

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 139/2023/DS-PT

Ngày: 12/6/2023

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Phước Hòa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Cường

Ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Yên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Minh Lộc, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 27/2023/TLPT- DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2275/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lại Thị N, sinh năm 1953; địa chỉ: thôn T, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến T, địa chỉ: Phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- Bị đơn: Ông Hoàng Quốc T1 và bà Lê Thị Bảo T2. Ông T1 vắng mặt, bà T2 có mặt.

Cùng địa chỉ: Số I đường T, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Lê Thị H, địa chỉ: phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

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

+ Bà Đào Thị C, sinh năm 1938; địa chỉ: số A đường H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

+ Bà Đào Thị B, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

+ Bà Đào Thị X, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn T, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

+ Bà Đào Thị B1, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Võ Diệp Minh T3, địa chỉ: số H T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

+ Ông Đào Quốc T4, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn T, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến T. Có mặt

+ Đào Văn T5, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn T, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến T. Có mặt.

+ Ông Đào Minh T6, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn T, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến T. Có mặt.

+ UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Ngọc Đ - Chủ tịch; địa chỉ: Đường P, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ UBND xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người kháng cáo nguyên đơn là bà Lại Thị N và người có nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị C, bà Đào Thị B, bà Đào Thị X, bà Đào Thị B1, ông Đào Quốc T4, ông Đào Văn T5 và ông Đào Minh T6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ chồng của bà Lại Thị N là cụ Đào Văn K và cụ Nguyễn Thị Y qua đời có để lại di sản thừa kế là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 46 ở địa chỉ thôn H, xã B, thành phố Đ. Ông Đào Anh K1 (chồng bà N) cùng các anh chị em trong gia đình thống nhất chuyển nhượng lại thửa đất hương hỏa của ông bà để lại với giá 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Hoàng Quốc T1 và bà Lê Thị Bảo T2. Trong nội dung thỏa thuận, tất cả anh chị em đều đồng ý

nhận phần tiền được chia sau khi bán đất, chỉ riêng ông K1 sau khi ông T1, bà T2 làm được giấy chứng nhận đất sẽ tách cho ông 100m² để làm nhà, không nhận tiền từ việc bán đất. Ngày 30/7/2010, ông T1 và bà T2 đã tự nguyện viết giấy cam kết với nội dung “Sau khi làm thủ tục, hoàn thành thủ tục đất, sẽ tách ra cho ông Đào Anh K1 với diện tích 100m² (4x25)”. Tuy nhiên từ đó đến nay, phía bị đơn ông T1, bà T2 sau khi được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn không thực hiện nghĩa vụ tách thửa và bàn giao 100m² đất cho ông K1 là vi phạm các thỏa thuận như đã cam kết với gia đình bà.

Để đảm bảo quyền lợi của gia đình nên bà khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Hoàng Quốc T1 và bà Lê Thị Bảo T2 phải thực hiện nghĩa vụ theo cam kết là tách thửa và chuyển giao lại quyền sử dụng đất với diện tích 100m² từ thửa đất số 60, tờ bản đồ số 46 ở địa chỉ thôn H, xã B cho những người thừa kế hàng thứ nhất của ông K1 (vì ông K1 đã chết), đồng thời tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 46 ở địa chỉ thôn H, xã B đã được UBND thành phố Đ cấp cho ông T1, bà T2.

