TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 130/2025/DS-PT

Ngày: 09-4-2025

V/v: "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng dân sự vô hiệu; 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Võ Ngọc Thông**

Các Thẩm phán: ông **Trần Quốc Cường**

ông **Phạm Văn Hợp**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Nguyễn Văn Nam**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

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

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 303/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng dân sự vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân thành phố Huế) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 820/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Lê Viết Thanh T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số B đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế.Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Thùy D, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Thùy H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số G P, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Bảo T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Số B đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Lê Viết T2, sinh năm 1927; địa chỉ: Số A đường P, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Lê Trọng L, sinh năm 1953; địa chỉ: Số A đường B, phường G, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Ông Lê Viết B; sinh năm 1958; địa chỉ: Số C đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: ông Lê Viết Đ, sinh năm 1961; địa chỉ: Số C đường K, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B: Ông Nguyễn Hoài N và bà Phan Nguyễn Dung C - Luật sư của Công ty L9 - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; địa chỉ: Số E H, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ông N có mặt, bà C có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị xã H; địa chỉ: Số G đường N, phường T, thị xã H, Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Viết H1 – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã H (giấy ủy quyền ngày 29/8/2022 của Chủ tịch). Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố H; địa chỉ: Số B T, phường X, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Lâm P – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H (văn bản ủy quyền số 1144/UBND-KNTC ngày 02/02/2024 của Chủ tịch). Vắng mặt.

- Ông Lê Viết Trường G; địa chỉ: Số I đường D, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Lê Quý L1; địa chỉ: Số C đường A, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị X, địa chỉ: Số A đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Lê Trọng L, sinh năm 1953; địa chỉ: Số A đường B, phường G, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Ông Lê Viết Đ, sinh năm 1961 (là Thư ký Ban quản tộc họ Lê Viết); địa chỉ: Số 36/78 đường Khúc Thừa Dụ, phường Thủy Dương, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Ông Lê Viết L2, sinh năm 1955 (là ủy viên Ban quản tộc họ Lê Viết);

