

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày: 04 - 4 - 2023

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất

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 Thái Duy Nhiệm;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;

Ông Phạm Đình Khánh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Hải An - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại A8 Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại A8 Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Minh Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23/02/2023 và ngày 04/4/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại A8 Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 181/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp về thừa kế, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 990/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2023; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 1021, ngày 23/02/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 3033, ngày 21/3/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Lại Thị A, sinh năm 1959, có mặt;

Địa chỉ: Tổ 8 (nay là tổ 5), phường LHP, thành phố PL, tỉnh Hà Nam.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà A: Ông Đặng văn A1, Luật sư Văn phòng Luật sư CP, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố A8 Nội, có mặt.

* *Bi đơn*: Bà Phạm Thị Mai A2, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Nhà A3, phòng 5, ngõ 7, khu tập thể K, phố KMT, phường CV, quận
BD, Thành phố A8 Nôi, văng mắt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà A2: Ông Phạm Văn A3, sinh năm 1949, có mặt;

Địa chỉ: nhà A3, phòng 5, ngõ 7 khu tập thể K, phố KMT, phường CV, quận BD, Thành phố A8 Nội (Theo Giấy ủy quyền đề ngày 14/5/2020).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố PL, tỉnh Hà Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Quốc A4, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung A5, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố (theo Giấy ủy quyền số 51/GUQ-UBND ngày 19/01/2021), vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường LHP, thành phố PL, tỉnh Hà Nam;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn A6, chức vụ: Chủ tịch UBND phường, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Trần Ngọc A7, sinh năm 1970, vắng mặt;

4. Bà Phạm Việt A8, sinh năm 1970, vắng mặt;

5. Ông Lại Văn A9, sinh năm 1940, vắng mặt;

Đều cùng địa chỉ: Tổ 5, phường LHP, thành phố PL, tỉnh Hà Nam.

6. Bà Lại Thị Ánh A10, sinh năm 1955, vắng mặt;

Địa chỉ: Số 88, đường TTP, phường MK, thành phố PL, tỉnh Hà Nam.

7. Bà Lại Thị A11, sinh năm 1957, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn TH, xã LS, huyện TL, tỉnh Hà Nam.

8. Ông Phạm Văn A3, sinh năm 1949, có mặt;

10. Bà Phạm Thị A12, sinh năm 1948, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà A12: Bà Lưu Thị Bích A13, có mặt;

Cùng địa chỉ: Nhà A3, phòng 5, ngõ 7 khu tập thể K, phố KMT, phường CV, quận BD, Thành phố A8 Nội.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lại Văn A14;*

1. Anh Lại Văn A15, sinh năm 1967 (con trai ông Lại Văn A14), vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 24, phường PX, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

2. Chị Lại Thị A16 (con gái ông Lại Văn A14), sinh năm 1972, vắng mặt;

Địa chỉ: Thị trấn VL, huyện CH, tỉnh Tuyên Quang.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Mai A2, ông Phạm Văn A3, bà Phạm Thị A12:* Ông Bùi Tuấn A17, Luật sư Văn phòng Luật sư B thuộc Đoàn Luật sư Thành phố A8 Nội, có mặt.

* *Những người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị A có mặt; bà Trương Thị Ánh A10, ông Lại Văn A9, bà Lại Thị A11 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và Bản án sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lại Thị A trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Lại Văn A18 và cụ Nguyễn Thị A19 sinh được 05 người con gồm: Ông Lại Văn A9; ông Lại Văn A14 (mất năm 2007); bà Lại Thị Ánh A10; bà Lại Thị A11; bà Lại Thị A. Các cụ không có con nuôi, con riêng nào. Cụ Lại Văn A18 mất năm 2014, cụ Nguyễn Thị A19 mất năm 2011; hai cụ chết không để lại di chúc và có để lại khối tài sản là ngôi nhà cấp bốn trên diện tích 250m² đất tại thửa số 322, tờ bản đồ số 3, đã được UBND huyện KB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSD đất) năm 1998 mang tên hộ ông Lại Văn A18; địa chỉ thửa đất tại thôn TX, xã CS, huyện KB (nay là tổ 5, phường LHP, thành phố PL), tỉnh Hà Nam. Sau khi hai cụ mất, bà A ở và quản lý diện tích đất và giữ GCNQSD đất mang tên hộ ông Lại Văn A18.

Ngày 22/6/2016, UBND phường LHP, thành phố PL có Thông báo số 38/TB-UBND về việc nộp GCNQSD đất mang tên hộ ông Lại Văn A18 để thực hiện chỉnh lý biến động sau chuyển nhượng; nội dung Thông báo: “*Năm 2002, ông Lại Văn A18 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Mai A2 với số diện tích 131m² tại thửa đất số 322 tờ bản đồ số 3, (có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 29/3/2002, đại diện bên mua bán đã ký, có xác nhận của UBND phường LHP*”. Lúc này bà A tìm hiểu mới biết diện tích đất 131m² trong tổng diện tích 250m² đất ở đã được chuyển nhượng cho chị Phạm Thị Mai A2. Bà cho rằng việc chuyển nhượng này không hợp pháp, không minh bạch, có dấu hiệu giả tạo. Bởi vì, bà là một thành viên của hộ gia đình ông Lại Văn A18, nhưng bà hoàn toàn không biết, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là ngôi nhà cấp bốn trên đất với cụ Lại Văn A18 nhưng không hỏi ý kiến các con, là những người thuộc hàng thừa kế của bố mẹ và bà, trong đó có bà A; thời điểm chuyển nhượng, cụ A18 đã 84 tuổi không còn minh mẫn, không ủy quyền cho ông A14 là người bán đất; không có tài liệu nào chứng minh việc chị A2 đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cụ A18. Đối với Giấy biên nhận tiền do ông A3 cung cấp thể hiện ông A3 đã thanh toán cho ông Lại Văn A14 số tiền 131.500.000đ chỉ ghi về việc bán đất mà không ghi rõ về việc nhận tiền bán đất, bán ở địa chỉ nào, diện tích, thửa đất bao nhiêu; không có giá 01m² đất là bao nhiêu và không có người làm chứng. Hơn nữa lại không có chữ ký nhận tiền của cụ Lại Văn A18 là người trực tiếp chuyển nhượng đất. Thửa đất của cụ A18, cụ A19 là đất hợp pháp đã được cấp GCNQSD đất nếu chuyển nhượng hợp pháp thì không có lý do gì chuyển nhượng xong bên mua lại để đất và nhà cho gia đình bà quản lý, sử dụng từ đó đến nay và đến năm 2004 lại đưa vào diện đất không hợp pháp theo kế hoạch 566 của UBND tỉnh Hà Nam để cấp GCNQSD đất; năm 2015 bà đã có đơn khiếu nại, tố cáo về sự việc nhưng chính quyền vẫn chứng nhận thủ tục để thửa đất có tranh chấp chuyển nhượng tiếp và cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông A7, bà A8 và đến nay bà mới biết