Tại bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện vì không có căn cứ pháp lý. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng từ bà B1 (người được các đồng thừa kế làm văn thỏa thuận được hưởng di sản thừa kế của cụ K và cụ Y). Thửa đất số 60, tờ bản đồ 46 ở thôn H tại thời điểm đó là đất trồng cây hàng năm, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 5/2010, bị đơn ông Hoàng Quốc T1 và bà Lê Thị Bảo T2 cùng ba gia đình chung nhau mua lại mảnh đất vườn của bà B1, ông S. Trong đó người đứng ra đại diện làm thủ tục mua bán gồm: Ông Hoàng Quốc T1 và vợ là Lê Thị Bảo T2; ông Nguyễn Duy H1 và vợ Lê Thị H. Bên bán đất là bà Lê Thị B2, được những người thừa kế cho tặng và chồng Hoàng Tấn S1 với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 20/5/2010, tại nhà bà B2, ông S1 đã nhận 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc bán đất. Ông K1 là thành viên trong gia đình bên bán có mong muốn lấy lại 100m² để làm nhà ở trong số 500m² đất bán. Vì vậy, phía bên mua là (ông T1, bà T2) đã nhất trí để lại 100m² như nguyện vọng của ông K1. Năm 2012, để hoàn thành thủ tục tách thửa theo quy định của nhà nước phải chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở mới được tách lô, và đất này phải nộp thuế chuyển đổi mục đích sử dụng 100% với số tiền 420.000.000 đồng, đất vườn không được tách thửa khi các thửa nhỏ hơn 300m². Bên mua đã yêu cầu ông K1 thực hiện các nghĩa vụ để tách thửa nhưng ông K1 không có tiền. Vì vậy, bên mua là ông T1 bà T2 đã thông báo cho ông K1 biết trong thời hạn 03 tháng nếu ông K1 không nộp tiền thì bên mua sẽ không chịu trách nhiệm và sẽ nhượng lại phần đất của ông K1 cho người khác mua để làm thủ tục cấp giấy. Sau đó nhóm bên mua đã tách thành 5 thửa và hiện tại không còn thửa đất nào như nguyên đơn đã khởi kiện. Bà Lại Thị N khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 100m² đất được thừa kế, phía bị đơn không đồng ý, không biết bà

N là ai vì tại thời điểm thực hiện giao dịch mua bán đất chỉ có giữa bị đơn và bà B2, ông S1. Khi còn sống, ông K1 cũng không có ý kiến gì.

Mặt khác, phía nguyên đơn (bà Lại Thị N) trong vụ án này khởi kiện đòi lại đất của bị đơn không đúng đối tượng vì trong biên bản thỏa thuận ngày 21/11/2011 về chia di sản thừa kế tại Phòng C1 tỉnh Quảng Bình của các đồng thừa kế nhất trí tặng cho bà Đào Thị B1 được hưởng di sản nên bà Đào Thị B1 được toàn quyền định đoạt tài sản trên. Do vậy phía bị đơn xác định tài sản này ông K1 không được quyền thừa kế nữa, ông K1 đã giao toàn bộ quyền thừa kế tặng cho bà B1 nên việc khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ.

Tại Công văn số 952/UBND-TNMT ngày 15/6/2022, Ủy ban nhân dân thành phố Đ có ý kiến:

Theo hồ sơ nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố ngày 22/12/2011, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 46, xã B đã được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ CH01566 ngày 20/12/2011 cho bà Đào Thị B1 với diện tích 500,4 m² đất trồng cây hàng năm khác, bà Đào Thị B1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nói trên cho bà Lê Thị Bảo T2 theo Hợp đồng số công chứng 878, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 22/12/2011. Ngày 26/12/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố đã lập biên bản xác định lại ranh giới, mốc giới và đo lại thửa đất để đo tách thửa đất nói trên thành các thửa đất số 396, 397 và 398, tờ bản đồ số 46, xã B. Căn cứ hồ sơ đã lập, ngày 10/02/2012 UBND thành phố có Quyết định số 220/QĐ-UBND cho phép bà T2 chuyển mục đích sử dụng từ 500,4 m² đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở và ngày 20/4/2012 đã cấp các GCNQSDĐ số vào sổ: CH 01681 (thửa đất số 396, tờ bản đồ số 46, diện tích 86,6 m²), CH 01682 (thửa đất số 397, tờ bản đồ số 46, diện tích 200,9 m²) và CH 01683 (thửa đất số 398, tờ bản đồ số 46, diện tích 212,9 m²) cho bà Lê Thị Bảo T2 theo quy định (GCNQSDĐ cấp cho cá nhân bà Lê Thị Bảo T2, không liên quan đến ông Hoàng Quốc T1). Trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 134 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Điều 19 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T11 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Từ khi cấp GCNQSDĐ cho bà T2 đến nay, UBND thành phố không nhận được khiếu nại liên quan đến việc cấp các Giấy chứng nhận nói trên.

