

Bản án số 577/2024/DS-PT

Ngày 18-11-2024

V/v: tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất và chia thừa kế

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tất Nam;
Các Thẩm phán: ông Trần Quang Minh;
ông Nguyễn Thế Lê.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Thành Trung - Thư kí Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: ông Nguyễn Văn Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 390/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế.

Do Bản án số 30/2024/DS-ST ngày 21-3-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12411/2024/QĐXXPT-DS ngày 04-11-2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị H sinh năm 1947; trú tại: tổ dân phố T, thị trấn P, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông Nguyễn Phó D sinh năm 1985; trú tại: tầng x, số x V, phường V, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Tuấn A - Văn phòng luật sư B, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- Bị đơn: ông Phạm Văn M1 sinh năm 1960 và bà Vũ Thị M2 sinh năm 1959; trú tại: tổ dân phố T, thị trấn P, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M1, bà M2: ông Nguyễn Hữu T1 sinh năm 1984 và bà Phạm Thu T2 sinh năm 1988; đều trú tại: thôn T, xã C huyện CT, tỉnh Thanh Hóa; đều có mặt.

+ Ông Phạm Anh T3 sinh năm 1984; trú tại: tổ dân phố T, thị trấn P, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

+ Ông Phạm Văn B sinh năm 1957, bà Phạm Thị L sinh năm 1952; trú tại: TDP Tân An, thị trấn P, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa; đều có mặt.

+ Bà Phạm Thị M2 sinh năm 1963; trú tại: số 237, phố Trung Nghi, thị trấn Bút Sơn, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

+ Ông Phạm Văn T3 sinh năm 1984, trú tại: TDP Tân An, P, huyện CT, Thanh Hóa.

+ Bà Phạm Thu T2 sinh năm 1988; trú tại: thôn T, xã C, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn - bà Phạm Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn - bà Phạm Thị H trình bày: bố tôi tên là Phạm Đình P, sinh năm 1916 (đã chết năm 1985), mẹ tôi tên là Đình Thị X, sinh năm 1920 (đã chết năm 2020). Bố mẹ tôi sau nhập ngũ vào quân đội tham gia kháng chiến chống thực dân Pháp, bố mẹ tôi được phục viên năm 1950, trở về địa phương và sinh sống tại thôn Đ, xã S, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Đại Đồng 3, thị trấn P, huyện CT).

Tại thời điểm năm 1972, khi nhà nước cấp đất, hộ gia đình chúng tôi có tất cả 07 người sinh sống, bao gồm: bố là Phạm Đình P, mẹ là Đình Thị X, các con là Phạm Thị H, Phạm Thị L, Phạm Văn B, Phạm Văn M1, Phạm Thị M2, tất cả chúng tôi đều sinh sống ổn định tại thôn Đại Đồng, xã S, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa và được chính quyền địa phương chính thức cấp cho hộ gia đình tôi gồm bố mẹ tôi và 05 anh chị em trong gia đình 01 mảnh đất ở (sau này là thửa đất số 04, diện tích: 895 m², tờ bản đồ số 01; Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 xã S cũ), vị trí mảnh đất là: phía Nam giáp nhà bà Cẩm, ông Quán; phía Đông giáp nhà bà Gia (nay là bà L); phía Bắc giáp nhà em trai tôi Phạm Văn B; phía Tây giáp cánh đồng của HTX thôn Đại Đồng (hiện tại giáp đường sân vận động thể thao thị trấn S).

Sau này, trong khi cả gia đình tôi vẫn sinh sống, cùng nhau canh tác, thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện CT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0326329 ngày 15/10/1994 mang tên mẹ tôi là Đình Thị X nhưng chúng tôi là thành viên trong hộ gia đình lại đều không được biết.

Đến ngày 28/11/2011, trong lúc mẹ tôi có dấu hiệu không đủ tỉnh táo và bà cũng không biết chữ nên có thể đã bị dụ viết Giấy cho tặng quyền sử dụng

đất cho con đẻ Phạm Văn M1 và con dâu là bà Vũ Thị M2, được Ủy ban nhân dân (UBND) xã S xác nhận trái pháp luật, có dấu hiệu giả mạo chữ ký và đã được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 158303, ngày 03/01/2012 cho ông Phạm Văn M1 và vợ là Vũ Thị M2.

