

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 621/2024/DS-PT

Ngày: 13/12/2024

V/v “Tranh chấp thừa kế, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng đổi đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Ong Thân Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thùy Trang, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Ngày 13 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 500/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp thừa kế, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng đổi đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13179/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Khuất Khắc S, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện T, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài S1, sinh năm 1975; địa chỉ: P, số A đường N, phường D, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Bị đơn:** Anh Khuất Văn T, sinh năm 1993 ; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện T, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện T, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hà Huy S2 - Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: Nhà số D, Khu L, số A Khu Á, quận T, thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Bà Lê Thị C, sinh năm 1959; có mặt.

2. Anh Nguyễn Xuân H1 (con bà C); có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội.

3. Bà Vũ Thị D (vợ ông S2); Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân xã L, huyện T, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đăng H2 - chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, huyện T; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh H3 - chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị H4 - chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, các bản khai, lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Khuất Khắc S trình bày:*

Bố ông là cụ Khuất Văn T1 (chết khoảng năm 1991), mẹ ông là cụ Cán Thị H5 (chết ngày 19/4/2011). Cụ T1 và cụ H5 sinh được 02 người con là: Khuất Văn T2, sinh năm 1960 và Khuất Khắc S, sinh năm 1964. Ông Khuất Văn T2 đã chết ngày 12/10/2020. Trước đây ông T2 có vợ là bà Phạm Thị H và sinh được một người con trai là anh Khuất Văn T. Ông T2 và bà H đã ly hôn năm 2003.

Do cụ T1 bị bệnh tâm thần nên cuối năm 1990 cụ T1 bỏ nhà đi đâu không ai biết, gia đình đi tìm nhưng không có thông tin gì. Đến năm 1994 gia đình ông mới tìm được thông tin cụ T1 chết ở trên khu vực S, huyện B và được người dân ở đây chôn cất và gia đình ông lên bốc mộ chuyển về xã L an táng. Khi cải táng thì hài cốt của cụ T1 đã tiêu sạch, chỉ còn lại xương cốt do vậy ông đoán cụ T1 phải chết khoảng năm 1991.

Trước đây cụ T1 và cụ H5 có thửa đất số 207, tờ bản đồ số 1, diện tích 280m² (theo bản đồ năm 1987) ở thôn T, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội. Khi còn sống cụ T1 và cụ H5 có nói miệng chia thửa đất trên cho hai con trai mỗi

người ½ diện tích. Năm 1989 ông cưới vợ và vợ chồng ông cùng chung sống với bố mẹ và ông T2 trên nhà đất thuộc thửa số 207 nói trên. Quá trình chung sống được vài năm, do nhà cửa chật hẹp, xuống cấp nhưng kinh tế gia đình khó khăn nên năm 1991 vợ chồng ông chuyển về quê vợ ở xã Đ sinh sống để nhường nhà cho ông T2 cưới vợ về lấy chỗ ở.

Khoảng năm 1994 đến 1995 (không nhớ năm nào), ông T2 đã chuyển nhượng cho ông Khuất Văn L ở cùng thôn khoảng ½ diện tích đất thuộc thửa số 207 là phần đất của ông T2 được bố mẹ chia cho. Sau đó, ông Lưu chuyển N lại cho ông Nguyễn Văn M cùng thôn T, xã L. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông L thì ông T2 hỏi ông cho sống nhờ trên diện tích đất còn lại của ông, nghĩ tình cảm anh em nên ông đồng ý.

Năm 2001, đo vẽ lại bản đồ thì ông T2 ở nhà cũng đã tách thửa đất số 207 thành hai thửa đất riêng biệt đó là thửa số 424, diện tích 190m² và thửa 423, diện tích 132m² (hai thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 03). Thửa đất số 424, diện tích 190m² đứng tên ông Nguyễn Văn M. Thửa đất số 423, diện tích 132m² là tiêu chuẩn của ông nhưng do ông mãi làm ăn không để ý nên ông T2 đã tự ý đứng tên kê khai luôn thửa đất số 423 của ông và Ủy ban nhân dân (viết tắt là Ủy ban nhân dân) huyện T đã cấp GCNQSDĐ thửa 423 cho ông T2 lúc nào ông không biết. Ngày 21/3/2004 ông T2 đã tự ý đổi thửa đất số 423 của ông để lấy thửa đất số 80, diện tích 181m², tờ bản đồ số 3 ở thôn T, xã L của bà Lê Thị C, còn bà C thì sử dụng thửa đất số 423 của ông. Việc đổi đất ông T2 và bà C có lập “Biên bản thỏa thuận đổi đất thổ cư” và được UBND xã L chứng thực ngày 31/3/2004. Thời điểm ông T2 đổi đất cho bà C thì ông đi làm ăn xa nhà không về được nên không biết gì về việc đổi đất đó. Đến khi ông biết có trao đổi thì ông T2 nói mai kia ông T2 chết thì ông sử dụng mảnh đất số 80 của ông T2 vì ông T2 sống có một mình, cháu T con ông T2 thì sinh sống cùng mẹ tại xã Đ. Ông không đồng ý nên đã nhiều lần làm đơn đến UBND xã L đề nghị xem xét giải quyết nhưng không được UBND xã giải quyết.

Năm 2020, sau khi ông T2 chết, ông mới được biết thửa đất số 80 ông T2 cũng đã làm thủ tục tặng cho con trai là anh T và anh T có ý định chuyển nhượng. Biết sự việc, ông yêu cầu anh T trả lại đất cho ông thì anh T không đồng ý.

Vừa qua Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ thì ông được biết năm 2014 giữa ông T2 và bà C đã lập lại Hợp đồng chuyển nhượng đất để hợp thức hóa việc đổi đất năm 2004 để gia đình bà C lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 423 của ông.