Đối với GCNQSDĐ được cấp cho bà Đào Thị B1, theo hồ sơ nộp tại UBND thành phố ngày 23/11/2011 thì thửa đất số 60, tờ bản đồ số 46, xã B có nguồn gốc do ông, bà Đào Văn K - Nguyễn Thị Y (bố, mẹ của bà B1) để lại; di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất nói trên của ông K, bà Y đã được ông Đào

Anh K1 (chồng của bà N) và những người thừa kế theo pháp luật thỏa thuận phân chia và thống nhất tặng cho toàn bộ phần hưởng di sản của mình cho bà B1 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Phòng C1 tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 21/11/2011. Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ do gia đình kê khai, được UBND xã B xác nhận, ngày 20/12/2011 UBND thành phố đã cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH01566 cho bà Đào Thị B1 đối với thửa đất nói trên theo quy định. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; từ khi cấp GCNQSDĐ cho bà B1 đến nay, UBND thành phố không nhận được khiếu nại liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận nói trên.

Như vậy, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Đào Thị B1, bà Lê Thị Bảo T2, quan hệ của bà Lại Thị N với người để lại di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất nói trên (ông, bà Đào Văn K - Nguyễn Thị Y) và người được hưởng di sản (bà Đào Thị B1) và nội dung khởi kiện của bà Lại Thị Nhân cho thấy bà N không có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến thửa đất nói trên, do vậy đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh trả lại đơn khởi kiện, không xét xử đối với nội dung bà Lại Thị N yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ của thửa đất số 60, tờ bản đồ số 46, tại xã B đã được cấp cho bà Lê Thị Bảo T2 do người khởi kiện không có quyền khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại bản tự khai, phiên hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị B1 trình bày: Về thửa đất đang tranh chấp, trước khi bán bà có xin ông Đào Anh K1 xây bờ kè, đất thời điểm này cũng chưa có giấy tờ gì. Khi có người hỏi mua nên bà có xin anh trai là ông Đào Anh K1 bán và ông K1 đã đồng ý cho bà B1 bán đất nên bà mới đại diện anh em bán phần đất này. Việc bán đất đã được chia đều cho các anh chị em (trong đó ông K1 có nhận 20.000.000 triệu) và anh chị em trong gia đình không ai có ý kiến gì về việc này. Sau khi bán xong, các anh chị em có yêu cầu bị đơn ông Hoàng Quốc T1 và bà Lê Thị Bảo T2 để lại cho ông Đào Anh K1 100m² đất nằm trong phần diện tích đã bán cho bị đơn để ông K1 xây nhà và phía bị đơn đã đồng ý và có giấy cam kết của ông T1 bà T2 viết kèm theo. Nay bà B1 đề nghị phía bị đơn ông T1 và bà T2 phải chuyển giao lại cho ông Đào Anh K1 100m² đất như đã cam kết trong giấy. Còn về văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, các anh chị em đồng ý tặng cho kỷ phần thừa kế của mình cho bà vào năm 2011 thì bà không nhớ rõ. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị X, bà Đào Thị B trình bày: Đồng ý với nội dung trình bày của nguyên đơn và ý kiến của bà Đào Thị B1. Ngoài ra, việc bán đất đã được chia đều cho các anh chị em, không ai có ý kiến gì. Sau khi bán xong, các anh chị em có yêu cầu bị đơn ông T1, bà T2 để lại cho anh trai là ông Đào Anh K1 100m² đất để xây nhà, phía bị đơn đã đồng ý và có giấy cam kết của ông T1 và bà T2 viết kèm theo. Đối với văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế các anh chị em đồng ý tặng cho kỷ phần thừa kế của mình cho bà Đào

Thị B1 vào năm 2011 như phía bị đơn đã cung cấp, các bà cho rằng đó là văn bản giả mạo, các bà chưa bao giờ đồng ý tặng cho kỷ phần thừa kế của mình cho bà B1 và chưa bao giờ lên Văn phòng C2 tỉnh Quảng Bình để ký tên. Chỉ có biên bản họp gia đình vào năm 2010.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (là những người trong hàng thừa kế với bà B1) cũng đồng ý với ý kiến trình bày của bà B1, bà X và bà B, không bổ sung ý kiến gì thêm.

UBND xã B: Đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án nhưng không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 22/12/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

“Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 99, 166, 167, 188 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị N về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Bảo T2 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ 46, diện tích 500,4m², địa chỉ tại thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Đồng thời bác yêu cầu của bà N về việc buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ theo cam kết là tách thửa và chuyển giao lại quyền sử dụng đất với diện tích 100m² từ thửa đất số 60, tờ bản đồ số 46 ở địa chỉ thôn H, xã B, thành phố Đ.”

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo về quyền kháng cáo.

