

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 23/2023/DS-PT

Ngày: 07- 03 - 2023

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu và chia di sản thừa kế

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tuấn

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Mai Hương

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chia di sản thừa kế”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định có kháng cáo của bà Cao Thị Ph là bị đơn trong vụ án. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2023/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1953; địa chỉ: Xóm QH, xã HH, huyện HH, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Mai Quyết C, sinh năm 1950; địa chỉ: Xóm QH, xã HH, huyện HH, tỉnh Nam Định. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2022). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1971; địa chỉ: 14/10/9/3D đường 30/4, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có mặt.

2. Bà Cao Thị Ph, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: 14/10/9/3D đường 30/4,

phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: Số 4 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Ph: Bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1983; Địa chỉ liên hệ: Phòng 3.14, chung cư A9 Bắc Đinh Bộ Lĩnh, phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm QH, xã HH, huyện HH, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1957; địa chỉ: Xóm 6, xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Có mặt.

3. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: 15/5/5/17 đường 30/4, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

4. Bà Trần Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: 921/34A đường 30/4, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1968; địa chỉ: 808B/19, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H và bà Trần Thị Ng: Bà Trần Thị M, sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm QH, xã HH, huyện HH, tỉnh Nam Định. (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/8/2022 và ngày 30/8/2022). Vắng mặt.

6. Bà Trần Thị L, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố số 7, thị trấn Cồn, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Có mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Quốc Hưng – Chủ tịch UBND xã Hải Tân. Có đơn xin vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Đinh Văn Tư, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm 2, xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn Điện, sinh năm 1958; Địa chỉ: Xóm 4, xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/3/2022, đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 13/5/2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị N và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Mai Quyết C trình bày: Cụ Trần Văn Tường, sinh năm 1931 và cụ Phạm Thị Thại (tên gọi khác Trần Thị Tường), sinh năm 1931 có 08 người con gồm: Bà Trần Thị M, bà Trần Thị N, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Ng, ông Trần Văn H và bà Trần Thị L. Hai cụ không có con nuôi, con riêng. Cụ Tường chết ngày 27/10/1982, cụ Thại chết ngày 12/4/2017 đều không để lại di chúc. Bố mẹ đẻ cụ Tường là cụ Trần Văn Tiêu, cụ Trần Thị Tý; bố mẹ đẻ cụ Thại là cụ Phạm Văn Ứng, cụ Phạm Thị Ứng không biết chính xác chết năm nào nhưng đều chết trước cụ Tường, cụ Thại. Khi còn sống, cụ Tường và cụ Thại có 01 thửa đất diện tích 970m² tại xóm Trần Thuần (nay là xóm 6), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu; nguồn gốc do tổ tiên để lại cho cụ Tường. Hai cụ có làm 01 căn nhà ở cấp 4 trên đất để ở, hiện đã sập đổ chỉ còn nền móng. Sau khi cụ Tường chết năm 1982, cụ Thại ở nhà đất cùng 04 con chưa lập gia đình. Ông Trần Văn Đ sau khi lập gia đình riêng xây nhà ở trên đất cùng mẹ, một thời gian sau đó bán lại căn nhà cho vợ chồng ông Hạ, bà Phấn và chuyển vào tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sinh sống. Năm 1997, cụ Thại (tức Tường) được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, do già yếu nên cụ Thại vào tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ở với ông Đại, nhà đất để không ai ở, chỉ thi thoảng các con gái ở gần đến kiểm tra và hương khói cho tổ tiên. Năm 2017, cụ Thại chết ở Vũng Tàu. Đến năm 2020 chị em bà Nụ phát hiện thửa đất của bố mẹ đã sang tên vợ chồng ông Hạ, bà Phấn từ khi nào không ai được biết, ông Hạ đã xác nhận không biết việc sang tên; các anh chị em đã yêu cầu ông Hạ, bà Phấn làm lại thủ tục huỷ giấy chứng nhận để trả lại đất của bố mẹ để làm nơi thờ cúng chung, ông Hạ nhất trí nhưng bà Phấn không đồng ý. Ngoài ra, sau khi cụ Tường chết thì cụ Thại (tức Trần Thị Tường) được cấp riêng đất ruộng gồm thửa đất số 142, tờ bản đồ số 13, diện tích 424m² (đất lúa) và thửa số 276 (4), tờ bản đồ số 17, diện tích 131m² (đất trồng cây hàng năm khác) đều có địa chỉ tại xóm Trần Thuần (nay là xóm 6), xã Hải Tân; đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 224802 ngày 23/9/2016 đứng tên hộ bà Trần Thị Tường. Hai cụ không còn tài sản nào khác và không có khoản nợ nào để lại cho các con. Nay bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên bố hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2006 giữa cụ Phạm Thị Thại (tức Trần Thị Tường) và vợ chồng ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 970m² tại xóm Trần Thuần (nay là xóm 6), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu đã cấp giấy chứng nhận cho ông Hạ, bà Phấn là vô hiệu.

- Chia di sản thừa kế của cụ Trần Văn Tường và cụ Phạm Thị Thại (tức Trần Thị Tường) đối với thửa đất số 398, diện tích 970m² và chia di sản thừa kế của cụ Phạm Thị Thại đối với 02 thửa đất nông nghiệp có tổng diện tích 555m² theo pháp luật. Do 08 anh chị em đã thống nhất nhường toàn bộ thửa đất số 398 cho bà Nụ và bà Lượ cùng sử dụng chung và nhường toàn bộ diện tích đất nông nghiệp cho bà Đậu sử dụng mà không phải thanh toán giá trị phần di sản được chia cho các thừa kế khác nên bà Nụ yêu cầu Tòa án chia hiện vật theo sự thoả thuận trên của các chị em bà.

