

Bản án số: 202/2024/DS - PT

Ngày: 20/6/2024

V/v: “*Chia thừa kế, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Võ Thị Ngọc Dung**
Các Thẩm phán: ông **Trương Công Thi**
ông **Trần Quốc Cường**

- **Thư ký phiên tòa:** ông **Nguyễn Duy Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** bà **Bùi Thị Dung**, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 về việc: “*Chia thừa kế, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS - ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1169/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trương Thị Kiều O; địa chỉ: Thôn B, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên ông Nguyễn Tấn P; địa chỉ: C L, quận T, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Trương Công Đ; địa chỉ thường trú: số D N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, địa chỉ: Số F L, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

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

1/ Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: H H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2/ Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: số F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3/ Ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị H2; địa chỉ: F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

4/ Bà Bùi Thị D; địa chỉ: F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

5/ Ông Lê Văn P1 và bà Trương Thị S; cùng địa chỉ: số C đường V, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Do kháng cáo của bà Trương Thị Kiều O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là bà Trương Thị Kiều O trình bày:

Tôi là con ruột và là người con duy nhất của ông Trương Công Đ và bà Đậu Thị B.

Năm 1978, mẹ tôi và bố tôi kết hôn. Trong thời kỳ hôn nhân, mẹ sinh sống và làm công nhân xây dựng tại thành phố V còn bố tôi sinh sống và công tác ở tỉnh Gia Lai. Bố tôi nói với mẹ tôi là bán hết tài sản ở V để vào Pleiku tạo dựng cuộc sống, sau đó mẹ tôi bán hết tài sản vào năm 1986, mẹ tôi vào thị xã P công tác và buôn bán tại chợ P2, trong quá trình hôn nhân, bố mẹ tôi có tài sản chung, gồm: Thửa đất có diện tích khoảng 430m² tại số B đường D, tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai và thửa đất có diện tích khoảng 1.200m² (chiều ngang 40m, chiều dài 30m) tại thôn C, xã C, thị xã P, tỉnh Gia Lai (nay là số F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai).

Năm 1989, cha mẹ tôi ly hôn. Tại Bản án sơ thẩm số 08/LHST ngày 08/8/1989 của Tòa án nhân dân thị xã Pleiku, tỉnh Gia Lai – Kon Tum (nay là Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai) tuyên xử về yêu cầu ly hôn, nuôi con, cấp dưỡng nuôi con và chia tài sản chung, cụ thể mẹ tôi được toàn quyền sử dụng và sở hữu đối với thửa đất tại B đường D, tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai và cha tôi được toàn quyền sử dụng và sở hữu đối với thửa đất tại thôn C, xã C, thị xã P, tỉnh Gia Lai (nay là số F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai).

Sau đó, cha tôi đã kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm trên. Ngày 12/12/1989, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai – Kon Tum (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai) đã đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 17/LH-PT tuyên giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 08/LHST ngày 08/8/1989 của Tòa án nhân dân thị xã Pleiku về yêu cầu ly hôn, nuôi con, cấp dưỡng nuôi con và tuyên hủy phần chia tài sản chung giữa ông Đ và bà B và giao cho Tòa án nhân dân thị xã Pleiku xét xử lại theo thủ tục chung. Vì cha tôi trình bày thừa đất dưới ChưẢ là tài sản của cha tôi mua chung với ông Nguyễn Văn T nên Toà án tỉnh Gia Lai chưa phán quyết về phần chia tài sản.

Tuy nhiên, sau khi xét xử phúc thẩm từ ngày 12/12/1989 cho đến nay thì Tòa án nhân dân thị xã Pleiku (nay là Tòa án nhân dân thành phố Pleiku) chưa thụ lý xét xử lại phần chia tài sản chung của cha mẹ tôi. Lý do tại sao chưa giải quyết thì tôi không rõ.

Sau khi ly hôn, hai mẹ tôi sinh sống trong căn nhà tại số B D, tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vì ở đây đất khách quê người xa lạ không có nơi nương tựa cùng với sự đánh đập của cha tôi, mẹ tôi sợ hãi phải tuân theo lời của cha tôi để mẹ con tôi có con đường sống. Mẹ tôi tạm thời quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất tại số B D, tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Cha tôi tạm thời quản lý và sử dụng toàn bộ thửa đất tọa lạc tại số F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Một thời gian sau, cha tôi tái hôn với bà Bùi Thị Tuyết C. Đến năm 2000, cha tôi lấy Bản án sơ thẩm số 08/LHST ngày 08/8/1989 của Tòa án nhân dân thị xã Pleiku chưa có hiệu lực pháp luật rồi giả chữ ký của mẹ tôi để hoàn tất hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại B D, tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai và thửa đất tọa lạc tại số F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Theo đó, cha tôi đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này.

Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ thì cha tôi đã chuyển nhượng thửa đất tại B D, tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai cho ông Nguyễn Hữu H3.

Ngay khi phát hiện sự việc này thì ngày 29/5/2017, mẹ tôi làm đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết chia tài sản chung sau ly hôn đối với thửa đất tại B D, tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai và yêu cầu hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cha tôi đối với thửa đất này. Sau đó, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/02/2019, mẹ tôi chết, căn cứ theo quy định của pháp luật thì hàng thừa kế thứ nhất của mẹ tôi chỉ có tôi (ông bà ngoại của tôi đã chết). Vì tôi là người thừa kế duy nhất của mẹ tôi nên ngày 23/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đưa tôi vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đậu Thị B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tôi và cha tôi có thỏa thuận việc chia tài sản chung đối với thửa đất tại B D, tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ngày 27/8/2019, tôi làm đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện gửi Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Theo đó, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định chỉ giải quyết vụ án dân sự số 03/2019/QĐST-HNGĐ ngày 27/8/2019. Ngoài thửa đất trên tài sản có cây ăn trái, cây trồng lâu năm và có cả căn nhà của mẹ tôi nên tôi và cha tôi thoả thuận chỉ chia đất những tài sản mẹ tôi để lại trên đất thì không tranh chấp nữa. Tuy nhiên, giấy thoả thuận của tôi và cha tôi chưa đủ pháp lý để nhận chia tài sản. Do đó, tôi và cha tôi đã thực hiện xong thỏa thuận đối với thửa đất tọa lạc tại số B đường D, tổ A, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 70/2020/QĐST-DS ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Riêng thửa đất tại số F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai thì giữa chúng tôi chưa thỏa thuận được.

Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ thì cha tôi đã chuyển nhượng phần diện tích đất 780m² thuộc thửa đất này cho nhiều người, cụ thể:

- Chuyển nhượng cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị H1 phần diện tích đất 210m² (chiều ngang 7m, chiều dài 30m).

- Chuyển nhượng cho ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị H2 phần diện tích đất 150m² (chiều ngang 5m, chiều dài 30m).

- Chuyển nhượng cho bà Bùi Thị D phần diện tích đất 210m² (chiều ngang 7m, chiều dài 30m).

- Chuyển nhượng cho ông Lê Văn P1 phần diện tích đất 210m² (chiều ngang 7m, chiều dài 30m).

Sau khi chuyển nhượng cho nhiều người thì phần diện tích đất còn lại cha tôi đang quản lý và sử dụng là 420m² (chiều ngang 14m, chiều dài 30m). Sau đó, UBND thành phố P có quy hoạch mở rộng đường Quốc 19 nên một phần diện tích đất của cha tôi nằm trong khu quy hoạch nên hiện tại phần diện tích đất cha tôi đang quản lý và sử dụng là 280m² (chiều ngang 14m, chiều dài 20m).

Thửa đất này là tài sản chung hợp nhất của cha mẹ tôi trong thời kỳ hôn nhân. Việc chuyển nhượng này phải được sự đồng ý của người đồng sở hữu là mẹ tôi thì mới có giá trị về mặt pháp lý. Tuy nhiên, vì cha tôi gian dối trong việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cha tôi mới có quyền chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho người khác mà không cần sự đồng ý của mẹ tôi.

Xét thấy, việc cha tôi tự ý lấy Bản án sơ thẩm số 08/LHST ngày 08/8/1989 của Tòa án nhân dân thị xã Pleiku chưa có hiệu lực pháp luật đối với phần chia tài sản chung rồi giả chữ ký của mẹ tôi để hoàn tất hồ sơ xin cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là trái quy định của pháp luật. Dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cha tôi không có giá trị về mặt pháp lý.

Từ đó, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha tôi và ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị H2, bà Bùi Thị D và ông Lê Văn P1 không hợp pháp, vô hiệu do vi phạm các quy định của pháp luật vì chưa được sự đồng ý của mẹ tôi.

