

Bản án số: 475/2023/DS-PT

Ngày: 25- 9- 2023

*V/v chia thừa kế, hủy GCNQSDĐ*

**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 Mạnh Tiến;

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Phạm Việt Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị T3 Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 03 năm 2023, về “*Tranh chấp về thừa kế tài sản, hủy văn bản tặng cho quyền sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10773/2023/QĐPT-DS ngày 12/09/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

+ Bà Lê Thị T, sinh năm 1955; nơi cư trú: Số 48 H, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng; Có mặt.

+ Bà Lê Thị N, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số 788 T, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; Có mặt.

**- Bị đơn:**

+ Bà Bùi Thị H, sinh năm 1955; nơi cư trú: Số 84 đường K 2, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949; nơi cư trú: 86B đường K, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; Có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân (UBND) quận K, thành phố Hải Phòng, địa chỉ trụ sở: Số 2 C, phường T, quận K, thành phố Hải Phòng; Có mặt.

+ Anh Lê Hồng T2, chị Nguyễn Thị Phương T3 (vợ anh T2); chị Lê Thị Hồng A, anh Lê Thành T4, chị Nguyễn Thị Thúy N (vợ anh T4); cùng cư trú tại: Số 84 đường K 2, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

+ Chị Lê Thị Hồng T5 và anh Lê T T6, chị Bùi Thị V (vợ anh T6); cùng cư trú tại: Số 86B đường K, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; chị T5 vắng mặt, anh T6 và chị V có mặt.

+ Bà Lê Thị T7, sinh năm 1957; nơi cư trú: Số 57, tổ dân phố số 6, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng; Có mặt.

+ Bà Lê Thị T8, sinh năm 1959; nơi cư trú: Tổ H 1, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; hiện ở tại Hàn Quốc; Vắng mặt.

+ Phòng Công chứng số 2, thành phố Hải Phòng; trụ sở: Số 112 đường L, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng. Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Như V – Trưởng phòng; Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2021, các bản tự khai của nguyên đơn là bà Lê Thị T, Lê Thị N trình bày:

Bố mẹ các bà là Lê Văn T9 (sinh năm 1922, mất năm 1977) và Trần Thị M (sinh năm 1927, mất ngày 27/7/2013). Năm 1946, cụ T9 và cụ M đã xây dựng gia đình với nhau và sinh được 06 người con gồm:

1. Lê Văn T10 (sinh năm 1947, mất năm 2008); có vợ là Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949 có 03 con chung là: Lê Hồng T5, sinh năm 1978, địa chỉ: Số 1 ngõ 12, tổ 13 T, quận H, Hà Nội; Lê Trọng Th (đã chết, chưa có vợ, con); Lê T T6, sinh năm 1983, địa chỉ: Số 86B K, phường N, quận K, Hải Phòng;

2. Lê Chí Th1 (sinh năm 1950, mất năm 2015); có vợ là bà Bùi Thị H, sinh năm 1955, địa chỉ: Số 84 K, tổ dân phố K 2, phường N, quận K, Hải Phòng; và có 03 con chung: Lê Hồng T2, sinh năm 1979, Lê Thị Hồng A, sinh năm 1980 và Lê Thành T4, sinh năm 1990, đều có địa chỉ ĐKKHKT: Số 84 K, tổ dân phố K 2, phường N, quận K, Hải Phòng;

3. Lê Thị T;

4. Lê Thị T7, sinh năm 1957, địa chỉ: Số 57 tổ dân phố số 6, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng;

5. Lê Thị T8, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 178 K, Tổ H 1, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng;