được là đã chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng ông A3. Vì vậy bà A cho rằng việc chuyển nhượng trên giữa cụ Lại Văn A18 với bà Phạm Thị Mai A2 vào ngày 29/3/2002 là không hợp pháp. Sau đó bà Phạm Thị Mai A2 chuyển nhượng tiếp cho ông Trần Ngọc A7 và vợ là **Phạm Thị Việt A8** (hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 01/9/2015 có xác nhận của phòng công chứng số 2 - Sở tư pháp tỉnh Hà Nam). Ngày 21/9/2015, ông A7 và bà A8 đã được cấp GCNQSD đất tại thửa số 378, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính phường LHP tỷ lệ 1/1000, chỉnh lý năm 2005), diện tích 131m², loại đất ở (ONT). Việc bà A2 chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng ông A7, bà A8 bà A và anh chị em bà không biết. Lợi dụng thời điểm tháng 6, 7 năm 2016 khi bà phải đi điều trị ở Bệnh viện trên A8 Nội, vợ chồng ông A7 đã xây bít kín lối đi vào nhà bà, bà lên UBND phường đề nghị thì ông Chủ tịch và cán bộ địa chính phường trả lời bằng miệng với bà là đất của ông A7 có sổ đỏ nên họ có quyền xây đất thuộc khuôn viên của đất đã được cấp sổ đỏ. Bà Lại Thị A cho rằng việc UBND thành phố PL cấp GCNQSD đất cho chị Phạm Thị Mai A2, cấp GCNQSD đất ngày 21/9/2015 cho ông Trần Ngọc A7 và vợ là bà Phạm Việt A8 đối với diện tích 131m² đất đều không đúng trình tự, thủ tục, không đảm bảo quy định của pháp luật. Bà đã làm đơn khởi kiện vụ án hành chính đối với UBND thành phố PL và UBND phường LHP. Ngày 28/12/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại A8 Nội có quyết định giải quyết khiếu nại về việc trả lời đơn số 56/2017/QĐ-HC “Về việc giải quyết đơn khiếu nại” trong đó, nội dung ghi: *“đây là vụ án tranh chấp dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thừa kế di sản, đất đã được cấp sổ đỏ”* từ căn cứ đó bà làm đơn khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể sau:

Hủy HĐCNQSD đất giữa cụ Lại Văn A18 và bà Phạm Thị Mai A2 đề ngày 29/3/2002, diện tích đất chuyển nhượng 131,5m²;

Hủy GCNQSD đất do UBND thị xã PL (nay là thành phố PL) cấp ngày 12/11/2004 cho bà Phạm Thị Mai A2, diện tích 131m², tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính xã CS tỷ lệ 1/1000 lập năm 2003) tách từ thửa số 322, tờ bản đồ số 3 (bản đồ địa chính xã CS lập năm 1995);

Hủy GCNQSD đất do UBND thị xã PL (nay là thành phố PL) cấp ngày 21/9/2015 cho ông Trần Ngọc A7 và bà Phạm Việt A8 diện tích 131m², tại thửa đất số 378, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính phường LHP tỷ lệ 1/1000 lập năm 2003);

Đề nghị bà Phạm Thị Mai A2 trả lại toàn bộ diện tích đất 131m² và tài sản ngôi nhà cấp 4 của cụ A18, cụ A19 cho gia đình bà;

Chia di sản thừa kế diện tích đất 250m² của hộ cụ Lại Văn A18 tại thửa số 322 tờ bản đồ số 3 (bản đồ xã CS lập năm 1995) cho các hàng thừa kế của cụ A18, cụ A19.

Bị đơn, ông Phạm Văn A3 là đại diện cho bị đơn có quan điểm thay cho bị đơn và quan điểm với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Năm 2002, gia đình ông có nhu cầu mua đất cho con và được anh Phạm Văn A20 cho biết cụ Lại Văn A18 nhờ bán một phần đất trong diện tích 250m² đất ở của cụ. Ông A3 đã làm việc, giao dịch trực tiếp và được cụ A18 nhượng 131m² đất. Phần đất ông mua đã được UBND thị xã PL (nay là UBND thành phố PL) cấp GCNQSD đất ngày 12/11/2004 ghi tên con gái ông là chị Phạm Thị Mai A2. Năm 2015, do chị A2 không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho cháu ông là vợ chồng ông Trần Ngọc A7 và Phạm Việt A8. Ngày 21/9/2015, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất ghi tên ông A7, bà A8. Năm 2017, ông mua lại thửa đất của vợ chồng ông A7, bà A8, đến ngày 31/10/2017 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất mang tên ông Phạm Văn A3.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 131m² từ năm 2002 của cụ Lại Văn A18 cho đến năm 2019, gia đình ông đều thực hiện nghĩa vụ đóng thuế theo quy định của Nhà nước, không ai có ý kiến và không có ai tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ đóng thuế trên thửa đất. Việc mua đất của cụ A18 với giá 131.500.000đ, bao gồm 131.000.000 đồng tiền đất và 500.000 đồng là tiền dỡ nhà (ông Lại Văn A14, con trai cụ A18 được cụ A18 ủy quyền đã ký giấy nhận tiền); sau đó trước sự chứng kiến của cụ A18, cụ A19 ông đã báo cáo và đề nghị UBND phường LHP làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Năm 2014 cụ A18 mất, năm 2015 bà A2 không còn nhu cầu sử dụng đất, mặc dù không giao dịch mua bán đất với các con cụ A18 nhưng ông A3 đã thông báo cho ông A9, bà A, bà A10 (con cụ A18), cháu A15 (con ông A14), mọi người đều đồng ý tạo điều kiện cho con ông làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh A7, chị A8. Bà A (con cụ A18) đã tự nguyện tháo dỡ mái căn nhà cấp 4 mà ông cho hai cụ A18, A19 và ông A14 ở nhờ để cho anh A7, chị A8 làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất theo quy định của Nhà nước.

