

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2019/DS-PT

Ngày: 30-10-2019

V/v “*Kiểm Hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất; đòi tài sản, chia thừa kế;
Công nhận hợp đồng mua bán*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Các thẩm phán: Ông Trần Hữu Hiệu.

Ông Nguyễn Văn Quyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Thùy -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2019/TLPT-DS ngày 15/7/2019 về việc “*Kiểm đòi tài sản, phân chia di sản thừa kế; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công nhận hợp đồng mua bán*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 29/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2019; số 36/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2019; số 40/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Vũ Văn Q, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Vũ Văn Q: Ông Nguyễn Đức P và ông Dương Văn U - Luật sư - Văn phòng luật sư X. Địa chỉ: phố Y, thị trấn K, tỉnh Hải Dương (Có văn bản xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1970 và Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1974. Đều có địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp : Ông Nguyễn Đức N- Luật sư, Công ty Luật TNHH D. Địa chỉ: Tòa nhà V- đường P, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện K. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ - Trưởng phòng TN&MT huyện K. (Có văn bản xin vắng mặt).

3.2. Chị Vũ Thị P (B), sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Dương Văn I, sinh 1961. Vắng mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1942. Vắng mặt.

4.3. Bà Đoàn Thị R, sinh năm 1948. Vắng mặt.

4.4. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1953. Vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương

4.5. Anh Đoàn Văn L, sinh năm 1953. Có mặt.

4.6. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1959 (ủy quyền cho anh Đoàn Văn L)

Đều có địa chỉ: phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

5. Người kháng cáo: - Anh Vũ Văn Q là nguyên đơn.

- Anh Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị G là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân (viết tắt : TAND) huyện K và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- Theo nguyên đơn (anh Vũ Văn Q) trình bày:

Năm 1958, ông Nguyễn Hồng C kết hôn với bà Đoàn Thị Nh nhưng không có con chung. Đến năm 1973 ông C đến chung sống với bà Nguyễn Thị H ở cùng thôn D, xã L, huyện K và sinh được hai người con là anh và chị Vũ Thị P (B) sinh 1979. Đến năm anh 15 tuổi (1989), chị P 10 tuổi; ông C bàn với gia đình, muốn bà Nh về gần nhà bà H (mẹ anh) cho tiện việc chăm sóc, nên gia đình đã bàn và đổi nhà cũ của ông C bà Nh (ở xóm Chùa) cho ông Đoàn Văn F và bà Nguyễn T để lấy nhà đất của ông F, bà T tại xóm Đình ở. Khi đổi đất ông C đã các thêm cho ông F, bà T 1.200.000đ. Sau đó anh và ông C lên ở cùng bà Nh tại thửa đất đó, còn chị P và bà H ở với nhau trên thửa đất của bà H gần đó. Ngày 27/9/1997, ông C lập di

chúc để lại phần tài sản nhà đất tại thôn D cho anh với nội dung:....*một nửa cơ nghiệp mà vợ chồng tôi đang ở sẽ thuộc về quyền quản lý của anh Q còn phần còn lại sẽ thuộc về quyền quản lý của bà Nh, trong phần của bà Nh sẽ có quyền của bà nhưng trong đó có phần thờ cúng, hương hỏa cho tổ nghiệp sau này, số hương hỏa này bà có trách nhiệm trao cho con trưởng tức là con Q...*; có sự điềm chỉ của bà Nh nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Bản di chúc do anh viết có sự chứng kiến của ông Vũ Xuân V. Ngày 04/11/1997, ông C chết, anh và bà Nh trực tiếp sử dụng thửa đất. Ngày 20/12/2001, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số R647138 mang tên bà Đoàn Thị Nh: thửa 297 và 298 tờ bản đồ số 9, diện tích 443m², trong đó: 300m² đất ở và 143 m² đất vườn thừa hợp pháp tại thôn D, xã L, huyện K. Năm 2001, do anh đi công tác xa nên vợ chồng anh Nguyễn Văn A chị Nguyễn Thị G đã chuyển vào sống, chiếm thửa đất của ông C bà Nh; Anh đã đề nghị UBND xã L giải quyết, nhưng không có kết quả. Ngày 12/12/2005, bà Đoàn Thị Nh chết. Tháng 2/2014, vợ chồng anh A đã phá dỡ công trình là tài sản của bố C, mẹ Nh để xây công trình mới. Nên, anh đề nghị Tòa án buộc anh A chị G phải trả lại anh tài sản là diện tích đất đứng tên bà Nh như đã nêu.