6. Lê Thị N, sinh năm 1963.

Ngoài ra các cụ không có con riêng, con nuôi nào khác.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của bố mẹ các bà. Năm 1961, bố mẹ các bà mua của cụ Trần Thị B một thửa đất thuộc tờ bản đồ số 1 sau kho Hợp tác xã K, nay là số nhà 86 tổ K II, phường N, quận K, Hải Phòng. Trên đất có căn nhà bằng đất. Cả gia đình chuyển về đó ở. Năm 1977, bố các bà mất, không để lại di chúc. Sau đó các chị em các bà trưởng thành, lập gia đình và đều chuyển đi nơi khác. Đến năm 1996, gia đình ông T10 và ông Th1 đang ở tập thể chuyển về ở cùng với mẹ. Năm 1998, khi nhà nước khảo sát lại diện tích đất sử dụng của từng hộ dân, ông Th1, ông T10 đã tự ý đứng tên mỗi người sử dụng 01 thửa đất trong diện tích đất của bố mẹ là: Thửa đất số 195, diện tích 171m<sup>2</sup>, đứng tên Lê Xuân T10 (nay là số 86B đường K, phường N, quận K, Hải Phòng) và thửa đất số 220, diện tích 221m<sup>2</sup> đứng tên ông Lê Chí Th1 (nay là số 84 đường K, phường N, quận K. Việc tách thửa đất làm hai và đứng tên chủ sử dụng của ông Th1, ông T10 hoàn toàn không nói cho các chị em trong nhà và mẹ là cụ M biết.

Năm 2013, cụ M mất. Trước khi mất, cụ có để lại di chúc với nội dung là chia đều quyền sử dụng toàn bộ thửa đất cho 06 người con, di chúc này có sự chứng kiến và chữ ký của tất cả các con.

Năm 2019 các chị em trong gia đình làm thủ tục phân chia di sản thừa kế là toàn bộ diện tích 02 thửa đất đang đứng tên ông T10 và ông Th1 nói trên thì mới được biết thửa đất số 220 đã được UBND quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào tháng 12 năm 2017 cho bà Bùi Thị H, và năm 2018, bà H làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa số 220 cho con trai là Lê Hồng T2.

Trên hai thửa đất, bà T1 và bà H đã xây dựng các công trình nhà ở trên gần hết diện tích đất và hiện vẫn đang sử dụng, ăn ở, sinh hoạt. Hiện tại trên diện tích đất tranh chấp nói trên, bà Nguyễn Thị T1 ở cùng với con trai Lê T T6, con dâu là Bùi Thị V và 02 con còn nhỏ; bà Bùi Thị H ở một mình.

Nay các bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị H và ông Lê Hồng T2 ngày 17 tháng 12 năm 2018;

2. Tuyên hủy GCNQSDĐ số CK253371 do UBND quận K cấp ngày 22/11/2017 cho bà Bùi Thị H và những đăng ký biến động sau ngày 17/12/2018 (nếu có);

3. Phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195 đứng tên Lê Văn T10 và thửa đất số 220 đứng tên bà Bùi Thị H theo quy định của pháp luật cho các đồng thừa kế. Các bà yêu cầu phân chia di sản bằng đất.

- *Đối với bị đơn là bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị T1:* Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã nhiều lần triệu tập bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con bà H, bà T1. Tuy nhiên, bị đơn và những người liên quan, không hợp tác, không cung cấp lời khai cho Toà án. Toà án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án cho bị đơn và người liên quan.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T7 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.* Nay bà T bà N yêu cầu chia di sản thừa kế, bà nhất trí và đề nghị phân chia bằng hiện vật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T8 trình bày:* Bố mẹ của bà là cụ Lê Văn T9 và cụ Trần Thị M để lại thừa đất số 195 diện tích đất 171m<sup>2</sup> đứng tên ông Lê Văn T10; thửa số 220, diện tích 221m<sup>2</sup> đứng tên ông Lê Chí Th1. Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên là do bố mẹ của bà mua của cụ Trần Thị B. Năm 1996 gia đình ông T10 và ông Th1 đang ở tập thể chuyển về ở với các cụ năm 1998. Khi nhà nước khảo sát lại diện tích của từng hộ dân, do không hiểu biết pháp luật, ông T10 và ông Th1 đã tự ý đứng tên mỗi người một nửa diện tích đất của bố mẹ bà. Bà được biết Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đang thụ lý vụ án. Tuy nhiên, do bà đi làm ăn ở Hàn Quốc từ nhiều năm trước nên không thể về Việt Nam để tham dự các buổi làm việc của Tòa án được. Bà ủy quyền cho bà Lê Thị T thay bà làm việc với cơ quan chức năng. Bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà, phần di sản của bà được chia theo quy định, bà sẽ nhờ bà Lê Thị T thay bà nhận và quản lý hộ bà. Mọi quyền lợi và nghĩa vụ sẽ do bà T thực hiện.