Ngày 14/12/2015 ông M1 và bà M2 đã thực hiện thủ tục tặng cho với chính thửa đất mà ông M1, bà M2 đã nhận tặng cho trái pháp luật từ bà Đinh Thị X cho con trai là Phạm Văn T3 diện tích 494 m² đất ở tại GCN số CD093364 ngày và tặng cho con gái là Phạm Thu T2 diện tích đất 396 m² tại GCN số CD093365 do UBND huyện CT cấp.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số E 0326329 mang tên bà Đinh Thị X do UBND huyện CT cấp ngày 15/10/1994.

2. Hủy Giấy cho tặng quyền sử dụng đất cho con đẻ và con dâu ngày 28/11/2011 giữa bà Đinh Thị X đối với ông Phạm Văn M1 và bà Vũ Thị M2.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE158303 do UBND huyện CT cấp cho ông Phạm Văn M1 và bà Vũ Thị M2 ngày 03/01/2012.

4. Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Phạm Văn T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD093364 và Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Phạm Thu T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD093365.

5. Yêu cầu công nhận thửa đất số 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 895 m² có địa chỉ tại: thôn Đại Đồng 3, xã S, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp đất năm 1972 và chia thừa kế theo quy định pháp luật đối với di sản của mẹ tôi để lại.

Bị đơn là ông Phạm Văn M1 và bà Vũ Thị M2 trình bày: không đồng ý tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, vì:

+ Bà Phạm Thị H cho rằng: vào năm 1994 mẹ tôi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện CT cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số E0326329, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 03, bản đồ 299TTg với tổng diện tích 1060 m² mang tên bà Đinh Thị X, bà H, ông B và bà L không biết là không đúng. Vì tại thời điểm mẹ tôi được cấp GCNQSDĐ, bố tôi đã mất từ năm 1985, ông B, bà H đã lập gia đình, đã ra sinh sống riêng. Bà L được mẹ tôi cư mang cho ở tại một phần mảnh đất và đến năm 1998 thì mẹ tôi làm thủ tục tặng cho. Mọi người đều được thông báo và được biết về việc UBND cấp đất cho mẹ tôi và hoàn toàn không có ý kiến phản đối gì. UBND xã trước khi tiến hành cấp giấy chứng nhận cũng thông báo rộng rãi tới toàn thể nhân dân. Tại thời điểm này ông B và bà H cũng đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ trên thửa đất sinh sống cùng gia đình riêng. Cô út là Phạm Thị M2 cũng đã lập gia đình và mua đất ra ở riêng. Năm 1994 chỉ có mẹ tôi và vợ chồng tôi sinh sống tại mảnh đất được cấp cho mẹ tôi.

+ Ý kiến bà H cho rằng mẹ tôi cho tặng vợ chồng tôi đất có dấu hiệu miễn

cưỡng, ép buộc và mẹ tôi cho tặng trong điều kiện bị bệnh, không tinh táo là hoàn toàn bịa đặt, không đúng. Vì năm 2014 khi ông B làm đơn Kiến nghị tới UBND xã S, ngày 07/10/2014, mẹ tôi lúc này đã 94 tuổi nhưng vẫn hoàn toàn tinh táo và M1 mẫn, trước sự chứng kiến của chính quyền địa phương mẹ tôi khẳng định quan điểm của mẹ tôi là cho vợ chồng tôi đất vì vợ chồng tôi là người chung sống cùng mẹ từ khi bố mất, có công nuôi dưỡng mẹ lúc tuổi già, bà đã để lại di chúc và không thay đổi ý kiến, mẹ tôi cũng đã tự ký vào biên bản hòa giải trước sự chứng kiến của chính quyền địa phương và cả của ông B.

