

Bản án số: 229/2024/DS-PT

Ngày: 22-7-2024

V/v: “*Tranh chấp về thừa kế tài sản,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất và hợp đồng chuyển
nhượng 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:** Ông Lê Văn Thường

- **Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Cường

Ông Đinh Phước Hòa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thu Hiền, 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:**
Ông Đỗ Xuân Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 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 87/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1226/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Tô M, sinh năm 1930; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Chí H; địa chỉ: Thôn T, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi và ông Tô M1, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị T; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Bà T ủy quyền cho chị Tô Thị Lệ H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Huỳnh Ngọc Á, Văn phòng Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Q. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tô Chí T1, sinh năm 1940; địa chỉ: B H, tổ H, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Ông T1 uỷ quyền cho ông Tô M1; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

2. Bà Tô Thị D (V), sinh năm 1943; địa chỉ: C, ấp C, xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Chị Tô Thị Lệ H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

4. Anh Tô Duy V1, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

5. Chị Tô Thị Lệ O, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

6. Anh Tô Duy H2, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Anh H2 uỷ quyền cho chị Tô Thị Lệ H1, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1950; địa chỉ: 7 B, phường B, quận T, Tp .; vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Trí T2, sinh năm 1949; địa chỉ: Khu dân cư S, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

9. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1955; địa chỉ: Khu dân cư S, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Các ông Nguyễn Văn H3, Nguyễn Trí T2 và bà Phạm Thị P1 đều uỷ quyền cho ông Tô M1.

10. Cụ Trần N, sinh năm 1936; địa chỉ: Thôn H, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

11. Ông Châu Q, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu dân cư S, thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

12. Bà Tô Thị Thanh V2, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu dân cư A, thôn A, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

13. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1, cùng địa chỉ: Khu dân cư S, thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

14. Bà Huỳnh Thị H4 và ông Tô Huỳnh S, cùng địa chỉ: KDC số D, thôn M, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

15. Ông Châu L; địa chỉ: KDC số B, thôn T, xã Đ, huyện M tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

16. Bà Châu Thị N2; địa chỉ: KDC số D, thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

17. Ủy ban nhân dân huyện M, địa chỉ: Thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Ngọc L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/02/2020, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Cha mẹ đẻ của nguyên đơn là cụ Tô K và cụ Bùi Thị H5 là chủ sử dụng thửa đất số 912 tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m², xã Đ. Năm 1960 cụ Bùi Thị H5 chết, đến năm 1968 ông Tô K chết. Khi cha mẹ ông chết ông trực tiếp sử dụng thửa đất làm nhà ở trên thửa đất từ năm 1968 đến năm 1975 thì chuyển đi nơi khác sống.

Cha mẹ ông có 8 người con gồm:

Bà Tô Thị G (chết năm 1987), có con là ông Nguyễn Văn H3;

Bà Tô Thị N3 (chết), có con là ông Trần N;

Bà Tô Thị S1 (chết năm 1997) có con là ông Nguyễn Trí T2;

Ông Tô Đ1 (chết năm 1989), có con là ông Tô Chí T1, ông Tô Duy L2, bà Tô Thị D (V);

Bà Tô Thị T3 (chết năm 2013) có con là bà Phạm Thị P;

Bà Tô Thị C (Nga) (chết năm 1990), có con là ông Châu L, bà Châu Thị N2 và ông Châu Q.

Ông Tô M2 (chết năm 2002) có con là bà Tô Thị Thanh V2 và ông Tô Huỳnh S.

Ông Tô M, sinh năm 1930 hiện nay còn sống.