- *Ủy ban nhân dân quận K trình bày:* Theo hồ sơ quản lý địa chính phường N được lập năm 1998 thể hiện:

+ Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 302590-3-(11), diện tích 171,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất ở, đăng ký chủ sử dụng đất mang tên ông Lê Xuân T10.

+ Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 302590-3-(11), diện tích 212,10m<sup>2</sup> tại tổ 9 cụm 2, nay là tổ dân phố K 2, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng, ghi tên chủ sử dụng đất là Lê Chí Th1, mục đích sử dụng: đất thổ cư.

Theo Giấy xác nhận về nguồn gốc, diễn biến, quá trình sử dụng đất của UBND phường N lập ngày 16/10/2017, thửa đất 220 tờ bản đồ số 302590-3-(11) có nguồn gốc là đất ở sử dụng ổn định từ trước năm 1980 của gia đình ông Lê Chí Th1 và vợ là Bùi Thị H, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, không có tranh chấp và chưa làm một loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất.

Năm 2015 ông Lê Chí Th1 chết không để lại di chúc, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Th1 gồm vợ là bà Bùi Thị H, các con gồm Lê Hồng

T2, Lê Thị Hồng A và Lê Thành T4. Theo Đơn trình bày và cam kết của bà Bùi Thị H và 03 người con kể trên đã thống nhất cử bà Bùi Thị H là đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 302590-3-(11) kể trên.

Ngày 29/9/2017, bà Bùi Thị H đã có Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND quận K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 253371.

Ngày 14/12/2018 gia đình bà H đã đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng đất để tặng cho ông Lê Hồng T2.

- Tài liệu xác minh tại Ủy ban nhân phường N thể hiện về nguồn gốc hai thửa đất tranh chấp như nội dung UBND quận K cung cấp. Ngoài ra, UBND phường N cung cấp: Địa phương xác minh các hộ sinh sống xung quanh thể hiện: Nguồn gốc 02 thửa đất số 195 và thửa đất số 220, tờ bản đồ số 302590-3-(11) là đất của cụ T9 và cụ M (là bố mẹ đẻ của ông T10 và ông Th1). Khoảng năm 1978, 1979 ông Lê Chí Th1 lấy vợ và ăn ở sinh sống trên thửa đất này. Vợ chồng ông Th1 xây dựng căn nhà mái bằng hiện nay vẫn còn sử dụng từ năm 1981. Phần đất phía trên giáp đường trước đây là cái ao nhỏ của bố mẹ ông Th1, nhưng do bà T8 em gái ông Th1 đứng ra lập định làm quán bán nước, sau đó không bán nước nữa và để lại cho ông Th1 sử dụng. Phần diện tích đất ao này sau này cụ N (tức cụ M) bán cho con trai là Lê Chí Th1, khi giao tiền không viết giấy tờ gì. Vợ chồng ông T10 trước đây ở khu tập thể lò ngói Tiên Hội, sau đó quay về ở cùng với cụ M tại khu đất này. Kể từ đó mảnh đất được chia thành 02 thửa như hiện nay. Hộ ông T10, ông Th1 ăn ở sinh sống tại địa bàn TDP K 2 và đã đăng ký kê khai trong hồ sơ địa chính địa phương.

- *Phòng Công chứng số 2 thành phố Hải Phòng trình bày:* Văn bản thoả T9 phân chia và tặng cho di sản thừa kế của gia đình bà H đã được Phòng Công chứng số 2, thành phố Hải Phòng công chứng ngày 14/12/2018. Nội dung công chứng thể hiện: bà Bùi Thị H đồng ý tặng cho phần tài sản mà bà H được sở hữu và hưởng thừa kế cho con trai là Lê Hồng T2. Chị Lê Thị Hồng A và anh Lê Thành T4 đồng ý tặng cho toàn bộ phần được hưởng thừa kế cho anh trai là Lê Hồng T2. Anh Lê Hồng T2 là người được hưởng thừa kế nhận toàn bộ phần được tặng cho, được đứng tên sở hữu, sử dụng (tài sản riêng) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Việc công chứng văn bản nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Phòng công chứng số 2 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ văn bản thoả T9 phân chia di sản thừa kế nêu trên.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá thể hiện:*

1. Diện tích đất đang tranh chấp tại số 84 đường K 2, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng thuộc thửa số 220 tờ bản đồ số 302590-3-(11) TDP K phường N, quận K, thành phố Hải Phòng: Có tổng diện tích 212m<sup>2</sup>, trong đó có 19,27m<sup>2</sup> đất thuộc chỉ giới quy hoạch đường.