+ Về nguồn gốc mảnh đất: chúng tôi hoàn toàn đồng ý với ý kiến của UBND huyện CT về nguồn gốc mảnh đất là của mẹ tôi, cụ Đinh Thị X. Việc mẹ tôi cho tặng vợ chồng tôi là hoàn toàn tự nguyện và được giải quyết đúng quy định của pháp luật.

+ Mẹ tôi cho vợ chồng tôi đất là ý chí từ rất lâu của mẹ tôi, bà luôn công khai với cả gia đình. Ông B là con trai cả sau khi anh cả tôi hi sinh nhưng lại không làm tròn trách nhiệm của con cả, vợ chồng ông B luôn mâu thuẫn và bất hòa với bố mẹ tôi nên đã ra ở riêng. Việc thờ cúng và chăm sóc mẹ sau khi bố mất nhiều năm luôn do vợ chồng tôi gánh vác. Năm 2005, khi vợ chồng tôi chuyển nơi ở có khuyên mẹ sang ở với vợ chồng ông B nhưng gia đình ông B luôn xảy ra xung đột, vợ ông B cũng đối xử không đúng với mẹ làm mẹ tôi buồn, nên luôn tìm cách để được lên ở với vợ chồng tôi. Khi mẹ tôi còn khỏe mạnh, tinh táo nhiều lần ông B có lên yêu cầu mẹ tôi về nhưng mẹ tôi cương quyết không về. Năm 2010, ông B đã có lần lên xin đất mẹ tôi cho con gái đầu ở nhưng mẹ tôi không cho vì bà nói rõ đất bà cho vợ chồng tôi, từ đó ông B luôn mâu thuẫn với vợ chồng tôi và mẹ. Nhiều năm khi mẹ tôi yếu ông B, bà L, bà H không hề chăm sóc mẹ tôi. Bà L dù đã được mẹ cưới mang lúc nghèo khổ, được mẹ cho đất để ổn định cuộc sống nhưng vẫn không bằng lòng. Việc bà H kiện đòi hủy quyền sử dụng đất của mẹ tôi và vợ chồng tôi hoàn toàn xuất phát từ mục đích vụ lợi cá nhân, bản chất thiếu đạo đức và sự hiếu thuận đối với người sinh thành.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phạm Văn B: đồng ý với đơn khởi kiện của nguyên đơn. Do thừa đất trên được chính quyền địa phương cấp cho hộ gia đình có 08 nhân khẩu (gồm bố, mẹ và 06 anh chị em) để làm chỗ ở ổn định, sau khi bố mất năm 1985, còn lại mẹ tôi là Đinh Thị X sống trên thừa đất trên và được UBND huyện Cẩm Thủy cấp GCNQSDĐ số E 0326329 ngày 15/10/1994 và là giấy cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp riêng cho mẹ tôi. Do nguồn gốc đất là của hộ gia đình, cấp sai đối tượng nên việc bà X được cấp giấy chứng nhận là sai đối tượng, việc cho tặng đất cho bà X là sai thẩm quyền. Sau đó bà X để lại đất cho bà M2, ông M1 và bà M2 ông M1 tặng cho lại anh T3 Anh và chị T2 là sai, do nguồn gốc thừa đất là của hộ gia đình, không có di chúc, không có biên bản họp gia đình, không có sự đồng ý, nhất trí của các thành viên trong hộ gia đình. Đề nghị hủy giấy chứng nhận QSD đất như yêu cầu khởi kiện của chị H và quan điểm của tôi đã trình bày để chia tài sản chung của tôi trong hộ gia đình và chia phần di sản

thừa kế tôi được hưởng từ bố mẹ.

+ Bà Phạm Thị L: có ý kiến như ông B, bà H.