Tại bản tự khai ngày 03/6/2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Văn H trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị N về mối quan hệ huyết thống gia đình; về thời điểm cụ Tường, cụ Thại chết; di sản của hai cụ để lại và hai cụ không có di chúc. Ông Hạ còn trình bày, ông và bà Phấn kết hôn năm 1991, vợ chồng ông ở nhà với cụ Thại đến năm 1996 thì vào tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu làm ăn sinh sống, năm 1997 vợ chồng ông mua lại căn nhà của anh trai là ông Trần Văn Đ xây trên đất của bố mẹ, đến năm 2008 thì vợ chồng ông cắt chuyển hộ khẩu thường trú vào tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc ông đứng tên quyền sử dụng thửa số 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 970m² tại xã Hải Tân có nguồn gốc của bố mẹ là do vợ ông bà Cao Thị Ph tự ý làm thủ tục sang tên từ khi nào ông không được biết, ông không ký hồ sơ và cũng chưa được nhìn thấy giấy chứng nhận đứng tên ông. Thời gian cuối đời từ năm 2014 đến khi chết năm 2017 thì cụ Thại do tuổi già trí nhớ lẫn lộn, lúc nhớ, lúc quên nên anh chị em thống nhất đưa mẹ vào tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ở nhà ông Trần Văn Đ, có ở nhà ông được khoảng 01 tháng thì xảy ra mâu thuẫn mẹ chồng, con dâu nên mẹ ông lại về ở nhà ông Đại. Sau khi cụ Thại chết (năm 2017) thì ông được bà Phấn nói đã sang tên vợ chồng thổ đất của bố mẹ ở xã Hải Tân, ông yêu cầu xem giấy chứng nhận thì bà Phấn nói dối đang gửi chị gái ở quê, cố tình không đưa ra; sau đó ông được biết ông Phạm Văn Điện nguyên cán bộ địa chính xã Hải Tân đang giữ bản chính giấy chứng nhận, ông đòi lại thì ông Điện không giao. Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N. Ông nhất trí nhường phần di sản được hưởng của bố mẹ cho bà Trần Thị N và bà Trần Thị L tại thửa số 398 mỗi người một nửa và nhường phần được chia thừa kế đất nông nghiệp cho bà Trần Thị D sử dụng; không yêu cầu bà Nụ, bà Lượ và bà Đậu phải thanh toán giá trị di sản cho ông.

Tại các đơn đề nghị, đơn yêu cầu các ngày 20/6/2022, 11/7/2022 và 12/8/2022, bị đơn bà Cao Thị Ph trình bày: Bà đã được Toà án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định thông báo là bị đơn trong vụ án “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chia di sản thừa kế”, bà yêu cầu chuyển vụ án đến Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là nơi cư trú của bà và ông Trần Văn H. Ngoài ra, bà Phấn có ý kiến kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N với lý do: Thừa đất số 142, tờ bản đồ số 13 và thửa số 276 (4), tờ bản đồ số 17 xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định được cấp giấy chứng nhận số CG 224802 ngày 23/9/2016 đứng tên hộ bà Trần Thị Tường, thời điểm cấp giấy chứng nhận thì ông Trần Văn Tường đã chết (ngày 27/10/1982) nên ông Tường không phải là chủ sử dụng tài sản này, đây không phải là di sản thừa kế của ông Tường do đó bà Nụ yêu cầu Toà án chia thừa kế di sản của ông Trần Văn Tường đối với hai thửa đất trên là không có căn cứ. Đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 970m² cũng không phải là di sản thừa kế của ông Trần Văn Tường và bà Trần Thị Tường. Thửa đất này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/01/1997 cho hộ bà Trần Thị Tường, thời điểm cấp giấy chứng nhận thì chồng bà Tường là ông Trần Văn Tường đã chết nên ông Tường không có tên trong hộ bà Tường. Khi bà Trần Thị Tường còn sống đã tự nguyện chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng bà nên ngày 15/6/2006 vợ chồng bà đã được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Thực tế trong 970m² đất có 500m² đất của ông Trần Văn Đ đã nhờ bà Trần Thị Tường đứng tên, ông Đại đã bán nhà và đất cho vợ chồng bà với giá 33 chỉ vàng (trong đơn ghi là 33 cây vàng) vào ngày 12/7/1997 âm lịch. Sau khi được cấp giấy chứng nhận không ai có ý kiến phản đối cũng như bất cứ khiếu nại gì đối với vợ chồng bà. Đến nay cũng đã hết thời hiệu khởi kiện tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên bà đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 24/5/2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị N về mối quan hệ huyết thống gia đình; về thời điểm cụ Tường, cụ Thại chết; di sản thừa kế của hai cụ để lại và hai cụ không có di chúc. Bà đồng ý với quan điểm chia di sản thừa kế của bà Trần Thị N và ông Trần Văn H. Bà nhường phần di sản được hưởng của bố mẹ cho bà Trần Thị N và bà Trần Thị L tại thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17 xã Hải Tân cho mỗi người một nửa, không yêu cầu thanh toán giá trị di sản cho bà. Bà đồng ý nhận sử dụng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp của cụ Thại do các anh chị em đã nhường lại cho bà.

Tại bản tự khai ngày 24/5/2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị N về mối quan hệ huyết thống gia đình; về thời điểm cụ Tường, cụ Thại chết; di sản thừa kế của hai cụ để lại và hai cụ không có di chúc. Bà đồng ý với quan điểm chia di sản thừa kế của bà Trần Thị N và ông Trần Văn H. Bà đồng ý nhận phần di sản được hưởng của bố mẹ do các anh chị nhường cho bà và bà Nụ sử dụng tại thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17 xã Hải Tân mỗi

người là một nửa bằng nhau mà không phải thanh toán giá trị di sản. Bà đồng ý nhận sử dụng chung với bà Nụ khi chia thừa kế tại thửa số 398. Bà đồng ý với bà Nụ, ông Hạ, bà Mão và các anh chị em khác nhường toàn bộ đất nông nghiệp cho bà Trần Thị D sử dụng, không yêu cầu bà Dậu phải thanh toán giá trị di sản.