Trước khi chết cụ T1 và cụ H5 không để lại di chúc. Ông đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên vô hiệu đối với “Biên bản thỏa thuận đổi đất thổ cư” ngày 21/3/2004 giữa ông Khuất Văn T2 và bà Lê Thị C, được UBND xã L chứng thực ngày 31/3/2004.

2. Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 19/4/2010 giữa ông Khuất Văn T2 và bà Lê Thị C được UBND xã L chứng thực ngày 19/4/2010.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 492959 ngày 29/5/2014 do UBND huyện T cấp đối với thửa đất số 423, diện tích 132m², tờ bản đồ số 03 cho ông Khuất Văn T2 và cho bà Lê Thị C.

4. Xác nhận thửa đất số 423, diện tích 132m² tờ bản đồ số 03 là di sản thừa kế của cụ Khuất Văn T1 và cụ Cấn Thị H5 để chia thừa kế theo pháp luật và giao cho ông được sở hữu, sử dụng thửa đất số 423, diện tích 132m².

Ông không yêu cầu Tòa án phân chia thửa đất số 80 do ông T2 đòi đất cho bà Lê Thị C vì thửa đất số 80 không phải tài sản gốc của bố mẹ ông để lại; không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 với ông L và giữa ông L với ông M vì đây là tiêu chuẩn đất của ông T2 được hưởng do bố mẹ phân chia khi còn sống và ông T2 đã bán cho họ.

Ngoài thửa đất số 207 thì trước đây cụ T1 và cụ H5 còn có một thửa đất ao ông không biết diện tích bao nhiêu cũng ở thôn T, xã L. Thời gian trước năm 1988, bố ông bị bệnh tâm thần, mẹ ông cũng không được minh mẫn, ông T2 thì thường xuyên vi phạm pháp luật bị đi tù mấy lần, do vậy hoàn cảnh gia đình ông lúc đó rất khó khăn, không có ăn, đói khát nên cô ông là Khuất Thị A (bà A là em gái của bố ông) phải đi vay mượn thóc lúa của dân để cho gia đình ông ăn chống đói. Đến năm 1988 số nợ lên đến khoảng 03 tạ thóc, nhiều người đến đòi nợ nhưng gia đình ông không có để trả nên bà Khuất Thị A đã đứng ra bán thửa đất ao của gia đình ông cho gia đình ông Đỗ Văn N1 ở cùng thôn để trả nợ vào khoản vay ăn đói của gia đình. Năm 1989, sau khi ông cưới vợ thì được biết gia đình ông N1 cũng muốn bán lại đất ao này nên vợ ông là Vũ Thị D đã tự đi vay mượn và mua lại đất ao của gia đình ông N1. Khoảng tháng 6/1991 do vợ chồng ông chuyển lên xã Đ sinh sống, cần tiền để xây dựng nhà cửa nên vợ ông đã bán lại thửa đất ao này cho gia đình bà Khuất Thị T3 với giá 04 tạ thóc.

** Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 03/3/2023, ông S đề nghị:* Trường hợp Tòa án không chấp nhận hủy hợp đồng đòi đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 và bà C, không hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 423 cấp cho ông T2 và bà C thì đề nghị Tòa án xác định diện tích đất thửa đất số 80, TĐĐ số 3 thôn T là di sản thừa kế của cụ T1, cụ H5 và chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ T1, cụ H5 tại thửa đất này, chia cho ông bằng hiện vật để ông lấy đất làm nhà thờ cúng tổ tiên.

** Bà Vũ Thị D là vợ của ông Khuất Khắc S trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất ao ở thôn T, xã L mà bà chuyển nhượng cho gia đình bà Khuất Thị T3 như sau: Năm 1989 bà kết hôn với ông Khuất Khắc S, lúc đó gia đình ông S rất nghèo, không đủ ăn, nhà cửa thì chật hẹp, dột nát. Sau khi kết hôn

với ông S bà được biết trước đó nhiều năm do gia đình ông S nghèo khó nên bà Khuất Thị A là em bố ông S phải đứng ra vay mượn thóc lúa của dân hộ để cho gia đình ông S ăn chống đói vì lúc đó bố ông S bị bệnh tâm thần nặng, mẹ ông S cũng không được minh mẫn bình thường. Đến năm 1988 do khoản nợ nhiều (khoảng 03 tạ thóc), dân hộ đòi nợ nhưng gia đình ông S không có để trả, lúc đó anh trai ông S là Khuất Văn T2 đang ở trong tù, nên bà Khuất Thị A đã đứng ra bán thửa đất ao của gia đình ông S cho gia đình ông Đỗ Văn N1 ở cùng thôn để trả nợ vào khoản vay ăn đói của gia đình ông S. Năm 1989 gia đình ông N1 muốn bán lại đất ao này nên bà đã tự đi vay mượn và cộng với số tiền bà làm ăn tích góp được từ trước khi kết hôn với ông S để mua lại đất ao này của gia đình ông N1 với giá 03 tạ thóc. Khoảng tháng 6/1991 do vợ chồng bà chuyển lên xã Đ sinh sống, cần tiền để xây dựng nhà cửa nên bà đã bán lại thửa đất ao này cho gia đình bà Khuất Thị T3 với giá 04 tạ thóc.