Sau năm 1975 ông giao thửa đất cho Tô Duy L2 là con trai của ông Tô Đ1 (anh trai của nguyên đơn). Năm 1992, ông Tô Duy L2 đứng tên kê khai và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, xã Đ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tô Duy L2 là không đúng, vì nguồn gốc thửa đất là của cha mẹ nguyên đơn, khi cha mẹ nguyên đơn chết không có di chúc, di sản thừa kế chưa chia. Do vậy, nay yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 734397, số vào sổ H.05310 ngày 09/8/2006 của UBND huyện M đã cấp cho ông Tô Duy L2 tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m², địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

- Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m², địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ K và cụ H5 thành 7 kỹ phần, theo đó mỗi kỹ phần sẽ nhận được diện tích đất là 365,2m²; riêng 1 người thừa kế từ chối nhận di sản.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1, nguyên đơn không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tô Duy L2, bà Trần Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1. Vì thủ tục chuyển nhượng không đúng theo quy định pháp luật, là trái phép, nguyên đơn yêu cầu giải quyết yêu cầu này thành một vụ án khác.

** Tại bản trình bày ý kiến ngày 03/5/2020, ngày 09/6/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện bị đơn trình bày:* Thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m², địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc là đất của mẹ chồng bị đơn là bà Phạm Thị D1 quản lý sử dụng ổn định không có ai tranh chấp từ năm 1945. Đến năm 1978 bà D1 cho toàn bộ thửa đất nói trên cho vợ chồng bị đơn quản lý, sử dụng. Sau khi vợ chồng bị đơn sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Thực hiện theo Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ về kê khai ruộng đất, chồng của bị đơn là ông Tô Duy L2 đã đăng ký, kê khai có tên trong sổ mục kê và sổ đăng ký ruộng đất, đến năm 1992 thì được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18. Năm 2006, thực hiện đa dạng hóa nông nghiệp nông thôn thì chồng bị đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m². Vợ chồng bị đơn đã sử dụng đất ổn định và được Nhà nước công nhận cấp theo đúng quy định pháp luật cho nên thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 là quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình bị đơn không phải đất của ông bà. Do vậy, việc ông Tô M yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đứng tên Tô Duy L2 và Trần Thị T tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m², địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi để chia thừa kế theo pháp luật cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Tô K và bà Bùi Thị H5 bị đơn không đồng ý, vì thửa đất nói trên không phải là di sản thừa kế của ông K và bà H5.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1 bị đơn đồng ý, thống nhất yêu cầu của ông Đ và bà N1; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/12/2016 với diện tích đo đạc thực tế là 233m² giữa ông Tô Duy L2 và bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:* Bà Tô Thị D (V), ông Tô Chí T1, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Trí T2, bà Phạm Thị P1, ông Châu Q, bà Tô Thị Thanh V2, bà Huỳnh Thị H4, ông Châu L, bà Châu Thị N2 và ông Tô Huỳnh S: Đề nghị thống nhất yêu cầu của nguyên đơn.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần N trình bày:* Ông từ chối không nhận di sản thừa kế giao lại phần di sản mình được nhận cho các đồng thừa kế.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:* Chị Tô Thị Lệ H1, anh Tô Duy V1, chị Tô Thị Lệ O và anh Tô Duy H2 đều thống nhất ý kiến của bị đơn.

* *Theo đơn khởi kiện về yêu cầu độc lập ngày 27/9/2022, tại bản tự khai ngày 30/5/2022 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:* Năm 2016 ông bà có nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất 912, tờ bản đồ số 6 của ông Tô Duy L2 và bà Trần Thị T. Khi mua bán hai bên tự viết giấy tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Phần đất mà ông bà mua là ao nước rất sâu, sau khi mua ông bà đã đổ đất tôn tạo mặt bằng, xây dựng công trình phụ, xây hàng rào cổng ngõ, trồng cây ăn trái trên phần diện tích nói trên. Năm 2017 ông bà có đề nghị ông L2 và bà T làm thủ tục tách thửa và làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng vì lúc đó gia đình ông L2 khó khăn đang thế chấp giấy tờ ở Ngân hàng nên chưa làm được thủ tục chuyển nhượng sang tên. Từ khi ông bà mua đất của ông L2, bà T, ông bà cải tạo lại, xây dựng tường rào, trồng cây ăn quả cho đến nay không có ai ngăn cản, tranh chấp. Nay ông bà yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2016 với diện tích đo đạc thực tế là 233m² giữa ông bà với ông Tô Duy L2, bà Trần Thị T để đảm bảo quyền lợi của ông bà.