+ Bà Phạm Thị M2: không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H. Vì mẹ tôi cho đất vợ chồng anh M1, chị M2 là hoàn toàn tự nguyện, việc cho đất của mẹ tôi là có lý do: mẹ tôi ở với vợ chồng anh M1, được vợ chồng anh M1 chăm lo nuôi dưỡng, trong khi chị H và chị L rời vợ chồng anh B không hề chăm sóc mẹ, đặc biệt là chị T vợ anh B không tốt với mẹ, không ở được với mẹ nên mặc dù nhà anh B cạnh nhà mẹ tôi nhưng mẹ không sang ở mà ở với vợ chồng anh M1. Việc mẹ tôi cho đất vợ chồng anh M1 đã được giải quyết từ khi mẹ tôi còn sống, lúc đó bà đã 94 tuổi nhưng vẫn ra Ủy ban do có đơn của anh B, khi ở Ủy ban xã chỉ có vợ chồng anh M1 và anh B và mọi người thì mẹ tôi vẫn khẳng định chỉ cho vợ chồng M2 M1 - việc này anh B biết rõ vì anh có mặt ở đó, tại phiên tòa hôm nay anh cũng nhiều lần khẳng định mẹ tôi nói cho vợ chồng M2 M1 tại buổi họp đó. Bây giờ cha mẹ đã mất, còn mấy anh chị em nhưng vì lợi ích vật chất mà bỏ đi tất cả là sự việc rất đau lòng và tôi là người không theo bên nào, tôi đứng giữa để nói lên sự thật một cách khách quan, tôi có đứng về phía anh M1 thì không được gì nhưng nếu tôi đứng về phía anh B và chị H có thể tôi cũng được chia một phần đất; tuy nhiên tôi không làm như vậy, vì điều đó là đi ngược lại với đạo đức lương tâm con người.

+ Anh Phạm Anh T3: không nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau đây: về nguồn gốc đất là của ông bà tôi, được cấp giấy chứng nhận đứng tên bà nội là Đinh Thị X, thời điểm cấp giấy chứng nhận không có tranh chấp, đất cấp cho bà chứ không thể cho hộ gia đình, vì từ khi có đất thì các người con đều còn nhỏ; giai đoạn được cấp giấy thì có nhiều người con đã ra ở riêng, có tài sản riêng.

Sau khi bà nội Đinh Thị X được giấy chứng nhận vào năm 1994 thì rất lâu sau đó, vào năm 2008 bà đã có di chúc lại thừa đất này cho bố mẹ tôi; năm 2011 bà làm giấy tặng cho và đến năm 2014 khi bác B có ý kiến thì trước mặt UBND xã bà vẫn khẳng định ý chí trước sau như một của bà là chỉ cho bố mẹ tôi, vì lý do là bà ở với bố mẹ tôi và được bố mẹ tôi chăm sóc lúc ốm đau. Như vậy việc bà cho bố mẹ tôi đất là cả 1 quá trình chứ không phải ngày một ngày hai mà thành, càng không phải do tuổi cao bà lẫn mà cho hay bà bị ép buộc mà cho. Với một thời gian dài như vậy chỉ xoay quanh việc bà cho đất bố mẹ tôi thì chuyện này ai trong nhà cũng biết. Lẽ ra các bác không nên kiện tụng mới phải.

Sau khi bố mẹ tôi được tặng cho đất thì đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận và ông bà lại cho lại anh em tôi là chuyện B thường vì chỉ có tôi và em Phạm Thu T2 là con ruột của ông M1 và bà M2.

Việc UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận cho tôi và Phạm Thu T2 là đúng trình tự, thủ tục nên yêu cầu của bà H hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X; hủy giấy cho tặng tài sản đối với con đẻ và con dâu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bố mẹ tôi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên tôi và Phạm Thu T2 là không có căn cứ.

- Ý kiến chị Phạm Thu T2: thống nhất với ý kiến của anh Phạm Anh T3.

+ Ý kiến của UBND Thị trấn P: nguồn gốc thửa đất của bà Đinh Thị X. Theo hồ sơ địa chính xác lập năm 1983-1984 mang tên bà Đinh Thị X (theo sổ mục kê ruộng đất), có diện tích là 1.147 m² (giấy chứng nhận QSD đất cấp 1.060 m²), trên thực tế diện tích của thửa đất bà X đang quản lý và sử dụng sử là 1.381 m² (bao gồm cả phần diện tích đất bà X cho tặng con gái là Phạm Thị L năm 1998); việc sai lệch diện tích này là do đo đạc bản đồ 299 năm 1983-1984 đo đạc bằng công cụ thô sơ, độ chính xác không cao so với công cụ đo đạc bản đồ địa chính năm 2008 trên địa bàn xã S (cũ).