địa chỉ: Số A đường D, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Lê Viết D1, sinh năm 1968 (là ủy viên Ban quản tộc họ Lê Viết); địa chỉ: Số B đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Lê Viết T3, sinh năm 1958; địa chỉ: Số D đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Bà Trần Thị Phương T4; sinh năm 1984 (vợ ông Lê Viết Thanh T); địa chỉ: Số B đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Ngô Văn L3, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ G, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Bà Ngô Thị H2, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ B, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn N, xã T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Bà Ngô Thị H3, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Bà Ngô Thị H4, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ B, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Bà Ngô Thị L4, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn N, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Ông Ngô Văn H5, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ I phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Ngô Văn S, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ I phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Những người con của ông Ngô Văn H6 (D1) (đã mất năm 2019): chị Ngô Thị Thùy L5, anh Ngô Văn L6, anh Ngô Văn P1, anh Ngô Nguyễn Bảo Q, anh Ngô Văn T5; hiện đều cùng địa chỉ: Tổ I phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị H7, sinh năm 1937 (là con của ông Lê Viết C1 và bà Lê Thị V); địa chỉ: Số B N, tổ G phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Lê Viết S1, sinh năm 1962 (là Tộc trưởng Ban quản tộc họ Lê V1), địa chỉ: Số F An Thường C, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- Ông Lê Viết T2, sinh năm 1961 (là ủy viên Ban quản tộc họ Lê V1), địa chỉ: Số A N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Lê Viết M, sinh năm 1957 (là ủy viên Ban quản tộc họ Lê V1), địa chỉ: Số A N, phường V, thành phố H. Vắng mặt. - Bà Lê Thị Q1, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Tường V2, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Ông Lê Viết Anh T6, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ A, Khóm P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H8, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ D, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ D phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Thùy P2, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ D phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Ông Lê Phi S2, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ D phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: bà Lê Thị Thùy H, bà Lê Thị Thùy D, ông Lê Viết Thanh T và bà Lê Thị H7 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn ông Lê Viết Thanh T, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy H, người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Lê Bảo T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương T4 thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 689, tờ bản đồ số 03, diện tích 407m2 (theo bản đồ địa chính năm 2017 là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, diện tích 396,2m2) tọa lạc tại đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế là của ông bà nội của các đồng nguyên đơn là ông Lê Viết C1 và bà Lê Thị V tạo lập từ năm 1950. Sau khi ông C1 và bà V chết thì để lại cho cha, mẹ của các đồng nguyên đơn là ông Lê Viết L7 (chết năm 2015) và bà Lê Thị T8 (chết năm 2012), ông L7 và bà T8 có 03 người con chung là Lê Thị Thùy D, Lê Thị Thùy H, Lê Viết Thanh T. Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A101497 ngày 14/10/1990 cho bà Lê Thị T8. Theo các bản đồ địa chính thì thửa đất trên đều do bà Lê Thị T8 kê khai, đăng ký. Ngày 28/3/1994, có các ông trong Họ tộc Lê V1 là ông Lê Viết T2, ông Lê Viết C2, ông Lê Viết L8, ông Lê Viết H9 cho rằng thửa đất trên có nguồn gốc từ dòng Họ L nên lợi dụng việc ông Lê Viết L7 đi làm ăn xa, hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn đã gây sức ép buộc bà Lê Thị T8 ký vào Bảng thỏa thuận và buộc bà T8 phải đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho các ông này giữ. Thời điểm lập Bảng thỏa thuận, ông Lê Viết L7 cũng như những người con đã thành niên không có mặt cũng như không đồng ý việc ký thỏa thuận này, nội dung và hình thức của Bảng thỏa thuận trên là trái quy định của pháp luật, không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục. Sau khi ký thỏa thuận trên, những người này đã xây dựng 03 Kiot để cho ông Lê Viết Trường G,

Lê Quý L1, bà Lê Thị X thuê sử dụng.

Do đó, các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Bảng thỏa thuận (bản chất là Hợp đồng dân sự) ký kết giữa các ông Lê Viết T2, ông Lê Viết C2, ông Lê Viết L8, ông Lê Viết H9 với bà Lê Thị T8 ngày 28/3/1994 vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Lê Viết T2, ông Lê Viết B, ông Lê Trọng L, ông Lê Viết Đ, ông Lê Viết L2, ông Lê Viết D1, ông Lê Viết T3 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giữ và tháo dỡ 03 Kiot (tổng diện tích 50,4m2) trên thửa đất để trả lại mặt bằng đất cho đồng nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mang số hiệu A 101497, đã được UBND thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 14/10/1990 cho bà Lê Thị T8 đối với thửa đất số 698, tờ bản đồ 03, diện tích 407m2 tọa lạc tại đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế thì các đồng nguyên đơn không chấp nhận, do không có cơ sở pháp luật.

Quá trình giải quyết lại vụ án tại Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của Họ Lê V1 phải trả lại phần diện tích liền kề bị lấn chiếm là 8.6m2 giữa hai thửa đất số 187 tờ bản đồ 28 diện tích 396,3 m2 do ông Lê Viết Thanh T đăng ký kê khai và thửa số 219 tờ bản đồ 28 diện tích 1783,8 m2 do họ Lê Viết đăng ký kê khai.

Ngày 23/4/2024, tại buổi làm việc tại Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, nguyên đơn bà H (thống nhất cùng các nguyên đơn ông T, bà D) xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu buộc bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của Họ Lê V1 phải trả lại phần diện tích liền kề bị lấn chiếm là 8.6m2.