Tại các bản tự khai ngày 27/5/2022, ngày 03/6/2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Ng thống nhất trình bày: Các ông, bà nhất trí với lời trình bày của bà Trần Thị N về quan hệ huyết thống gia đình; về thời điểm cụ Tường, cụ Thại chết; di sản của hai cụ để lại và các cụ không để lại di chúc. Các ông, bà nhất trí với quan điểm của bà Trần Thị N và ông Trần Văn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2006 giữa cụ Trần Thị Tường và vợ chồng ông Hạ, bà Phấn vô hiệu và chia di sản thừa kế của cụ Tường, cụ Thại theo quy định pháp luật. Các ông, bà đồng ý nhường phần di sản được chia tại thửa số 398 cho bà Trần Thị N và bà Trần Thị L mỗi người được sử dụng một nửa; nhường phần di sản được chia đất nông nghiệp cho bà Trần Thị D sử dụng; không yêu cầu bà Nụ, bà Lướt, bà Dậu phải thanh toán giá trị di sản.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Điện trình bày: Ông nguyên là cán bộ địa chính xã Hải Tân và có quan hệ họ hàng gần với cụ Phạm Thị Thại (tên gọi khác Trần Thị Tường) là mẹ đẻ bà Nụ, ông Hạ. Năm 2005, ông đang làm cán bộ địa chính xã Hải Tân thì cụ Trần Thị Tường có nhờ ông làm giúp thủ tục sang tên thửa đất số 398, diện tích 970m² tại xóm Trần Thuận (nay là xóm 6) đứng tên cụ Tường (đã cấp giấy chứng nhận năm 1997) cho vợ chồng con trai là ông Hạ, bà Phấn. Khi làm thủ tục, bà Phấn là vợ ông Hạ có đưa cho ông 01 giấy sang nhượng nhà ở ngày 12/7/1997 âm lịch có nội dung vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị Sen (ông Đại là con trai cụ Tường) đồng ý sang nhượng cho em trai là Trần Văn H, Cao Thị Ph 01 căn nhà 68m² trên khuôn viên thổ đất của cụ Trần Thị Tường tại Đội 11, xã Hải Tân có diện tích 500m² với giá 33 chỉ vàng. Do là người nhà nên ông đã viết hồ sơ cho cụ Thại theo mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, viết hộ giấy ủy quyền của cụ Trần Văn Tường (là chồng cụ Thại) cho cụ Thại và đưa cho cụ Thại (tức Trần Thị Tường) điểm chỉ dấu vân tay (do cụ Thại không biết chữ). Ông thừa nhận đã ghi tên cụ Trần Văn Tường là bên chuyển nhượng trong khi cụ Tường đã chết từ năm 1982 là có sai sót. Do đã lâu nên ông không nhớ có đưa hồ sơ cho ông Hạ, bà Phấn ký tên hay không; không nhớ ai đã ký tên cụ Trần Văn Tường trong hồ sơ. Hồ sơ của cụ Thại do ông trực tiếp mang đi xin xác nhận của các cơ quan chức năng để hoàn thiện thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận. Sau khi ông Hạ, bà Phấn được cấp giấy chứng nhận, ông cũng trực tiếp đi lấy về giao lại cho bà Phấn. Sau khi cụ Thại chết thì các con cụ Thại mâu thuẫn về đất đai. Do thấy mâu thuẫn phức tạp nên ông yêu cầu bà Phấn gửi lại bản chính giấy chứng nhận để kiểm tra lại. Khi bà Phấn gửi về thì ông giữ lại với mục đích trực tiếp bàn giao cho cơ quan chức năng giải quyết tranh chấp tránh hậu quả về sau. Bà Phấn và ông Hạ có nhiều

lần yêu cầu ông trả lại giấy chứng nhận nhưng ông không đồng ý, nay ông giao lại cho Tòa án quản lý để phục vụ việc giải quyết tranh chấp.