Hiện trạng sử dụng đất của thửa đất nêu trên: năm 1998 bà Đinh Thị X thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất cho con gái là bà Phạm Thị L với số diện tích là: 475 m². Hiện tại số diện tích bà L được bà Đinh Thị X cho tặng bà L đã chuyển nhượng cho người khác một phần diện tích, số diện tích còn lại bà L cũng đã thực hiện việc cho tặng con gái của bà L một phần diện tích. Hiện nay bà L đang sinh sống tại ngôi nhà được xây dựng trên phần đất được mẹ là bà Đinh Thị X cho tặng năm 1998.

Phần diện tích còn lại bà X đã thực hiện cho tặng con trai và con dâu là ông Phạm Văn M1 và bà Vũ Thị M2 năm 2011. Đến tháng 9 năm 2014 ông Phạm Văn B là con trai của bà Đinh Thị X cũng đã có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai. UBND xã S (cũ) cũng đã tổ chức hòa giải theo quy định của pháp luật (có biên bản hòa giải kèm theo).

+ Quan điểm của UBND thị trấn P:

- Việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 cho bà Đinh Thị X là đúng đối tượng, đúng qui trình, qui định theo luật đất đai năm 1993 (năm 1993 bà Đinh Thị X được ưu tiên giao 500 m² đất sản xuất nông nghiệp - đất trồng lúa, đối tượng chính sách là mẹ liệt sĩ).

- Việc bà X cho tặng quyền sử dụng đất con gái là Phạm Thị L năm 1998 cũng là thực hiện quyền lợi của người sử dụng đất theo qui định của pháp luật, phù hợp với pháp luật và các qui định hiện hành.

- Việc bà Đinh Thị X thực hiện quyền của người sử dụng đất năm 2011 để cho tặng quyền sử dụng đất của mình cho con trai là Phạm Văn M1 và con dâu là Vũ Thị M2 khi bà X còn sống khỏe mạnh và M1 mãi cũng đảm bảo quy trình, quy định của pháp luật.

- Thửa đất số 04 tờ bản đồ số 01, diện tích 895 m² bản đồ địa chính đo vẽ năm 2008 thuộc thửa đất số 29 tờ bản đồ số 03 bản đồ 299 tỷ lệ 1/2000, thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Đinh Thị X, năm 1994 đã được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: E 0326929 ngày cấp giấy chứng nhận 15/10/1994, diện tích 1.060 m², năm 1998 bà Đinh Thị X đã chia tách một phần thửa đất cho tặng con gái là bà Phạm Thị L (tại thửa 03 tờ bản đồ số 01). Bà Đinh Thị X là mẹ liệt sỹ nên năm 1993-1994 khi thực hiện việc giao đất sử dụng ổn định, lâu dài và cấp GCNQSDĐ bà X còn được địa phương ưu tiên giao

cho một sào đất sản xuất nông nghiệp (500 m²) giáp với thửa đất thổ cư của bà X để tiện việc canh tác, sản xuất, thửa đất sản xuất nông nghiệp này nhà nước đã thu hồi để xây dựng trung tâm văn hóa thể thao của huyện, khi thu hồi đất nhà nước cũng chỉ hỗ trợ cho hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp đối với bà X chỉ một khẩu duy nhất là bà Đinh Thị X. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính thời kỳ trước đây (Bản đồ 299, Sổ mục kê ruộng đất) đều ghi tên bà Đinh Thị X, không có tài liệu nào ghi tên hộ.

- Năm 2011 khi thực hiện việc cho tặng quyền sử dụng đất cho con trai là Phạm Văn M1 và con dâu là Vũ Thị M2, bà Đinh Thị X đến trực tiếp ký tại UBND xã S cũ, tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho, bà X hoàn toàn khỏe mạnh, tinh thần M1 mãn, tự nguyện ký vào hợp đồng, không có sự ép buộc nào khác.