Ngày 04/01/2023, các ông (bà) Đào Văn T5, Đào Quốc T4, Đào Minh T6, Đào Thị C, Đào Thị B, Đào Thị B1, Đào Thị X là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, cùng nội dung đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 04/01/2023, bà Lại Thị N có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng có ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị N là có căn cứ nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lại Thị N, bị đơn bà Lê Thị Bảo T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị B1 có mặt. Những

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị C, Đào Thị B, Đào Thị X, anh Đào Q, Đào Văn T5, Đào Minh T6, đại diện UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đại diện UBND xã B, thành phố Đ vắng mặt. Thấy, đây là phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ ba, việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều có lời trình bày trong hồ sơ vụ án nên việc xử vắng mặt những người nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[2] Bà Lại Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị C, Đào Thị B, Đào Thị X, Đào Thị B1, ông Đào Quốc T4, Đào Văn T5, Đào Minh T6 kháng cáo đều có nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận Thỏa thuận ngày ngày 31/7/2010 giữa ông Đào Anh K1 và ông Hoàng Quốc T1, bà Lê Thị Bảo T2.

[3] Xét Thỏa thuận ngày 31/7/2010, thấy:

[3.1] Theo “*Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 05/5/2010, thì bà Đào Thị B1, ông Hoàng Tấn S1 chuyển nhượng lô đất có tứ cận: Đông giáp nhà chị L; Nam giáp nhà anh N1; Bắc giáp nhà anh H2; Tây giáp dòng sông N, cho bà T2 với số tiền 450.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B1 không thừa nhận đã nhận đủ số tiền 450.000.000 đồng, nhưng xác nhận chữ ký nhận tiền là của mình, nên có đủ cơ sở xác định bà B1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận.

[3.2] Ngày 20/7/2010, các ông (bà) Đào Anh K1, Lại Thị N, Đào Thị P, Đào Thị B, Đào Thị X, Đào Thị B1, Lại Thị T7, Đào Văn D có lập “*Biên bản họp gia đình*”, với nội dung “*Miếng đất đó bán 300 triệu, có liên quan đến cháu D, O B3 sẽ xử lý với mấy O sau. Còn trong miếng đất bán đó xin lại cho anh K1 100m² để anh K1 lên làm nhà (có O Bảy bảo lãnh) làm sổ đỏ cho anh K1. Số tiền 300 triệu, trong đó 150 triệu phần O Bảy, còn lại 150 triệu chia ra cháu D 30 triệu. Để lại 20 triệu ngày giỗ cha mẹ, chị em mỗi người 15 triệu*”.

Ngày 31/7/2010, bà Lê Thị Bảo T2, ông Hoàng Quốc T1 có lập “*GIẤY CAM KẾT*”, với nội dung: “*Xin cam kết rằng: sau khi làm thủ tục hoàn thành thủ tục đất, sẽ tách ra cho anh Đào Anh K1 với diện tích 100m² (4x25)*”.

Tại “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” ngày 21/11/2011, được Văn phòng C2 chứng nhận, có nội dung:

“*Di sản để lại: Quyền sử dụng đất theo Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã B xác nhận ngày 04/11/2011, có đặc điểm như sau:*

+ *Thửa đất số: 60*

+ *Tờ bản đồ số: 46*

+ *Diện tích: 501,1m² (Bằng chữ: năm trăm lẻ một phẩy một mét vuông).*

- *Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận QSDĐ.*

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là: 20.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng chẵn).

Phần di sản mà chúng tôi là bà Đào Thị C; bà Đào Thị P; bà Đào Thị B; ông Đào Anh K1; bà Đào Thị X; bà Lại Thị T7; bà Đào Thị H3; ông Đào Thanh A; bà Đào Thị T8 và ông Đào Thanh T9 được hưởng ở trên, nay chúng tôi nhất trí tặng cho quyền hưởng di sản của mình cho bà Đào Thị B1 và sau khi văn bản này được lập bà Đào Thị B1 được toàn quyền định đoạt tài sản trên". Sau đó, bà B1 làm thủ tục và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Bà B1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 500,4m² cho bà T2 (có công chứng) mà không có điều kiện kèm theo.