- Giá đất theo giá thị trường là 18.370.140 đồng/m<sup>2</sup>

- Giá trị đất thuộc chỉ giới quy hoạch đường: 7.500.000 đồng/m<sup>2</sup>

- Giá trị công trình xây dựng: 226.170.000 đồng.

2. Diện tích đất đang tranh chấp tại số 86B đường K, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 302590-3-(11) TDP K phường N, quận K, thành phố Hải Phòng có tổng diện tích 125m<sup>2</sup>:

- Giá đất theo giá thị trường là 9.676.486 đồng/m<sup>2</sup>

- Giá trị công trình xây dựng là 180.000.000 đồng

- *Tại phiên tòa sơ thẩm:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của bố mẹ các bà là cụ T9 và cụ M để lại. Ông T10 lấy vợ năm 1977, khi lấy vợ thì ở khu tập thể xí nghiệp gạch Gò Công, nơi bà T1 làm. Ông Th1 lấy vợ năm 1978 ở tập thể sư phạm là nơi bà H làm. Năm 1981 vợ chồng ông T10 và bà T1 về trên diện tích đất tranh chấp trước. Sau đó đến khoảng năm 1984 – 1985 thì vợ chồng ông Th1 về ở. Khi về ở thì mỗi gia đình ở một gian nhà. Đến năm 1986 – 1987, ông Th1 xây nhà riêng một góc, ở phía sau đất bây giờ. Đến năm 1990 ông Th1 tiếp tục xây ra phía trước. Khoảng năm 2009 – 2010, gia đình ông Th1 phá nhà cũ đi xây nhà mới. Đến năm 2007 thì các anh chị em có xây một căn nhà khoảng 24m<sup>2</sup> cho cụ M ở, căn nhà hiện nay làm nơi thờ cúng.

Nguyên đơn xuất trình 01 Bản di chúc ngày 20/10/2007 và trình bày: Cụ M không biết chữ nên có nhờ người viết Bản di chúc, song nguyên đơn không rõ ai là người viết. Cuối bản di chúc có chữ ký và điểm chỉ của cụ M và các con là bà T, bà T7, bà T8, bà N. Nội dung Bản di chúc thể hiện cụ M đề nghị phân chia toàn bộ diện tích đất cho 06 người con của cụ và cụ T9.

Các đồng nguyên đơn xác nhận Đơn do bà Lê Thị T8 gửi về đúng là chữ ký, chữ viết của bà Lê Thị T8 và thể hiện đúng quan điểm của bà T8 đã trao đổi với các bà.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phân chia diện tích đất trên cho các anh chị em theo quy định của pháp luật và chia bằng hiện vật, không yêu cầu chia tài sản trên đất. Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định

giá của đơn vị thẩm định giá. Diện tích đất từ trước đến nay không có sự thay đổi, không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các hộ xung quanh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ Điều 611, 612, 613, 618, 623, 649, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn T9 và cụ Trần Thị M: Chia di sản thừa kế đối với thửa 195:

Giao diện tích đất 125m<sup>2</sup> tại thửa số 195, tờ bản đồ số 302590-3-(11) tại tổ 9, cụm 2, phường N, quận K cho bà Nguyễn Thị T1, chị Lê Thị Hồng T5, anh Lê T T6, bao gồm các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 13, 1-2, 1-1 (vị trí, kích thước có sơ đồ kèm theo Bản án).

Bà Nguyễn Thị T1, chị Lê Thị Hồng T5, anh Lê T T6 có trách nhiệm T toán cho bà Bùi Thị H, bà Lê Thị T, bà Lê Thị T7, bà Lê Thị T8, bà Lê Thị N mỗi người 75.573.355 đ (bảy lăm triệu năm trăm bảy ba nghìn ba trăm năm mươi lăm đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc:

- Chia di sản thừa kế đối với thửa số 220 tờ bản đồ số 302590-3-(11) tổ dân phố K 2, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng.

- Hủy GCNQSDĐ số CK253371 do UBND quận K cấp ngày 22/11/2017 cho bà Bùi Thị H.