- Tại phiên hòa giải ngày 07/10/2014 khi được mời đến UBND xã để giải quyết, bà X đi cùng con trai là ông Phạm Văn M1 và bà Vũ Thị M2, tự bà đi cầu thang bộ lên tầng 2, có sự hỗ trợ của ông M1 và bà M2, tại thời điểm tổ chức hòa giải bà X hoàn toàn khỏe mạnh, M1 mãn, thậm trí trong buổi hòa giải khi được phép ý kiến bà còn có những lời lẽ trách mắng những người con vì chuyện nội bộ gia đình đã khiến bà phải đến trụ sở trong khi tuổi đã cao và thể hiện rõ ý chí của mình trong việc cho tặng quyền sử dụng đất cho ông M1, bà M2. Việc ký vào biên bản hòa giải cũng do tự tay bà X ký có sự chứng kiến của tất cả các thành viên trong hội đồng hòa giải.

- Ngoài thửa đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, bà X không còn tạo lập thửa đất ở nào khác trên địa bàn, bà Đinh Thị X sinh sống ổn định, lâu dài trên thửa đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trừ những lúc ốm đau được các con đón về chăm sóc).

+ Ý kiến của UBND huyện CT

Về yêu cầu huỷ tất cả GCNQSD đất để chia tài sản thừa kế của nguyên đơn: bà Đinh Thị X đang sử dụng đất ổn định tại thửa 29, tờ số 03 và được UBND huyện Cẩm Thủy cấp GCNQSD đất số E 0326329 ngày 15/10/1994. Thời điểm cấp giấy chứng nhận chồng bà X là ông Phạm Đình P đã chết (chết từ năm 1985). Việc bà X cho tặng, chuyển quyền cho các con bà là đúng quy định của pháp luật.

Về sự chênh lệch diện tích giữa GCNQSD đất (diện tích còn lại) số E 0326329, cấp ngày 15/10/1994 cho bà Đinh Thị X (585 m²) và diện tích bà Đinh Thị X đã cho tặng con trai là ông Phạm Văn M1 (895 m²).

Bà Đinh Thị X được UBND huyện Cẩm Thủy cấp GCNQSDĐ số B 0326329 ngày 15/10/1994. Diện tích 1060,0 m² tại thửa 29, tờ số 03, bản đồ 299-Ttg. Đến ngày 19/4/1998 chuyển quyền 475,0 m² cho bà Phạm Thị L sử dụng. Như vậy, diện tích còn lại bà Đinh Thị X sử dụng là: 585,0 m².

Năm 2008. Đo đạc bản đồ địa chính xã S đã đo đạc lại diện tích thửa đất bà Đinh Thị X đang sử dụng thực tế tại thửa 04, tờ số 01. Diện tích là 895 m².

Có sự chênh lệch diện tích giữa bản đồ địa chính và GCNQSD đất được

cấp. Nguyên nhân: do sai số trong quá trình đo đạc bản đồ 299-TTg; khi cấp GCNQSD đất không cấp hết diện tích gia đình sử dụng.

Sau khi kiểm tra hồ sơ đã xác định hộ bà Đinh Thị X đang sử dụng ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm, diện tích thực tế đang sử dụng đúng theo bản đồ địa chính đã đo đạc. Cơ quan Tài nguyên Môi trường đã thực hiện đăng ký biến động: thửa 29, tờ số 03, bản đồ 299-Ttg đã cấp GCNQSD đất số E 0326329 cho bà Đinh Thị X tương ứng với thửa đất số 04, tờ số 01, bản đồ địa chính. Diện tích: 895,0 m².

Sau khi đã thực hiện đăng ký biến động, xác định lại diện tích theo bản đồ địa chính. Bà Đinh Thị X đã thực hiện tặng cho QSDĐ cho các con là ông Phạm Văn M1 và bà Vũ Thị M2 tại thửa 04, tờ số 01, BĐĐC. Diện tích 895 m².