** Bị đơn ông Lê Viết T2 và ông Lê Viết B và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng L, ông Lê Viết Đ, ông Lê Viết L2, ông Lê Viết D1, ông Lê Viết T3 thống nhất trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 689, tờ bản đồ số 03, diện tích 407m2 (theo bản đồ địa chính năm 2017 là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, diện tích 396,2m2) tọa lạc tại đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế là của Họ tộc Lê V1, năm 1936 đã được chế độ Đại Nam Trung Kỳ Chánh Phủ cấp bản sao Địa bộ cho họ Lê V1, mang số hiệu thửa đất 227 gồm 8 sào, 5 thước, 5 tấc. Trên thửa đất hiện nay có các lăng mộ của Họ Lê V1 từ xưa đến nay. Sau đó Họ Lê V1 cho một số cá nhân trong Họ ở nhờ để trông coi đất hương hỏa thông qua việc bốc xăm, ông Lê Viết C1 và bà Lê Thị V được sử dụng thửa đất trên. Sau khi ông C1, bà V chết, con trai và con dâu là Lê Viết L7 và bà Lê Thị T8 tiếp tục sử dụng ở nhờ. Khi ông L7 bỏ đi làm ăn xa thì Họ Lê V1 thấy bà T8 có 03 người con nhỏ, kinh tế khó khăn nên Họ ưu tiên cho ở nhờ một lô đất mà không

thông qua bốc xăm để có điều kiện kinh doanh buôn bán, không được chuyển nhượng cho người khác. Vào ngày 28/3/1994, có các Ông đại diện Ban là Lê Viết T2, Lê Viết C2, Lê Viết L8, Lê Viết H9 đã ký với bà Lê Thị T8 Bảng thỏa thuận, nội dung: Thống nhất để cho hộ bà Lê Thị T8 ở theo phạm vi mà họ đã phân theo thỏa thuận để chủ hộ tự quản lý, sử dụng lâu dài và chỉ được thừa kế cho cháu trai trong gia đình, không được chuyển nhượng cho người khác. Bà Lê Thị T8 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Họ Lê Viết . Bà Lê Thị T8 được quản lý sử dụng 267m2, Họ Lê Viết quản lý sử dụng 140m2.

Kèm theo Bảng thỏa thuận là sơ đồ phân chia thửa đất số 689 làm 02 phần, một phần do Họ Lê Viết quản lý, sử dụng, một phần do bà Lê Thị T8 sử dụng. Việc ký Bảng thỏa thuận này của bà Lê Thị T8 là hoàn toàn tự nguyện, thể hiện việc bà T8 công nhận phần diện tích đất trên là của Họ Lê Viết . Họ Lê V1 cũng rất tạo điều kiện cho bà T8, đã nhượng cho bà T8 01 lô đất ở vị trí khác, do đó bà T8 mới giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn và những người trong Họ Lê Viết G1. Sau khi ký kết Bảng thỏa thuận trên thì Họ tộc Lê V1 đã xây dựng 03 Kiot trên thửa đất để cho người khác thuê, lấy tiền thờ cúng cho Họ tộc. Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất trên, bà T8 tự ý kê khai, đăng ký thửa đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên mà Họ Lê Viết không hề hay biết. Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu A 101497, đã được UBND thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 14/10/1990 cho bà Lê Thị T8 thửa đất số 698, tờ bản đồ 03, diện tích 407m2, tọa lạc tại đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, do cấp không đúng nguồn gốc sử dụng đất, giữ nguyên Bản thỏa thuận ngày 28/3/1994 giữa bà T8 và Họ Lê Viết .

