TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2024/DS-PT

Ngày: 08/01/2024

Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế; yêu cầu 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 HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Nam;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Đình Khánh;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Phan Nhật Phong, 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 toà*:** Bà Hoàng Thị Hải, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên toà công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 231/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2023 về việc "Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh G.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14602/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

** **Nguyên đơn**:* Anh Mai Anh P; địa chỉ: Số nhà 102, đường H, tổ 17, phường T, thành phố G, tỉnh G; Có mặt.

**** Bị đơn***: Bà Tống Thị C; địa chỉ: Tổ 13, phường T, thành phố G, tỉnh G; Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Vũ Thị O sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 09, phường T, thành phố G, tỉnh G; Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị A – Luật sư Công ty luật TNHH N thuộc Đoàn luật sư tỉnh I; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố G, tỉnh G; địa chỉ: Trụ sở UBND thành phố G, tỉnh G; Vắng mặt.

2. Ông Mai Hoa M, bà L và bà Mai Lan U; cùng địa chỉ: Tổ 17, phường T, thành phố G, tỉnh G; Vắng mặt.

3. Bà Mai Ngọc A1; địa chỉ: Tổ 22, phường K, thành phố G, tỉnh G; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà L, bà U, bà A1: Anh Mai Anh P; địa chỉ: Số nhà 102, đường H, tổ 17, phường T, thành phố G, tỉnh G; Có mặt.

4. Chị Mai Bích B; địa chỉ: Số nhà 266, đường X, phường T, thành phố G, tỉnh G; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị B: Bà Nguyễn Thị Mai R, địa chỉ: Số nhà 266, đường X, phường T, thành phố G, tỉnh G; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 18/01/2022 và các Bản tự khai, Biên bản hòa giải, nguyên đơn anh Mai Anh P trình bày:

Năm 1967, bố mẹ anh là ông Mai Xuân W và bà Trần Thị S (đều đã chết năm 2016) khai phá khu đất tại tổ 17, phường T, thành phố G, tỉnh G. Gia đình ông W sử dụng ổn định, trồng cây nông nghiệp từ đó đến nay. Vợ chồng ông W chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) 01 phần khu đất nằm sát bờ sông M1, còn một phần đất giáp đường H hiện nay chưa được cấp GCNQSDĐ do dự án xây dựng tuyến đường H của UBND thành phố G. Sau khi tuyến đường H hoàn thành, gia đình anh U đã nhiều lần đề nghị được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất còn lại nhưng được cơ quan chức năng trả lời tuyến đường H vẫn tạm ngừng cấp GCNQSDĐ để làm đường. Tuy nhiên, ngày 30/6/2015, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố G đã cấp cho bà Tống Thị C GCNQSDĐ số CB127164 tại thửa 166, tờ bản đồ số 30, diện tích 133,5m^2 đối với một phần thửa đất của ông W, bà S (nay là của gia đình anh U).

Anh U đã làm Đơn đề nghị UBND phường T hòa giải tranh chấp, nhưng không thành. Sau đó, anh tiếp tục làm đơn gửi đến UBND thành phố G đề nghị được giải quyết nhưng không nhận được câu trả lời thỏa đáng.

Nay anh U khởi kiện tại Tòa án, đề nghị Tòa án công nhận 133,6m^2 thuộc quyền sử dụng đất của những người ở hàng thừa kế thứ nhất của vợ chồng ông W, bà S, giao cho anh U tạm thời quản lý; hủy GCNQSDĐ CB127164 do UBND thành phố G đã cấp cho bà Tống Thị C đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 30 với lý do bà Tống Thị C không khai phá diện tích đất cấp GCNQSDĐ,

trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà C1 là không đúng vì không lấy ý kiến khu dân cư, không công khai danh sách được cấp GCNQSDĐ.