Ngày 28/6/2017, anh Q bổ sung yêu cầu khởi kiện: *Yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích đất đã được cấp GCN mang tên bà Đoàn Thị Nh*. Ngày 29/3/2018, anh Q có đơn đề nghị Hủy GCN số R647138 ngày 20/12/2001 mang tên bà Đoàn Thị Nh. Quá trình giải quyết vụ án, anh Q có ý kiến nếu xác nhận đất là tài sản chung của ông C bà Nh thì anh không yêu cầu hủy GCN.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Thị G (là vợ) trình bày:

Anh chị là hàng xóm của bà Nh. Năm 2003, vợ chồng anh và bà Nh có thỏa thuận mua bán nhà đất mang tên bà Đoàn Thị Nh theo GCN số R647138 ngày 20/12/2001 thể hiện tại Biên bản bán nhà và nhượng đất thổ cư ngày 21/3/2003 với giá 15.000.000đ, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Năm 2014, anh chị đã tháo dỡ công trình cũ và xây dựng công trình mới trên ½ diện tích đất đã mua. Nên không nhất trí yêu cầu khởi kiện của anh Q, đề nghị công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa anh chị và bà Nh.

- Ý kiến của anh Đoàn Văn L: Tại giấy xác nhận nhà đất ngày 15/2/2014, anh Ly xác nhận: Năm 1980 gia đình anh có đổi đất rau xanh cho ông C bà Nh để vợ chồng anh làm nhà trên đất của ông C bà Nh (tại Duẩn Khê, Long Xuyên). Năm 1988, ông C bà Nh bỏ nhau, hai ông bà bán nhà cho anh I, nên anh cho bà Nh ở nhờ. Năm 1990, anh có đưa cho bà Nh 1.200.000đ bảo bà đem về quê các thêm tiền đổi nhà đất cho gia đình ông Đoàn Văn F. Năm 2001 xã có chủ trương làm sổ đỏ, vợ chồng anh đồng ý cho bà Nh làm thủ tục đứng tên và toàn quyền sử dụng, bà bán cho ai là quyền của bà. Hai tháng sau, gặp vợ chồng anh bà bảo, bà bán nhà giá 15.000.000đ, bà cho gia đình anh Q 5.000.000đ, đưa cho vợ chồng anh

8.000.000đ, nhưng anh cho lại bà để dưỡng già. Năm 2005 bà qua đời không có khiếu kiện gì.... Lời khai ngày 20/7/2017, anh L xác định: ông C và bà Nh không có con chung nên ông C đến ở với bà H và để ra anh Q và chị P. Sau khi đổi nhà đất cho ông F thì ông C lại về ở cùng, thỉnh thoảng anh Q có lên ở với bà Nh; năm 1997 ông C chết tại đó. Quá trình ăn ở, anh Q đối xử với bà Nh không tốt. Anh xác định đất đang tranh chấp là đất của anh đã cho bà Nh, nên quyền quyết định là của bà Nh. Chị X (vợ anh L) không có ý kiến gì thêm.

- Ý kiến của bà Nguyễn Thị S (vợ ông F): Ông F chết năm 2001. Năm 1989, ông F đổi nhà đất cho bà Nh, bà Nh các thêm cho gia đình bà 1.200.000đ có bà Đoàn Thị R (em ông F chứng kiến). Sau khi đổi thì ông C bà Nh lên ở và hiện vợ chồng anh A, chị G đang ở.

- Ý kiến của bà Đoàn Thị R: Xác nhận có việc đổi đất giữa ông C, bà Nh với vợ chồng ông Chơn. Khi giao tiền không có mặt bà S và bà Nh. Sau khi đổi ông C, bà Nh đến ở và có đón anh Q lên ở cùng. Năm 1997 ông C chết, nhà đất do bà Nh sử dụng. Đến nay anh A và chị G đang ở.