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông* Lê Quý L1*,* Lê Viết Trường G*, bà* Lê Thị X *trình bày:* Các ông, bà có ký Hợp đồng thuê Kiot với Họ tộc Lê Viết để kinh doanh, tại thửa đất số 689, tờ bản đồ số 03, diện tích 407m2 (theo bản đồ địa chính năm 2017 là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, diện tích 396,2m2) tọa lạc tại đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Các ông, bà không có quyền quyết định việc trả hay không trả đất, cũng như tháo dỡ các công trình trên đất vì đây là tài sản trên đất của dòng Họ Lê Viết . Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì các ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đứng về phía nguyên đơn: Đều thống nhất như trình bày của nguyên đơn và giao toàn quyền quyết định, quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, đất cho các nguyên đơn.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đứng về phía bị đơn: Đều thống nhất như trình bày của bị đơn và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị T8.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã H trình bày: Về nguồn gốc sử dụng đất: Theo hồ sơ kê khai theo Bản đồ giải thửa 299/TTg thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất số 689, tờ bản đồ số 3, diện tích 407m2 do bà Lê Thị T8 kê khai (theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2004 thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 28, diện tích 396,3m2 do bà Lê Thị T8 kê khai) và đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 101497 ngày 14/10/1990 cho bà Lê Thị T8. Qua kiểm tra hiện trạng trên thửa đất nêu trên có tồn tại 01 ngôi nhà (theo kê khai của gia đình là do vợ, chồng bà T8 xây dựng từ khoảng năm 1970), 01 ngôi nhà ông Lê Viết Thanh T (con trai bà T8) tự xây dựng từ năm 2014; ngoài ra, phía mặt tiền thửa đất giáp Quốc lộ A trên đất có tồn tại 03 Kiot được xây dựng từ năm 1995 do Họ Lê V1 xây dựng và cho thuê kinh doanh cho đến nay. Tiếp giáp phía Đông – Nam của thửa đất là Lăng của Họ Lê V1, ranh giới sử dụng đất giữa thửa đất hộ gia đình bà T8 đang sử dụng với đất của Họ Lê V1 (phần Lăng) không có hàng rào, ranh giới chưa rõ ràng. Việc xây dựng các Kiot các bên liên quan tự thỏa thuận xây dựng, không xin phép xây dựng đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Như vậy, thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên thửa đất có tồn tại tài sản của gia đình bà T8 và Họ Lê Viết . Việc cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm năm 1990 cho bà Lê Thị T8 là đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của T10 về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 20/10/1989 của T10 hướng dẫn thi hành Quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do UBND thành phố H thực hiện, và không bàn giao hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho huyện H (nay là thị xã H) khi sáp nhập địa giới hành chính, hiện nay UBND thị xã H không có hồ sơ lưu đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T8. Quá trình sử dụng đất giữa các bên liên quan có thỏa thuận về việc xây dựng 03 căn iot trên đất vào năm 1995, thời điểm hình thành công trình sau thời cấp giấy năm 1990, đây là thỏa thuận dân sự giữa các bên liên quan. Do đó UBND thị xã H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu A 101497, đã được UBND thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 14/10/1990 cho bà Lê Thị T8, thửa đất số 698, tờ bản đồ 03, diện tích 407m2, tọa lạc tại đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố H: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, UBND thành phố H cho biết hiện nay UBND thành phố H không có hồ sơ lưu trữ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu A 101497, ngày 14/10/1990 cho bà Lê Thị T8 và không có ý kiến trình bày gì về yêu cầu của bị đơn đối với việc hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án số 15/2022/DS-ST ngày 03/10/2022, Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39;Điều 146; Điều 147; Điều 220; điểm a, b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 13; Điều 15; Điều 16 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 124; Điều 127; Điều 137; Điều 692; Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-08-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng dân sự là bảng thỏa thuận được ký kết giữa các ông Lê Viết T2, ông Lê Viết C2, ông Lê Viết L8, ông Lê Viết H9 với bà Lê Thị T8 ngày 28/3/1994 vô hiệu toàn bộ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Viết T2 và Lê Viết B về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu A 101497, đã được UBND thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 14/10/1990 cho bà Lê Thị T8 thửa đất số 698, tờ bản đồ 03, diện tích 407m2, tọa lạc tại đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Buộc bị đơn là ông Lê Viết T2, Lê Viết B và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là ông Lê Trọng L, ông Lê Viết Đ, ông Lê Viết L2, ông Lê Viết D1, ông Lê Viết T3 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 14/10/1990 cho bà Lê Thị T8, số hiệu A 101497 cho ông Lê Viết Thanh T, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy H.