Tại văn bản ý kiến số 53/BC-UBND ngày 18/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Hải Tân trình bày: Theo Bản đồ địa chính lập năm 1991 (chỉnh lý năm 1997) và Sổ địa chính lập ngày 20/01/1997 của xã Hải Tân thì cụ Trần Thị Tường đứng tên sử dụng thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 970m² (gồm đất ở 360m², đất vườn 310m², đất ao 300m²). Nguồn gốc đất do ông cha để lại. Ngày 15/01/1997, UBND huyện Hải Hậu đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho hộ cụ Trần Thị Tường; ngoài ra cụ Tường còn được cấp giấy chứng nhận đối với 03 thửa đất nông nghiệp (trồng lúa) với tổng diện tích 566m². Sau khi địa phương thực hiện dồn điền đổi thửa thì cụ Trần Thị Tường được chia 02 thửa với tổng diện tích 555m². Cụ Tường đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp năm 2016. Ngày 05/6/2006, cụ Trần Thị Tường đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 398 cho con trai là vợ chồng ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph; có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có xác nhận của UBND xã Hải Tân. Ông Hạ, bà Phấn được cấp giấy chứng nhận ngày 15/6/2006 đối với thửa số 398, diện tích 970m² (gồm đất ở 360m², đất vườn 310m², đất ao 300m²). Từ khi ông Hạ, bà Phấn được cấp giấy chứng nhận đến nay thửa đất không có giao dịch chuyển quyền, không có tranh chấp ranh giới với hộ liền kề. Hiện tại vợ chồng ông Hạ, bà Phấn không sinh sống tại địa phương. Thửa đất trên không có ai ở. Năm 2020 ông Trần Văn Đ là con của cụ Tường có đơn gửi UBND xã Hải Tân yêu cầu ngăn chặn việc vợ chồng ông Hạ, bà Phấn chuyển quyền sử dụng thửa đất số 398 với lý do gia đình đang có tranh chấp. Đầu năm 2022 các con của cụ Tường có đơn đề nghị UBND xã cung cấp tài liệu liên quan đến thửa đất số 398 để khởi kiện đến Tòa giải quyết tranh chấp chia thừa kế. Về việc UBND xã Hải Tân có xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị Tường và vợ chồng ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph lập ngày 05/6/2006. Thời điểm đó cán bộ địa chính xã là ông Phạm Văn Điện (đã nghỉ hưu trí) và chủ tịch UBND xã Hải Tân là ông Đinh Văn Tư (đã nghỉ hưu trí) ký xác nhận hồ sơ. Đến nay UBND xã Hải Tân không lưu giữ tài liệu nào liên quan đến việc xác nhận, chứng thực của ông Điện, ông Tư đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. UBND xã Hải Tân đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công việc nên UBND xã Hải Tân đề nghị không tham gia các phiên họp, hòa giải và các phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2022, người làm chứng ông Đinh Văn Tư trình bày: Ông nguyên là chủ tịch UBND xã Hải Tân giai đoạn từ năm 2000 đến năm 2014. Ông không quen biết với bà Trần Thị N và vợ chồng ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph. Ông công nhận chữ ký và đóng dấu với tư cách là chủ tịch UBND xã Hải Tân trong hồ sơ chuyển nhượng ngày 05/6/2006 giữa cụ Trần Thị Tường và ông Hạ, bà Phấn là do ông ký xác nhận nhưng việc kiểm tra hồ sơ là do cán bộ địa chính xã thực hiện, sau khi cho các bên ký hồ sơ thì cán bộ địa chính xã

trình hồ sơ để ông ký chứng thực của UBND xã, ông không trực tiếp làm việc với các bên trong hợp đồng chuyển nhượng trên. Nay các bên tranh chấp ông đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại Công văn số 777/UBND-TNMT ngày 22/9/2022, UBND huyện Hải Hậu có ý kiến: Thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 970m² (gồm đất ở nông thôn 360m², đất trồng cây lâu năm 310m², đất nuôi trồng thủy sản 300m² đã được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyết sử dụng đất số L 224569 mang tên hộ bà Trần Thị Tường. Ngày 05/6/2006, ông Trần Văn Tường uỷ quyền cho bà Trần Thị Tường (là vợ) đại diện thực hiện quyền của người sử dụng đất cho con trai là Trần Văn H được quyền sử dụng thửa số 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 970m². Cùng ngày UBND xã Hải Tân xác nhận bà Trần Thị Tường và ông Trần Văn Tường ký đơn chia tách quyền sử dụng đất cho con trai là Trần Văn H và con dâu là Cao Thị Ph tại thửa đất trên. Trên cơ sở hồ sơ đã được các cơ quan thẩm định, ngày 15/6/2006 UBND huyện Hải Hậu ban hành Quyết định số 1430/2006/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn H. Nay UBND huyện Hải Hậu đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 122, 128, 223, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 611, 612, 613, 650, 651, 660 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 167, Điều 168, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với ông Trần Văn H và bà Cao Thị Ph.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2006 giữa cụ Trần Thị Tường (tức Phạm Thị Thại) và vợ chồng ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph vô hiệu một phần đối với diện tích 431m² đất (gồm đất ONT.160m², đất CLN.271m²) thuộc thửa số 398, tờ bản đồ số 17, có diện tích 970m² tại xóm 6 (xóm Trần Thuần cũ), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 231744 cấp ngày 15/6/2006 đứng tên ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph.

3. Công nhận vợ chồng ông Trần Văn H và bà Cao Thị Ph có quyền sử dụng diện tích 539m² đất (gồm đất ONT.200m², đất CLN.39m², đất NTS.300m²) thuộc thửa số 398, tờ bản đồ số 17, có diện tích 970m² tại xóm 6 (xóm Trần Thuần cũ), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 231744 cấp ngày 15/6/2006 đứng tên ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph.

Ranh giới đất cụ thể như sau: Phía Bắc giáp phần đất chia cho bà Nụ, bà Lượm dài 28,8m; phía Đông giáp đường bê tông xóm dài 24,8m + 3,8m + 2,8m; phía Nam giáp đường xóm dài 15m; phía Tây giáp thửa số 399 của bà Tin và thửa số 400 của ông Thứ dài 9,7m + 2,2m + 3,2m + 8,1m + 2,2m + 2,4m + 0,7m + 3,2m + 1,4m. (Được ký hiệu S2 trên sơ đồ kèm theo bản án).

4. Giao cho bà Trần Thị N và bà Trần Thị L được quyền sử dụng chung diện tích 431m² đất (gồm đất ONT.160m², đất CLN.271m²) thuộc thửa số 398, tờ bản đồ số 17, có diện tích 970m² tại xóm 6 (xóm Trần Thuần cũ), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 231744 cấp ngày 15/6/2006 đứng tên ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph có trị giá 862.000.000 đồng. Trong đó tỷ lệ sở hữu của bà Trần Thị N và bà Trần Thị L mỗi người 50% là 215,5m² đất. Bà Trần Thị N và bà Trần Thị L được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm có 01 nhà mái bằng diện tích 49,64m² và 01 bếp lợp phibro xi măng diện tích 15m² đều không còn giá trị.