- Ý kiến của bà Nguyễn Thị H: Khi bà lấy ông C thì ông C đã có vợ là bà Nh. Bà và ông C có hai con chung là Vũ Văn Q và Vũ Thị Phở. Ông C ở với bà cả (bà Nh và anh Q), bà ở với con gái là Vũ Thị Phở. Nay bà đề nghị giao hết toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ thừa kế tài sản của ông C và bà Nh cho anh Q, bà từ chối mọi yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ kiện (BL 174).

- Địa phương xã L cung cấp cung cấp tài liệu chứng cứ, thể hiện lời trình bày của bà Đoàn Thị Nh vào năm 2003 khi giải quyết tranh chấp:

+ Tại đơn đề nghị ngày 25/3/2003 (BL78) thể hiện: Năm 1957 bà lấy ông C; ông C là người địa phương khác về ở rể và không có tài sản. Do hai người không có con nên ông C đến ở với bà H cùng thôn. Bà sống một mình không có nơi nương tựa. Năm 1984, bà được hưởng chế độ 202 cho đến nay. Sau khi bà bán tài sản cho anh Phiu, bà đã thanh toán cho ông C sòng phẳng về kinh tế. Năm 1990, bà mua nhà của ông Đoàn Văn Chơn. Sau đó ông C ở với bà H không nổi lại về ở với bà nhưng không kiến thiết được gì. Năm 1997 ông C chết. Anh Q theo ông C nên ở được hai năm còn đi học. Sau nghỉ học đi công nhân. Lúc đó ông C ốm nặng, anh Q có mưu đồ chiếm đoạt tài sản của bà, tự tay viết di chúc, bảo bà là đi học công nhân, bảo bà điểm chỉ vì bà không biết chữ và không nắm được gì. Cho đến nay đã hai năm, anh em anh Q đã chửi bà nhiều lần, bà thấy không được nhờ gì. Bà lập di chúc cho cháu bà là Đoàn Văn W. Cuối cùng tất cả là bà còn sống, là quyền của bà, anh Q không có quyền gì. Biên bản giải quyết ngày 15/3/2003 tại UBND xã L (BL93), bà Nh xác định: Bà không biết chữ, nên bà không biết nội dung bản di chúc ngày 27/9/1997 của ông C, nếu biết bà xé đi chứ không điểm chỉ; còn bà đã làm di chúc cho cháu là Đoàn Văn W ngày 20/3/2002, di chúc này có giá trị và đã được UBND xã chứng thực (bản di chúc này không thu thập được).

+ Ngày 21/3/2003, bà Nh lập biên bản bán nhà, nhượng đất thổ cư cho anh Nguyễn Văn A, nội dung “...Bà có một căn hộ cấp 4, nằm trên đất thổ cư có diện tích là 413m², nay bán cho anh A, với số tiền là 15.000.000đ, số tiền nhà bán trên cho lại anh A là 500.000đ và gửi lại anh A số tiền là 5.000.000đ nhờ anh A gửi bà H để thờ cúng ông C, còn lại là 9.500.000đ để bản thân bà độ tuổi già và khi qua đời, các thủ tục giấy tờ bên mua sẽ chịu...”.

+ Tại biên bản giải quyết ngày 14/8/2003, bà Nh xác định: bà và ông C có đất và nhà, sau bán cho anh I. Lúc này ông C lấy vợ hai là bà H, sau bà ở nhà cháu bà là anh L. Tiếp theo bà và anh L có đổi cho vợ chồng ông F. Số tiền bán đất cho anh I chia đôi bà một nửa, ông C một nửa.

Về nguồn gốc đất:

+ Đối với đất ở của bà Nh và ông C: Tại sổ mục kê ruộng đất năm 1985 bản đồ 299, trang 36 tờ bản đồ số 2, số thửa 533, chủ sử dụng đất là “Ng T Căn” sử dụng 190m². Việc vào sổ ghi “Ng T Căn” là do nhầm lẫn mà thực tế là Đoàn Thị Nh và Vũ Hồng C. Năm 1989 ông C, bà Nh chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Dương Văn I và chuyển sang phần đất liền kề mang tên Đoàn Văn L (cháu bà Nh) được thể hiện tại sổ thửa 532 tờ bản đồ số 2 trang 36 sổ mục kê ruộng đất năm 1985. Cùng năm 1989 giữa ông C, bà Nh và ông F bà S đổi đất cho nhau, theo đó: ông F bà S sang ở phần đất của ông C bà Nh (mang tên Đoàn Văn L) còn vợ chồng ông C bà Nh sang ở phần đất của vợ chồng ông F. Sau đó ông F đã chuyển nhượng cho anh Lê Văn V. Năm 2001 thực hiện chủ trương cấp GCN cho các hộ dân tại địa phương, qua rà soát đất ở không có tranh chấp. Địa phương đã làm thủ tục cấp QSDĐ cụ thể: Phần đất mang tên “Ng T Căn” được cấp GCN cho vợ chồng anh Dương Văn I; Phần đất mang tên “Đoàn Văn L” được cấp GCN cho vợ chồng anh Lê Văn V.

