

Bản án số: 256/2022/DS - PT

Ngày: 21/12/2022

V/v: “*Tranh chấp di sản thừa kế;
tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất
vô hiệu; hủy giấy CNQSD 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 Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tồn

Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Phụng, 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 Trần Viết Tuấn, kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm trực tuyến tại điểm cầu trung tâm: Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; điểm cầu thành phần: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đối với vụ án dân sự thụ lý số 55/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 về: “*Tranh chấp di sản thừa kế và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 376/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T; địa chỉ: thành Phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ X H; địa chỉ: thành phố D, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1; địa chỉ: Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông Trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Chị Nguyễn Thị Thùy Nhung; địa chỉ: Tổ dân phố 2A, thị trấn Nông Trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Quang T, Công ty luật TNHH W, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: \thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị X; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.
2. Bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.
3. Bà Nguyễn Thị O; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.
4. Bà Nguyễn Thị Minh H; địa chỉ: tỉnh Nam Định. Vắng mặt.
5. Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, bà H, bà O, bà C, ông B: Ông Vũ X H; địa chỉ: số 85 Tôn Thất Tùng, thành phố D, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình. Vắng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Trung H, chức vụ: PGĐ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

8. Ủy ban nhân dân thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và ý kiến tại bản tự khai và hòa giải cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Vũ X H trình bày:

Bố mẹ bà T là ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1932 (chết ngày 05/7/2003) và bà Võ Thị X, sinh năm 1940; ông T, bà X sinh được 06 người con, gồm: Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim T. Bố, mẹ bà không có con nuôi.

Bố mẹ bà tạo lập được khối tài sản chung là ngôi nhà cấp 04 gắn liền với thửa đất có diện tích 777,2m² tại địa chỉ tổ dân phố 2A- Thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Nguồn gốc thửa đất này là mua lại của bà Nguyễn Thị X vào năm 1990 theo giấy mua bán nhà viết tay ngày 20/3/1990 ký giữa bà X và bà X với giá 4.000.000 đồng.

Cụ T chết ngày 05/7/2003 (theo Giấy chứng tử của UBND thị trấn Nông trường L cấp). Trước khi cụ T chết, diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Cụ T chết không để lại di chúc.

Phần di sản thừa kế của cụ T để lại trong khối tài sản chung là ngôi nhà cấp 04 gắn liền với thửa đất có diện tích 777,2 m² chưa được các đồng thừa kế hàng thứ nhất thỏa thuận phân chia, không có sự đồng ý của các anh chị em nhưng mẹ của bà T là bà Võ Thị X vẫn tự mình làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ. Và trong quá trình thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ, UBND huyện L và UBND thị trấn Nông trường L không thực hiện việc thẩm định về

nguồn gốc đất nên đã cấp GCNQSDĐ trái pháp luật mang tên người sử dụng đất là bà Võ Thị X với GCNQSDĐ số phát hành: BT 734592, số vào sổ cấp GCN: CH 00204, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 với diện tích đất 777,2m² (trong đó có 200m² đất ở và 577,2 m² đất trồng cây hàng năm khác) tại địa chỉ Tổ dân phố 2A- Thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Trên thửa đất này có hai ngôi nhà cấp 04 của bố, mẹ bà T xây dựng từ trước để lại nhưng không được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định trên thực tế để đưa tài sản gắn liền với đất vào GCNQSDĐ được cấp là trái với quy định pháp luật.

Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đất và tài sản là căn nhà thuộc di sản – thuộc quyền sở hữu, sử dụng của các đồng thừa kế gồm các con và bà X nhưng UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho một mình bà Võ Thị X là vi phạm quy định pháp luật.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, vào ngày 15/7/2019, bà Võ Thị X có đơn đề nghị tách thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A- Thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình ra thành hai thửa đất đó là thửa đất số 149, diện tích 297m² (trong đó có 100m² đất ở và 197m² đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất số 150 với diện tích 480,2m² (trong đó có 100m² đất ở và 380,2m² đất trồng cây hàng năm khác). Mặc dù có đơn đề nghị tách thửa đất vào ngày 15/7/2019, tuy nhiên tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L là trước đó vào ngày 28/6/2019 và sơ đồ chỉnh lý địa chính ngày 28/6/2019 được phê duyệt vào ngày 01/7/2019, như vậy là trái với các quy trình thực hiện thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất về mặt thời gian (thực hiện đo vẽ trước khi có đơn đề nghị tách thửa). Và trong ngày 15/7/2019 tại UBND thị trấn Nông trường L, bà X làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 103, quyền số 07 TP/CC-SCT/HĐGD cho vợ, chồng anh trai bà T là ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 với diện tích 480,2m² trong đó có 100m² đất ở và 380,2m² đất trồng cây hàng năm khác.