* *Theo văn bản số 1836/UBND-KT ngày 29/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện M:* Thửa đất số 62 tờ bản đồ số 18 (bản đồ

299/TTg) nay thuộc thửa đất số 912 tờ bản đồ số 6 (bản đồ đo vẽ năm 2004) của xã Đ có nguồn gốc do ông Tô Duy L2 quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng ông Tô Duy L2 kê khai, đăng ký ruộng đất mẫu số 5b do ủy ban nhân dân xã Đ lập vào ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác phân hạn và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước, với diện tích là 2560m², loại ruộng đất T.

Năm 1992, ông Tô Duy L2 kê khai đăng ký được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 103591, số vào sổ 1667 QSDĐ/1/52, cấp ngày 04/6/1992, tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18, diện tích 2560m², trong đó có 200m² đất ở lâu dài và 2360m² đất vườn là đúng đối tượng, đúng diện tích so với hồ sơ kê khai đăng ký ban đầu (sổ đăng ký ruộng đất mẫu 5b).

Thực hiện dự án đa dạng hóa nông nghiệp và phát triển nông thôn trên địa bàn xã Đ, ông Tô Duy L2 kê khai đăng ký cấp đổi lại quyền sử dụng đất, được UBND huyện cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 734397, số vào sổ H.05310, cấp ngày 04/8/2006, tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 (bản đồ đo vẽ năm 2004), diện tích 2557m², loại đất ONT.

Ông Tô M (ủy quyền cho ông Tô M1) yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tô Duy L2 vào ngày 04/8/2006, vì cho rằng GCN QSDĐ cấp bao trùm cả phần đất đã giao cho họ tộc để làm nhà thờ theo biên bản họp vào ngày 12/01/2000 chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và qua xem xét, đối chiếu bản gốc cho thấy: Nội dung biên bản chỉnh sửa về ngày năm lập biên bản, có chỉnh sửa chiều dài kích thước cạnh từ nam ra bắc 40m và đông tây tứ cận ghi trong biên bản không phù hợp, cụ thể: Theo biên bản họp gia tộc ngày 12/01/2000 ghi cạnh phía Nam giáp Nguyễn Mậu T4 là không đúng vì theo bản đồ địa chính (bản đồ 299/TTg và bản đồ đo vẽ năm 2004) và hiện trạng sử dụng thực tế thì cạnh phía Nam giáp với đường đi; cạnh phía Tây giáp đường đi và bà Nguyễn Thị T5 nhưng bản đồ địa chính và thực trạng thực tế thì giáp đường đi (không giáp bà Nguyễn Thị T5). Theo sơ đồ thửa đất thể hiện trong GCN QSDĐ cấp ngày 04/8/2006 và hiện trạng thực tế ông Tô Duy L2 quản lý sử dụng thể hiện cạnh phía Đông có kích thước từ nam ra bắc là 31,2m nhưng trong biên bản họp gia tộc vào ngày 12/01/2000 ghi là 40m là không phù hợp (*lớn hơn kích thước thực tế là 8,8m = 40m - 31,2m*). Hơn nữa, toàn bộ vật kiến trúc, nhà ở hiện tại của gia đình ông Tô Duy L2 nằm trong kích thước 40m mà ông Tô M yêu cầu gia đình ông Tô Duy L2 giao đất cho họ tộc để làm nhà thờ. Mặt khác, gia đình ông Tô Duy L2, bà Trần Thị T (hiện nay ông L2 đã chết năm 2018) cho biết gia đình bà chỉ thống nhất cho họ tộc làm nhà thờ có kích thước từ nam ra bắc là 10m nhưng biên bản họp gia tộc ngày 12/01/2000 chỉnh sửa kích thước thành kích thước 40m, gia đình bà không thống nhất.