Ranh giới đất cụ thể như sau: Phía Bắc giáp thửa số 396 của ông Lưỡng dài 5,6m + 36,0m; phía Đông giáp đường bê tông xóm dài 11,2m + 1,9m; phía Nam giáp phần đất chia cho vợ chồng ông Hạ, bà Phấn dài 28,8m; phía Tây giáp thửa số 400 của ông Thứ và thửa số 401 đất hai lúa dài 5,4m + 12,3m + 4,4m. (Được ký hiệu S1 trên sơ đồ kèm theo bản án).

5. Giao cho bà Trần Thị D được quyền sử dụng 02 thửa đất nông nghiệp có tổng diện tích 555m² trị giá 27.750.000đ (Hai mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) gồm: Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 13, diện tích 424m² (đất lúa) và thửa đất số 276 (4), tờ bản đồ số 17, diện tích 131m² (đất trồng cây hàng năm khác) tại xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 224802 cấp ngày 23/9/2016 đứng tên hộ bà Trần Thị Tường.

6. Các đương sự có trách nhiệm đăng ký làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao theo quyết định của bản án tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

7. Về nghĩa vụ bàn giao: Ông Trần Văn H và bà Cao Thị Ph có trách nhiệm bàn giao diện tích đất và tài sản gắn liền với đất được chia theo quyết định của bản án cho bà Trần Thị N và bà Trần Thị L sử dụng.

Bà Trần Thị N có trách nhiệm giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 224802 cấp ngày 23/9/2016 đứng tên hộ bà Trần Thị Tường cho bà Trần Thị D và giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 231744 cấp ngày 15/6/2006 đứng tên ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph (do ông Phạm Văn Điện giao nộp cho Tòa án và đã được giao lại cho bà Trần Thị N quản lý) cho ông Hạ, bà Phấn để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/10/2022, bà Cao Thị Ph làm đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án công tâm, minh bạch, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa, người được bà Cao Thị Ph ủy quyền trình bày: Bà Trần Thị N không có quyền khởi kiện, đất này có nguồn gốc của cha ông để lại cho vợ chồng cụ Tường. Năm 1982 cụ Tường mất, đến năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện Hải Hậu cấp cho hộ bà Trần Thị Tường. Tại thời điểm này áp dụng Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự năm 1995 cần phải xác định hộ cụ Tường gồm những ai. Vì vậy, bà Trần Thị N hoàn toàn không có quyền khởi kiện; Xác định đây không phải là di sản thừa kế với lý do: Cụ Trần Thị Tường đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Cao Thị Ph từ năm 2006, khi còn sống thì cụ Tường không còn là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa đất số 398 diện tích 970m². Việc bà Nụ khởi kiện chia thừa kế là không đúng với qui định của pháp luật hiện hành. Cụ Tường không còn tài sản thì khi chết không có di sản nên không chia thừa kế. Việc chuyển nhượng của cụ Tường là tự nguyện và không có ai phản đối hoặc khiếu nại gì. Vợ chồng bà Cao Thị Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không phải là di sản thừa kế nên bà Phấn không phải là bị đơn trong vụ án; Năm 2012, ông Hạ làm văn bản ủy quyền cho bà Phấn bán đất thì ông Hạ phải biết đất đó là của vợ chồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách tham gia tố tụng; Tóm lại, bà Phấn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu.

Các đương sự: Ông Chiến, bà Dậu, bà Lượ không có ý kiến tranh luận gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí đương sự phải nộp theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Cao Thị Ph có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Cao Thị Ph:

[2.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2006 giữa cụ Trần Thị Tường và ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph vô hiệu và chia di sản thừa kế của cụ Trần Văn Tường và cụ Phạm Thị Thại (tức Trần Thị Tường) theo pháp luật. Tài sản tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại Xóm 6, xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chia di sản thừa kế” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu theo định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà Cao Thị Ph yêu cầu chuyển vụ án đến Tòa án nơi bị đơn cư trú là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về sự có mặt của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H và bà Trần Thị Ng, người đại diện theo pháp luật của UBND xã Hải Tân (có đơn xin xử vắng mặt); người làm chứng ông Đinh Văn Tư vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng trên là phù hợp pháp luật.

[2.3] Về thời hiệu khởi kiện: Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu thừa kế nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện thừa kế theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Theo lời trình bày của các đương sự, người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu, UBND xã Hải Tân cung cấp thì thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 970m² tại xóm 6 (xóm Trần Thuần cũ), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định có nguồn gốc của cụ Trần Văn Tường và cụ Phạm Thị Thại (tức Trần Thị Tường) do được tổ tiên để lại cho hai cụ. Sau khi cụ Trần Văn Tường chết (năm 1982), cụ Trần Thị Tường quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/1997 đứng tên hộ bà Trần Thị Tường. Đến ngày 15/6/2006 thì toàn bộ thửa đất số 398, diện tích 970m² đã được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 231744 đứng tên ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph.

Ngoài ra, cụ Phạm Thị Thại (tức Trần Thị Tường) còn được cấp giấy chứng nhận ngày 15/01/1997 gồm 03 thửa đất nông nghiệp (trồng lúa) với tổng diện tích 566m². Sau khi địa phương thực hiện dồn điền đổi thửa thì cụ Thại được chia 02 thửa đất nông nghiệp với tổng diện tích 555m² gồm thửa số 142, tờ bản đồ số 13, diện tích 424m² (đất lúa) và thửa đất số 276 (4), tờ bản đồ số 17, diện tích 131m² (đất trồng cây hàng năm khác) có vị trí tại xóm Trần Thuần (nay là xóm 6), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định và cụ Thại đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 224802 đứng tên hộ bà Trần Thị Tường. Hai cụ không còn tài sản nào khác và không để lại khoản nợ nào.