Nội dung của Hợp đồng tặng cho: bà X chỉ tặng cho quyền sử dụng đất, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 với diện tích 480,2m² ở thị trấn Nông trường L, nhưng trong hợp đồng này lại không tặng cho tài sản gắn liền với thửa đất. Bởi trên thửa đất này còn gắn liền 02 ngôi nhà cấp 04, 01 nhà thờ tường xây đồ mái bằng hai phần căn nhà còn 1 phần lợp tôn, ngôi nhà còn lại làm bếp tường xây lợp ngói. Hai ngôi nhà này là tài sản chung của bố, mẹ bà T để lại mà các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không xem xét.

Về hình thức tặng cho, bà Võ Thị X già yếu lẫn thẩn, văn hoá thấp, không thể đọc được văn bản, chỉ biết ghi được duy nhất mỗi tên riêng của mình. Tuy nhiên, việc UBND thị trấn Nông trường L vẫn thực hiện việc chứng thực Hợp đồng tặng cho này là không đúng quy định. Theo lời chứng của UBND thị trấn Nông trường L tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 103, quyền số 07 TP/CC-SCT/HĐGD, hoàn toàn không có người làm chứng và cũng không thể hiện việc mẹ của bà T được nghe đọc lại nội dung hoặc tự đọc lại nội dung hợp đồng là có dấu hiệu bị lừa dối.

Đã nhiều lần các anh, chị, em của bà T và bà Võ Thị X đề nghị vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 thực hiện việc chia di sản chung do bố bà T mất không để lại di chúc và việc bà Võ Thị X tự đăng ký GCNQSDĐ là di sản thừa kế chưa được phân chia theo quy định pháp luật, đã được UBND thị trấn Nông trường L hoà giải tranh chấp nhưng không thành.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà và các đồng thừa kế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bà T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình như sau:

- Chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản do bố của bà đã mất để lại không có di chúc, là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là hai 02 ngôi nhà cấp 04 trên diện tích đất 777,2m² (trong đó có 200m² đất ở và 577,2m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 ở địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Hiện nay do vợ, chồng bị đơn là ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 đang quản lý sử dụng trên thực tế.

- Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 103, quyền số 07 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/7/2019 giữa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị X và vợ, chồng bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của các Điều 117, 123, 125 Bộ luật dân sự 2015. Vì việc tặng cho là trái pháp luật cũng như có nguồn gốc từ GCNQSDĐ đã được cấp trái pháp luật trước đó, do có dấu hiệu vi phạm quy định về chứng thực, trái đạo đức xã hội.

- Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 734592, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00204, thửa đất số: 33, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình cấp vào ngày 31/10/2017 trái pháp luật cho bà Võ Thị X vi phạm các quy định về thừa kế tại các Điều 649, 650, 651, 656, 660 Bộ luật dân sự 2015.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401717, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01675, thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình ngày 02/8/2019 do UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Võ Thị X vì có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp trái pháp luật trước đó.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401718, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01676, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình ngày 02/8/2019 do cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho vợ, chồng Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 vì có nguồn gốc từ Hợp đồng nhận tặng cho trái pháp luật và GCN QSDĐ đã được cấp trái pháp luật trước đó.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020 bà Nguyễn Thị Kim T rút phần yêu cầu khởi kiện về Chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản do cụ Nguyễn Đức T để lại là diện tích đất 777,2m² (trong đó có 200m² đất ở và 577,2m² đất trồng cây hàng năm khác) tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 ở địa chỉ Tổ dân

phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Trường hợp Tòa án chia di sản thừa kế theo yêu cầu của ông T, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và đồng ý giao phần thừa kế của mình được hưởng cho mẹ là bà Võ Thị X.

Tại các bản tự khai và hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1, người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Thùy Nhung thống nhất trình bày:

Ông T là con ruột của ông T và bà X, trước đây bố, mẹ cùng các chị, em của ông T sinh sống lớn lên tại Đội 1 thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình, sau đó chị và các em của ông đã thoát ly khỏi gia đình đi làm ăn, sinh sống ở nơi khác.