Từ diễn biến vụ việc nêu trên và theo Thông báo thụ lý số 41/TB-TLVA ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thì việc ông Tô M yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 734397, số vào sổ H6 05310 cấp ngày 04/8/2006 cho ông Tô Duy L2 thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m² thuộc xã Đ để chia thừa kế theo pháp luật thành 7 kỹ phần, mỗi kỹ phần có diện tích 365,2m² cho các con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Tô K và bà Bùi Thị H5, UBND huyện M đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét giải quyết theo quy định.

** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng:* Thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m², tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc là đất của mẹ chồng bị đơn là bà Phạm Thị D1 quản lý sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp từ năm 1945. Đến năm 1978 bà D1 cho toàn bộ thửa đất nói trên cho vợ chồng bị đơn quản lý, sử dụng. Sau khi vợ chồng bị đơn sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Thực hiện theo Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ về kê khai ruộng đất ông Tô Duy L2 là chồng bị đơn đã đăng ký, kê khai có tên trong sổ mục kê và sổ đăng ký ruộng đất, đến năm 1992 thì được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18. Đến năm 2006, ông L2 xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m². Vợ chồng bị đơn đã sử dụng đất ổn định và được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, cho nên thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình bị đơn không phải đất của ông bà. Do vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/12/2016 với diện tích đo đạc thực tế là 233m² giữa ông Tô Duy L2 và bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 734397, số vào sổ H.05310 ngày 09/8/2006 của UBND huyện M đã cấp cho ông Tô Duy L2 tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m² xã Đ và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6,

diện tích 2557m² xã Đ cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ K và cụ H5 thành 7 kỹ phần, theo đó mỗi kỹ phần sẽ nhận được diện tích đất là 365,2m².

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất vườn) ngày 30/12/2016 với diện tích 233m² thuộc thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 (bản đồ đo vẽ năm 2004), diện tích 2557m², loại đất ONT, địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi giữa ông Tô Duy L2, bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1 có quyền sử dụng diện tích đất 233m² thuộc thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 (bản đồ đo vẽ năm 2004), diện tích 2557m², loại đất ONT, địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1 có quyền liên hệ với 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.

Phần đất được công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 233m² có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án (được ký hiệu A).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/12/2023 nguyên đơn là ông Tô M kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Hủy GCN QSDĐ số phát hành AG 734397, số vào sổ H.05310 ngày 04/8/2006 của UBND huyện M đã cấp cho ông Tô Duy L2 tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.557m² tại địa chỉ xã Đ, huyện M.

- Chia thừa kế theo pháp luật thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.557m² tại địa chỉ xã Đ, huyện M đã được cấp GCN QSD đất cho ông Tô Duy L2 tại GCN QSDĐ số phát hành AG 734397, số vào sổ H.05310 ngày 04/8/2006 của UBND huyện M làm 07 kỹ phần (là các con thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của cụ ông Tô K, cụ bà Bùi Thị H5, trong đó đã trừ 01 kỹ phần đã từ chối nhận di sản thừa kế). Theo đó, mỗi kỹ phần là 365,20m² trong đó có 28,6m² đất ở (tròn số).

- Về tài sản trên đất có tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2020 trúng vào phần đất của ai thì người đó nhận lĩnh và có trách nhiệm bồi thường theo giá đã thẩm định; phần tài sản có trên đất xây dựng sau ngày

04/8/2020 (là ngày Tòa án đã thụ lý giải quyết và đã xem xét, thẩm định tại chỗ), yêu cầu tháo dỡ để trả lại mặt bằng cho việc chia di sản thừa kế.

- Diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 30/12/2016: Việc chuyển nhượng này là trái phép, không có đất ở theo quy định và cũng không làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành. Đây là di sản thừa kế của các đồng thừa kế; bà T phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Đ.”

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Tô M và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của ông Tô M; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1.1] Về nguồn gốc thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m² tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi là của cụ Tô K và cụ Bùi Thị H5 là chủ sử dụng. Năm 1960 cụ H5 chết, đến năm 1968 cụ K chết thì nguyên đơn trực tiếp sử dụng thửa đất trên làm nhà ở từ năm 1968 đến năm 1975 thì chuyển đi nơi khác sống. Sau năm 1975, nguyên đơn giao thửa đất cho ông Tô Duy L2 là con trai của ông Tô Đ1 (anh trai của nguyên đơn) sử dụng. Năm 1992, ông Tô Duy L2 đứng tên kê khai và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m², xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

[1.2] Theo Công văn số 1060/UBND- NC ngày 11/11/2020 và Công văn số 1836/UBND-KT ngày 29/12/2021 của UBND huyện M: Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 1992, ông Tô Duy L2 kê khai, đăng ký và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 103591, số vào sổ 1667QSDĐ/1/52, cấp ngày 04/6/1992 tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18, diện tích 2560m², trong đó có 200m² đất ở lâu dài và 2360m² đất vườn là đúng đối tượng, đúng diện tích so với hồ sơ kê khai, đăng ký ban đầu (sổ đăng ký ruộng đất mẫu 5b). Thực hiện dự án đa dạng hóa nông nghiệp và phát triển nông thôn trên địa bàn xã Đ, ông Tô Duy L2 kê khai, đăng ký cấp đổi lại quyền sử dụng đất, được UBND huyện cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 734397, số vào sổ H.05310, cấp ngày 04/8/2006, tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 (bản đồ đo vẽ năm 2004), diện tích 2557m², loại đất ONT.

[1.3] Tại biên bản làm việc ngày 26/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện M xác định: Thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 do ông Tô Duy L2, bà Trần Thị T

quản lý, sử dụng nguyên là đất xây dựng nhà ở ông bà để lại. Sau ngày 30/4/1975 thì mẹ ông L2 và ông L2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng trên thửa đất đó cho đến khi thực hiện việc đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg và có tên trong đăng ký ruộng đất và sổ mục kê ruộng đất, hồ sơ này đang được lưu giữ tại phòng T6. Trong quá trình sử dụng đất ông L2 là người quản lý, sử dụng đến khi thực hiện giao đất cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ruộng đất lâu dài theo Nghị định 64/NĐ-CP năm 1993 thì hộ ông L2 được Hội đồng phân định ruộng đất đội 3, Hợp tác xã T7, xã Đ cân đối diện tích đất vườn thừa có diện tích là 2360m² để giảm bớt diện tích đất sản xuất nông nghiệp ngoài đồng. Kể từ đó ông L2 và gia đình ở cho đến nay không tranh chấp với ai.

[1.4] Quyết định số 465/QĐ-UB ngày 10/8/1993 của UBND huyện M về việc ban hành đề án giao ruộng đất ổn định lâu dài cho hộ nông dân đã được sửa đổi, bổ sung ngày 10/8/1993, cụ thể tại phần III Đề án về giao đất ổn định lâu dài cho hộ nông dân sản xuất ngày 10/8/1993, nêu: *“Đất vườn thừa sau khi trừ đi phần diện tích đất ở theo luật định, phần còn lại được quy đổi hợp lý và cân đối theo định suất được nhận của hộ đó, nếu thiếu thì cấp thêm ruộng đất ngoài đồng, nếu thừa thì giao luôn cho hộ đó canh tác.”*. Đến năm 2004, thực hiện dự án đa dạng hóa nông nghiệp và phát triển nông thôn trên địa bàn xã Đ, ông Tô Duy L2 kê khai đăng ký cấp đổi lại quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện C1 lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/8/2006, tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 (bản đồ đo vẽ năm 2004), diện tích 2557m², loại đất ONT. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 04/6/1992 đứng tên ông Tô Duy L2, với diện tích 2560m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 04/6/2006, đứng tên ông Tô Duy L2, bà Trần Thị T với diện tích 2557m².