Ngoài thửa đất ao trên thì lúc đó bố mẹ ông S còn có một thửa đất ở thửa 207. Khi bà kết hôn với ông S thì bà và ông S cùng sinh sống với bố mẹ ông S trên đất nhà này, lúc đó ông T2 đang ở tù. Đến năm 1990 thì ông T2 được ra tù và sống cùng bố mẹ và vợ chồng bà ở đây. Sau khi kết hôn với ông S thì bà cũng được mẹ ông S nói lại là thửa đất ở này được chia cho ông T2 và ông S mỗi người $\frac{1}{2}$ diện tích. Sang năm 1991, ông T2 muốn cưới vợ nhưng nhà chật không có chỗ ở vì vậy bà đã nói với bố mẹ để cho vợ chồng bà lên ở nhờ để nhường lại nhà cho ông T2 lấy vợ có chỗ ở. Do được bố mẹ bà tạo điều kiện nên tháng 6/1991 bà và ông S chuyển lên xã Đ sinh sống. Sau khi vợ chồng bà chuyển lên xã Đ thì ông T2 kết hôn với bà Phạm Thị H. Vợ chồng ông T2 sống chung với mẹ ông S trên đất nhà này. Khoảng năm 1994 - 1995 ông T2 đã bán hơn $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất này cho ông L. Như vậy, ông T2 đã bán mất phần đất theo tiêu chuẩn bố mẹ chia cho ông T2, diện tích đất còn lại là phần của ông S và ông S đồng ý cho ông T2 mượn để ở nhờ. Quá trình sử dụng đất của ông S thì ông T2 đã tự ý đổi đất cho bà Lê Thị C nhưng không được sự đồng ý của ông S.

** Người đại diện theo ủy quyền của anh Khuất Văn T là bà Phạm Thị H trình bày:*

Năm 1991, bà kết hôn với ông Khuất Văn T2. Sau kết hôn bà về chung sống với ông T2 thì lúc đó gia đình ông T2 chỉ có ông T2 và mẹ ông T2 là cụ Cấn Thị H5 chung sống với nhau, còn vợ chồng ông Khuất Khắc S thì sinh sống ở xã Đ. Lúc đó bà được mọi người trong gia đình nói lại bố ông T2 là cụ Khuất Văn T1 bị bệnh tâm thần bỏ nhà đi lang thang từ lâu, gia đình đi tìm nhưng không thấy. Vì vậy, bà đi tìm nhiều nơi thì phát hiện cụ T1 đã chết và được chôn tại trung tâm nuôi dưỡng người tâm thần ở B, nên bà đã nhờ anh em nội tộc nhà ông T2 bốc mộ cụ T1 đưa về xã L an táng. Bà chung sống với ông T2 đến năm 2003 thì ly hôn. Bà và ông T2 có một con chung là anh Khuất Văn T. Sau khi ly hôn thì anh T sống với bà tại xã Đ.

Về nguồn gốc thửa đất số 424, diện tích 190m² và thửa số 423, diện tích 132m² (hai thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 03) ở thôn T, xã L thì bà được biết như sau: Năm 1991 sau khi bà kết hôn về chung sống với ông T2 thì ông T2 và cụ H5 sinh sống trên một ngôi nhà cấp 4 nhỏ trên thửa đất số 424 và 423. Tại thời điểm năm 1991 thì hai thửa đất số 424 và 423 là một thửa đất, gia đình ông T2 làm nhà trên phần diện tích của thửa đất số 423 hiện nay, còn phần diện tích thuộc thửa đất số 424 là làm vườn. Trong khoảng thời gian bà chung sống với ông T2 từ năm 1991 đến 2003 thì ông Khuất Khắc S đã đứng ra bán phần đất vườn cho gia đình ông Khuất Văn L. Sau đó ông Lưu chuyển N lại cho ông Nguyễn Văn M. Đến năm 2001 xã L đo đạc bản đồ thì đã chia tách thửa đất gốc của gia đình ông T2 làm hai thửa gồm thửa số 424, diện tích 190m² của gia đình ông Nguyễn Văn M và thửa số 423, diện tích 132m² còn lại của ông Khuất Văn T2 và cụ Cán Thị H5. Thực tế ông S chuyển nhượng thửa đất số 424 cho ông L lúc nào thì bà không được biết. Năm 2003 bà giải quyết ly hôn với ông T2 thì gia đình ông S đổ cho bà và ông T2 bán đất cho ông L, nhưng qua xác minh của Tòa án đã xác định người bán đất cho ông L là ông Khuất Khắc S thì bấy giờ bà mới biết ông S bán đất cho ông L. Khi kết hôn với ông T2 thì bà có được nói lại trước đó gia đình ông T2 còn có một thửa đất ao ở thôn T và gia đình ông T2 đã bán cho gia đình bà T3, còn ai bán đất cho bà T3 thì bà không biết. Sau khi ly hôn ông T2 thì bà đưa con về sinh sống tại xã Đ, đến năm 2004 do nhà cửa đột nát, cụ H5 và ông T2 không có điều kiện làm nhà nên cụ H5 và ông T2 đã đổi thửa đất số 423 diện tích 132m² cho bà Lê Thị C để ông T2 và cụ H5 lấy thửa đất số 80 diện tích 181m² của bà C cũng ở thôn T, đất của bà C tuy rộng diện tích nhưng vị trí không thuận lợi, đất méo. Từ năm 2004 đến nay cụ H5 và ông T2 sinh sống ổn định trên thửa đất số 80 không có ai tranh chấp gì. Năm 2010 cụ H5 chết, năm 2020 ông T2 chết đều được làm ma trên thửa đất số 80. Ngày 28/7/2010 cụ H5 và ông T2 đã lập hợp đồng cho tặng anh Khuất Văn T thửa đất số 80, có chứng thực của UBND xã L. Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông S, bà và anh T không nhất trí.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 423, diện tích 132m², tờ bản đồ số 03 ở thôn T, xã L mà hiện nay ông Khuất Khắc S đang tranh chấp với bà như sau: Trước đây bà có thửa đất số 80, diện tích 181m² ở thôn T, xã L, gia đình bà làm nhà và sinh sống ổn định không có tranh chấp với ai, nhưng đất của gia đình bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông Khuất Văn T2 (anh trai của ông Khuất Khắc S) có thửa đất số 423, diện tích 132m², tờ bản đồ số 03 ở thôn T, xã L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Khuất Văn T2. Do ở cùng xóm nên bà biết trên thửa đất số 423 gia đình ông T2 cũng có làm một ngôi nhà cấp 4 nhỏ để sinh sống. Quá trình sử dụng thửa đất số 423 thì ông T2 không phát triển được gì do vợ chồng ly hôn, bố ông T2 bị bệnh thần kinh bỏ nhà đi lang thang, mẹ ông T2 thì già yếu, nên nhà cửa bị đổ nát. Do không có