Tại đơn trình bày ngày 08/7/2022 và các lời khai, bị đơn bà Tống Thị C cùng người đại diện theo ủy quyền bà Vũ Thị O thống nhất trình bày: Năm 2012, bà C1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất của chị Mai Bích B (do mẹ chị B là bà Nguyễn Thị Mai R ký giám hộ) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 239-HĐCQSDĐ ngày 26/5/2012 tại Văn phòng công chứng H1, diện tích chuyển nhượng là 200,4m^2, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 20.000.000 đồng, giá thực tế bà C1 trả cho chị B là 800.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì chị B chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất có chiều rộng bám đường H hiện nay là 8m, chiều sâu đến bờ sông M1 cho bà C1. Tuy nhiên, thực tế chỉ có phần đất bám bờ sông M1 là chị B đã được cấp GCNQSDĐ nằm trong GCNQSDĐ số W791363 (sau khi nhận chuyển nhượng, bà C1 đã đăng ký biến động và được UBND thành phố G cấp GCNQSDĐ số BR480813 tại thửa 158, diện tích 197m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác), còn lại phía trước bám đường H chị B chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng đã được gia đình ông W lập Giấy cho con nhà và đất tại Biên bản lập ngày 05/8/2011. Năm 2015, bà C1 đã có đơn xin UBND thành phố G giao đất và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất đầy đủ, đúng hạn theo quy định của pháp luật). Ngày 30/6/2015, UBND thành phố G đã cấp GCNQSDĐ số CB127164 cho bà đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ 30, diện tích 133,6m^2. Nguồn gốc mảnh đất chị B chuyển nhượng cho bà C1 là chị B được bố đẻ ông Mai Xuân W tặng cho, được sự nhất trí của tất cả các thành viên trong gia đình (giấy cho con nhà và đất lập ngày 05/08/2011). Khi chị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1 cũng đã ghi cam kết chuyển nhượng chi tiết cụ thể lập ngày 25/5/2012.

Bà C1 cho rằng nguồn gốc thửa đất số 166 bà mua của chị Mai Bích B không có tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng nên bà C1 có đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 166; quá trình giao đất và cấp GCNQSDĐ đối với thửa 166 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật; bà C1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của Nhà nước nên bà đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Mai Anh P.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Bích B là bà Nguyễn Thị Mai R trình bày: Chị Mai Bích B (là con gái của bà) có 01 diện tích đất 603m^2 đất vườn tại tổ 17 phường T, thành phố G. Nguồn gốc đất là do bố đẻ chị B (là ông Mai Xuân W) tặng cho vào năm 2003. Việc tặng cho được lập thành văn bản, hiện nay gia đình bà R không còn lưu giữ văn bản này. Thời điểm ông W cho chị B diện tích đất tại tổ 17 phường T, ông W đã được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất tặng cho chị B hay chưa bà R không biết, thủ tục giấy tờ là do ông W làm, bà R và chị B chỉ được giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông W cho chị B (giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số W791363 do UBND thị xã G cấp ngày 07/5/2003 mang tên Mai Bích B). Năm 2012, chị B đã ủy quyền cho bà R (là người giám hộ cho chị B) để bán đất cho bà C1 và các hộ khác. Tổng diện tích bán cho bà C1 và các hộ khác là 462,0m^2 loại đất hàng năm khác (HNK), cụ thể bán cho bà C1 bao nhiêu bà R không nhớ nhưng được thể hiện rõ trong Hợp đồng chuyển nhượng. Phần đất chị B bán cho bà C1 nằm trong GCNQSDĐ do ông W tặng cho chị B, còn phần đất ở phía trước nếu được cấp GCNQSDĐ thì sẽ phải cấp cho chị B hoặc người đã mua đất của chị B là bà C1. Anh U và những người con khác của ông W đã được ông W chia đất và cũng được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất liền trước chưa được cấp GCNQSDĐ. Đối với diện tích 133,6m^2 mà anh U khởi kiện liền kề thửa đất chị B được ông W tặng cho. Khi ông W cho chị B đất, phần đất 133,6m^2 thuộc quy hoạch đường giao thông, nếu Nhà nước không thu hồi nữa thì những hộ có đất giáp đất quy hoạch sẽ được làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, sau khi dự án hoàn thành, ông W không đủ điều kiện sức khỏe để làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích thuộc quy hoạch nhưng Nhà nước không thu hồi nữa nên thuộc về chị B.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Mai Hoa M, bà Mai Lan L, bà Mai Phương L1, bà Mai Ngọc A1 thống nhất trình bày: Những người này là con đẻ ông Mai Xuân W, bà Trần Thị S. Ông W, bà S có 05 người con chung là ông M, bà L, bà Lan, anh U, bà A1; ông W có 01 người con riêng là chị Mai Bích B. Thửa đất đang có tranh chấp giữa anh U và bà C1 là do vợ chồng ông W khai phá từ năm 1967. Gia đình ông W sử dụng liên tục từ ngày khai phá đến nay, không bỏ hoang bao giờ. Khi Nhà nước thực hiện dự án làm đường có thu hồi một phần đất để làm đường H hiện nay, chỗ làm đường đã được đền bù, chỗ không làm đường thì không được đền bù. Riêng thửa đất mà gia đình đang có tranh chấp với bà C1 chưa được đền bù. Sau khi đường H hoàn thành, phần đất không làm đường gia đình ông W vẫn tiếp tục sử dụng. Năm 2011, tất cả năm anh chị em đều được bà S (mẹ đẻ) đề nghị ký vào giấy cho con nhà và đất do chị B lập nên cả năm anh em đã ký cho chị B phần đất tăng lên do nắn đường H (trong đó có phần đất hiện đang tranh chấp), nhưng chưa được xác nhận của chính quyền địa phương. Các anh, chị em trong gia đình ủy quyền cho anh U khởi kiện tại Tòa án theo Giấy ủy quyền lập ngày 08/6/2022 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh G, yêu cầu công nhận QSDĐ cho những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông W, bà S và đề nghị Tòa án tạm giao thửa đất trên cho anh U quản lý, các anh chị em sẽ tự phân chia sau.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố G, tỉnh G là ông Trần Xuân P1 - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 166, tờ bản đồ 30, nằm trong GCNQSDĐ số CB127164 cấp cho bà Tống Thị C là của ông Mai Xuân W khai phá và sử dụng, diện tích đất này đã bị thu hồi theo Quyết định số 1452 của UBND tỉnh G về việc thu hồi đất để làm đường giao thông và