Buộc bị đơn là ông Lê Viết T2, Lê Viết B và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là ông Lê Trọng L, ông Lê Viết Đ, ông Lê Viết L2, ông Lê Viết D1, ông Lê Viết T3 trả lại quyền sử dụng đất, thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, diện tích theo hiện trạng hiện nay là 383,7m2 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 689, tờ bản đồ số 03, diện tích 407m2), tọa lạc tại số B đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho những người thừa kế của bà Lê Thị T8 và ông Lê Viết L7 là ông Lê Viết Thanh T, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy H. Vị trí, tỷ lệ các cạnh của thửa đất được xác định theo bản vẽ hiện trạng thửa đất (thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28) kèm theo bản án này.

Giao ông Lê Viết Thanh T, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy H được sở hữu tài sản trên đất và phải thanh toán số tiền 39.900.550 đồng cho ông Lê Viết

T2, Lê Viết B, ông Lê Trọng L, ông Lê Viết Đ, ông Lê Viết L2, ông Lê Viết D1, ông Lê Viết T3.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 10/2023/DS-PT ngày 09/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 03/10/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại kết quả định giá tài sản ngày 28/9/2023 đã thể hiện trên thửa đất số 689, tờ bản đồ số 03, diện tích 407m2 (theo bản đồ địa chính năm 2004 là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, diện tích 396,3m2; theo bản vẽ hiện trạng nhà, đất ngày 17/10/2023 là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 28, diện tích 391,5m2). Diện tích 391,5m2 đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 13.702.500.000 đồng. 03 Kiot có tổng diện tích 50,4m2; trị giá Kiot 1 là 9.100.350 đồng, Kiot 2 là 22.892.625 + mái hiên 8.598.600 đồng, K 3 là 22.892.625 đồng + mái hiên 10.520.640 đồng; tổng giá trị 03 Kiot là 74.004.840 đồng.

Tại Quyết định chuyển vụ án dân sự số: 05/2023/QĐST-DS ngày 26/12/2023, Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy đã quyết định chuyển vụ án dân sự nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế để giải quyết theo đúng thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 184; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266, 267 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 14; Điều 56 Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự năm 1991; Điều 64, Điều 203 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết Thanh T, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy H về việc yêu cầu tuyên bố Bảng thỏa thuận (bản chất là hợp đồng dân sự) ngày 28/3/1994 vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Viết T2, ông Lê Viết B, ông Lê Trọng L, ông Lê Viết Đ, ông Lê Viết L2, ông Lê Viết D1, ông Lê Viết T3 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giữ và tháo dỡ 03 Kiot (tổng diện tích 50,4m2) trên thửa đất để trả lại mặt bằng đất cho đồng nguyên đơn.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết Thanh T, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy H về việc buộc bị đơn và những

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của Họ Lê V1 phải trả lại phần diện tích liền kề bị lấn chiếm là 8.6m2.

3. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lê Viết T2, ông Lê Viết B;

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu A 101497, đã được Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 14/10/1990 cho bà Lê Thị T8, thửa đất số 698, tờ bản đồ 03, diện tích 407m2, tọa lạc tại đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

Ngày 09/10/2024 và ngày 31/10/2024 bà Lê Thị Thùy H, bà Lê Thị Thùy D, ông Lê Viết Thanh T và bà Lê Thị H7 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/9/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế kháng nghị số 384/PBDS-ST kháng nghị một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Lê Bảo T1 đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Thùy H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện.