+ Về nguồn gốc đất ở của ông F bà S: Tại sổ đăng ký ruộng đất và sổ mục kê ruộng đất năm 1985 thể hiện ông F được quyền sử dụng 618m² đất (thửa 201 tờ bản đồ số 2). Sau đó vợ chồng ông F đổi cho bà Nh (ông C) 414m², còn 204m² được chuyển cho anh Nguyễn Văn Tự, được thể hiện tại tờ bản đồ 299. Năm 1992 đo lập hồ sơ cấp GCN, diện tích đất ông C bà Nh sử dụng 414m² được đo kẻ vẽ thành hai thửa: thửa số 297 diện tích 254m² mang tên Đoàn Thị Nh và thửa số 298 diện tích 189 m² mang tên Vũ Văn C. Được thể hiện tại “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ký ngày 25/5/1992 đều thể hiện ông Vũ Hồng C ký xác nhận. Năm 1992, khi lập sổ địa chính, địa phương đã vào sổ mục kê: thửa 297 = 254m² mang tên Nguyễn Văn Nh (C) và thửa 298 = 189 m² mang tên Nguyễn Văn C.

Ngày 06/11/1997 ông C chết. Ngày 03/4/2001 địa phương thông báo về việc tự kiểm tra đất dân cư của các hộ gia đình cá nhân. Ngày 10/5/2001 bà Nh có đơn xin cấp GCN và địa phương đã làm thủ tục đề nghị cấp GCN cho bà Nh (GCN số R647138 ngày 20/12/2001).

- Ý kiến của UBND huyện K xác định: Căn cứ khoản 2 Điều 36 Luật đất đai năm 1993, UBND huyện K quyết định cấp GCN cho hộ gia đình cá nhân là đúng thẩm quyền. Về hồ sơ (thu thập do UBND xã L cung cấp), căn cứ Hướng dẫn tại Quyết định 160 QĐ/ĐC ngày 30/3/2000 của Sở Địa chính tỉnh Hải Dương về việc ban hành quy trình tổ chức cấp GCN ở khu dân cư nông thôn. UBND xã L lập đúng theo hướng dẫn. GCN cấp cho bà Đoàn Thị Nh là đúng trình tự thủ tục nên đề nghị giữ nguyên nội dung GCN đã cấp cho bà Nh

- Kết quả thẩm định, định giá tài sản xác định: Diện tích 443m² đất, Trong đó 300 m² đất ở x 800.000đ/m² = 240.000.000đ; 143 m² đất vườn thừa hợp pháp x 75.000đ/ m² = 10.725.000đ. Trên đất tranh chấp, vợ chồng anh A, chị G đã kiến thiết xây dựng: Năm 2004, xây tường bao; nhà chăn nuôi lợn. Năm 2006 làm nhà máy sát và lán máy cày. Năm 2013 làm sân xi măng. Năm 2014 xây nhà ở 2 tầng, 01 nhà phụ mái bằng, 01 lán bán hàng, mái tôn, bếp, giếng. Phần tài sản của bà Nh còn lại: 01 bể nước, 01 giếng và 01 cây nhãn. Theo anh Q: Tài sản của ông C, bà Nh có: 01 nhà 3 gian xây gạch ba banh; bếp, chuồng lợn lợp rạ, tường bao quanh xây gạch ba banh; 15 cây ổi, 02 cây bưởi, 01 cây me, 01 cây khế (do vợ chồng anh A dỡ bỏ hiện không có tài sản để xác định). Tại phiên tòa sơ thẩm: Anh Q không có yêu cầu đối với các tài sản của ông C bà Nh mà vợ chồng anh A tháo dỡ và hiện còn; không yêu cầu công sức đóng góp duy trì tạo lập vào khối tài sản của bố mẹ anh (ông C, bà Nh). Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bị đơn và bà Nh. Trường hợp phân tài sản vợ chồng anh đang quản lý, nếu phải chia thì vợ chồng anh cũng không yêu cầu giá trị phần tài sản, công sức đóng góp, duy trì vợ chồng anh đã làm trên phần đất. Chị P (B) đề nghị phân di sản chị được hưởng giao lại cho anh Q sử dụng, chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Về chi phí thẩm định, định giá tổng là 7.400.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của TAND huyện K đã áp dụng Điều 677, 678, 679, 690, 691, 692, 695 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 2, Điều 3, khoản 2 Điều 31, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kiện đòi lại tài sản; chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất của anh Vũ Văn Q tại thửa số 297, 298 tờ bản đồ số 9 thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất giữa bà Nh và vợ chồng anh A, chị G: Giao cho anh Q 118m² đất: Trong đó có 43 m² đất vườn thừa hợp pháp = 3.225.000đ; 75 m² đất ở = 60.000.000đ). Anh A chị G được quyền sử dụng 325m², trong đó 100 m² đất vườn