Nay mẹ tôi đã chết, căn cứ theo quy định của pháp luật thì hàng thừa kế thứ nhất của mẹ tôi chỉ có tôi. Do đó, tôi là người được thừa kế duy nhất và là người thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất được hưởng toàn bộ phần di sản của mẹ tôi để lại là 1/2 thửa đất tọa lạc tại số F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Xét thấy, GCNQSDĐ đã được cấp cho cha tôi, đây là trườn gđược cấp lần đầu, do đó đây là Q hành chính cá biệt.

Vì vậy, Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Chia 1/2 thửa đất cho tôi và cha tôi mỗi người được hưởng một nửa. Giá trị của toàn bộ thửa đất tại F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Công Đ với ông Lê Văn H4, bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị H2, bà Bùi Thị D và ông Lê Văn P1 vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B972939 cấp ngày 4-1-1993, tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai) mang tên chủ sử dụng là ông Trương Công Đ.

2. Bị đơn là ông Trương Công Đ trình bày:

Bà Đậu Thị B với tôi có quan hệ vợ chồng, chúng tôi kết hôn tháng 5 năm 1978, đến khoảng 4 tháng sau (tháng 8 năm 1978 sinh bà Trương Thị Kiều O) sau khi kết hôn thì tôi với bà B không chung sống với nhau vì lúc đó tôi ở trong quân còn bà B thì ở khuthể Công trường 3, côngxây dựng 1, thành phố V, tỉnh Nghệ Tĩnh. Tháng 12 năm 1979 tôi đóng quân ở I, tỉnh Gia Lai và ở trong quân Năm 1984, tôi được phân công về làm việc tại T, tỉnh Gia Lai -Kon Tum. Đầu năm 1989 bà B vào thăm tôi sau đó một thời gian (tháng 8 năm 1989) bà B làm đơn ly hôn với tôi.

Bà Trương Thị Kiều O sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa tôi và bà B.

Năm 1986, tôi mua của ông Nguyễn C1 và bà Ngô Thị R một thửa đất ở tổ A, phường D, thành phố P, diện tích 1.200m², có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường D dài 40m, phía Nam giáp một con hẻm dài 40m, phía Đông giáp đất nhà

ông D1 dài 30m, phía Tây giáp đường N hiện tại dài 30m. Một căn nhà tạm do tôi tự dựng.

Một lô đất ở xã C nay là thửa đất số 221, tờ bản đồ số 20, địa chỉ tại đường L, tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là tôi mua chung với ông Nguyễn Văn T (đã chết). Đây là tài sản riêng của tôi không liên quan gì đến bà B.

Theo biên bản hòa giải thành ngày 18-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thì thửa đất tôi mua của ông Nguyễn C1 và bà Ngô Thị R nay là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 8, tại tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai thì bà Trương Thị Kiều O được $\frac{1}{2}$ thửa đất nêu trên trị giá là 3.750.000.000 đồng.

Trước khi Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ra Quyết định chỉ giải quyết vụ án dân sự số 03/2019/QĐST-HNGĐ ngày 27-8-2019 thì giữa tôi và bà Trương Thị Kiều O đã lập một “*Giấy Thỏa thuận*” với nội dung “*Ngoài ra các tài sản khác đang tranh chấp bà Trương Thị Kiều O không yêu cầu chia nữa và rút đơn khởi kiện vụ án. Việc thỏa thuận giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc, các bên không thay đổi ý kiến nếu thay đổi sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Nhưng hiện nay, bà O khởi kiện là làm trái với thỏa thuận ban đầu.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kiều O về việc chia $\frac{1}{2}$ thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B972939 cấp ngày 4-1-1993, tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai) cho tôi và bà O. Vì như tôi đã trình bày từ ban đầu thửa đất trên là tài sản riêng của tôi, tôi mua chung với ông Nguyễn Văn T chứ không phải là tài sản chung với bà Đậu Thị B. Ngay tại bản án ly hôn sơ thẩm số 8/LHST ngày 8-8-1989 Tòa án nhân dân thị xã Pleiku cũng đã kết luận cho rằng thửa đất trên là tài sản riêng của tôi.