Sự việc mâu thuẫn chỉ xảy ra vào năm 2015, bà A mượn đường đi qua đất nhà anh A7, chị A8. Thửa đất bà A đang ở có lối đi phía trước và phía sau nhưng bà A đã xây bịt lại phía trước và không mở lối đi phía sau nên dẫn đến xô xát, cãi chửi nhau. Bà A còn ngang nhiên tự ý chiếm đất, làm lại mái, phá một phần tường bao mà ông đã xây, lắp đặt cửa sắt để làm lối đi; ông A9 (con trưởng cụ A18) lợi dụng ngày tết phá tường mang bàn thờ cụ A18 đặt trên đất của gia đình ông A7, bà A8 (việc này ông A7 đã làm đơn trình báo chính quyền phường và thành phố PL).

Bản thân ông được UBND phường LHP triệu tập làm việc hai lần. Lần thứ nhất vào cuối năm 2015, có Bà A, Bà A10, Bà A8. Ông nói rõ việc mua đất chỉ giao dịch với cụ A18 và thực hiện những cam kết với hai cụ A18, cụ A19.

Năm 2018, bà A còn tự ý đập phá bức tường ngăn giữa gia đình ông và gia đình hai cụ A18, A19, tự ý chặt, phá cây trồng trong vườn của ông... Ông đã viết đơn trình báo HĐND, UBND phường, Công an phường LHP vào các ngày 22/4/2018, 22/8/2018. Ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A. Bởi vì, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với cụ A18 khi cụ còn sống, có xác nhận của chính quyền địa phương; sự việc này còn thể hiện trong bản di chúc của gia đình hai cụ A18, cụ A19 lập ngày 22/2/2004, nên việc cấp GCNQSD đất cho bà Phạm Thị Mai A2; ông Trần Ngọc A7 và bà Phạm Việt A8 diện tích 131m², tại thửa đất số 378, tờ bản đồ số 10 là đúng quy định của pháp luật. Năm 2005 bà A đã dỡ mái cho ông A7, bà A8 làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, sau đó bà A đã tự sửa tường, lợp

mái và chiếm giữ trái phép. Việc này, ông A7 và bà A8 đã làm đơn trình báo lên các cấp có thẩm quyền. Ngày 08/9/2016 UBND thành phố đã có Công văn số 963/UBND-QLĐT và ngày 12/10/2016 có Công văn số 1105/UBND-QLĐT yêu cầu bà A tự tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng của ông A7 nhưng bà A không chấp hành, UBND phường LHP đã xây dựng phương án cưỡng chế.

Ngày 27/4/2020, ông A3 có Đơn yêu cầu độc lập với nội dung đề nghị Tòa án buộc bà Lại Thị A trả lại cho gia đình ông khoảng 30m² đất do bà A lấn chiếm trái phép của gia đình ông và bồi thường toàn bộ thiệt hại liên quan đến việc phá dỡ tường rào và các chi phí theo vụ kiện như thuê Luật sư, chi phí đi lại... của gia đình ông số tiền là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 13/01/2021 ông có Đơn đề nghị về việc xin rút yêu cầu độc lập, đồng thời không yêu cầu bà A phải bồi thường thiệt hại cho ông như nội dung Đơn yêu cầu độc lập ngày 27/4/2020 đã đưa ra.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lại Thị Ánh A10, bà Lại Thị A11, ông Lại Văn A9, chị Lại Thị A16, anh Lại Văn A15 trình bày:

Nhất trí với ý kiến của bà Lại Thị A, việc chuyển nhượng thửa đất trên đều không biết, không có chữ ký của họ, họ không nhất trí với ý kiến của ông A3. Khi giải quyết yêu cầu chia thừa kế, kỷ phần của những người trên được hưởng đều cho lại bà A, do đều không có công sức đóng góp gì nên không yêu cầu bà A thanh toán tiền hay tài sản và có đơn trình bày do tuổi cao hoặc do bận công việc nên đều đề nghị được vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị A12 trình bày:

Việc chuyển nhượng giữa cụ A18 và con gái bà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất là đúng pháp luật, hàng năm đều nộp thuế đất, từ trước khi cụ A18 mất không có ai có tranh chấp. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Ông Trần Ngọc A7 và bà Phạm Việt A8 trình bày:

Năm 2015, ông bà A7, A8 có nhận chuyển nhượng 131 m² đất tại địa chỉ tổ 10 (nay là tổ 5) phường LHP, thành phố PL từ em họ là bà Phạm Thị Mai A2 và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CA 429853 ngày 21/9/2015. Năm 2017, do không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông Phạm Văn A3 và bà Phạm Thị A12; ông A3 và bà A12 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất số CL 351100 ngày 31/10/2017; các giao dịch trên đều đảm bảo quy định của pháp luật. Hiện gia đình ông bà không còn bất cứ liên quan nào đối với thửa đất nêu trên. Quan điểm của ông bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn A3 và bà Phạm Thị A12.

UBND phường LHP, thành phố PL có ý kiến:

Theo bản đồ địa chính lập năm 1989 - 1995, hộ ông Lại Văn A18 sử dụng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 250m²; năm 1998 hộ ông Tước được UBND huyện KB cấp GCNQSD đất thửa đất trên; bản đồ hiện trạng năm 2003 thì thửa đất số 80, tờ bản đồ số 10, bản đồ phường LHP. Ngày 29/3/2002, cụ Lại Văn A18 có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A2 diện tích 131,5m², có xác nhận của UBND phường LHP. Năm 2004, bà A2 được đưa vào phương án xử lý các trường hợp sử dụng đất chưa hợp pháp theo Kế hoạch 566 của UBND tỉnh tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 10, diện tích 131m² đất ở, bà A2 nộp lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất số tiền 2.227.000đ, được phê duyệt tại Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 12/11/2004 của UBND thị xã PL. Ngày 12/11/2004, UBND thị xã PL cấp GCNQSD đất cho bà Phạm Thị Mai A2, diện tích 131m² đất ở thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 10, bản đồ phường LHP. Năm 2015, bà Phạm Thị Mai A2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông Trần Ngọc A7, ông A7 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất ngày 21/9/2015 tại thửa số 378, tờ bản đồ số 10, diện tích 131m² đất ở (trước đây là thửa số 80, tờ bản đồ số 10). Năm 2017, ông Trần Ngọc A7 và bà Phạm Việt A8 đã chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Phạm Văn A3 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất tại thửa số 378, tờ bản đồ số 10, diện tích 131m² đất ở.

Từ ý kiến trên, UBND phường LHP xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lại Văn A18 và bà Phạm Thị Mai A2 là đúng, nguyên đơn đề nghị hủy GCNQSD đất của bà A2 là không có cơ sở.