thừa hợp pháp = 7.500.000đ; 225 m² đất ở = 180.000.000đ; tại thửa số 297, 298 tờ bản đồ số 9 thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương (có bản vẽ sơ đồ kèm theo).

Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên, bị đơn không yêu cầu tiền giá trị tài sản trên đất, công sức duy trì, đóng góp vào khối tài sản tại thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 9 thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương. Không đặt ra việc Hủy GCN ngày 20/12/2001 mang tên bà Nhở. Các bên có nghĩa vụ hoàn thiện các thủ tục hành chính về sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Anh Q phải chịu 5.180.000đ; anh A chị G có phải trả anh Q 2.220.000đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/5/2019, vợ chồng anh A chị G kháng cáo, xác định tài sản bà Nh chuyển nhượng cho anh chị là của bà Nh, ông C không có quyền. Đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa anh chị với bà Nh. Ngày 05/6/2019, anh Q kháng cáo bản án: Đề nghị hủy án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đánh giá không khách quan, phân xử không công bằng, không đúng pháp luật; xác định 443m² tại thửa 297, 298 tại Duân Khê, Long Xuyên huyện K là tài sản chung của ông C bà Nh. Không phân chia theo tỷ lệ 60/40. Bà Nh bán cho vợ chồng anh A chị G không có ý kiến của người thừa kế của ông C; mua bán không đúng thủ tục theo quy định, không đúng nội dung. Yêu cầu vợ chồng anh A trả lại toàn bộ di sản của bố mẹ.

Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, quyền lợi của anh đến đâu thì anh xin hưởng đến đó. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vắng mặt nhưng có gửi bản luận cứ đề nghị HĐXX xem xét, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Nh và vợ chồng anh A vô hiệu về cả nội dung và hình thức. Buộc anh A, chị G trả lại toàn bộ tài sản đã nhận, anh Q có trách nhiệm hoàn trả giá trị giao dịch cho anh A kèm theo khoản tiền hỗ trợ hợp lý cho việc duy trì, quản lý đất. Hủy GCN ngày 20/12/2001 mang tên bà Nhở. Công nhận quyền thừa kế đối với những người thừa kế hợp pháp của ông C, giao cho anh Q quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn anh A phân tích quan hệ hôn nhân giữa ông C và bà Nh, ông C và bà H và GCN mang tên bà Nh để xác định đất là tài sản riêng của bà Nh; ông C không có công sức đóng góp gì đối với tài sản. Về giao dịch mua bán nhà ngày 21/3/2003 mặc dù không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng vợ chồng anh A đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, nhận đất và xây dựng công trình trên đất, thời điểm còn sống bà Nh không có khiếu kiện gì. Nên căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC đề nghị HĐXX công nhận toàn bộ