Vì là tài sản riêng của tôi nên tôi không đồng ý chia cho bà O. Việc bà O cho rằng thửa đất trên là tài sản chung của tôi và Đậu Thị B và yêu cầu chia là hoàn toàn không đúng nên việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 07; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R389116 cấp năm 2000 tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai) là không phù hợp.

Là tài sản riêng của tôi nên tôi được quyền chuyển nhượng cho những người khác nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của tôi với những người mua đất là không đúng tôi không chấp nhận.

3. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P là ông Nguyễn Thanh N trình bày:

Năm 1995, UBND thị xã P có tiến hành đăng ký thống kê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân xã C (cấp theo hệ chính quy tập trung).

Ông Trương Công Đ có đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất tại thôn B, xã C (nay là D L, phường T). Hồ sơ được UBND xã C ký xác nhận, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành thủ tục, ông Trương Công Đ được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 389116 ngày 16/8/2000 cho thửa đất số 73, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.174m², trong đó 400m² đất ở, 2.774m² đất vườn. Theo các nội dung bà Trương Thị Kiều O khởi kiện, UBND Thành phố có ý kiến như sau:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B972939 ngày 4-1-1993, tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai cho ông Trương Công Đ là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Việc bà Trương Thị Kiều O đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trương Công Đ là không có cơ sở. UBND Thành phố không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện này của bà Trương Thị Kiều O.

- Về nội dung bà Trương Thị Kiều O yêu cầu chia thửa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B972939 cấp ngày 4-1-1993, tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Công Đ với ông Lê Vũ H5, bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị H2, bà Bùi Thị D và ông Lê Văn P1 vô hiệu. Đây là các quan hệ dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, do đó UBND Thành phố không có ý kiến liên quan đến các nội dung này.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P1 và bà Trương Thị S trình bày:

Thửa đất số 224H, tờ bản đồ số 07 tại Thôn X mà Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông P1 có nguồn gốc là vợ chồng bà mua lại của ông Nguyễn Văn S1. Chúng tôi mua của ông S1 bằng giấy viết tay vào tháng 10 năm 1992. Chúng tôi chỉ biết ông S1 chứ không biết ông Trương Công Đ là ai, chúng tôi không liên quan gì đến vụ án cả. Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc chúng tôi mua đất của ông S1 là hợp pháp không liên quan gì đến ông Đ nên chúng tôi không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ với vợ chồng chúng tôi.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Thửa đất mà chúng tôi được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất số B972942 thửa đất số 69, tờ bản đồ số 03 là do cha mẹ của tôi tên là Lê Xuân Đ1 và Nguyễn Thị T1 mua của ông Trương Công Đ năm 1988, sau đó ông Đ1, bà T1 cho lại chúng tôi mảnh đất này. Thửa đất này tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với các thửa đất mà tôi mua thêm.

Chúng tôi không liên quan gì đến vụ án, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 69^a, tờ bản đồ số 03 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 988948 do tôi mua lại của vợ chồng ông Lê Xuân Đ1 và Nguyễn Thị T1. Chúng tôi không liên quan gì đến vụ án; chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì chúng tôi không mua đất của ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS - ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Công Đ với ông Lê Văn H4, bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn L, bà Nguyễn Thị H2, bà Bùi Thị D và ông Lê Văn P1 vô hiệu.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trương Thị Kiều O về việc:

- Chia $\frac{1}{2}$ thửa đất cho tôi và cha tôi mỗi người được hưởng một nửa. Giá trị của toàn bộ thửa đất tọa lạc tại 642 đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B972939 cấp ngày 4-1-1993, tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai mang tên chủ sử dụng là ông Trương Công Đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/12/2023, bà Trương Thị Kiều O gửi đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Tòa án sơ thẩm xét xử không khách quan, không căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà bà giao nộp, đánh giá chứng cứ thiên vị, không đúng với các quy định của pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và đại diện uỷ quyền: đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O chia $\frac{1}{2}$ thửa đất tại F L, phường T, thành phố P là tài sản chung của bà B và ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố Dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Phiên tòa phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố dân

[1.2]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và còn thời hiệu theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ông Trương Công Đ và bà Đậu Thị B kết hôn năm 1978 tại tỉnh Nghệ An, có một con chung là bà Trương Thị Kiều O sinh năm 1978. Ông Đ và bà B ly hôn vào năm 1989. Trong thời kỳ hôn nhân, ông bà đã tạo lập được 2 tài sản chung: Thửa đất có diện tích khoảng 430m² tại số B đường D, tổ A, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai và thửa đất có diện tích khoảng 1.200m² (chiều ngang 40m, chiều dài 30m) tại thôn C, xã C, thị xã P, tỉnh Gia Lai (nay là số F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai).