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá ngày 12/7/2023 thể hiện:

- Về đất: thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 01, diện tích 895 m² tại thôn Đồng Đại 3, xã S, huyện Cẩm Thủy (nay là TDP Đại Đồng, thị trấn P, huyện Cẩm Thủy). Diện tích thực tế: 895 m². Trị giá: 4.206.500.000 đồng. Vị trí giáp ranh; Đông giáp nhà bà L: 27,6 m; Nam giáp nhà ông bà Quán Cẩm 24,9 m; Tây giáp sân vận động 33,5 m; bắc giáp đường nội tổ 31,9 m.

-Về công trình trên đất: nhà ở 1: nhà cấp 4, diện tích 62,54 m²; được xây năm 1974, năm 1983 tôn tạo lại; giá trị: 143.777.000 đồng. Công trình đã hết khấu hao giá trị sử dụng.

Nhà ở số 2; Loại nhà cấp 4, diện tích 31,5 m², được xây dựng năm 1974 đến năm 1983 tôn tạo lại; giá trị 77.457.000 đồng đã hết khấu hao giá trị sử dụng. Tường rào 10.930.000 đồng; trụ cổng 554.000.000 đồng; cổng sắt 1.625.000 đồng. Các loại cây trên đất: 19.618.000 đồng.

Tổng toàn bộ giá trị tài sản và đất 4.226.118.000 đồng.

Tại Bản án số 30/2024/DS-ST ngày 21-3-2024, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 147, khoản 2 Điều 184; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; điểm c khoản 1 Điều 100 Luật đất đai; khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự; quyết định không xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H về các nội dung:

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đinh Thị X ngày 15/10/1994.

+ Hủy Giấy cho tặng quyền sử dụng đất cho con đẻ và con dâu ngày 28/11/2011 giữa bà Đinh Thị X đối với ông Phạm Văn M1 và bà Vũ Thị M2.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE158303 do UBND huyện CT cấp cho ông Phạm Văn M1 và bà Vũ Thị M2 ngày 03/01/2012.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H về các nội dung:

+ Hủy GCNQSDĐ mang tên Phạm Văn T3 theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CD093364 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD093365 mang tên Phạm Thu T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD093365.

+ Yêu cầu công nhận phần thừa đất số 04, tờ bản đồ số 1, diện tích 895 m² có địa chỉ tại: thôn Đại Đồng 3, xã S, huyện CT, tỉnh Thanh Hóa là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp đất năm 1972 và chia thừa kế theo quy định pháp luật đối với di sản của bà Đinh Thị X.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03-4-2024, nguyên đơn - bà Phạm Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị L kháng cáo không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, với lí do: thừa đất tranh chấp là tài sản chung của tất cả các thành viên trong gia đình, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đối với phần tài sản của ông Phạm Văn P đã hết là không đúng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo - ông B, bà L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp giữ nguyên quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị áp dụng Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20-8-1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01-7-1991, chấp nhận kháng cáo chấp nhận các yêu cầu khởi kiện, chia thừa kế tài sản theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao có ý kiến, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự là đúng; đề nghị giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lí giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định.

Tại phiên tòa, vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thị trấn P, Ủy ban nhân dân huyện CT nhưng các đương sự này đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2]. Về nội dung

Về nguồn gốc thừa đất theo hồ sơ địa chính xác lập năm 1983-1984 thể hiện:

Ngày 15/10/1994 bà X được cấp GCN tại tờ bản đồ số 03 cho các thửa (43-

29-29) lần lượt với diện tích đất là 500 m² đất sản xuất nông nghiệp; 760 m² đất thổ canh; 300 m² đất thổ cư tổng diện tích 1560 m². Ngày 02/4/1998 bà Đinh Thị X có “Đơn xác nhận tách quyền sử dụng đất” cho bà Phạm Thị L với nội dung: năm 1993 khi giao đất lâu dài cho hộ gia đình thì con bà là Phạm Thị L là xã viên hợp tác xã nông nghiệp xã S chưa có đất. Ngày 19/4/1998 tặng cho con gái là Phạm Thị L diện tích 475 m². Diện tích thực tế còn lại 585 m². Năm 2018 khi đo đạc lại xác định diện tích là 895 m².