hợp đồng chuyển nhượng, giao cho vợ chồng anh A quản lý, sử dụng thửa đất trên và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương có quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào việc ông C, bà Nh kê khai và ông C ký xác nhận vào đơn xin cấp GCN ngày 25/5/1992 cùng việc bà Nh lập biên bản bán nhà và nhượng đất thổ cư cho anh A có nội dung “*bà Nh hưởng 9.500.000 đồng...gửi lại anh A 5.000.000 đồng nhờ anh A gửi lại bà H để thờ cúng ông C...*” có đủ cơ sở xác định thửa đất 297, 298 thuộc tờ bản đồ tờ bản đồ số 9 thôn D, xã L, huyện K là tài sản chung của bà Nh và ông C. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Q trình bày nếu xác định thửa đất là tài sản chung của ông C, bà Nh thì anh không đề nghị hủy GCN mang tên bà Nh. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu này là thiếu sót. Xem xét về nguồn gốc, công sức đóng góp vào khối tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm chia cho bà Nh 60%, ông C hưởng 40% giá trị và giao cho anh Q, chi Phố 118 m² là phù hợp. Nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của anh Q. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh A và bà Nh mặc dù không tuân thủ quy định về hình thức tuy nhiên căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC thì các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền từ năm 2003, vợ chồng anh A đã xây dựng tài sản trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm tôn trọng sự định đoạt cuối cùng của bà Nh, công nhận một phần việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh A, chị G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Năm 1958 ông Vũ Hồng C kết hôn với bà Đoàn Thị Nh, do không có con chung nên năm 1973 ông C chung sống cùng bà Nguyễn Thị H ở cùng thôn sinh được hai người con là anh Vũ Văn Q và chị Vũ Thị P. Giữa ông C và bà Nh không làm thủ tục ly hôn. Theo tài liệu có trong hồ sơ, thửa đất số 297 và 298 được cấp GCN mang tên bà Nh có nguồn gốc là đất của anh Đoàn Văn L (cháu bà Nh) đã cho bà Nh để đổi nhà đất cho vợ chồng ông F, bà S. Khi đổi đất ông C tham gia giao dịch và các thêm 1.200.000đ cho ông F; sau đó hai ông bà chung sống tại đó đến khi ông C chết (năm 1997). Năm 2001, bà Nh kê khai và được cấp GCNQSDĐ. Nên bản án sơ thẩm xác định đó là tài sản chung của ông C bà Nh là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm anh Q không đề nghị hủy GCN mang tên bà Nh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu này là thiếu sót, cần rút

kinh nghiệm. Đối với di chúc ngày 27/9/1997, theo anh Q thì tại thời điểm đó sức khỏe của ông C yếu nên anh ghi lại theo lời ông C; di chúc không có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực. Nên di chúc không hợp pháp như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[2]. Xem xét nội dung kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn liên quan đến giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà Nh và anh A chị G, Hội đồng xét xử thấy:

Tài sản là quyền sử dụng 443m² trong đó có 300m² đất ở và 143m² đất vườn thừa hợp pháp theo GCN số B 647138 ngày 20/12/2001 mang tên bà Nh gồm hai thửa: Thửa 297= 254m² và thửa 298 = 189m² tại Duẩn Khê, xã L, huyện K; trị giá: đất ở = 800.000/m², đất vườn 75.000đ/m², tổng trị giá bằng 250.725.000đ là tài sản chung của ông C và bà Nh. Ông C chết ngày 06/11/1997 không để lại di chúc nên ½ giá trị tài sản xác định là di sản của ông C để lại; ½ giá trị tài sản còn lại là của bà Nh. Hàng thừa kế thứ nhất của ông C gồm bà Nh, anh Q và chị P nên di sản của ông C được chia đều cho các đồng thừa kế. Như vậy tài sản của bà Nh là ½ giá trị và bà được hưởng 1/3 kỷ phần thừa kế được hưởng của ông C; 2/3 giá trị di sản còn lại anh Q và chị P được hưởng. Ngày 21/3/2003, bà Nh chuyển nhượng toàn bộ tài sản của ông bà cho vợ chồng anh Khoa và chị Thương mà không có ý kiến đồng ý của các đồng thừa kế khác là định đoạt vượt quá phần quyền của mình, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Q và chị P. Giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng anh A và bà Nh không tuân thủ quy định về hình thức và đến nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vợ chồng anh A đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền từ năm 2003, nhận tài sản và xây dựng công trình trên đất. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP- TANDTC và Điều 129 BLDS năm 2015, Tòa án công nhận một phần giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà Nh và vợ chồng anh A đối với phần bà Nh được hưởng như đã nêu. Vì thế, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh A chị G và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh Q đòi lại toàn bộ tài sản là di sản của ông C bà Nh. Do bà Nh chết ngày 12/12/2005, anh A chị G không có yêu cầu nên tòa án không xét hậu quả hợp đồng vô hiệu liên quan đến kỷ phần thừa kế của anh Q chị P mà bà Nh đã chuyển nhượng cho anh A chị G.