[3.3] Như vậy, bà T2, ông T1 thỏa thuận với bà B1 nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 500,4m² và tại thời điểm bà B1 nhận đủ số tiền 450.000.000 đồng thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, bà T2 có toàn quyền định đoạt diện tích đất này. Việc bà T2 viết cam kết cắt lại cho ông K1 100m² đất, nhưng không có những điều kiện kèm theo thể hiện sự tự nguyện riêng của bà T2, hơn nữa tại thời điểm cam kết thì thửa đất chưa thuộc quyền sử dụng của bà T2, ông T1 nên thấy cam kết này không có tính bắt buộc bà T2 phải thực hiện.

[3.4] Mặc dù, việc bà T2 tự nguyện cắt lại cho ông K1 100m² không phải là điều kiện ràng buộc, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, thì bà T2, ông T1 đã yêu cầu ông K1 nộp tiền thuế để chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng ông K1 không đưa tiền cho bà T2, ông T1 (theo nguyên đơn trình bày thì do điều kiện khó khăn nên ông K1 nói để lại 100m², rồi tự mình đi làm thủ tục sau). Tại Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 10/02/2012, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cho phép bà Lê Thị Bảo T2 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở với diện tích 500,4m²; do đó bà T2 không thể đáp ứng yêu cầu của ông K1 chỉ chuyển mục đích sử dụng sang đất ở với diện tích 400,4m² (để lại 100m² cho ông K1 làm thủ tục chuyển mục đích sau). Theo quy định của UBND tỉnh Q thì điều kiện tách thửa đối với đất vườn là 300m² nên tại thời điểm này nếu không chuyển sang đất ở thì bà T2 không thể tách cho ông K1 100m² đất vườn để ông K1 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sau. Do đó, việc ông K1 không nộp tiền thuế để chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, dẫn đến bà T2 không thể thực hiện cam kết tách 100m² đất cho ông K1 được, việc không thể thực hiện cam kết này là lỗi của ông K1.

[3.5] Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà Đào Thị B1 (là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không có thỏa thuận với bà Lê Thị Bảo T2 về việc để lại cho ông Đào Anh K1 100m² đất. Sau khi nhận chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, bà T2 có yêu cầu ông K1 nộp tiền thuế nhưng ông K1 không đóng góp; Hơn nữa, từ khi mảnh đất được cấp đổi sang đất ở (ngày 10/02/2012) đến khi ông K1 mất (ngày 14/5/2021) thì ông K1 không có tranh chấp. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Lại Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Sau khi được những người thừa kế lập văn bản từ chối quyền thừa kế, bà Đào Thị B1 làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ 46, diện tích 500,4m² loại đất vườn là đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị B1 với bà Lê Thị Bảo T2 có công chứng tại Phòng C1 tỉnh Quảng Bình. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà Lê Thị Bảo T2 là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Bảo T2.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của những người kháng cáo không được chấp nhận nên các ông (bà) Lại Thị N, Đào Thị C, Đào Thị B, Đào Thị X, Đào Thị B1, Đào Quốc T4, Đào Văn T5, Đào Minh T6 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà Lại Thị N, Đào Thị C, Đào Thị B, Đào Thị X, Đào Thị B1 thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lại Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông (bà) Đào Thị C, Đào Thị B, Đào Thị X, Đào Thị B1, Đào Quốc T4, Đào Văn T5, Đào Minh T6. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Áp dụng Điều 99, 166, 167, 188, 203 Luật đất đai 2013;

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị N về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Bảo T2 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ 46, diện tích 500,4m², địa chỉ tại thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

3. Bác yêu cầu của bà Lại Thị N về việc buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ theo cam kết là tách thửa và chuyển giao lại quyền sử dụng đất với diện tích 100m² từ thửa đất số 60, tờ bản đồ 46 ở địa chỉ thôn H, xã B, thành phố Đ.

Áp dụng Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 29 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;

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lại Thị N, Đào Thị C, Đào Thị B, Đào Thị X, Đào Thị B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Đào Quốc T4 phải chịu án dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005208 ngày 11/01/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình. Xác nhận anh Đào Quốc T4 đã thi hành xong khoản tiền nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Đào Văn T5 phải chịu án dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005209 ngày 11/01/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình. Xác nhận anh Đào Văn T5 đã thi hành xong khoản tiền nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Đào Minh T10 phải chịu án dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005210 ngày 11/01/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình. Xác nhận anh Đào Minh Tiến đã thi hành xong khoản tiền nộp án phí dân sự phúc thẩm.

5. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Đình Phước Hoà