chí của ông là nếu được chia thừa kế quyền sử dụng đất thì ông tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. đối với diện tích đất được chia thể hiện qua các biên bản: Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 26/5/2020 (Bút lục 130), Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 25/6/2020 (Bút lục 150), Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 28/4/2021 (Bút lục 150), và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/6/2021 (Bút lục 228-235), nên Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ. là có căn cứ. Việc ông Đ. cho rằng có sự nhầm lẫn để kháng cáo thay đổi yêu cầu là không có cơ sở để chấp nhận.

[10]. Do đó, HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Đ. và đề nghị của kiểm sát viên liên quan đến yêu cầu này.

[11]. - Về án phí dân sự phúc thẩm: các ông bà: X., H., Đ. và H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[12]. Đối với kiến nghị của Kiểm sát viên các thiếu sót của cấp sơ thẩm và phúc thẩm về thời gian ghi Biên bản nghị án và quan hệ pháp luật. HĐXX xét thấy các thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án, nên chỉ giới thiệu rút kinh nghiệm.

[13]. Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

\* Áp dụng: khoản 3 Điều 284; khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

\* Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các bà: Trần Thị Thu H1., Trần Thị H., Trần Thị Thu X.;

- Không chấp toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Đ.;

- Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST, ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện B.:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Bích L. về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.142 m<sup>2</sup> tọa lại tại ấp Tân H., xã Tân L., huyện B. giữa bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn P. là vô hiệu.

+ Buộc hàng thừa kế của ông Trần Văn P. là các ông, bà: Trần Văn Đ., Trần Thị Thu H1., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. có trách nhiệm trả cho bà Mai Thị Bích L. số tiền 50.000.000 đồng, trong đó mỗi người trả 8.334.000 đồng (tám triệu, ba trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

+ Buộc bà Mai Thị Bích L. trả lại cho hàng thừa kế của ông Trần Văn P., là các ông, bà: Trần Văn Đ., Trần Thị Thu H1., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. diện tích đất 7.239 m<sup>2</sup>, tại các điểm 16,17,7,8,9,10,11,12 về 16 tọa lạc tại ấp Tân H., xã Tân L., huyện B., tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 02/3/2021.

(Kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 02/3/2021).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1) và Trần Thị Y. đối với chia di sản thừa kế của cụ Trần Văn P. và cụ Nguyễn Thị L. đối với diện tích đất còn lại 7.142 m<sup>2</sup>, xác nhận tại Trang 4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/LK ngày 28/3/1995, diện tích thực đo 7.239 m<sup>2</sup>, tại các điểm 16,17,7,8,9,10,11,12 về 16 tọa lạc ấp Tân H., xã Tân L., huyện B., tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 02/3/2021.

\* Phân chia di sản bằng hiện vật (diện tích 7.239 m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tịnh B. lập ngày 26/4/2021) như sau:

+ Ông Trần Văn Đ. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, Thửa tam 2, tại các điểm 17,18,27,16 về 17.

+ Bà Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1) được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, Thửa tạm 3, tại các điểm 18,19,26,12,27 về 18.

+ Bà Trần Thị Y. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, Thửa tạm 4, tại các điểm 19,20,25,26 về 19.

+ Bà Trần Thị Thu X. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, Thửa tạm 5, tại các điểm 20,21,24,25 về 20.

+ Bà Trần Thị Thu H1. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, Thửa tạm 6, tại các điểm 21,22,23,11,24 về 21.

+ Bà Trần Thị H. được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, thửa 58, tại các điểm 22,7,8,9,10,23 về 22.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tĩnh B. lập ngày 26/4/2021).

### 3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự:

+ Ông Trần Văn Đ. tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn M. đối với kỷ phần được thừa kế của cụ P. và cụ L., diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, Thửa tạm 2, tại các điểm 17,18,27,16 về 17 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tĩnh B. lập ngày 26/4/2021.

+ Bà Trần Thị Thu Đ1. tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn M. đối với kỷ phần được thừa kế của cụ P. và cụ L., diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, Thửa tạm 3, tại các điểm 18,19,26,12,27 về 18 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tĩnh B. lập ngày 26/4/2021.

+ Bà Trần Thị Y. tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn M. đối với kỷ phần được thừa kế của cụ P. và cụ L., diện tích 1.206,5 m<sup>2</sup>, Thửa tạm 4, tại các điểm 19,20,25,26 về 19 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tĩnh B. lập ngày 26/4/2021.

+ Bà Mai Thị Bích L. và ông Trần Văn M. có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Đ., bà Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), bà Trần Thị Y. mỗi người tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 48.000.000 đồng/người (bốn mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, các ông, bà: Trần Văn Đ., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu H1., Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. và bà Mai Thị Bích L., ông Trần Văn M. có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày Bản án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng:

+ Bà Mai Thị Bích L. phải chịu chi phí tố tụng công đo đạc 4.189.680 đồng và chi phí thẩm định 1.000.000 đồng do yêu cầu không được chấp nhận, bà L. đã tạm ứng, nên không phải nộp thêm;

+ Các ông, bà Trần Văn Đ., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu H1., Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. mỗi người phải hoàn trả lại cho bà Mai Thị Bích L. là 805.000 đồng (tám trăm lẻ năm ngàn đồng) tiền công đo đạc đối với phần di sản thừa kế nhận theo phần, tổng cộng là 4.830.000 đồng (làm tròn số).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Mai Thị Bích L. phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng do bà L. đã nộp theo Biên lai thu số: TU/2019/0009318, ngày 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.. Sau khi khấu trừ, bà L. được nhận lại số tiền 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi ngàn)

+ Các ông, bà Trần Văn Đ., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu H1., Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1), Trần Thị Thu X., Trần Thị Y. mỗi người phải chịu 2.400.000 đồng (hai triệu, bốn trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Riêng bà Trần Thị Thu Đ1. (Trần Thị Đ1) và bà Trần Thị Y. mỗi người được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo các Biên lai thu số: TU/2019/0006390; TU/2019/0006391 cùng ngày 12/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.. Sau khi khấu trừ, bà Trần Thị Thu Đ1. và bà Trần Thị Y. mỗi người phải nộp thêm 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm ngàn đồng);

- Về án phí phúc thẩm: các ông, bà: Trần Văn Đ., Trần Thị H. (Trần Thị Thu H.), Trần Thị Thu H1., Trần Thị Thu X. mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ từ 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số: 0007334; 0007335; 0007336; 0007337, cùng ngày 12/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.. Các ông, bà đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Đường sự;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện B.;
- VKSND huyện B. ;
- Chi cục THA huyện B.;
- Lưu: HS, Phòng KTNV, Tòa Dân sự,  
Văn phòng.

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

**Bùi Thị Nguyễn**