UBND thành phố PL, tỉnh Hà Nam trình bày:

Theo bản đồ địa chính xã CS (nay là phường LHP) lập năm 1989 - 1995, hộ cụ Lại Văn A18 sử dụng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 3, diện tích 250m² đất ở; năm 1998 hộ cụ A18 được UBND huyện KB cấp GCNQSD đất thửa đất trên; bản đồ hiện trạng năm 2003 thì thửa đất số 80, tờ bản đồ số 10, bản đồ phường LHP. Năm 2002, cụ Lại Văn A18 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Mai A2 diện tích 131,5m² đất ở (có hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 29/3/2002, có xác nhận của UBND phường LHP). Theo bản đồ đo đạc hiện trạng phường LHP năm 2003 tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 10, có diện tích 258m², loại đất ở, chủ sử dụng là Hoa 131m², Lợi 127m².

Thực hiện Quyết định số 1025/QĐ-UB ngày 24/9/2002 và Kế hoạch 566 ngày 05/8/2003 của UBND tỉnh Hà Nam và các văn bản liên quan thì UBND phường LHP xây dựng phương án xử lý đối với các trường hợp sử dụng đất chưa hợp pháp trên địa bàn trong đó có hộ bà Phạm Thị Mai A2 tại thửa số 80, tờ bản đồ số 10, diện tích 131m² đất ở; xử lý tài chính bà A2 phải nộp lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền với số tiền 2.227.000đ được UBND thị xã PL thời điểm đó phê duyệt tại Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 12/11/2004. Quá trình này, UBND phường đã niêm yết phương án theo quy định và không nhận được ý kiến nào. Ngày 12/11/2004 thì UBND thị xã PL đã cấp GCNQSD đất cho bà Phạm Thị Mai A2, diện tích 131m², thửa số 80, tờ bản đồ số 10, bản đồ phường LHP.

Quan điểm của UBND thành phố PL cho rằng việc cấp GCNQSD đất cho bà Phạm Thị Mai A2 là đúng quy định, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2020, cụ thể:

Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 10 mang tên ông A14 diện tích 127 m², theo GCNQSD đất vẫn mang tên cụ Lại Văn A18 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 79, tờ bản đồ số 10; phía Tây giáp thửa đất số 378, tờ bản đồ số 10; phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10. Tài sản trên đất có nhà mái bằng hai tầng, móng xây đá, tường xây gạch đỏ, nền lát gạch hoa liên doanh, cửa gỗ, bà A cung cấp do ông Lại Văn A14 xây dựng năm 2000; kích thước (KT) tầng 1: Rộng 4,1m x dài 11,4m, cao 4,2m; KT tầng 2: Rộng 4,1m x dài 08m, cao 3,5m; Bán mái lợp proxi măng, tường gạch xi, nền lát gạch hoa (bếp + nhà vệ sinh + nhà tắm) do bà Lại Thị A xây có KT rộng 4,1 x dài 2,7m, cao 3,2 m; Tường rào trước cửa nhà mái bằng (phía Bắc), KT dài 3m, cao 2m xây gạch xi nghiêng; sân lát vỉa xi măng, KT rộng 3m, dài 3,5m.

Thửa đất số 378, tờ bản đồ số 10 mang tên ông A3 diện tích 131 m², có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 80, tờ bản đồ số 10; phía Tây giáp đường; phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10. Tài sản trên đất có: Tường rào xây gạch xi 110 (phía Tây, giáp đường), KT dài 21,6 m x cao 1,5m; Tường rào xây gạch xi 110 (phía Đông, giáp nhà bà A), KT dài 10 m x cao 0,9m; ba bụi chuối (gồm 21 cây, chưa có buồng);

Nhà bán mái trước mặt 02 thửa đất, mái lợp pro xi măng, đòn tay luồng, tường xây gạch xi + gạch đỏ, nền lát vỉa xi măng, móng xây gạch xi, cửa gỗ tạp, xây dựng năm 1970, đã lợp lại mái; KT rộng 4,45m X dài 6,5m, cao 2,6m.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 22/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 5, 9 Điều 26; các Điều 34, 37, 38, 147, 156, 157, 158, 160, 161, 164, 165, 201; điểm a khoản 2 Điều 217, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính; các Điều 691, 692, 693, 696, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 429, 609, 611, 612, 613, 614, 618, 623, 649, 651, 652, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, các Điều 4, 20, 31, 36, 38, 73, 78 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 4, 5, 6, 9, 10, 48, 50, 51, 52 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 5, 24, 95, 96, 97, 99, 105 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án, xử:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn A3 tại đơn đề ngày 27/4/2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đề nghị hủy: (1) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2002 giữa cụ Lại Văn A18 và bà Phạm Thị Mai A2; (2) GCNQSD đất do UBND thị xã PL cấp ngày 12/11/2004 cho bà Phạm Thị Mai A2 diện tích 131m², tại thửa đất số 80, tờ bản

đồ số 10 (bản đồ địa chính xã CS tỷ lệ 1/1000 lập năm 2003); GCNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 21/9/2015 cho ông Trần Ngọc A7 và bà Phạm Việt A8 diện tích 131m², tại thửa đất số 378, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính phường LHP tỷ lệ 1/1000 lập năm 2003).

Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn đòi 131m² đất của chị Phạm Thị Mai A2.

Bà A phải giao trả lại 131m² đất ở và tài sản trên đất cụ Lại Văn A18 đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mai A2 (hiện nay ông Phạm Văn A3 được cấp GCNQSD đất); ông Phạm Văn A3 được quyền sở hữu, sử dụng theo diện tích đất trên (căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/3/2002). Buộc bà A phải dỡ phần tài sản đã sửa chữa, xây thêm trên phần nhà cấp 4 thuộc phần đất của ông A3.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về chia di sản thừa kế:

Xác định di sản thừa kế là: Di sản thừa kế được xác định là của cụ A18, cụ A19 còn lại là 129 m² đất (thực tế chỉ còn 127 m²); được Hội đồng định giá có giá trị bằng tiền theo giá thị trường là: Đất thổ cư 2.600.000 đồng/m² x 127 m² = 330.200.000 đồng được tính để chia theo pháp luật.

Xác định hàng thừa kế: A8ng thừa kế thứ nhất của cụ A18, cụ A19 gồm: (1) Ông Lại Văn A9, sinh năm 1940; (2) ông Lại Văn A14, sinh năm 1946 (chết năm 2007) do vợ ông A14 đã chết nên con là chị Lại Thị A16, anh Lại Văn A15 kế thừa quyền và nghĩa vụ; (3) bà Lại Thị Ánh A10, sinh năm 1955; (4) bà Lại Thị A11, sinh năm 1957; (5) bà Lại Thị A, sinh năm 1959.