Ý kiến của ông Lê Bảo T1*:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận như nội dung Đơn kháng cáo của bên nguyên đơn và bà Lê Thị H7, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư Nguyễn Hoài N*:* Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm là đúng quy định pháp luật và thực tế sử dụng đất của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của ông Lê Trọng L*, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông* Lê Viết T2 *và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên phíc bị đơn:* thống nhất như ý kiến của Luật sư.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên toà, rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thừa Thiên Huế, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có tại hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của các bên đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các bên đương sự là nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định. Đối với bà Lê Thị H7 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng vắng mặt; vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Thùy H, bà Lê Thị Thùy D, ông Lê Viết Thanh T và bà Lê Thị H7, Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, phía nguyên đơn cho rằng của ông, bà nội của mình là ông Lê Viết C1 và bà Lê Thị V tạo lập từ năm 1950, sau khi ông C1 và bà V chết thì để lại cho cha, mẹ của các nguyên đơn là ông Lê Viết L7 và bà Lê Thị T8. Nhưng tại Biên bản làm việc của UBND phường T ngày 19/5/2017 (BL số 14) ông Lê Viết Thanh T trình bày *"...ông vẫn biết đất là đất của Họ nhưng gia đình ông ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó nhà nước cần phải công nhận cho gia đình chúng tôi..."*. Tại Biên bản xác minh UBND phường T ngày 01/7/2022 (BL 177), đại diện UBND phường xác nhận: *"...Nguồn gốc thửa đất trên là của của Họ Lê V1 cho ông Lê Viết C1 và vợ là Lê Thị V là con cháu trong Họ ở từ năm 1952 và xây dựng nhà ở năm 1957..."*. Tại Công văn số 209/UBND ngày 01/11/2021 (BL số 138) và Công văn số 153/UBND ngày 18/7/2023UBND phường T cung cấp thể hiện *"Nguồn gốc thửa đất là của Họ Lê V1 cho ông Lê Viết C1 và vợ là Lê Thị V là con cháu trong Họ ở từ năm 1952 và xây dựng nhà ở năm 1957. Đến năm 1965, ông Lê Viết C1 mất để lại cho vợ là bà Lê Thị V, con trai và con dâu ở là ông bà Lê Viết L7 – Lê Thị T8...Năm 1980 thành lập bản đồ 299/TTg được đo đạc kê khai tên Lê Viết C1"*.

[3] Qua đối chiếu hồ sơ kê khai đăng ký đất đai qua các thời kỳ thấy rằng: Theo Bản đồ 299/TTg Thửa đất số 689, Tờ bản đồ số 3, diện tích 407m2, người đứng kê khai tên Lê Viết C1. Theo sổ đăng ký ruộng đất năm 1990 bà Lê Thị T8 kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 101497 ngày 14/10/1990. Theo Bản đồ đo đạc năm 2004 thuộc Thửa đất số 187, Tờ bản đồ số 28, diện tích 396,3m2 do bà Lê Thị T8 kê khai nhưng khi ký giáp ranh có đại diện Họ Lê Viết ký vào. Theo nguyên đơn trình bày là chữ ký của ông Lê Viết H10 (BL 770); sau đó, nguyên đơn lại cho rằng là chữ ký của ông Lê Viết N2 (BL 964). Tại Biên bản xác minh ngày 19/12/2023 tại UBND phường T (BL

886), đại diện chính quyền đia phương xác định chữ ký tại Biên bản giáp ranh năm 2004 là của ông Lê Viết N2. Tuy nhiên, phía bị đơn không thừa nhận chữ ký này là của ông N2; đồng thời chính bản thân ông Lê Viết N2 cũng có Đơn trình bày cam đoan chữ ký tại Biên bản ký giáp ranh năm 2004 không phải chữ viết, chữ ký của ông và ông không hề đại diện Họ tộc ký vào bất cứ văn bản gì với hộ gia đình bà T8.