[2.5] Các đương sự bà Nụ, ông Hạ, bà Mão, bà Dậu, ông Đại, bà Hương, bà Nga và bà Lướt đều cho rằng do cụ Thại già yếu, trí óc không còn minh mẫn và không biết chữ nên có thể đã bị bà Cao Thị Ph (vợ ông Hạ) lừa dối điểm chỉ vào giấy tờ để bà Phấn làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa số 398; chính ông Hạ không biết việc sang tên và cũng không ký bất cứ giấy tờ gì nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận lại có chữ ký của ông Hạ và chữ ký của cụ Trần Văn Tường trong khi cụ Tường đã chết năm 1982 là hoàn toàn giả mạo chữ ký nên các đương sự yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2006 giữa cụ Thại và ông Hạ, bà Phấn bị vô hiệu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Điện nguyên là cán bộ địa chính xã Hải Tân khẳng định chính cụ Thại là người nhờ ông làm thủ tục sang tên thửa đất số 398 cho vợ chồng ông Hạ, bà Phấn và cụ Thại đã điểm chỉ dấu vân tay vào hồ sơ xin chuyển quyền do không biết chữ; còn ông Hạ, bà Phấn có ký hồ sơ chuyển nhượng hay không do đã lâu ông không nhớ. Tuy nhiên ông Điện cũng thừa nhận việc ông viết hộ hồ sơ

đã ghi tên cụ Trần Văn Tường (là chồng cụ Thại) trong hồ sơ chuyển nhượng đất khi cụ Tường đã chết từ năm 1982 là có sai sót.

[2.6] Tuy bà Nụ, ông Hạ, bà Mão, bà Dậu, ông Đại, bà Hương, bà Nga và bà Lướt đều không thừa nhận cụ Thại lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/6/2006 cho vợ chồng ông Hạ, bà Phấn nhưng trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được giải thích nhưng các đương sự cũng không yêu cầu Toà án trung cầu giám định mẫu dấu vân tay của cụ Thại với lý do cụ Thại đã chết không có giấy tờ pháp lý nào để lại làm mẫu so sánh và cũng không đưa ra được chứng cứ nào khác ngoài lời khai của mình để chứng minh trong khoảng thời gian tháng 06/2006 cụ Thại sức khỏe yếu, không còn minh mẫn nên đã bị bà Phấn lừa điếm chỉ vào hồ sơ chuyển nhượng đất. Trong khi đó ông Phạm Văn Điện nguyên cán bộ địa chính xã Hải Tân còn có mối quan hệ họ hàng gần với cụ Thại (có quan hệ con chú, con bác ruột) đã có lời khai khẳng định chính cụ Thại đã nói với ông Điện làm giúp thủ tục sang tên thửa đất số 398 cho con trai là ông Hạ, bà Phấn; cụ Thại đã trực tiếp điếm chỉ vào hồ sơ. Mặt khác từ thời điểm lập hồ sơ chuyển nhượng đất ngày 05/6/2006 đến khi cụ Thại chết (ngày 12/4/2017) là hơn 10 năm thì cụ Thại vẫn sinh sống tại xóm 6, xã Hải Tân cho đến năm 2014 mới vào tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ở với các con, việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ Thại để cấp đổi lại giấy chứng nhận mới cho vợ chồng ông Hạ, bà Phấn thì không thể các con cụ Thại không biết vì lời khai tại phiên toà các đương sự đã khẳng định trước đó ông Đại giữ giấy chứng nhận của cụ Thại, sau đó bà Phấn hỏi mượn tách đất ruộng nên ông Đại giao cho bà Phấn nhưng trong hơn 10 năm không hỏi bà Phấn để lấy lại giấy chứng nhận là không hợp lý. Kết quả xác minh tại UBND xã Hải Tân ngày 13/7/2022 còn lưu giữ “Đơn yêu cầu ngăn chặn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất” của các con cụ Trần Thị Tường ngày 20/7/2020 có ghi lý do cụ Trần Thị Tường tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hạ, bà Phấn mà chưa được sự đồng ý của các con. Từ các chứng cứ trên có đủ cơ sở khẳng định cụ Thại có lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Hạ, bà Phấn ngày 05/6/2006 là có thật, hợp đồng có hình thức phù hợp quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Còn hợp đồng chuyển nhượng có ghi tên cụ Trần Văn Tường (chồng cụ Thại) là bên chuyển nhượng và giấy uỷ quyền của cụ Trần Văn Tường cho cụ Trần Thị Tường (tức Thại) ngày 05/6/2006 khi đó

cụ Tường đã chết là không đúng quy định của pháp luật nên không có giá trị pháp lý.

[2.7] Xét về nội dung hợp đồng, cụ Phạm Thị Thại đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hạ, bà Phan toàn bộ thửa đất số 398, diện tích 970m^2 tại xóm 6, xã Hải Tân là tài sản chung của cụ Tường và cụ Thại. Tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng ngày 05/6/2006 thì cụ Tường đã chết, di sản thừa kế của cụ Tường chưa được các thừa kế phân chia nên thửa đất trên là tài sản chung theo phần của cụ Thại và các đồng thừa kế của cụ Tường nhưng cụ Thại đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 398 cho vợ chồng ông Hạ, bà Phan mà không có ý kiến đồng ý của tất cả các con là đã vi phạm quyền định đoạt tài sản chung theo quy định tại Điều 223 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo quy định pháp luật thì cụ Thại chỉ có quyền định đoạt phần tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Thại là $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất và phần cụ Thại được hưởng thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ Tường tổng cộng là: $485\text{m}^2 + 53,88\text{m}^2 = 539\text{m}^2$ (đã làm tròn số) nhưng cụ Thại đã định đoạt cả phần diện tích 431m^2 đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của các thừa kế khác của cụ Tường là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu đối với phần diện tích đất vượt quá quyền định đoạt này. Do đó có cơ chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2006 vô hiệu. Đối với diện tích 539m^2 (đã làm tròn số) tại thửa số 398 cụ Thại có quyền chuyển nhượng và đã chuyển nhượng cho ông Hạ, bà Phan, đến nay ông Hạ, bà Phan đã được cấp giấy chứng nhận nên được quyền sử dụng.