- Hủy Văn bản thỏa T9 phân chia và tặng cho di sản thừa kế giữa bà Bùi Thị H và anh Lê Hồng T2 ngày 14 tháng 12 năm 2018.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyền định về tiền lãi do chậm thi hành án, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, nguyên đơn là bà Lê Thị T và bà Lê Thị N có kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đối với các nội dung về:

- Chia di sản thừa kế đối với thửa số 220 tờ bản đồ số 302590-3-(11) tổ dân phố K 2, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng.

- Hủy GCNQSDĐ số CK253371 do UBND quận K cấp ngày 22/11/2017 cho bà Bùi Thị H.

- Hủy Văn bản thỏa T9 phân chia và tặng cho di sản thừa kế giữa bà Bùi

Thị H và anh Lê Hồng T2 ngày 14 tháng 12 năm 2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Trình bày biên bản xem xét thẩm định chưa phù hợp với thực tế vì ngõ vào rộng chỗ nhỏ nhất (đầu ngõ) là 2,8 m, đã gửi bản ảnh và đo vẽ đến Tòa án mà biên bản xem xét thẩm định lại thể hiện chỗ ngõ rộng nhất là 2,1 m là không chính xác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh T6 đề nghị giám định chữ ký trên di chúc bà T bà N xuất trình, vì xác định bố anh là ông T10 không ký vào di chúc đó.

Các đương sự khác giữ nguyên ý kiến tại cấp sơ thẩm, không bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nêu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật và đơn kháng cáo của người khởi kiện là hợp lệ trong hạn luật định đủ điều kiện xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo thấy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà H không đảm bảo thủ tục, hộ giáp ranh khẳng định bị mạo chữ ký. Chính hộ giáp ranh này cũng khẳng định biết việc tranh chấp đòi thừa kế từ lâu, nên đã không ký biên bản xác nhận ranh giới. Tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận khi ông Th1, ông T10 về lấy vợ năm 1978, 1979, ở trên đất của các cụ đều có nhà trên đất. Mãi năm 1996 bà H xây nhà mới bỏ nhà cũ của các cụ do đó thời hiệu khởi kiện chia thừa kế sẽ được kéo dài thêm 2 năm 6 tháng. Biên bản xem xét thẩm định chưa phù hợp với thực tế hiện trạng. Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị giám định. Những vấn đề đó, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo, căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản, hủy văn bản tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nên Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 26, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đơn kháng cáo của các nguyên đơn là bà Lê Thị T và Lê Thị N đảm bảo thời hạn, hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Các đương sự vắng mặt đều đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã triệu tập hợp lệ 2 lần. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xác định di sản; nguồn gốc đất; diễn biến quá trình sử dụng thửa đất 220, tờ bản đồ số 302590-3-(11) và thửa đất số 195, cùng ở tại tổ dân phố K 2, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng:

Theo Biên bản địa phương xác minh các hộ sinh sống xung quanh thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 302590-3-(11) thửa đất số 195 là đất của cụ T9 và cụ M (là bố mẹ đẻ của ông T10 và ông Th1).

\* Đối với thửa 220: Khoảng năm 1978, 1979 ông Lê Chí Th1 lấy vợ và ăn ở sinh sống trên thửa đất này. Tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận, khi ông Th1 lấy vợ, về ở trên căn nhà lá trên thửa đất số 220 do các cụ làm. Vợ chồng ông Th1 xây dựng căn nhà mái bằng hiện nay vẫn còn sử dụng từ năm 1996 (theo đơn cam kết của bà H - BL 226). Phần đất phía trên giáp đường trước đây là cái ao nhỏ của bố mẹ ông Th1, bà T8 em gái ông Th1 đứng ra lấp ao và đã làm quán bán nước, sau đó không bán nước nữa và để lại cho ông Th1 sử dụng. Ông Nguyễn Văn Giai hàng xóm có khai đã chứng kiến việc cụ M bán diện tích đất ao cho bà H, nhưng không nhớ thời gian mua bán và khai khi giao tiền không viết giấy tờ gì (BL 285). Theo quy định của pháp luật việc mua bán bất động sản phải lập văn bản được công chứng chứng thực, hơn nữa khi đó ông Th1 còn sống nếu cụ M có bán đất thì tại sao lại không bán cho cả hai vợ chồng ông Th1 bà H mà chỉ bán riêng cho bà H. Do đó không có căn cứ xác định phần đất ao này đã được chuyển nhượng cho bà H.