nhà ở nên năm 2003 ông T2 có hỏi bà cho đổi thửa đất số 80 để ông lấy chỗ sinh sống. Nhận thấy đất của ông T2 tuy diện tích hẹp hơn đất của bà nhưng gần đường thuận tiện cho việc sử dụng còn đất của bà tuy có nhà, diện tích rộng nhưng ở sâu trong làng sử dụng không thuận tiện bằng đất của ông T2 nên bà đồng ý đổi đất cho ông T2. Việc đổi đất được thỏa thuận giữa bà với ông T2 và mẹ ông T2 là cụ H5, không có ông Khuất Khắc S tham gia vì bà không biết ông S là ai, tại thời điểm đổi đất ông S không sinh sống cùng nhà với ông T2 và thửa đất số 423 đứng tên sổ đỏ là ông T2. Việc đổi đất giữa bà với mẹ con ông T2 là đổi hòa hai bên không phải thanh toán tiền chênh lệch cho nhau. Việc đổi đất hai bên có lập “Biên bản thỏa thuận đổi đất thổ cư” có chữ ký của hai bên gia đình đổi đất sau đó bà mang biên bản đổi đất đến UBND xã L xin xác nhận. Hiện nay trong Biên bản đổi đất có ghi ngày xác lập giao dịch là ngày 21/3/2004 nhưng ngày xác nhận của UBND xã L lại ghi ngày 31/3/2003. Bà xác định có sự khác nhau về năm giao dịch trên là do gia đình bà viết nhầm năm 2003 thành năm 2004, do vậy bà xác định ngày giao dịch hợp đồng là ngày 21/3/2003, sau đó đến ngày 31/3/2003 bà mới mang Biên bản đến UBND xã xin xác nhận.

Sau khi đổi đất xong, bà tiến hành làm nhà ở và công trình phụ trên thửa đất số 423 để sinh sống ổn định từ năm 2003 đến nay. Phía gia đình ông T2 gồm ông T2 và cụ H5 cũng chuyển về sinh sống trên đất nhà thuộc thửa đất số 80 của bà cho đến nay. Hiện nay toàn bộ nhà của bà làm trên thửa đất số 80 vẫn còn nguyên vẹn, gia đình ông T2 không xây dựng thêm tài sản gì. Quá trình sử dụng thửa đất số 80 thì cụ H5 và ông T2 chết đều là ma tại đất nhà này.

Quá trình sử dụng thửa đất số 423 bà đã được UBND huyện T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: GCNQSDĐ số phát hành BB 492959, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00412/QSDĐ/263/VPĐK ngày 29/5/2014 của UBND huyện T cấp đổi với thửa đất số 423, diện tích 132m², tờ bản đồ số 03 ở T, xã L, huyện T, Hà Nội, chủ sử dụng đất bà Lê Thị C. Thực tế từ năm 2010 bà đã làm đơn đề nghị UBND xã L lập hồ sơ để đề nghị UBND huyện T cấp lại sổ đỏ đổi với thửa đất số 423 chuyển từ ông Khuất Văn T2 sang cho bà. Bà nhớ lúc đó theo hướng dẫn của cán bộ địa chính xã L thì giữa bà và mẹ con ông T2 phải lập một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức Biên bản đổi đất năm 2003 thì mới lập được hồ sơ cấp sổ đỏ cho bà. Do vậy, bà lại phải nhờ ông T2 và cụ H5 ký xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã L vào ngày 19/4/2010 có chứng thực của UBND xã L. Do vậy, bà xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2010 chỉ nhằm hợp thức việc đổi đất năm 2003 giữa bà với cụ H5 và ông T2, nên năm 2010 bà và ông T2 cũng không phải thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho nhau.

Quá trình ông T2 và cụ H5 sử dụng thửa đất số 80 của bà thì ông Khuất Khắc S cũng không có tranh chấp gì. Đến năm 2020 sau khi ông T2 chết thì bà thấy ông S đến tranh chấp thửa đất số 80 với anh T con trai ông T2. Ông S yêu

cầu anh T chia đôi thửa đất số 80 cho ông S $\frac{1}{2}$ nhưng anh T không đồng ý thì ông S quay lại kiện đòi chia thửa kế thửa đất số 423 của bà.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S. Vì bà đổi đất cho cụ H5 và ông T2 thì ông S cũng biết và khi cụ H5, ông T2 còn sống thì ông S không có tranh chấp gì. Nay bà không có yêu cầu tranh chấp gì về việc đổi đất giữa bà với cụ H5 và ông T2 nên ông S muốn tranh chấp chia thửa kế tài sản của cụ H5 thì ông S phải yêu cầu chia thửa đất số 80 hiện nay anh T đang quản lý chứ không được tranh chấp thửa đất số 423 của bà.

** Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản ghi ý kiến trình bày với nội dung:* Thửa 423, TĐĐ số 3, diện tích 132m² đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Khuất Văn T2 số T137150 năm 2002. Thửa đất này ông T2 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị C năm 2010, việc chuyển nhượng đã được UBND huyện T công nhận tại GCNQĐĐ số BB492959 ngày 29/5/2014. Thời điểm cấp GCN không có đơn thư hay khiếu nại gì. Việc cấp GCN cho hộ ông T2 và bà C là đúng quy định. Việc khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

** Ủy ban nhân dân xã L có ý kiến cung cấp cho Tòa án như sau:*

Căn cứ Bản đồ năm 1987 của thôn T, Sổ mục kê năm 1987 và quá trình sử dụng đất của các hộ dân thì xác định bố mẹ ông Khuất Khắc S có 2 thửa đất: Thửa số 207, diện tích 208m², loại đất thổ cư và thửa đất số 202, diện tích 284m² loại đất ao. Trong bản đồ năm 1987 và sổ mục kê chỉ thể hiện thửa và diện tích 2 thửa chứ không ghi tên chủ sử dụng. Quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND xã theo các nguồn thông tin cung cấp của trưởng thôn T thì xác định 2 thửa đất trên là do bố mẹ ông S quản lý, sử dụng.

Căn cứ tờ bản đồ số 3 lập năm 2001 và Sổ mục kê lập năm 2001 của UBND xã L thì các diện tích đất trên có biến động như sau:

Thửa số 207 được tách thành 02 thửa gồm: Thửa 424, diện tích 190m² hiện đứng tên ông Nguyễn Văn M. Theo cung cấp thông tin của trưởng thôn Thanh Câu thì thửa 424 này do ông Khuất Văn T2 chuyển nhượng cho ông Khuất Văn L, sau đó ông Lưu chuyển N lại cho ông M. Việc chuyển nhượng trước năm 2001. Thửa 423 diện tích 132m² đứng tên chủ sử dụng là ông Khuất Văn T2. Năm 2004 ông T2 đổi cho bà Lê Thị C lấy thửa đất số 80, diện tích 181m² của bà C, có Biên bản đổi đất ngày 21/3/2004 có xác nhận của UBND xã L ngày 31/3/2003. Quá trình sử dụng đất bà Lê Thị C đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đứng tên bà C.

Thửa đất số 80, TĐĐ số 3 của ông Khuất Văn T2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngày 28/7/2010 ông Khuất Văn T2 đã lập Hợp đồng tặng cho anh Khuất Văn T thửa đất này.

Đối với thửa đất số 202, diện tích 284m², theo cung cấp của trưởng thôn T thì ông Khuất Văn S3 đã chuyển nhượng cho bà Khuất Thị T3, bản đồ năm 2001 thì chuyển thành thửa 443, TBĐ số 3, diện tích 398m², hiện nay bà T3 đã được UBND huyện T cấp GCNQSD.

** Tại Biên bản định giá ngày 03/3/2023, kết quả định giá như sau:*

Tại thửa số 80, TBĐ số 3, diện tích 172m² thôn T: Đất ở có giá trị 2.798.000 đồng/m²; nhà tạm trên đất đã hết khấu hao, không còn giá trị; 01 cây mít đường kính 30cm giá 950.000 đồng; 01 cây mít đường kính nhỏ hơn 15cm giá 400.000 đồng; 02 cây mít giống giá 42.000 đồng/cây; 06 cây chuối cao hơn 1m đơn giá 20.000 đồng/cây; 02 cây hồng xiêm giống đơn giá 41.000 đồng/cây.

Tại thửa số 423, TBĐ số 3 thôn T: Giá trị đất 10.655.000 đồng/m²; nhà 01 tầng mái lợp tôn, không có khu phụ xây năm 2004, diện tích 39,1m² có giá 2.525.000 đồng/m² khấu hao còn 40%; nhà tạm xây tường gạch 110, mái prôximăng xây năm 2004 chất lượng còn 40% giá 1.415.000 đồng/m²; 01 nhà tạm diện tích 26,9m² chất lượng còn 30% giá 1.374.000 đồng/m²; 01 nhà tạm 1,5m² chất lượng còn lại 40% giá 1.725.000 đồng/m²; sân gạch đỏ làm năm 2004, chất lượng còn 40%, giá 281.000 đồng/m²; 01 cây cau giá 300.000 đồng; 01 cây xạ đen giá 7.000 đồng.

Tại Bản án sơ dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26, 37, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 117, 118, 119, 122, 123, 129, 131, 132, 221, 609, 611, 612, 613, 614, 615, 623, 649, 650, 651, 660 Bộ luật Dân sự; Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 20/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết này.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S3 về việc chia thừa kế theo pháp luật của cụ T1, cụ H5.

1.1. Xác định thời điểm mở thừa kế của cụ T1 khoảng năm 1991 - 1994; thời điểm mở thừa kế của cụ H5 là năm 2011.

Xác định thời điểm mở thừa kế chung của cụ T1 và cụ H5 là năm 2011.

Xác định: Hàng thừa kế thứ nhất của cụ T1 và cụ H5 là ông T2 và ông S3.

1.2. Xác định diện tích đất 181m² (đo thực tế là 172m²) tại thửa đất số 80, TBĐ số 3 tại thôn T, xã L, huyện T, Hà Nội có giá trị 481.256.000 đồng là tài sản chung của cụ T1 và cụ H5.

1.3. Trích công sức cho ông T2 145.496.000 đồng (tương ứng 52m² đất).

1.4. Số đất còn lại là 120m² đất thừa số 80, TBĐ số 3 tại thôn T, xã L, huyện T, Hà Nội trị giá 335.760.000 đồng là di sản thừa kế của cụ T1 và cụ H5 được chia đều làm 2 phần cho ông T2 và ông S3 mỗi người 01 kỷ phần là 60m² đất trị giá: 167.880.000 đồng.

1.5. Tổng cộng kỷ phần của ông T2 được hưởng là: 313.376.000 đồng (tương ứng 112m² đất). Kỷ phần của ông T2 do anh T hưởng.

1.6. Chia hiện vật: (có sơ đồ kèm theo)

1.6.1. Dành diện tích 14,6m² tại thửa đất số 80, TBĐ số 3 tại thôn T, xã L, huyện T, Hà Nội trị giá 40.850.800 đồng, giới hạn bởi các điểm (1,2,3,14,13,1) làm lối đi chung cho ông S3 và anh T. Mỗi bên chịu ½ trị giá lối đi chung là 20.425.400 đồng.