giao cho UBND thành phố G nhưng chưa tính toán bồi thường cho các hộ có đất. Sau khi hoàn thiện đường H, UBND thành phố đã quy hoạch diện tích đất này là đất ở đô thị. Việc cấp GCNQSDĐ cho bà C1 đối với diện tích đất này không phải cấp bổ sung mà là giao đất cho bà C1. Căn cứ theo quy định của pháp luật, việc cấp GCNQSDĐ cho bà C1 đối với diện tích 133,6m^2 là chưa chính xác do diện tích đất này đã bị thu hồi, nhưng chưa bồi thường cho chủ cũ; vì vậy, không thể cấp GCNQSDĐ giao mới cho người khác. UBND thành phố G cho rằng việc cấp GCNQSDĐ số CB127164 ngày 30/6/2015 diện tích đất 133,6m^2 cho bà Tống Thị C là đúng thẩm quyền nhưng chưa đúng đối tượng vì qua kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà C1 thì thấy bà C1 không có thời gian quản lý, sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Thửa đất đó trước đây đã được Nhà nước thu hồi nhưng chưa bồi thường cho công dân. Đến nay, đường giao thông đã được điều chỉnh, thửa đất đó vẫn do gia đình ông W quản lý. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh G giải quyết đúng quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 26/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh G đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 95, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 457, Điều 612 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 105, 101 Luật Đất đai 1993; khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Mai Anh P về công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của ông Mai Xuân W, bà Trần Thị S đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 133,6m^2 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB127164 do UBND thành phố G cấp ngày 30/6/2015 cho bà Tống Thị C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/5/2023, nguyên đơn là anh Mai Anh P có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị HĐXX phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của ông Mai Xuân W, bà Trần Thị S đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 133,6m2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 127164 do UBND thành phố G cấp ngày 30/6/2015 cho bà Tống Thị C.

Đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

bà C1 là đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:**

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người được ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích tài liệu có trong hồ sơ thì thấy nội dung trên giấy tặng cho không thể hiện cụ thể vị trí và diện tích thửa đất, người cho tài sản cũng chỉ có chữ ký của cụ S chứ không có chữ ký của cụ W trong khi thời điểm đó cụ W chưa được Tòa án tuyên bố là người mất năng lực, hành vi dân sự; giấy tặng cho cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngoài ra, thời điểm lập giấy tặng cho thì thửa đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện để được chuyển nhượng, từ đó có căn cứ khẳng định giấy tặng cho đất lập ngày 05/8/2011 không có giá trị pháp lý. UBND thành phố G cũng khẳng định thửa đất là do cụ W cụ S khai phá đồng thời đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C1 và trường hợp Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C1 thì UBND thành phố G sẽ hoàn lại nghĩa vụ tài chính mà bà C1 đã nộp, việc xác nhận này cũng phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 là không đúng đối tượng. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Mai Anh P về công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của ông Mai Xuân W, bà Trần Thị S đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 133,6m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 127164 UBND thành phố G đã cấp ngày 30/6/2015 cho bà Tống Thị C là chưa đủ căn cứ vững chắc mà cần thu thập vị trí, diện tích chính xác của thửa đất nào là phần đất dân sinh, thửa đất nào thuộc quyền quản lý của cụ W cụ S nhưng khi đó thì thửa 158 của bà C1 sẽ bị bao bọc bởi các thửa liền kề nên cần phải mở lối đi phù hợp cho thửa đất 158 của bà C1. Những thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm thì tại phiên tòa hôm nay Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh G để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh G giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Do nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn đối với thửa đất có địa chỉ tại tổ 17, phường T, thành phố G nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh G theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Mai Anh P được nộp trong hạn luật định, có nội dung phù hợp và đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng, là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Mai Anh P yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 133,6m^2 đất tại thửa 166, tờ bản đồ 30, địa chỉ tổ 17, phường T, thành phố G, tỉnh G thuộc quyền sử dụng của anh U, hủy GCNQSDĐ số CB127164 do UBND thành phố G cấp cho bà C1. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông bà Mai Xuân W, Trần Thị S là bố, mẹ đẻ của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (5 anh em) khai phá và sử dụng, ông bà W, S chết không để lại di chúc, đất chưa có GCNQSD đất, yêu cầu công nhận thửa đất của những người ở hàng thừa kế thứ nhất của vợ chồng ông Mai Xuân W, bà Trần Thị S. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp là di sản của ông bà W, S, quan hệ tranh chấp là "Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế và yêu cầu hủy GCNQSD đất" là đúng quy định.