[3]. Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý phân chia khối tài sản chung của ông C và bà Nh theo tỷ lệ bà Nh hưởng 60%, ông C hưởng 40%. Hội đồng xét xử thấy: Tài sản đang tranh chấp xác định là tài sản chung của bà Nh ông C nhưng nguồn gốc là của anh Ly (cháu bà Nh) cho bà Nh để đổi cho ông Chon, bà Tách vào năm 1989. Sau đó ông C bà Nh sử dụng đến khi ông C chết (năm 1997). Năm 1992 đo đạc bản đồ để lập hồ sơ cấp GCN thì thửa đất được đo vẽ thành hai thửa: ông C đứng tên với diện tích 189 m², bà Nh đứng tên với diện tích 254m², năm 2001 sau khi ông C chết bà Nh kê khai và được cấp GCN đối với toàn bộ thửa đất. Việc ông C, bà Nh kê khai diện tích đất để đứng tên như vậy

không có ý nghĩa trong việc xác định giá trị tài sản mà mỗi người được hưởng. Thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, cả ông C bà Nh đều đã chết; anh Q yêu cầu chia thừa kế cần phải áp dụng các quy định liên quan đến thừa kế để giải quyết. Bản án sơ thẩm nhận định về nguồn gốc và việc đo vẽ thành hai thửa vào năm 1992 để xác định tỷ lệ 60/40 là không đúng. Nên có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của phía nguyên đơn.

[4]. Đối với ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng vợ chồng anh A đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, xây dựng công trình trên đất, tại thời điểm còn sống bà Nh không có khiếu kiện gì nên căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết 02 ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC đề nghị công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng, giao cho vợ chồng anh A quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất trên. Hội đồng xét xử nhận thấy trong vụ án này cần xem xét đến yếu tố bà Nh có quyền định đoạt toàn bộ thửa đất hay không. Như đã phân tích ở trên tài sản của bà Nh là $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản của hai ông bà và $\frac{1}{3}$ kỷ phần thừa kế được hưởng của ông C, do đó bà Nh chỉ có quyền định đoạt đối với phần tài sản tương ứng mình được hưởng. Nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của luật sư.

[5]. Về yêu cầu chia thừa kế: Tài sản chung của ông C, bà Nh là quyền sử dụng 443m^2 trong đó có 300m^2 đất ở và 143m^2 đất vườn thừa hợp pháp theo GCN số B 647138 ngày 20/12/2001 mang tên bà Nh. Trị giá đất ở = $800.000/\text{m}^2$, đất vườn $75.000\text{đ}/\text{m}^2$, tổng trị giá bằng 250.725.000đ. Ông C chết ngày 06/11/1997. Nên $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản bằng 125.362.500 đồng là của bà Nh; $\frac{1}{2}$ giá trị còn lại là di sản ông C để lại được chia đều cho 3 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm bà Nh, anh Q và chị P mỗi người được hưởng kỷ phần trị giá 41.787.500 đồng. Tổng giá trị tài sản bà Nh được hưởng là 125.362.500 đồng + 41.787.500 đồng = 167.150.000 đồng; năm 2003 bà Nh chuyển nhượng cho anh A chị G. $\frac{2}{3}$ giá trị di sản còn lại anh Q và chị P được hưởng ngang nhau mỗi kỷ phần bằng 41.787.500 đồng. Do chị P đề nghị giao lại kỷ phần chị được hưởng cho anh Q nên anh Q được hưởng là $41.787.500 \text{ đồng} \times 2 = 83.575.000$ đồng.