Theo hồ sơ quản lý địa chính phường N được mới lập năm 1998 thể hiện: Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 302590-3-(11), diện tích 212,10m<sup>2</sup> tại tổ 9 cụm 2, nay là tổ dân phố K 2, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng, ghi tên chủ sử dụng đất là Lê Chí Th1, mục đích sử dụng: đất thổ cư.

Theo Giấy xác nhận về nguồn gốc, diễn biến, quá trình sử dụng đất của UBND phường N lập ngày 16/10/2017, thửa đất 220 tờ bản đồ số 302590-3-(11) có nguồn gốc là đất ở sử dụng ổn định từ trước năm 1980 của gia đình ông Lê Chí

Th1 và vợ là Bùi Thị H, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18, 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Như vậy, có cơ sở khẳng định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại thửa số 220 là của cụ T9 và cụ M để lại, là tài sản chung của cụ T9 và cụ M. Các hồ sơ địa chính cập nhật sau do các đương sự tự kê khai.

Tuy nhiên, khi ông Th1 xây nhà năm 1996, ông T10 xây nhà năm 2010, trên mỗi thửa đất đều có căn nhà đất của cụ T9 và cụ M làm để cho ông T10 và ông Th1 ở. Khi ông Th1, ông T10 xây nhà thì đều phải dỡ bỏ căn nhà đất đó đi, các bà đều có ý kiến nhưng ông Th1 và ông T10 đều nói cứ xây rồi sau này mẹ cho ai thì chia sau, nên các bà không làm đơn ra Ủy ban để cản trở. Trước khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bà cùng ông Th1 cũng đã nhiều lần có xô xát và cãi nhau về việc chia thừa kế. Điều này cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là hàng xóm nhà bà H.

Ngày 29/9/2017, bà Bùi Thị H đã có Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 220 nêu trên. UBND quận K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 253371. Tuy nhiên việc cấp GCNQSDĐ được thực hiện chưa đảm bảo trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Những người hàng xóm ký từ cận thì một người không có mặt tại Việt Nam, một người thì khẳng định ký hộ vì nề nang chứ thực chất biết anh chị em ông Th1 tranh chấp nhau thừa kế từ trước. Do đó tuy năm 2017 bà H đã được cấp giấy chứng nhận nhưng việc cấp đó chưa đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, cụ T9 chết năm 1978 không có di chúc, trên đất có nhà, nên đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện thời hiệu chia thừa kế vẫn còn. Cụ M để lại di chúc có chữ ký của ông T10, di chúc chưa hợp lệ vì người làm chứng lại là những người trong hàng thừa kế. Tại phiên tòa anh T6 là người liên quan lại đề nghị giám định di chúc vì cho rằng ông T10 không ký vào di chúc đó. Do đó cần phải giám định xem đó có đúng chữ ký ông T10 hay không. Nếu đúng chữ ký ông T10 và những người khác trong di chúc thì di chúc đó cũng thể hiện ý chí của cụ M chưa cho ông Th1 và bà H đất.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định rằng, ông Th1 bà H xây nhà trên đất khi cụ M còn sống, khi đó các đồng nguyên đơn đều biết và không có ý kiến gì. Đến năm 2017 bà H được cấp giấy chứng nhận mà không ai có ý kiến gì nên xác định cụ M và các thừa kế đã đồng T9 việc cụ M cho đất bà H. Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định là di sản của cụ T9 hết thời hiệu. Những nhận định này là chưa có cơ sở vững chắc.

\* Đối với thửa 195: Thửa số 195 bà T1 vợ ông T10 và các con chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đều thừa nhận nguồn gốc đất của

cụ T9, cụ M, nên xác định đây là di sản. Cụ T9 chết năm 1978 không có di chúc, trên đất có căn nhà lá nên thời hiệu khởi kiện đối với phần di sản cụ T9 tính đến khi nguyên đơn khởi kiện vẫn còn. Phần di sản cụ M, như đã phân tích ở trên, anh T6 đề nghị giám định chữ ký ông T10 trong di chúc. Do đó cần phải giám định để đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[2.2] Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ số CK253371 do UBND quận K cấp ngày 22/11/2017 cho bà Bùi Thị H:

GCNQSDĐ đất của bà H được cấp năm 2017, việc bà H kê khai cũng như Ủy ban xác nhận xác định nguồn gốc đất là đất thổ cư sử dụng ổn định, liên tục trước năm 1980 của gia đình bà H là không đúng (BL từ 115 đến 125).