[2.2]. Theo Bản án sơ thẩm số 08/LHST ngày 08/8/1989 của thị xã P thể hiện ông Đ và bà B xác nhận và được Tòa án xác định 2 tài sản trên là tài sản chung của ông Đ và bà B, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố Dân Tuy nhiên, phần tài sản chung này chưa được chia do Bản án phúc thẩm số 17/LH-PT, ngày 12/12/1989 của TAND tỉnh Gia Lai – kontum hủy về phần tài sản chung với lý do Tòa án sơ thẩm chưa xác minh điều tra đầy đủ về tài sản người liên quan và khoản nợ chung. Kể từ khi bản phúc thẩm hủy phần dân sự của bản sơ thẩm 08/LHST ngày 08/8/1989 đến khi bà B chết thì chưa có bản án, quyết định nào phân chia đối với phần tài sản chung này.

[2.3]. Đối với thửa đất số 253 đường D, phường D, thành phố P. Năm 2017 bà B chết, bà O là người thừa kế duy nhất của bà B, tiếp tục thực hiện quyền đối với tài sản chung. Tại Quyết công nhận thỏa thuận của các đương sự số 70/2020/QĐST-DS, ngày 28/9/2020 của TAND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (viết tắt là Quyết CNTT số 70”) và thực tế ông Đ và bà O đã được chia mỗi

người ½ tài sản, trong đó: ông Đ nhận Thửa số 216, diện tích **212,7m²**, theo Giấy chứng nhận số: CG 659551, do Sở TN - MT tỉnh G cấp ngày: 10/2/2017; bà O nhận tổng diện tích hai thửa đất là **217,2m²**: Thửa đất số 217 có diện tích 108,5m², theo Giấy chứng nhận số CU 781610, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh G cấp ngày 20/3/2020, đăng ký biến động sang tên cho bà O vào ngày 21/10/2020 và Thửa số 214, diện tích 108,7m², theo Giấy chứng nhận số CU 799240, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh G cấp ngày 21/10/2020.

[2.4]. Đối với Thửa tại thôn C, xã C, T là số F đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (viết tắt Thửa đất tại C).

[2.4.1]. Nguồn gốc Thửa tại Chư Á, theo Giấy sang nhượng đất và hoa màu, thể hiện ông Trương Công Đ mua của ông Y vào năm 1985. Năm 1989 ông Đ và bà B ly hôn. Theo Điều 14 Luật hôn gia đình năm 1986 thì Thửa đất này là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân; tại Hồ cấp giấy nhận thể hiện nguồn gốc thửa đất là nhận chuyển nhượng từ ông Y1 và tại mục [2.2] đã phân tích đây là tài sản chung không cần chứng minh.

[2.4.2]. Hiện trạng Thửa tại Chư Á. Sau ly hôn, ông Đ đã chuyển nhượng cho 4 hộ (ông Lê Văn H4 - bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn L - bà Nguyễn Thị H2, bà Bùi Thị D và ông Lê Văn P1) với tổng diện tích là 780m². Sau khi trừ một phần diện tích thu hồi làm đường, năm 1993, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B972939 cấp ngày 04/01/1993, với diện tích 280m² (trong đó có 231,2m² đất ở, 48,7 m² đất trồng cây lâu năm), tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (viết tắt là GCNQSDĐ số B972939). Ông làm nhà ở một bên phần diện tích của thửa đất này.

[2.4.3]. Như vậy, bà O khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung đối với thửa đất Chư này là có cơ sở. Tuy nhiên, tại giai đoạn sơ thẩm, bà đã rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ với 4 hộ trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết. Đối với diện tích còn lại 280 m² theo GCNQSDĐ, bà O yêu cầu được hưởng ½ diện tích phần tài sản của mẹ bà để lại vì bà là người thừa kế duy nhất là có cơ sở và phù hợp. Theo đó, cần chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B972939 cấp ngày 04/01/1993 đối với thửa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20), tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, mang tên chủ sử dụng là ông Trương Công Đ.