[4] Xét thấy, vào ngày 28/3/1994, đại diện Ban 1 các ông: Lê Viết T2, Lê Viết C2, Lê Viết L8 và Lê Viết H9 đã ký với bà Lê Thị T8 Bảng thỏa thuận với nội dung: Thống nhất để cho hộ bà Lê Thị T8 ở theo phạm vi mà H11 đã phân chia theo thỏa thuận để chủ hộ tự quản lý, sử dụng lâu dài và chỉ được thừa kế cho cháu trai trong gia đình, không được chuyển nhượng cho người khác. Bà Lê Thị T8 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Họ Lê Viết . Bà Lê Thị T8 được quản lý sử dụng 267m2, họ Lê Viết quản lý sử dụng 140m2. Kèm theo Bảng thỏa thuận là Sơ đồ phân chia Thửa đất số 689 làm 02 phần, một phần do họ Lê Viết quản lý, sử dụng, một phần do bà Lê Thị T8 sử dụng. Việc ký Bảng thỏa thuận này của bà T8 là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm ký kết bà T8 hoàn toàn minh mẫn, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nguyên đơn cho rằng bà T8 bị ép buộc phải ký vào Bảng thỏa thuận nêu trên là không có cơ sở. Thực tế, ngoài việc ký Bảng thỏa thuận ngày 28/3/1994, tiếp sau đó vào ngày 27/02/1995, chính bà T8 cũng ký với đại diện Họ Lê Viết G2 thuận định với nội dung thống nhất phần diện tích 140m2 đất này sẽ phân thành 05 lô, Họ tộc quản lý 03 lô (hiện đang cho thuê kiot) và gia đình bà T8 quản lý 02 lô (BL 779). Đồng thời, bà T8 giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho Họ Lê Viết giữ là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với nội dung đã cam kết tại Bảng thỏa thuận. Mặt khác, cũng hoàn toàn phù hợp với việc 03 Hộ gia đình khác (Hộ ông Lê Viết Đ1, Lê Viết T9, Lê Viết S3) đang ở nhờ trên đất của Họ tộc cũng cam kết giao lại các bảng sử dụng ruộng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho Họ tộc cất giữ, quản lý. Trong thực tế, nội dung Bảng thỏa thuận này đã được các bên chấp nhận và thực hiện trong một khoảng thời gian dài từ 1994 cho đến khi bà T8 chết vào năm 2012, đến năm 2017 các con bà T8 mới phát sinh tranh chấp yêu cầu tuyên bố Bảng thỏa thuận (bản chất là hợp đồng dân sự) ngày 28/3/1994 vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Viết T2, ông Lê Viết B, ông Lê Trọng L, ông Lê Viết Đ, ông Lê Viết L2, ông Lê Viết D1, ông Lê Viết T3 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giữ và tháo dỡ 03 Kiot (tổng diện tích 50,4m2) trên thửa đất để trả lại mặt bằng đất cho đồng nguyên đơn. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu của bên bị đơn hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị T8 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa

Thừa Thiên Huế, tại phiên toà phúc thẩm Kiểm sát viên đã rút kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Từ những phân tích và nhận định như nêu trên, xét thấy bà Lê Thị Thùy H, bà Lê Thị Thùy D, ông Lê Viết Thanh T và bà Lê Thị H7 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để căn cứ xem xét làm thay đổi nội dung quyết định của bản án dân sự sơ thẩm nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận, bác kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận và bà Lê Thị H7 bị đình chỉ xét xử phúc thẩm nên các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 14; Điều 56 của Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự năm 1991; Điều 64, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lê Thị H7.

2. Bác yêu cầu kháng cáo của ông Lê Viết Thanh T, bà Lê Thị Thùy D, bà Lê Thị Thùy H và bà Lê Thị H7; giữ nguyên quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị Thùy H, bà Lê Thị Thùy D, ông Lê Viết Thanh T và bà Lê Thị H7 mỗi người phải chịu 300.000đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000327 ngày 30/10/2024, số 0000328 ngày 30/10/2024, số 0000345 ngày 08/11/2024 và số 0000346 ngày 08/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế.

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 thành phố Huế;
- VKSND thành phố Huế;
- Cục THADS thành phố Huế;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Võ Ngọc Thông