Xác định giá trị và kỹ phân thừa kế, phân chia di sản thừa kế: Do còn đất và tất cả những người thuộc diện và hàng thừa kế gồm: Ông Lại Văn A9; (2) chị Lại Thị A16, anh Lại Văn A15 (kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lại Văn A14); (3) bà Lại Thị Ánh A10; (4) bà Lại Thị A11 đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều có văn bản xác định phần di sản thừa kế được hưởng sẽ cho lại bà Lại Thị A quản lý, sử dụng, không yêu cầu bà A thanh toán tiền hay tài sản gì, tại phiên tòa bà A cũng nhất trí nội dung này nên đây là sự tự nguyện của các đương sự, cần chấp nhận sự thỏa thuận này. Chia cho ông Lại Văn A9, chị Lại Thị A16 và anh Lại Văn A15 (kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lại Văn A14), bà Lại Thị Ánh A10, bà Lại Thị A11 và bà Lại Thị A mỗi người 1/5 diện tích của diện tích 127 m² = 127 : 5 = 25,4m² có giá trị là 2.600.000đ x 25,4 m² = 66.400.000đ; giao cho bà Lại Thị A quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích 127 m² đất và tài sản trên đất theo thỏa thuận tự nguyện của các đương sự.

Về lối đi của thửa đất 127 m² bà A quản lý, sử dụng theo lối đi trước kia của thửa đất (Thửa đất phân chia và lối đi có sơ đồ kèm theo).

Đối với công chăm sóc và ma chay cho cụ A18, cụ A19; công sức bảo quản, tôn tạo diện tích đất là di sản thừa kế, bà A xác định do bà tôn tạo và cũng sử dụng và thu lợi toàn bộ giá trị di sản trong thời gian quản lý; các đồng thừa kế khác cũng đã cho lại phần thừa kế của mình, không đề nghị bà A phải thanh toán các khoản tiền nào khác; các khoản bồi thường về việc phá dỡ, xây dựng tường

rào, đào mái căn nhà cấp 4 trên phần đất của cụ A18 đã chuyển nhượng các đương sự không đề nghị nên không đặt ra giải quyết.

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

Ngày 03/12/2021, Nguyên đơn là bà Lại Thị A có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/01/2022, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Văn A9, bà Lại Thị Ánh A10, bà Lại Thị A11 có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lại Thị A giữ nguyên nội dung kháng cáo; ông Lại Văn A9, bà Lại Thị Ánh A10, bà Lại Thị A11 đều vắng mặt.

Các đương sự trình bày:

- Nguyên đơn là bà Lại Thị A trình bày: Diện tích đất chuyển nhượng cho bà A2 có nguồn gốc Hợp tác xã cấp cho hộ gia đình, trong đó có cả bà nên việc bố bà là cụ A18 chuyển nhượng khi không có sự đồng ý của bà là trái pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng thì hộ khẩu của bà vẫn ở cùng cụ A18. Hơn nữa, ông A3 là người giao dịch nhưng bà A2 là người ký vào các thủ tục giấy tờ; việc giao nhận tiền không phải là cụ A18; quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ đầy đủ nên giải quyết vụ án thiếu khách quan, trong quá trình đang tranh chấp nhưng qua tìm hiểu bà biết được ông A3 đã chuyển nhượng thửa đất này cho **ông A22, bà A23** và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất cho ông A22, bà A23 là vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà, nên bà đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn A3 trình bày: Cơ bản giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa ông với cụ A18, chị A2 chỉ là người đứng tên trong hợp đồng và các loại giấy tờ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng phía ông A3 đã thanh toán đầy đủ cho cụ A18, nhưng ông A14 là người được cụ A18 ủy quyền để ký giấy; sau khi nhận chuyển nhượng ông đã chuyển nhượng lại cho ông A21, khi giao đất cho ông A21 thì bà A vẫn biết, thậm chí bà A còn thỏa thuận cắt mái tôn để trả đất cho ông A21, nên bà A cho rằng không biết được việc cụ A18 chuyển nhượng đất là không đúng, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà A phát biểu quan điểm: Căn cứ GCNQSD đất cấp cho hộ cụ A18, nên có căn cứ khẳng định thửa đất này cấp cho hộ gia đình, nên cụ A18 không có quyền chuyển nhượng, việc chuyển nhượng là trái pháp luật. Đặc biệt thủ tục chuyển nhượng đã không thực hiện đúng trình tự, cụ thể: Theo ông A3 khẳng định thì người giao dịch với cụ A18 là ông, nhưng bà A2 là người ký toàn bộ hồ sơ thủ tục; đất đã có GCNQSD đất nhưng lại không căn cứ GCNQSD đất, không thực hiện đăng ký sang tên, đến năm 2004 mới cấp GCNQSD đất cho bà A2 nhưng lại thể hiện là đất lấn chiếm; hợp đồng chuyển nhượng không giám định được chữ ký của cụ A18, nên hợp

đồng này vô hiệu về chủ thể và vô hiệu về nội dung. Do đó, có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; từ đó có căn cứ để hủy các GCNQSD đất cấp cho bà A2, ông A21 và ông A3.

Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, như: Thu thập chứng cứ, tài liệu không đầy đủ dẫn đến đánh giá thiếu khách quan; việc giám định chữ ký chưa thực hiện triệt để; trong quá trình Tòa án đang thụ lý, giải quyết vụ án thì ông A3 tự ý chuyển nhượng cho ông A22, bà A23 và đã được cấp GCNQSD đất; việc chuyển nhượng này đã được thực hiện từ ngày 17/10/2019, đến ngày 17/6/2022 thì sang tên cho ông A22, bà A23 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông A22, bà A23 tham gia tố tụng là thiếu sót; Văn phòng đăng ký đất đai có dấu hiệu vi phạm pháp luật. Hiện nay, ông A22, bà A23 lại chuyển nhượng lại cho ông A3, bà A12 điều này thể hiện ý thức chấp hành pháp luật của các đương sự kém.