[3]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Kiều O về yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm đối với Thửa Chư Á. Theo đó, Hội đồng xét xử quyết định sửa một phần Bản án sơ thẩm số 26/2023/DS - ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Kiều O, cụ thể:

[3.1]. Thừa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20) có diện tích 280 m², tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là tài sản chung của ông Trương Công Đ và bà Đậu Thị B, mỗi người được hưởng ½ diện tích đất trên. Bà B chết, bà Trương Thị Kiều O là người thừa kế duy nhất nên được hưởng ½ /280m² diện tích thửa đất là 140m² (trong đó có đất ở là 115.6 m² + đất vườn là 24.35 m²). Tứ cận của thửa đất bà O được hưởng là: phía Tây giáp đường L, phía Đông giáp đất ông H; phía Bắc giáp đất của ông H; phía Nam giáp với phần đất còn lại của ông Đ (thửa đất bà O được chia có ký hiệu ABCD – kèm theo sơ đồ).

[3.2]. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B972939 cấp ngày 04/01/1993 đối với thửa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20), tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, mang tên chủ sử dụng là ông Trương Công Đ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký, biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với thửa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20), tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo quy định của pháp luật.

[4]. Không chấp nhận phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5]. Về chi phí tố tụng, án phí:

[5.1]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: ông Đ, bà O phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 21.130.119 đồng; mỗi người chịu là 10.565.059.5 đồng; ông Đ có nghĩa vụ hoàn số tiền 10.565.059.5 đồng cho bà O (số tiền này bà O đã tạm ứng).

[5.2]. Án phí dân sự:

[5.2.1]. Án phí dân sự phúc thẩm: do chấp nhận kháng cáo nên bà Trương Thị Kiều O không phải chịu; hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà O 300.000 đồng đã nộp. Bà O phải chịu án phí trên tài sản bà được hưởng, theo Biên định giá tài sản ngày 28/7/2023, giá trị thửa đất 1.089.075.000 (đất ở: 115.6m² x 9.400.000 + 24.35m² x 100.000 (đất trồng cây lâu năm) = 2.435.000); số tiền án phí có giá ngạch bà O phải chịu là 44.672.250 đồng (36.000.000 + 8.672.250 [3% x 289.075.000]), trừ số tiền bà O đã tạm ứng 57.000.000 đồng.

[5.2.2]. Đương sự đã chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch thì không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Kiều O; sửa một phần Bản án sơ thẩm số 26/2023/DS - ST ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Căn cứ các Điều 147, 148, 157 và 228 Bộ luật tố Dân 2015; các Điều 612, 613, 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 14 Luật Hôn nhân và gia đình 1986; các Điều 99, 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí của Tòa án.

Tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trương Thị Kiều O:

1.1. Thừa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20) có diện tích 280 m², tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai là tài sản chung của ông Trương Công Đ và bà Đậu Thị B. Bà Trương Thị Kiều O là người thừa kế duy nhất nên được hưởng 140m² đất (trong đó đất ở là 115.6 m² + đất vườn là 24.35 m²). Tứ cận của thửa đất bà Trương Thị Kiều O được hưởng là: phía Tây giáp đường L, phía Đông giáp đất ông H; Bắc giáp đất của H; Nam giáp với phần đất còn lại của ông Đ (*ký hiệu thửa đất bà O được chia là ABCD – có sơ đồ kèm theo*).

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B972939 cấp ngày 04/01/1993 đối với thửa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20), tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, mang tên chủ sử dụng là ông Trương Công Đ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với thửa đất số 70 (221), tờ bản đồ số 03 (20), tại F L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: ông Đ, bà O phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 21.130.119 đồng; mỗi người chịu là 10.565.059.5 đồng; ông Đ có nghĩa vụ hoàn số tiền 10.565.059.5 đồng cho bà O.

3. Án phí dân sự

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà O không phải chịu; hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà O 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000014 ngày 26/12/2023 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai.

- Án phí dân sự có giá ngạch: Bà O phải chịu án phí trên tài sản bà được hưởng là 44.672.250 đồng, khấu trừ số tiền bà O đã tạm ứng 57.000.000 đồng theo biên lai 0001755 ngày 27/7/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai, hoàn số tiền 12.327.750 đồng.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

4. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Võ Thị Ngọc Dung