[6]. Về giao hiện vật: Để đảm bảo việc giao đất không ảnh hưởng đến các công trình mà vợ chồng anh A, chị G đã xây dựng, Hội đồng xét xử sẽ giao cho anh Q phần phía Nam của thửa đất có diện tích là 118 m^2 (trong đó có $14,93 \text{ m}^2$ đất vườn thừa hợp pháp $\times 75.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.119.750\text{đ}$ làm tròn thành 1.119.000đ; $103,07 \text{ m}^2$ đất ở $\times 800.000\text{đ}/\text{m}^2 = 82.456.000\text{đ}$). Phần còn lại (phía Bắc của thửa đất có nhà và công trình) giao cho anh A và chị G diện tích 325 m^2 (trong đó có $128,07 \text{ m}^2$ đất vườn thừa hợp pháp $\times 75.000\text{đ}/\text{m}^2 = 9.605.250\text{đ}$ làm tròn thành 9.606.000đ; $196,93 \text{ m}^2$ đất ở $\times 800.000\text{đ}/\text{m}^2 = 157.544.000\text{đ}$) (có sơ đồ kèm theo).

[7] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nh thì tổng diện tích đất đang tranh chấp là 443 m^2 . Kết quả thẩm định thì diện tích đất đo thực tế

là 447 m² tăng 4 m² so với GCN. Nguyên nhân tăng là do sai số trong quá trình đo đạc, phần đất dôi dư không xác định là di sản thừa kế. Nên tạm giao cho anh Q quản lý và anh Q có nghĩa vụ đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do giá trị tài sản phân chia di sản có sự thay đổi nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại tương ứng với kỳ phần tài sản được hưởng theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 677, 678, 679, 690, 691, 692, 695 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 2, Điều 3, khoản 2 Điều 31, khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 129; Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu của anh Vũ Văn Q về việc hủy GCN số R647138 ngày 20/12/2001 mang tên bà Đoàn Thị Nh.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Q (nguyên đơn) về việc chia di sản thừa kế. Không chấp nhận kháng cáo của anh A, chị G (bị đơn) về yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng giữa anh chị với bà Nh.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện K như sau:

- Công nhận một phần giao dịch chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất ngày 21/3/2003 giữa bà Đoàn Thị Nh và anh Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị G tại thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 9 thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương. Giao cho anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Thị G được quyền sử dụng 325 m² theo hình ABCDE (trong đó có 128,07 m² đất vườn thừa hợp pháp x 75.000đ/ m² = 9.605.250đ làm tròn thành 9.606.000đ; 196,93 m² đất ở x 800.000đ/m² = 157.544.000đ)

- Chấp nhận một phần yêu cầu kiện đòi tài sản, chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của nguyên đơn anh Vũ Văn Q tại thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 9 thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương. Giao cho anh Vũ Văn Q được quyền sử dụng 118 m² đất theo hình CDFGHK, trong đó: 14,93 m² đất vườn thừa hợp pháp x 75.000đ/ m² = 1.119.750đ (làm tròn 1.119.000đ); 103,07 m² đất ở x 800.000đ/m² = 82.456.000đ (là kỳ phần thừa kế của anh Q và chị P được hưởng).

Tạm giao cho anh Q quản lý, sử dụng diện tích 4 m² đất dôi dư theo hình HGI anh Q có nghĩa vụ đề nghị cấp có thẩm quyền giải quyết.

(Việc giao đất cho đương sự có sơ đồ kèm theo)

4. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu giải quyết liên quan tài sản trên đất, công sức duy trì, đóng góp vào khối tài sản tại thửa đất số 297, 298 tờ bản đồ số 9 thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương.

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Anh Q phải chịu 5.180.000đ tiền chi phí thẩm định, định giá. Buộc anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả cho anh Vũ Văn Q số tiền chi phí thẩm định, định giá là 2.220.000đ (Hai triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng chẵn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, anh Q yêu cầu thi hành khoản tiền trên mà anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Thị G chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

6. Về án phí: Nguyên đơn anh Vũ Văn Q phải chịu 4.178.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ số tiền 5.537.500đ tạm ứng án phí mà chị Nguyễn Thị Hương nộp thay theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AB/2014/002624 ngày 28/5/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K; hoàn trả anh Vũ Văn Q số tiền tạm ứng án phí còn lại 1.179.500 đồng.

Hoàn trả bị đơn anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Thị G 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AB/2016/0001334 ngày 08/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Hoàn trả anh Vũ Văn Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh Q đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0008000 ngày 06/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Hoàn trả anh Nguyễn Văn A và chị Nguyễn Thị G 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh A đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0007982 ngày 04/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Cường