[2.8] Bị đơn bà Cao Thị Ph cho rằng thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đã hết theo quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng. Do nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật nên theo quy định tại Điều 128 và Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 123 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015) thì thời hiệu yêu cầu giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Do đó bị đơn yêu cầu đình chỉ giải quyết do hết thời hiệu là không có căn cứ.

[2.9] Về di sản thừa kế: Các đương sự thống nhất tài sản chung của cụ Trần Văn Tường và cụ Phạm Thị Thại có thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 970m^2 (gồm đất ở 360m^2 , đất vườn 310m^2 , đất ao 300m^2) tại xóm 6 (xóm Trần Thuần cũ), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Tuy nhiên sau khi cụ Tường chết, cụ Thại đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 398 cho ông Hạ, bà Phan.

Như đã phân tích ở trên thì cụ Thại chỉ có quyền chuyển nhượng diện tích 539m² thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình, cụ Thại đã chuyển nhượng cho ông Hạ, bà Phần nên phần di sản của cụ Thại không còn. Còn lại diện tích 431m² là di sản của cụ Trần Văn Tường chưa được phân chia cho các thừa kế khác (trừ cụ Thại đã chuyển nhượng phần di sản thừa kế của mình) nên di sản của cụ Tường vẫn còn. Đối với 02 thửa đất nông nghiệp có tổng diện tích 555m² đã cấp giấy chứng nhận ngày 23/9/2016 đứng tên hộ bà Trần Thị Tường, các đương sự đều thống nhất mặc dù đất ruộng cấp cho hộ cụ Trần Thị Tường nhưng cụ Trần Văn Tường đã chết từ năm 1982 nên không được chia ruộng, các con cũng được chia đất ruộng riêng, diện tích đất ruộng trên là tiêu chuẩn riêng của cụ Thại. Do đó có cơ sở xác định 02 thửa đất nông nghiệp có tổng diện tích 555m² là tài sản riêng của cụ Thại (tức Trần Thị Tường), cụ Thại đã chết nhưng di sản trên chưa được phân chia. Ngoài ra các đương sự thống nhất cụ Tường và cụ Thại không còn tài sản nào khác và không để lại khoản nợ nào.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2022 thì trên thửa đất số 398 có 01 nhà mái bằng 49,64m² và 01 bếp 15m² đều đã xuống cấp không còn giá trị; các đương sự đều không yêu cầu chia do đó không xem xét, nếu chia hiện vật thuộc phần đất của ai thì người đó được sử dụng. Kết quả định giá tài sản ngày 26/7/2022 thì trị giá 431m² đất tại thửa 398 có trị giá: 431m² x 2.000.000 đồng/m² = 862.000.000 đồng; trị giá 555m² đất nông nghiệp là: 555m² x 50.000 đồng/m².

Do cụ Tường và cụ Thại chết không để lại di chúc nên di sản của hai cụ được chia theo pháp luật theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 650 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.10] Về người thừa kế: Các đương sự thống nhất xác định cụ Trần Văn Tường và cụ Phạm Thị Thại có 08 người con gồm: Bà Trần Thị M, bà Trần Thị N, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Ng, ông Trần Văn H và bà Trần Thị L. Hai cụ không có con nuôi, con riêng. Bố mẹ đẻ của cụ Tường và bố mẹ đẻ cụ Thại đều chết trước hai cụ. Theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tại thời điểm cụ Tường chết ngày 27/10/1982 thì người thừa kế hàng thứ nhất của cụ Tường là cụ Thại, bà Mão, bà Nụ, bà Dậu, ông Đại, bà Hương, bà Nga, ông Hạ, bà Lượ. Tại thời điểm cụ Thại chết ngày 12/4/2017 thì người thừa kế hàng thứ nhất của cụ Thại là bà Mão, bà Nụ, bà Dậu, ông Đại, bà Hương, bà Nga, ông Hạ, bà Lượ.

Trong qua trình giải quyết vụ án bà Trần Thị M, bà Trần Thị D, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Ng, ông Trần Văn H tự nguyện tặng cho phần di sản được hưởng theo pháp luật đối với di sản của cụ Tường cho bà Trần Thị N và bà Trần Thị L mỗi người một nửa; bà Trần Thị M, bà Trần Thị N, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Ng, ông Trần Văn H, bà Trần Thị L tự nguyện tặng cho phần di sản được hưởng theo pháp luật đối với di sản của cụ Thái cho bà Trần Thị D; không yêu cầu bà Nụ, bà Lượ và bà Đậu thanh toán giá trị. Bà Nụ, bà Lượ và bà Đậu đều đồng ý nhận tặng cho đất của các thừa kế khác. Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

[2.11] Về công sức duy trì, bảo quản di sản: Các đương sự đều không có yêu cầu gì về công sức duy trì, bảo quản di sản và chăm sóc người để lại di sản nên không đặt ra xem xét.