\* Xét thẩm quyền cấp GCNQSDĐ:

UBND quận K cấp GCNQSDĐ cho hộ bà H là đúng thẩm quyền theo khoản 2 điều 105 Luật đất đai 2013.

\* Xét căn cứ cấp GCNQSDĐ:

Theo các phân tích ở trên, thửa đất 220 có nguồn gốc là của cụ T9 và cụ M mua của cụ Ba sau đó các con sử dụng.

Năm 1996 thì ông Th1, bà H xây nhà. Khi xây nhà nguyên đơn đã có ý kiến, sau này trước khi bà H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình cũng đã có tranh chấp và được hàng xóm xác nhận. Đồng thời năm 2007 cụ M có ý chí chia đều đất cho các con. Khi bà H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017 thì nguồn gốc đất bị xác nhận sai, quy trình không đảm bảo. Do đó không thể áp dụng án lệ 03/2016/AL với trường hợp này. Khái quát nội dung Án lệ 03 nêu rõ: *“Trường hợp **cha mẹ** đã cho vợ chồng người con một diện tích đất và vợ chồng người con đã xây dựng, nhà kiên cố trên diện tích đất đó để làm nơi ở, khi vợ chồng người con xây dựng nhà thì **cha mẹ** và những người khác trong gia đình **không có ý kiến phản đối** gì; vợ chồng người con đã sử dụng nhà, đất liên tục, công khai, ổn định và đã tiến hành việc kê khai đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải xác định vợ chồng người con đã được tặng cho quyền sử dụng đất”*.

\* Xét trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ:

Theo các phân tích ở trên thì UBND quận K khi cấp GCNQSDĐ cho bà H đã xác định sai nguồn gốc đất, sử dụng xác nhận tứ cận có ký giả mạo để cấp đất là không đảm bảo về trình tự thủ tục. Người ký tứ cận cũng xác định rằng đất đó có tranh chấp từ trước nhưng do nể nang nên ký thay.

Mặc dù UBND phường xác định có niêm yết, nhưng thủ tục đó nếu người dân không có việc đến phường thì không thể biết được. Do đó có thể xác định

trình tự thủ tục cấp GCNQSD Đ cho bà H là không đảm bảo quy định của pháp luật.

[2.5] Quá trình xét xử phúc thẩm, các đương sự đã yêu cầu xem xét thẩm định lại. Tuy nhiên kết quả xem xét thẩm định vẫn chưa phù hợp với hiện trạng thực tế. Các đương sự đều thừa nhận bản ảnh nguyên đơn cung cấp phù hợp với hiện trạng thực tế. Ngõ đi chung rộng, chỗ hẹp nhất là 2,8 m chứ không phải chỗ rộng nhất mới được 2,1 m như biên bản xem xét thẩm định thể hiện. Điều này cũng có nguyên nhân khách quan là đương sự chống đối, nên không đảm bảo việc đo đạc chính xác. Tuy nhiên đây là chứng cứ quan trọng để xem xét quyết định khi phân chia thừa kế.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Tòa án cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ những vấn đề về chữ ký ông T10 trong bản di chúc, giám định bản di chúc, xem xét thẩm định để đảm bảo chính xác vị trí, diện tích các tài sản trên đất, diện tích các thửa 220, 195, chiều rộng, chiều dài chính xác của ngõ đi chung... Những thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần chấp nhận đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát, căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử lại. Về những vấn đề này là có tình tiết mới tại phiên tòa do người liên quan mới đề nghị, cũng như việc xem xét thẩm định khó khăn do đương sự chống đối, nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lê Thị N, bà Lê Thị T không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T và bà Lê Thị N; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí: Bà T, bà N không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

## **CÁC THẨM PHÁN**

## **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Việt Hà**

**Nguyễn Vũ Đông**

**Nguyễn Mạnh Tiến**