UBND xã Cẩm Phong (nay là UBND Thị trấn P) và UBND huyện CT xác nhận có sai số trên là do quá trình đo đạc bằng thủ công, sai số trong quá trình đo đạc bản đồ 299, khi cấp GCN QSD Đ thì gia đình chưa sử dụng hết diện tích đất và xác định hộ bà X không tranh chấp, lấn chiếm. Cơ quan Tài nguyên Môi trường đã thực hiện đăng ký biến động: Thửa 29, tờ số 03, bản đồ 299-Ttg đã cấp GCNQSDĐ số E 0326329 cho bà Đinh Thị X tương ứng với thửa đất số 04, tờ số 01, bản đồ địa chính. Diện tích: 895,0 m².

Thửa đất hình thành trong khu dân cư trước năm 1980 diện tích được công nhận là 895 m² là đất ở;

Tại đơn xin xác nhận của ông Phạm Văn B, đơn khởi kiện của bà H, và tại các phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông M1 và các đương sự bà H, ông B, bà Phạm Thị M2 (con cụ X và cụ P) và bà L đều thống nhất: diện tích đất 475 m² đã được tách ra cho bà L thì không yêu cầu mà chỉ giải quyết đối với diện tích đất còn lại là 895 m².

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự: cụ P chết năm 1985. Các hàng thừa kế đều thừa nhận, năm 1985, 1986 thì ông B, bà L, bà H cũng xây dựng gia đình ra ở riêng; bà Phạm Thị M2 cũng ra ở riêng năm 1994. UBND thị trấn P có quan điểm: tại thời điểm bà X kê khai để được công nhận quyền sử dụng đất thì chỉ có một mình bà X kê khai nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho bà X. Không phải cấp chung cho tất cả các thành viên trong hộ gia đình; tuy nhiên, đây là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng cụ P, cụ X được hình thành trong thời kỳ hôn nhân; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 895 m² đứng tên cụ Đinh Thị X là tài sản chung của cụ X và cụ P là đúng pháp luật.

Về thời điểm mở thừa kế và thời hiệu khởi kiện

Trong vụ án này cả nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu xem xét thời hiệu khởi kiện liên quan đến di sản thừa kế của cụ P.

Theo Biên bản thẩm định tài sản công trình trên đất thể hiện: nhà ở số 1 - nhà cấp 4, diện tích 62,54 m²; được xây năm 1974, năm 1983 tôn tạo lại; giá trị: 143.777.000 đồng. Nhà ở số 2 - loại nhà cấp 4, diện tích 31,5 m², được xây dựng năm 1974 đến năm 1983 tôn tạo lại và các công trình tường rào; trụ công; cổng sắt.

Theo Án lệ số 26/2018/AL về xác định thời điểm bắt đầu tính thời hiệu và thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế là bất động sản, Công văn số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao thì thời hiệu yêu cầu

chia di sản thừa kế của cụ P là 30 năm được tính từ ngày 10/9/1990, nếu không có tài sản trên đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991; điểm 1 Mục IV Thông tư liên tịch 01 ngày 25/01/1999 của TANDTC, VKSNDTC hướng dẫn Nghị quyết 58 thì thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện là 02 năm 06 tháng (từ 01/7/1996 đến 01/01/1999). Trong trường hợp cụ thể này, trên thửa đất tranh chấp có tài sản nên thời hiệu khởi kiện đến ngày 10-3-2023 (32 năm 06 tháng). Ngày 22-9-2022, bà H khởi kiện chia thừa kế đối với phần di sản của cụ P là bảo đảm thời hiệu theo quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà H là không có căn cứ, ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Các nội dung nêu trên đã ảnh hưởng đến việc xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện vụ án và không thể bổ sung tại phiên tòa Phúc thẩm, nên có căn cứ hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với nội dung cụ X tặng cho ông M1, bà M2 quyền sử dụng đất, được xem xét theo quy định khi giải quyết lại vụ án.

[3]. Về án phí: đương sự kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án số 30/2024/DS-ST ngày 21-3-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THA dân sự tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

Nguyễn Tất Nam