1.6.2. Chia cho ông S3 phần diện tích đất 60m² tại thửa đất số 80, TBĐ số 3 tại thôn T, xã L, huyện T, Hà Nội trị giá: 167.880.000 đồng, giới hạn bởi các điểm: (10,11,12,13,14,10) trên sơ đồ kèm theo bản án.

Ông S3 phải chịu ½ trị giá lối đi chung là: 20.425.400 đồng. Tổng cộng phần chia cho ông S3 trị giá: 188.305.400 đồng.

So với kỷ phần ông S3 được hưởng là 167.880.000 đồng dư ra 20.425.400 đồng. Ông S3 có trách nhiệm thanh toán cho anh T số tiền chênh lệch này.

1.6.3. Phần diện tích đất 97,4m² còn lại trị giá 272.525.200 đồng tại thửa đất số 80, TBĐ số 3 tại thôn T, xã L, huyện T, Hà Nội, giới hạn bởi các điểm: (3,4,5,6,7,8,9,10,14,3) được giao cho anh T. Anh T phải chịu ½ trị giá lối đi chung là 20.425.400 đồng. Tổng cộng phần chia cho anh T trị giá: 292.950.600 đồng.

So với kỷ phần anh T được hưởng là: 313.376.000 đồng, còn thiếu 20.425.400 đồng, anh T được nhận số tiền còn thiếu này do ông S3 thanh toán.

1.7. Cây cối và công trình trên phần đất ai được chia người đó được hưởng.

1.8. Ông S3 và anh T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình được chia.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông S3 về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T2 và cấp cho bà C đối với thửa đất số 423, TBĐ số 3 thôn T, xã L, huyện T, Hà Nội.

- Hủy hợp đồng đôi đất lập ngày 21/3/2004 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2010 giữa ông T2 và bà C.

- Chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ H5, cụ T1 về thửa đất số 423, tờ bản đồ số 3 thôn T, xã L, huyện T, Hà Nội.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của khoản tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

Ngày 19/6/2023, bị đơn anh Khuất Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn anh Khuất Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là luật sư Hà Huy S2 thống nhất trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có hai yêu cầu kháng cáo, cụ thể như sau: Thứ nhất, tuyên hủy quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc chia thừa đất số 80, tờ bản đồ số 3, tại thôn T, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội. Thứ hai, tuyên thừa đất số 80, tờ bản đồ số 3, tại thôn T, xã L, huyện T, thành phố Hà Nội không phải là di sản của cụ T1 và cụ H5 vì thừa đất là của anh Khuất Văn T do đã có Hợp đồng tặng cho. Nguồn gốc thừa đất số 80 xuất phát từ thừa đất số 423. Năm 2001 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp sổ đỏ cho hộ gia đình ông T2 và cụ H5 (ông T2 là con trai cụ T1). Thời điểm cấp sổ thì phần di sản thừa kế của cụ T1 theo Điều 36 Pháp lệnh thừa kế năm 1990 thì thời hiệu khởi kiện chia di sản của cụ T1 là 10 năm, tức là thời hiệu phân chia di sản thừa kế của cụ T1 đã hết. Khi cấp sổ đỏ cho ông T2 và cụ H5 thì di sản của cụ T1 không còn nữa. Năm 2004 và năm 2010 chính thức ông T2 và cụ H5 đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà C để lấy thừa đất số 80. Thừa đất số 80 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp sổ đỏ. Năm 2010 ông T2 và cụ H5 đến Ủy ban nhân dân xã L làm Hợp đồng tặng cho anh T thừa đất số 80. Hợp đồng có chữ ký của ông T2, cụ H5 do không biết chữ thì có vân tay. Hợp đồng tặng cho hoàn toàn hợp pháp nhưng Tòa cấp sơ thẩm cho rằng phân chứng thực chỉ ghi tên ông T2 mà không ghi tên cụ H5. Việc ghi mình tên của ông T2 là hợp lý vì Hợp đồng tặng cho ghi rõ bên tặng cho là ông T2 và các thành viên khác là cụ H5. Vì sổ đỏ ghi hộ gia đình ông T2 nên khi xác nhận thì cán bộ xã chỉ cần ghi tên chủ hộ là ông T2 là đủ, hoàn toàn hợp pháp. Cấp sơ thẩm cho rằng có những lời khai là chứng cứ chủ quan không có giá trị và cho rằng Hợp đồng tặng cho không có ý kiến của cụ H5 là không có cơ sở. Tôi cho rằng Hợp đồng tặng cho hoàn toàn hợp pháp nên thừa đất số 80 không phải còn là di sản cụ H5 và cụ T1 nữa mà thuộc về anh T. Tại bản án sơ thẩm, ông S2 thừa nhận rằng thừa đất số 80 không phải là tài sản của bố mẹ ông S2 để lại.

- Nguyên đơn ông Khuất Khắc S và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoài S1 thống nhất trình bày: Hoàn toàn không nhất trí với quan điểm phía bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay, các bên đều thừa nhận nguồn gốc đất, gia đình, thời điểm mở thừa kế, tài sản để lại của cụ T1 và cụ H5. Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích rõ Hợp đồng tặng cho, về việc cụ H5 không biết chữ và bản thân lời

khai của cán bộ tư pháp nói rằng cụ H5 không ra. Chúng tôi đề nghị y án sơ thẩm. Về án phí, ông S1 đã đủ 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí cho ông S1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C và anh Nguyễn Xuân H1 thống nhất trình bày: Việc đổi đất mấy chục năm, lúc ông T2 và bà H5 còn sống không có ý kiến gì đến lúc ông bà ấy chết thì bắt đầu có ý kiến. Chúng tôi đồng ý với quan điểm của luật sư Hà Huy S2.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm: Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật; Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử theo quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Kháng cáo của anh Khuất Văn T không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Khuất Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của anh Khuất Văn T được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp theo Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: Tranh chấp thừa kế và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng đổi đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[1.2] Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết là đúng pháp luật.