Do đó, Luật sư Cường đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn trình bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của những người kháng cáo, bởi các lý do sau:

Nguyên đơn cho rằng đất của hộ gia đình theo GCNQSD đất, nhưng năm 2002 (thời điểm chuyển nhượng) thì hộ gia đình cụ A18 chỉ có vợ chồng cụ A18, bà A trước năm 2002 đã chuyển đi đến năm 2005 mới chuyển về nhập khẩu lại.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A18 và ông A3 là hoàn toàn hợp pháp. Vì ông A3 là người đứng ra giao dịch và thanh toán tiền, còn ông mua cho ai, ai là người đứng tên là quyền của ông A3, còn người ký hợp đồng và người đứng tên là người nhận chuyển nhượng, nên hợp đồng chuyển nhượng này có hiệu lực pháp luật. Bởi vì: Cụ A18 được vợ và con là ông A14 ủy quyền, bà A2 đủ năng lực trách nhiệm dân sự; tại thời điểm chuyển nhượng thì đất đã được cấp GCNQSD đất, còn việc xác định vị trí là thủ tục hành chính sau khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục tách thửa. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn về việc hủy các GCNQSD đất: Xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp nên không có căn cứ hủy các GCNQSD đất.

Đối với giá trị tiền tại giấy nhận tiền khác với giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng không ảnh hưởng đến quyền lợi của cụ A18; ông A14 nhận tiền là được sự ủy quyền của cụ A18, có người làm chứng.

Việc tồn tại hai GCNQSD đất là do tách nhập địa giới hành chính nên tạm dừng việc tách thửa, sau đó đã cấp GCNQSD đất cho chị A2, nhưng yêu cầu gia đình cụ A18 nộp lại GCNQSD đất cũ nhưng gia đình không thực hiện.

Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn cho rằng chưa thu thập chứng cứ đầy đủ nhưng tại cấp sơ thẩm không yêu cầu Tòa án thu thập, việc giám định chữ ký phía nguyên đơn không cung cấp được bản gốc.

Gia đình ông A3 đã chuyển nhượng cho ông A22 được ký ngày 17/10/2019 là thời điểm Tòa án chưa thụ lý vụ án, nhưng khi Tòa án thụ lý thì phía nguyên đơn cũng không có yêu cầu đề nghị tạm dừng việc giao dịch, chuyển nhượng, sau khi Tòa án thụ lý thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng và sau khi xét xử sơ thẩm mới cấp GCNQSD đất, nên không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án, việc chuyển nhượng giữa ông A22, bà A23 với ông A3, bà A12 không vi phạm pháp luật.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại A8 Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, khách quan các tình tiết liên quan đến vụ án, nên đã đảm bảo được quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự; phía nguyên đơn cho rằng trong quá trình đang giải quyết vụ án thì ông A3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A22, bà A23 là vi phạm pháp luật; nhưng quá trình giải quyết vụ án các đương sự không ai có ý kiến về việc chuyển nhượng này, cơ quan cấp giấy cũng khẳng định không nắm được thông tin nên việc cấp GCNQSD đất không vi phạm pháp luật. Hơn nữa, sau khi xét xử sơ thẩm ông A22, bà A23 có đơn thể hiện tự nguyện trả lại đất cho ông A3, bà A12; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã có văn bản trả lời cho Tòa án. Căn cứ hợp đồng thì năm 2019 ông A3, bà A12 chuyển nhượng cho ông A22, bà A23; mặc dù đất đã được chuyển nhượng nhiều lần nhưng không vi phạm pháp luật, nên không có căn cứ hủy các hợp đồng chuyển nhượng.

Từ phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát cho rằng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

** Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ để lại là quyền sử dụng diện tích 250m² đất và tài sản gắn liền trên đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo trình tự tố tụng dân sự. Ngoài ra, đương sự còn yêu cầu xem xét hủy GCNQSD đất do UBND thị xã PL cấp ngày 12/11/2004 cho bà Phạm Thị Mai A2 diện tích 131m², tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính xã CS tỷ lệ 1/1000 lập năm 2003) và GCNQSD đất do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 21/9/2015 cho ông Trần Ngọc A7 và bà Phạm Việt A8; đây là những quyết định cá biệt của cơ quan nhà nước cấp huyện trong quản lý đất đai, nên thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính và khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Cụ A18 mất năm 2014, cụ Nguyễn Thị A19 mất năm 2011; ngày 20/5/2019 bà Lại Thị A có đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của hai cụ, nên đang trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 623 Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý để giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[3] Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cũng như người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lại Văn A14 đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn và tại phiên tòa phúc thẩm một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt nhưng đã có người đại diện, hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, hoặc đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Ánh A10, ông Lại Văn A9, bà Lại Thị A11 có kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm không có lý do chính đáng; mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trương Thị Ánh A10, ông Lại Văn A9, bà Lại Thị A11.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn A3, thấy: Ngày 27/4/2020 ông A3 có đơn yêu cầu độc lập, nhưng đến ngày 13/01/2021 ông A3 đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Mặc dù sau đó ông có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tiếp tục xem xét yêu cầu độc lập của ông, nhưng yêu cầu này của ông A3 sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã tổ chức tiếp cận, công khai chứng cứ. Hơn nữa tại phiên tòa sơ thẩm ông A3 khẳng định ông tự nguyện rút yêu cầu độc lập, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông A3 là đúng quy định.

** Về nội dung:*

[6] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, hồ sơ địa chính quản lý đất đai qua các thời kỳ thể hiện, thửa đất số 322, thuộc tờ bản đồ số 3, diện tích 250m² có nguồn gốc của cụ Lại Văn A18 và cụ Nguyễn Thị A19; năm 1998 thửa đất được UBND huyện KB cấp GCNQSD đất mang tên cụ A18, trên đất có nhà cấp 4. Tuy nhiên, ngày 29/3/2002, cụ Nguyễn Thị A19 và ông Lại Văn A14 có giấy ủy quyền cho cụ Lại Văn A18 đại diện làm thủ tục chuyển nhượng một phần là 131m² của thửa đất nêu trên cho bà Phạm Thị Mai A2, giấy ủy quyền được UBND phường LHP xác nhận; việc chuyển nhượng đã được lập hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật, có chứng thực của UBND LHP, kèm trích lục bản