[2.12] Về yêu cầu chia hiện vật: Bà Trần Thị N, bà Trần Thị L có yêu cầu chia đất tại thửa số 398 để sử dụng; bà Trần Thị D có yêu cầu chia đất nông nghiệp để sử dụng; các thừa kế khác bà Trần Thị M, ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Ng và ông Trần Văn H đều nhất trí nhường phần di sản được hưởng cho bà Nụ, bà Lượ và bà Đậu sử dụng. Bà Nụ và bà Lượ cùng đề nghị sử dụng chung đất di sản thừa kế nên cần chấp nhận yêu cầu chia hiện vật của các đương sự như trên là phù hợp với ý chí các đương sự và hiện trạng tài sản.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xác định quan hệ pháp luật, tư cách của những người tham gia tố tụng, thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã áp dụng qui định của Bộ luật dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, HĐXX không phát hiện thấy sai sót gì. Người kháng cáo bà Cao Thị Ph không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. HĐXX quyết định giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà Cao Thị Ph phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào các Điều 122, 128, 223, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 611, 612, 613, 650, 651, 660 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 167, Điều 168, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với ông Trần Văn H và bà Cao Thị Ph.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2006 giữa cụ Trần Thị Tường (tức Phạm Thị Thái) và vợ chồng ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph vô hiệu một phần đối với diện tích 431m² đất (gồm đất ONT.160m², đất CLN.271m²) thuộc thửa số 398, tờ bản đồ số 17, có diện tích 970m² tại xóm 6 (xóm Trần Thuần cũ), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 231744 cấp ngày 15/6/2006 đứng tên ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph.

4. Công nhận vợ chồng ông Trần Văn H và bà Cao Thị Ph có quyền sử dụng diện tích 539m² đất (gồm đất ONT.200m², đất CLN.39m², đất NTS.300m²) thuộc thửa số 398, tờ bản đồ số 17, có diện tích 970m² tại xóm 6 (xóm Trần Thuần cũ), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 231744 cấp ngày 15/6/2006 đứng tên ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph.

Ranh giới đất cụ thể như sau: Phía Bắc giáp phần đất chia cho bà Nụ, bà Lượ dài 28,8m; phía Đông giáp đường bê tông xóm dài 24,8m + 3,8m + 2,8m; phía Nam giáp đường xóm dài 15m; phía Tây giáp thửa số 399 của bà Tin và thửa số 400 của ông Thử dài 9,7m + 2,2m + 3,2m + 8,1m + 2,2m + 2,4m + 0,7m + 3,2m + 1,4m. (Được ký hiệu S2 trên sơ đồ kèm theo bản án).

5. Giao cho bà Trần Thị N và bà Trần Thị L được quyền sử dụng chung diện tích 431m² đất (gồm đất ONT.160m², đất CLN.271m²) thuộc thửa số 398, tờ bản đồ số 17, có diện tích 970m² tại xóm 6 (xóm Trần Thuần cũ), xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 231744 cấp ngày 15/6/2006 đứng tên ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph có trị giá 862.000.000 đồng. Trong đó tỷ lệ sở hữu của bà Trần Thị N và bà Trần Thị L mỗi người 50% là 215,5m² đất. Bà Trần Thị N và bà Trần Thị L được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm có 01 nhà mái bằng diện tích 49,64m² và 01 bếp lợp phibro xi măng diện tích 15m² đều không còn giá trị.

Ranh giới đất cụ thể như sau: Phía Bắc giáp thửa số 396 của ông Lương dài 5,6m + 36,0m; phía Đông giáp đường bê tông xóm dài 11,2m + 1,9m; phía Nam giáp phần đất chia cho vợ chồng ông Hạ, bà Phấn dài 28,8m; phía Tây giáp thửa số 400 của ông Thứ và thửa số 401 đất hai lúa dài 5,4m + 12,3m + 4,4m. (Được ký hiệu S1 trên sơ đồ kèm theo bản án).

6. Giao cho bà Trần Thị D được quyền sử dụng 02 thửa đất nông nghiệp có tổng diện tích 555m² trị giá 27.750.000đ (Hai mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) gồm: Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 13, diện tích 424m² (đất lúa) và thửa đất số 276 (4), tờ bản đồ số 17, diện tích 131m² (đất trồng cây hàng năm khác) tại xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 224802 cấp ngày 23/9/2016 đứng tên hộ bà Trần Thị Tường.

7. Các đương sự có trách nhiệm đăng ký làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao theo quyết định của bản án tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

8. Về nghĩa vụ bàn giao: Ông Trần Văn H và bà Cao Thị Ph có trách nhiệm bàn giao diện tích đất và tài sản gắn liền với đất được chia theo quyết định của bản án cho bà Trần Thị N và bà Trần Thị L sử dụng.

Bà Trần Thị N có trách nhiệm giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 224802 cấp ngày 23/9/2016 đứng tên hộ bà Trần Thị Tường cho bà Trần Thị D và giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 231744 cấp ngày 15/6/2006 đứng tên ông Trần Văn H, bà Cao Thị Ph (do ông Phạm Văn Điện giao nộp cho Tòa án và đã được giao lại cho bà Trần Thị N quản lý) cho ông Hạ, bà Phấn để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất khi có yêu cầu.

9. Về án phí: Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV. Bà Cao Thị Ph phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, bà Phấn đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0006340 ngày 13/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện Hải Hậu được đối trừ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành

Trong 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 thoả 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Anh Tuấn

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND-TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Mai Anh Tuấn

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND-TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Mai Anh Tuấn

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND-TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Mai Anh Tuấn

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Anh Tuấn

SƠ ĐỒ PHÂN CHIA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại thửa số 398, tờ bản đồ số 7

tại xóm 6, xã Hải Tân, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định

(Kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 23/2023/DS-PT

ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định)