[1.3] Về việc vắng mặt các đương sự: Phiên tòa được mở lần thứ hai, Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị D, Ủy ban nhân dân xã L, huyện T và Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn anh Khuất Văn T, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xác định nguồn gốc đất tranh chấp và việc cấp GCNQSDĐ của UBND huyện T cho “Hộ ông T2” đối với thửa đất số 423, tờ bản đồ số 3 tại thôn T, xã L.

Nhận thấy: Thửa đất số 423 và 424 có nguồn gốc là thửa đất số 207, tờ bản đồ số 1, diện tích 280m² (theo bản đồ năm 1987) thôn T, xã L, huyện T, Hà Nội của cụ T1, cụ H5 được tổ tiên để lại. Không có căn cứ nào xác định cụ T1 và cụ H5 đã chia cho ông T2 thửa 424, chia cho ông S2 thửa 423. Theo xác nhận của ông L thì ông S2 là người chuyển nhượng thửa đất vườn số 424 cho ông để lấy tiền cho ông T2 lấy vợ, cụ T1, cụ H5 lúc đó còn sống nhưng không có ai có ý kiến gì phản đối. Ông L đã nhận đất sử dụng sau đó nhượng lại cho ông M và ông M cũng đã được cấp GCNQSDĐ thửa đất này mà không có bất cứ sự tranh chấp, khiếu kiện nào. Thực tế hiện nay không ai tranh chấp đối với thửa đất này.

Thửa số 423, diện tích 132m² ông T2 đứng ra kê khai và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ gia đình ông T2 vào năm 2001, các thành viên trong hộ là ông T2 và cụ H5. Thời điểm này, cụ T1 đã chết. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình ông T2 không có ý kiến đồng ý của ông S2. Thời gian cấp GCNQSDĐ cho ông T2 thì ông S2 không sinh sống tại L mà ở Đ nên không có căn cứ để cho rằng ông S2 biết việc kê khai xin cấp GCNQSDĐ của ông T2 mà không phản đối. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ thửa 423 cho “Hộ ông Khuất Văn T2” là không đúng đối tượng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của thừa kế khác của cụ T1 là ông S2. Tuy nhiên, hiện nay bà C là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 423 nên việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T2 năm 2002 không còn ý nghĩa nữa.

[2.2] Về hợp đồng đổi đất giữa ông T2 và bà C:

Do không có tiền làm nhà ở nên ngày 21/3/2004, ông T2 đã đứng ra đổi diện tích đất thửa 423 cho bà Lê Thị C để lấy thửa đất số 80, TĐĐ, diện tích 181m² trên đã có nhà cấp 4 của bà C. Tuy tại thời điểm đổi đất, diện tích đất thửa số 80 chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng việc đổi đất có lập thành văn bản, có xác nhận của UBND xã L. Hai bên đã bàn giao nhà, đất cho nhau. Cụ H5 cùng ông T2 đã chung sống tại nhà, đất thửa số 80 của bà C được 08 năm thì cụ H5 chết, được làm tang lễ tại thửa đất số 80; bà C cũng đã nhận thửa đất số 423 và làm nhà cùng các công trình trên toàn bộ thửa đất 423 như hiện nay và gia đình bà C đã ăn ở, sinh sống trên thửa đất này liên tục từ năm 2004 đến nay mà ông S2 không có ý kiến gì phản đối. Năm 2010, ông T2 và bà C lập hợp đồng chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 423 có xác nhận của UBND xã L để bà C làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và bà C đã được cấp GCNQSDĐ đất thửa 423 từ năm 2010. Hội đồng xét xử thấy cần xác định việc đổi đất giữa ông T2 và bà C đã được sự nhất trí của cụ H5 và các thừa kế của cụ T1. Căn cứ điểm b.2, tiêu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *“b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc có 1 trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ*

01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do điều phạm điều kiện này”.

Như vậy, cần công nhận hợp đồng đổi đất giữa bà C và ông T2. Bà C được xác định là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 423. Còn thửa đất số 80 là tài sản chung của cụ H5 và cụ T1 (do được đổi từ thửa 423 là tài sản chung của cụ H5 và cụ T1). Do đó, không chấp nhận yêu cầu của ông S2 về việc hủy hợp đồng đổi đất giữa bà C và ông T2 ngày 21/3/2004; không chấp nhận yêu cầu của ông S2 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông T2 ngày 19/4/2010; không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho bà C đối với thửa 423; không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của ông S2 đối với thửa đất số 423.

[2.3] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2010:

Nhận thấy: Ngày 28/7/2010, tại UBND xã L, ông T2 lập hợp đồng tặng cho anh T (là con chung của ông T2 với bà H) toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất thửa số 80. Ông T2 là người viết và ký tên cụ H5 tại mục “bên cho tặng”, bên cạnh chữ ký của ông T2 có dấu vân tay. Ông Nguyễn Quang H6, nguyên cán bộ địa chính xã L - là người ký vào phần “xác nhận của cán bộ địa chính” trên Hợp đồng tặng cho nêu trên xác nhận ngày 28/7/2010 chỉ có ông T2 và anh T đến UBND xã L đề nghị lập hợp đồng cho nhận thửa đất số 80, cụ H5 không có mặt khi lập hợp đồng vì theo ông T2 nói vì do sức khỏe nên cụ H5 không đến UBND được, sau khi hợp đồng lập xong thì cán bộ UBND phường (hiện ông H6) không nhớ ai mang đến nhà cụ H5 lấy dấu vân tay của cụ H5. UBND xã L ghi lời chứng: “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa bên A là ông Khuất Văn T2 và bên B là ông Khuất Văn T*” mà không chứng thực việc cụ H5 tặng cho anh T. Tại phiên tòa, anh T khẳng định đó là dấu vân tay của cụ H5 còn phía nguyên đơn ông S2, bà D không xác nhận đó là dấu vân tay của cụ H5 và cho rằng giả sử đúng dấu vân tay của cụ H5 thì cụ H5 là người không biết đọc, biết viết nên không có gì đảm bảo là cụ H5 đã được nghe đọc lại nội dung hợp đồng mà có khả năng cụ bị ép điểm chỉ vì tình trạng cụ H5 khi đó ốm liệt giường, không còn tỉnh táo nữa.