đồ thừa đất chuyển nhượng; giá chuyển nhượng thể hiện trên hợp đồng là 47.000.000đ. Bà A cho rằng, tại thời điểm chuyển nhượng thì bà cũng là thành viên của hộ gia đình, nhưng bà không biết, không đồng ý việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo Công an thành phố PL tại công văn số 741/CATP ngày 24/8/2021 thì tại thời điểm năm 2002, 2003 hộ cụ A18 chỉ có 02 nhân khẩu là cụ Lại Văn A18 và Nguyễn Thị A19; đến ngày 11/5/2005 ông Lại Văn A14 và ngày 01/11/2005 bà Lại Thị A mới nhập hộ khẩu vào hộ cụ A18. Như vậy, tại thời điểm cụ A18 chuyển nhượng 131m² đất cho bà A2 thì thừa đất số 322, tờ bản đồ số 3 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ A18, cụ A19 nên các cụ có các quyền về sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng, tặng cho. Do đó, các cụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A2 không cần được sự đồng ý của các con của hai cụ. Theo cung cấp của UBND phường LHP xác định thì tại thời điểm chuyển nhượng đất cụ A18 “còn minh mẫn” phù hợp với diễn biến tại thời điểm ngày 13/12/2007 cụ xác định “lúc còn minh mẫn...để phân chia tài sản” và ngày 23/12/2009 cụ tiếp tục việc phân chia tài sản, ngày 23/02/2010 cụ còn có văn bản gửi chính quyền đòi lại chủ quyền đất chuyển về tên cụ A18. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên ông A3 thanh toán cho ông A14 131.500.000đ; việc thanh toán được thể hiện bằng giấy biên nhận tiền, nội dung giấy có ghi lý do “Về việc bán đất” có người làm chứng là anh A20 xác nhận. Giấy biên nhận tiền này phù hợp với lời khai người làm chứng là anh Phạm Văn A20 thể hiện, anh A20 là người giới thiệu cho ông A3 mua đất của cụ A18 và chứng kiến việc ông A3 giao tiền cho ông A14 trước mặt cụ A18. Hơn nữa, sau khi chuyển nhượng cho bà A2 131m² thì cụ A18 còn lại 119m², cụ đã xây dựng nhà 2 tầng trên diện tích đất còn lại, đồng thời ngày 22/2/2004 cụ A18 và cụ A19 đã lập và ký “Đơn xin làm thừa kế và di chúc tài sản cho con”, trong đó thể hiện diện tích đất còn lại của hai cụ là 119m² đã được cấp GCNQSD đất và nhà cấp II..., đơn có cả các con của cụ A18 chứng kiến ký tên, gồm: Ông Được, bà A10, bà A11, ông A14 và có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố, UBND phường LHP; đến ngày 13/12/2007, gia đình cụ A18 tiếp tục hợp thay đổi việc phân chia tài sản là nhà đất của hai cụ; tại biên bản hợp này cũng thể hiện diện tích đất còn lại là 127m² (theo GCNQSD đất chỉ còn 119m²), biên bản này cũng có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố và UBND phường LHP. Theo người làm chứng là bà Bùi Thị Ngoạt (nguyên tổ trưởng tổ dân phố) là người được giao trực tiếp thu thuế đất thì bà biết việc cụ Lại Văn A18 đã chuyển nhượng 131m² đất cho chị Phạm Thị Mai A2, việc này đã được thể hiện trong danh sách thu thuế nhà đất do bà quản lý, hàng năm ông A3, bà A2 đóng thuế đầy đủ đối với diện tích 131m². Theo bà A chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của cụ A18 và bà đã yêu cầu giám định; Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định theo yêu cầu của bà, nhưng tại Kết luận giám định số 06/PC09-TL, ngày 30/4/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Nam đã kết luận: Không đủ cơ sở để kết luận chữ ký “Tước” trên tài liệu giám định có phải do cụ A18 ký ra hay không (vì mẫu so sánh là tài liệu photocopy); tại cấp phúc thẩm bà A có đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không trưng cầu giám định là không có căn cứ, và bà tiếp tục yêu cầu cấp phúc thẩm giám định, nhưng bà không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh kết quả giám định tại cấp sơ thẩm không

khách quan, cũng như bà không xuất trình được chứng cứ là tài liệu gốc để làm tài liệu so sánh phục vụ cho công tác giám định. Do đó, với các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập hợp pháp đã đủ căn cứ khẳng định, ngày 29/3/2002 cụ Lại Văn A18 đại diện gia đình đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mai A2 quyền sử dụng diện tích 131m², việc chuyển nhượng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, đã được đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, UBND thị xã PL đã căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cấp GCNQSD đất cho bà Phạm Thị Mai A2 là đúng quy định của pháp luật; sau khi được cấp GCNQSD đất thì bà A2 là người được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 131m² đất này, nên bà có đầy đủ các quyền năng theo quy định của pháp luật, trong đó có quyền chuyển nhượng, nên việc bà A2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Ngọc A7 và bà Phạm Việt A8 là hợp pháp, việc chuyển nhượng này được lập thành hợp đồng có công chứng và được đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vợ chồng ông A7 bà A8 đã lập hồ sơ đăng ký và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất là đúng quy định của pháp luật, nên 2017 ông A7 và bà A8 chuyển nhượng lại cho ông A3 đều là ngay tình, trình tự chuyển nhượng hợp pháp và cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng để cấp GCNQSD đất cho ông A3 là có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các GCNQSD đất nêu trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà A phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà A2 là có căn cứ.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm được mở ngày 23/02/2023, bà A xuất trình bản sao hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông A3, bà A12 với vợ chồng ông A22, bà A23 và bản sao GCNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp cho ông A22, bà A23 ngày 31/10/2022 đối với thửa đất đang tranh chấp. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập chứng cứ. Tại Văn bản số 27/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 08/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PL khẳng định, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phủ lý tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A22, bà A23; sau khi kiểm tra hồ sơ đủ thành phần, đủ thủ tục theo quy định, nên đã trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp GCNQSD đất cho ông Lại Văn A22 và bà Lại Thị A23 số seri DG 149620, số vào sổ CS13014 ngày 17/6/2022 đối với thửa đất số 378, tờ bản đồ số 10 tại tổ 5, phường LHP, thành phố PL, tỉnh Hà Nam. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PL khẳng định, tại thời điểm này không nhận được bất cứ văn bản nào tạm ngừng giao dịch của cơ quan có thẩm quyền, cũng như khiếu nại phản ánh của công dân. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cũng không cung cấp cho Tòa án thông tin về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A3, bà A12 với ông A22, bà A23 được lập ngày 17/10/2019 (là thời điểm trước khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án). Hơn nữa, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án thì vợ