[1.5] Ông L2 và bà T là người có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Đồng thời, ông L2 đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg có tên trong đăng ký ruộng đất và sổ mục kê ruộng đất, ông L2 là người quản lý, sử dụng đến khi thực hiện giao đất cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ruộng đất lâu dài theo Nghị định 64/NĐ-CP năm 1993 thì hộ ông L2 được Hội đồng phân định ruộng đất đội 3, Hợp tác xã T7, xã Đ cân đối diện tích đất vườn thừa có diện tích là 2360m² để giảm bớt diện tích đất sản xuất nông nghiệp ngoài đồng.

[1.6] Như vậy, theo quy định tại Điều 10 Luật đất đai năm 2003, khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013: *“Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N5 dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa M3 và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”*.

[1.7] Hợp đồng chuyển nhượng (giấy sang nhượng đất vườn) giữa bên bán là vợ chồng ông Tô Duy L2, bà Trần Thị T và bên mua là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N1 được ký kết vào ngày 30/12/2016, phần đất có giới cận: Phía Đông giáp tường rào nhà ông N4; phía Tây giáp đất ông Tô Duy L2; phía Nam giáp đất ông Tô Duy L2; phía Bắc giáp vườn ông Nguyễn Văn Đ với giá tiền là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng). Phần diện tích đất mua, bán thuộc thửa đất 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m² xã Đ nhưng từ khi chuyển nhượng đến nay giữa bên bán và bên mua chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật (chỉ có viết giấy tay).

[1.8] Bị đơn bà T, cùng các con của bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N1 thống nhất từ khi chuyển nhượng (giấy sang nhượng đất vườn) giữa bên bán là vợ chồng ông Tô Duy L2, bà Trần Thị T và bên mua là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N1 được ký kết vào ngày 30/12/2016 thì bên mua đã giao đủ số tiền mua đất là 35.000.000 đồng cho bên bán, bên bán cũng đã bàn giao phần đất đã bán cho bên mua quản lý, xây tường rào sử dụng đến nay và không có tranh chấp gì.

[1.10] Do đó, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Tô Duy L2 và bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1 với diện tích đất 233m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2016 là đúng theo quy định tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 và áp dụng Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

[1.11] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Tô M là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần kháng cáo của ông M và giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[2] Ông Tô Một là người cao tuổi theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án nên ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí, chi phí tố tụng, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nghĩa vụ chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 10, điểm b khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 26, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của ông Tô M và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG 734397, số vào sổ H.05310 ngày 09/8/2006 của UBND huyện M đã cấp cho ông Tô Duy L2 tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m² xã Đ và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6, diện tích 2557m² xã Đ cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ K và cụ H5 thành 7 kỹ phần, theo đó mỗi kỹ phần sẽ nhận được diện tích đất là 365,2m².

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất vườn) ngày 30/12/2016 với diện tích 233m² thuộc thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 (bản đồ đo vẽ năm 2004), diện tích 2557m², loại đất ONT, địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi giữa ông Tô Duy L2, bà Trần Thị T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1 có quyền sử dụng diện tích đất 233m² thuộc thửa đất số 912, tờ bản đồ số 6 (bản đồ đo vẽ năm 2004), diện tích 2557m², loại đất ONT, địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N1 có quyền liên hệ với 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.

Phần đất được công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 233m² có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án (được ký hiệu A).

2. Về án phí: Ông Tô M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định của Bản án sơ thẩm về án phí, chi phí tố tụng, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nghĩa vụ chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Văn Thường