Xét thấy, cụ H5 không có mặt khi lập hợp đồng tặng cho, cụ là người không biết đọc, không biết viết; hiện nay không biết ai là người đưa cho cụ H5 điểm chỉ nên không có căn cứ xác định cụ H5 đã được nghe đọc lại nội dung hợp đồng trước khi điểm chỉ, không có căn cứ xác định khi điểm chỉ cụ H5 có minh mẫn, tỉnh táo không? UBND xã L cũng chỉ xác nhận việc ông T2 tặng cho anh T vào hợp đồng tặng cho mà không xác nhận cụ H5 tặng cho anh T đất. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để xác định cụ H5 tặng cho anh T thửa đất số 80 mà chỉ có căn cứ xác định ông T2 tặng cho anh T thửa đất số 80.

Tuy nhiên, như trên đã nhận định, thửa đất số 80 được xác định là tài sản chung của cụ H5 và cụ T1. Cụ T1 được xác định là chết vào khoảng năm 1991-1994, không để lại di chúc. Do vậy, việc ông T2 tặng cho anh T toàn bộ thửa đất

số 80 là vô hiệu. Yêu cầu khởi kiện của ông S2 về việc chia thừa kế di sản của cụ H5, cụ T1 đối với thửa đất số 80 là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về việc chia thừa kế của cụ T1, cụ H5:

Về hàng thừa kế, thời điểm mở thừa kế: Cụ T1 được xác định là chết trong khoảng thời gian từ năm 1991-1994; cụ H5 chết năm 2011. Do đó, xác định thời điểm mở thừa kế chung của 2 cụ là năm 2011. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ T1 và cụ H5 gồm ông T2 và ông S2. Ông T2 chết năm 2015 nên anh T là thừa kế chuyển tiếp của ông T2.

[2.5] Về di sản thừa kế:

Theo sơ đồ đo hiện trạng thửa đất thì thửa đất số 80 có số đo thực tế là 172m^2 có giá trị là: $172\text{m}^2 \times 2.798.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 481.256.000 \text{ đồng}$.

Về công sức của ông T2: Do cuối đời cụ H5 ở với ông T2, do ông T2 chăm sóc, nuôi dưỡng; hơn nữa ông T2 có công sức trong việc gìn giữ, duy trì đất nên trước khi chia thừa kế cần trích công sức cho ông T2 145.496.000 đồng (tương đương 52m^2 đất).

Số đất còn lại là 120m^2 trị giá 335.760.000 đồng là di sản thừa kế của cụ T1 và cụ H5 được chia đều làm 2 phần cho ông T2 và ông S2 mỗi người 60m^2 trị giá 167.880.000 đồng.

Tổng cộng kỷ phần của ông T2 được hưởng là: 167.880.000 đồng + 145.496.000 đồng = 313.376.000 đồng. Kỷ phần của ông T2 do anh T hưởng.

* Chia hiện vật: Do diện tích đất rộng có thể phân chia nên chấp nhận yêu cầu chia hiện vật của ông S2. Cụ thể:

- Dành diện tích $14,6\text{m}^2$ trị giá 40.850.800 đồng làm lối đi chung cho ông S2 và anh T. Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ trị giá lối đi chung là 20.425.400 đồng.

- Chia cho ông S2 phần diện tích đất 60m^2 (có sơ đồ kèm theo) trị giá: 167.880.000 đồng. Ông S2 phải chịu $\frac{1}{2}$ trị giá lối đi chung là: 20.425.400 đồng. Tổng cộng phần chia cho ông S2 trị giá: 188.305.400 đồng.

So với kỷ phần ông S2 được hưởng là 167.880.000 đồng dư ra 20.425.400 đồng. Ông S2 có trách nhiệm thanh toán cho anh T số tiền chênh lệch này.

- Phần diện tích đất $97,4\text{m}^2$ còn lại trị giá 272.525.200 đồng được giao cho anh T. Anh T phải chịu $\frac{1}{2}$ trị giá lối đi chung là 20.425.400 đồng. Tổng cộng phần chia cho anh T trị giá: 292.950.600 đồng.

So với kỷ phần anh T được hưởng là: 313.376.000 đồng, còn thiếu 20.425.400đ, anh T được nhận số tiền còn thiếu này do ông S2 thanh toán.

Cây cối và công trình trên phần đất ai được chia người đó được hưởng.

[2.6] Ông S2 và anh T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai xin cấp GCNQSDĐ đối với phần đất mình được chia.

[3] Tại cấp phúc thẩm, anh Khuất Văn T không cung cấp thêm chứng cứ mới. Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Khuất Văn T.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Khuất Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông S2 xin miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông S2 không có kháng cáo về phần này; mặt khác tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ông S2 chưa đủ 60 tuổi, nên Tòa án sơ thẩm buộc ông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của ông S2 xin miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Xử:

1. Bác kháng cáo của bị đơn anh Khuất Văn T.
2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.
3. Về án phí: Anh Khuất Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền tạm ứng đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0001918 ngày 10 tháng 7 năm 2023 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.
4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THA dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Phạm Việt Hà