chồng ông A22, bà A23 mới đăng ký và thực hiện các thủ tục sang tên, nên Tòa án cũng không biết được việc chuyển nhượng này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi. Do đó, mặc dù đang trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam không biết thông tin thửa đất đang có tranh chấp, việc chuyển nhượng giữa ông A3, bà A12 với ông A22, bà A23 được thực hiện trước khi Tòa án thụ lý để giải quyết vụ án, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng hợp pháp, ông A22, bà A23 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, nên việc cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho ông A22, bà A23 là phù hợp. Hơn nữa, như đã phân tích ở trên thì quyền sử dụng đối với thửa đất đang có tranh chấp thuộc về ông A3, nên việc ông A3 chuyển nhượng thửa đất này cho ông A22, bà A23 là không trái pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà A. Ngày 20/3/2023 ông Lại Văn A22 và bà Lại Thị A23 có đơn trình bày hiện tại ông A22, bà A23 đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông A3, bà A12 thửa đất này (kèm theo hồ sơ chuyển nhượng); đồng thời ông A22, bà A23 cam đoan không có khiếu nại, khiếu kiện gì liên quan đến thửa đất này; tại phiên tòa phúc thẩm ông A3 xác nhận đã nhận chuyển nhượng lại đối với thửa đất này và cũng không có tranh chấp gì. Từ phân tích trên thấy rằng, tuy đang trong quá trình giải quyết vụ án nhưng ông A22, bà A23 đã đăng ký kê khai để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất (được ký kết trước khi Tòa án thụ lý vụ án) và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định và đã cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông A22; việc cấp GCNQSD đất này không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, hiện giữa vợ chồng ông A22 và vợ chồng ông A3 đã thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông A3, bà A12, nên không cần thiết xem xét đối với GCNQSD đất đã cấp cho ông A22, bà A23, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà A, sau này giữa ông A3, bà A12 với ông A22, bà A23 có xảy ra tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[8] Đối với yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ A18, cụ A19 thấy: Như đã phân tích ở trên thì tài sản là di sản thừa kế của cụ A18, cụ A19 còn lại chỉ là quyền sử dụng 119m² và nhà hai tầng trên diện tích đất này. A8ng thừa kế thứ nhất của cụ A18, cụ A19 gồm: Ông Lại Văn A9; bà Lại Thị Ánh A10; bà Lại Thị A11; bà Lại Thị A; ông Lại Văn A14 (chết năm 2007) do vợ ông A14 đã chết nên các con là anh Lại Ngọc Thuận và chị Lại Thị A16 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Mặc dù, ngày 22/02/2004 cụ A18 làm Đơn xin làm thừa kế và di chúc tài sản cho con; ngày 13/12/2007, cụ A18 lập Biên bản họp gia đình để phân chia tài sản, thành phần dự và ký gồm: Cụ A18, các con cụ là ông A9, bà A10, bà A11, anh Thuận và bà Lại Thị A, Biên bản có xác nhận của UBND phường LHP và ngày 23/12/2009 cụ A18 lại lập Biên bản họp gia đình tại trụ sở UBND phường LHP, thành phần gồm cụ A18, ông Thuận, ông A9, bà A10, bà A11, nội dung: *“..Để thống nhất việc thừa kế tài sản quyền sử dụng đất ở; tôi Lại Văn A18 có chuyển quyền thừa kế về đất ở và tài sản trên đất cho con trai tôi là Lại Văn A14 với số mét vuông là 127m² đất ở..., nay tôi cùng các con cam kết cho con tôi là ông Lại Văn A14 đứng tên quyền sử dụng đất từ giờ phút này chúng tôi không*

kiểu nại hoặc thay đổi nữa”. Tuy nhiên, đến ngày 23/02/2010, cụ Lại Văn A18 lại có Đơn đề nghị, ký tên, nội dung: “*Hiện nay, tôi đang ở trên mảnh đất có diện tích là 127m² tại tổ 10, phường LHP, PL, Hà Nam, trên mảnh đất này có 1 căn nhà 2 tầng, quyền sử dụng đất đứng tên tôi là Lại Văn A18; sau đó tôi đã giao cho con trai thứ là Lại Văn A14 để trông nom và phụng dưỡng cha mẹ khi về già; đến năm 2007 không may con tôi đã qua đời, vì thế thường xuyên xảy ra việc tranh chấp đất đai; do đó cụ đã viết đơn đề nghị UBND phường LHP và Ban địa chính giải quyết và can thiệp để chủ quyền đất lại đứng tên cụ Lại Văn A18, không chuyển nhượng cho ai*”. Do đó, Đơn thừa kế và các Biên bản họp gia đình trước đó để phân chia tài sản của cụ A18 không còn giá trị. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản thừa kế của cụ A18, cụ A19 để lại là diện tích 127m² đất và tài sản gắn liền trên đất là có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông Lại Văn A9; chị Lại Thị A16, anh Lại Văn A15 (kê thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lại Văn A14); bà Lại Thị Ánh A10; bà Lại Thị A11 đều có văn bản xác định phân di sản thừa kế được hưởng sẽ nhượng lại bà Lại Thị A quản lý, sử dụng, không yêu cầu bà A thanh toán tiền hay tài sản gì; tại phiên tòa bà A cũng nhất trí nội dung này nên đây là sự tự nguyện của các đương sự, nên cấp sơ thẩm chấp nhận sự thỏa thuận này là đúng pháp luật.

[9] Về chi phí giám định, thẩm định, định giá tài sản:

Chi phí giám định: Yêu cầu của bà A không được chấp nhận, nên bà Lại Thị A phải chịu chi phí giám định theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà A nộp tạm ứng chi phí giám định số tiền 05 triệu đồng, đã chi phí 2.880.000đ, còn 2.120.000đ đã hoàn trả lại cho bà Lại Thị A, bà A nhận lại tiền và ngày 10/5/2021 Tòa án đã quyết toán chi phí giám định, bà A nhất trí, không có ý kiến thắc mắc gì.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Lại Thị A đã nộp 10.000.000đ, đã chi phí 4.335.000đ, còn lại 5.665.000đ Tòa án đã quyết toán xong và hoàn trả bà Lại Thị A, bà A không có ý kiến thắc mắc gì.

Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đúng trình tự quy định của pháp luật, đã xem xét đến quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự, tại phiên tòa phúc thẩm không có thêm tình tiết nào mới làm thay đổi bản chất vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà A. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại A8 Nội tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[10] Án phí: Kháng cáo không được chấp nhận, cũng như đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với người kháng cáo vắng mặt lẽ ra những người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng họ đều là những người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và những người kháng cáo đều đã có đơn xin miễn, nên miễn án phí cho các đương sự có kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lại Thị Ánh A10, ông Lại Văn A9, bà Lại Thị A11.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lại Thị A; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam,

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lại Thị A, ông Lại Văn A9, bà Lại Thị A11, bà Lại Thị Ánh A10.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại A8 Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam;
- Cục THA dân sự tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Thái Duy Nhiệm