[3] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[3.1] Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp: Những người tham gia tố tụng đều xác định thửa đất đang tranh chấp do vợ chồng ông W, bà S khai phá và sử dụng từ năm 1980 trở về trước. Thửa đất do bị đơn nhận chuyển nhượng từ chị B (con riêng của cụ W). Năm 2012, khi chuyển nhượng thửa đất này chị B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.2] Xét Giấy cho con nhà và đất lập ngày 05/8/2011:

Về hình thức: Giấy tặng cho nhà đất không có chữ ký của ông W, không được công chứng hoặc xác nhận của chính quyền địa phương là không đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai tại thời điểm thực hiện giao dịch. Mặt khác, theo lời khai của các đương sự, tại thời điểm tặng cho năm 2011 chưa có cơ quan nào tuyên bố ông W mất năng lực hành vi dân sự (ngày 16/8/2012, mới có Quyết định tuyên bố ông W mất năng lực hành vi dân sự).

Về nội dung: Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự quy định về "Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất" và quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất và hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: "*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai*". Nhưng ngày 26/5/2012, chị Mai Bích B chuyển nhượng cho bà Tống Thị C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 239/HĐCQSDĐ tại Văn phòng công chứng H1 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 33, diện tích chuyển nhượng 200,4m^2 theo GCNQSD đất số W791363 do UBND thị xã G cấp ngày 07/5/2003, có tứ cận: Phía Đông giáp đường M1 (nay là đường H), phía Tây giáp bờ sông M1, phía Nam giáp đất nhà ông D1đang làm thủ tục chuyển nhượng, phía Bắc giáp đất nhà bà N1 đang làm thủ tục chuyển nhượng, bà C1 cung cấp tài liệu trong đó có Giấy cho con nhà và đất ngày 05/8/2011; giữa chị B (người giám hộ là bà R) và bà C1 có 1 bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2012 với nội dung: Chị B chuyển nhượng cho bà C1 một phần thửa đất vườn với chiều ngang 8m bám mặt đường M1 (nay là đường H), chiều sâu hết đất (đến bờ sông M1)... Sau khi nhận chuyển nhượng từ chị B, bà C1 được UBND thành phố G cấp GCNQSD đất số BR480813 ngày 30/01/2015, thửa số 158, tờ bản đồ số 30, địa chỉ tổ 17, phường T, thành phố G, diện tích 197m^2, tại trang 3 thể hiện vị trí phía trước thửa đất giáp đường H là 1 thửa đất không có tên, không có số, có chiều ngang 8m, chiều dài một bên là 16,6m và một bên là 16,7m, cách tim đường H 7,5m.

Đối với diện tích đất tranh chấp bà Tống Thị C được UBND thành phố G cấp GCNQSD đất số CB127164, thửa đất số 166, tờ bản đồ số 30, diện tích 133,6m^2 tại tổ 17, phường T, thành phố G là diện tích liền ngay phía trước diện tích thửa đất số 158 mà bà C1 nhận chuyển nhượng của chị B, là lối đi duy nhất để đi vào thửa đất.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông W, bà S. Khi Nhà nước thực hiện dự án làm đường đã được đền bù, riêng thửa đất đang tranh chấp chưa được đền bù. Sau khi đường H hoàn thành, phần đất không làm đường thì gia đình ông W tiếp tục sử dụng. Như vậy, phần đất trên vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông W, bà S. Theo lời trình bày của ông Trần Xuân P1 - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố G: *Nguồn gốc thửa đất số 166, tờ bản đồ 30, nằm trong GCNQSDĐ số CB127164 cấp cho bà Tống Thị C là của ông Mai Xuân W khai phá, sử dụng, diện tích đất này đã bị thu hồi theo Quyết định số 1452 của UBND tỉnh G về việc thu hồi đất để làm đường giao thông và giao cho UBND thành phố G, nhưng chưa tính toán bồi thường cho các hộ có đất. Sau khi hoàn thiện đường H, UBND thành phố đã quy hoạch diện tích đất này là đất ở đô thị…. Thửa đất đó trước đây đã được nhà nước thu hồi nhưng chưa bồi thường cho công dân. Đến nay, đường giao thông đã được điều chỉnh, thửa đất đó vẫn do gia đình ông W quản lý.*

Như vậy, Giấy cho con nhà và đất lập ngày 05/8/2011 diện tích đất nêu trên không đúng quy định của pháp luật, đất chưa được đăng ký cấp GCNQSD đất nên chưa có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc nguyên đơn anh U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý ký vào "Giấy cho con nhà và đất ngày 05/8/2011" làm căn cứ để xác nhận việc ông W, bà S và các con đã đồng ý tặng cho chị B thửa đất nêu trên; từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh U về công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của ông Mai Xuân W, bà Trần Thị S đối với diện tích 136,6m^2 thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 30 là không đúng quy định của pháp luật.

Trong trường hợp này, do phần đất trên chưa đủ điều kiện để tặng cho nên vẫn được coi là di sản thừa kế của ông W và bà S. Do vậy, những người thừa kế có quyền yêu cầu tuyên bố giao dịch Giấy cho con nhà và đất lập ngày 05/8/2011 vô hiệu và yêu cầu chia di sản thừa kế của ông W và bà S theo quy định của Bộ luật Dân sự. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích nên xét thấy cần thiết phải huỷ giấy chứng nhận nêu trên.

[3.3] Về việc cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất được xác định về nguồn gốc sử dụng đất là do ông bà W, S khai phá: Theo xác nhận của đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường trên thì việc cấp GCNQSDĐ cho bà C1 đối với diện tích 133,6m^2 là chưa chính xác do diện tích đất này đã bị thu hồi nhưng chưa bồi thường cho chủ cũ; vì vậy, không thể cấp GCNQSDĐ mới cho người khác. Thực tế, diện tích đất tranh chấp không có trong hợp đồng, chỉ được các bên thống nhất bằng bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có Hợp đồng chuyển nhượng), trong thửa đất số 166 có một phần đất là đường M1 cũ, chưa được thu hồi mà đã giao cho bà C1 là không đúng. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố G cấp GCNQSDĐ số B127164 cho bà C1 là không đúng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố G hủy GCNQSD đất nêu trên là thiếu sót.

Tuy nhiên, để có cơ sở xác định chính xác phần đất thuộc quyền sử dụng của ông W, bà S cần phải thu thập tài liệu xác minh làm rõ vị trí ranh giới, tứ cận cụ thể đối với phần đất thuộc đường dân sinh và phần đất còn lại của thửa đất trong trường hợp thửa đất 166 được công nhận thuộc quyền quản lý sử dụng của ông W, bà S thì thửa đất bên trong (thửa 158) của bà C1 sẽ bị bao bọc bởi các các thửa đất liền kề không có lối đi. Để giải quyết vụ án được triệt để thì theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự, cần thiết phải mở một lối thuận tiện cho thửa đất 158 của bà C1 khi đương sự yêu cầu.

Toà án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập tài liệu, xác minh và thẩm định tại chỗ để xác định cụ thể vị trí, ranh giới của lối đi nhưng đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Mai Anh P về công nhận quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của ông Mai Xuân W, bà Trần

Thị S đối với thửa đất số 166, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 133,6m^2 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB127164 do UBND thành phố G cấp ngày 30/6/2015 cho bà Tống Thị C là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên xét thấy cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định pháp luật.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà và nội dung kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy và kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Tòa án cấp sơ thẩm sẽ quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Mai Anh P, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-PT ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh G; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh G giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Anh Mai Anh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả anh Mai Anh P số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0000118 ngày 19/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh G. Án phí, tạm ứng án phí và chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh G (kèm HSVA);
- VKSND tỉnh G;
- Cục THADS tỉnh G;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS; HCTP.

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

Phạm Văn Nam

CÁC THẨM PHÁN		THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Phạm Đình Khánh	**Hoàng Thị Bích Hải**	**Phạm Văn Nam**