Về nguồn gốc 02 thửa đất số 149, 150 tờ bản đồ số 15 ở địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình do vợ, chồng ông, bà đang sử dụng là năm 1990 ông T và bà Đồng Thị T1 có đưa cho mẹ là bà Võ Thị X số tiền 4.000.000 đồng để mua lại căn nhà của vợ chồng anh chị X - Hoàn, có giấy tờ mua bán được viết bằng tay ngày 20/3/1990 do bà Võ Thị X đứng tên, anh chị X - Hoàn đã bán căn nhà ngói ba gian trên mảnh đất nông nghiệp của Nông trường, thời điểm đó chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1996 do ngôi nhà ngói ba gian đã cũ và xuống cấp nên vợ chồng ông xây dựng ngôi nhà mới là căn nhà hiện tại đang sinh sống. Vì hoàn cảnh khó khăn nên đến năm 2001 mới hoàn thiện xong căn nhà, mọi chi phí xây dựng đều do ông, bà bỏ ra, có bản cam kết của bà X chứng nhận việc vợ chồng xây dựng căn nhà. Các anh, chị, em của ông không sinh sống trên thửa đất, trong sổ hộ khẩu cũng không có tên của các anh, chị, em. Ông Nguyễn Đức T lâm bệnh qua đời ngày 05/7/2003. Sau khi bố của ông mất, mẹ là bà Võ Thị X cùng vợ chồng ông và các con của ông vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa đất. Ông T, bà T1 cho rằng căn nhà trên đất hiện nay được ông, bà xây dựng, căn nhà cũ đã mục nát, đã bị tháo dỡ. Căn nhà do ông, bà bỏ tiền ra xây dựng và sửa chữa, có xác nhận ngày 15/7/2019 của bà X là của ông bà. Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận ý kiến của bà T.

Đến năm 2009, Nhà nước có chủ trương cấp đất cho những người sinh sống ổn định lâu dài trên mảnh đất, không có tranh chấp là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trước ngày 1/1/1993 thì được cấp quyền sử dụng đất, sau đó thị trấn Nông trường L thông báo cho những hộ gia đình đi kê khai nên mẹ ông là bà Võ Thị X được quyền đứng tên một mình trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 10/5/2011 lần đầu có thời hạn sử dụng đến năm 2013 theo GCNQSDĐ số BE 337833, diện tích 782m² tại thửa số 11, tờ bản đồ 15. Tháng 7 năm 2019 để hợp thức hoá căn nhà bà X và ông đến UBND thị trấn Nông trường L làm thủ tục Hợp đồng tặng cho và bản cam kết đúng quy định nhà nước đề ra. Đến ngày 2/8/2019 được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà X và vợ chồng ông, bà.

Ông T, bà T1 cho rằng, năm 2011 Nhà nước mới công nhận QSD đất cho bà X, trong khi đó ông T chết năm 2003 – thời điểm chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa phát sinh quyền của người sử dụng đất của ông T nên không phải là di sản thừa kế, do đó bà X có quyền định đoạt đối với thửa đất này và đã tặng cho ông, bà nên yêu cầu chia di sản thừa kế của bà T là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất của nguyên đơn bà T, ông, bà cho rằng việc cấp GCNQSDĐ cho bà X là đúng quy định của pháp luật, đúng trình tự thủ tục vì thời điểm cấp Giấy, ông T đã chết, trên giấy tờ mua bán nhà đất mang tên bà X, đất không phải là di sản thừa kế, không liên quan đến các con của bà X, do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này.

Đối với hợp đồng tặng cho QSD đất: Ông T, bà T1 cho rằng việc tặng cho giữa bà X với ông, bà được thực hiện tự nguyện, tuân theo các quy định của pháp luật, cán bộ của UBND thị trấn đã đến nhà để bà X ký và điểm chỉ. Được UBND thị trấn chứng thực. Tại thời điểm tặng cho, bà X minh mẫn, nhận thức và làm chủ được việc của mình làm; ông, bà là người thứ 3 hoàn toàn ngay tình, việc tặng cho đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận và đã được cấp GCNQSDĐ. Do đó hợp đồng không bị vô hiệu, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà T về tuyên hủy hợp đồng này.

Do đã được mẹ tặng cho QSD đất và đã được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho tài sản là QSD đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401718, số vào sổ cấp GCN: CS 01676, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình ngày 02/8/2019 mang tên Nguyễn Đức T và Đồng Thị T1.

Tại đơn phản tố ngày 13/7/2020 bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 yêu cầu Tòa án xem xét chia di sản thừa kế, nhưng đề nghị căn cứ vào Hợp đồng tặng cho và Bản cam kết của bà Võ Thị X, tôn trọng quyền định đoạt của cụ X để chia. Đối với chuồng trại chăn nuôi, nhà bếp, nhà vệ sinh do ông xây dựng trên thửa đất 149, ông tự nguyện tháo dỡ. Đối với tường rào đã xây dựng, ông T không yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị X trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Đức T, vợ chồng có 06 người con như nguyên đơn bà T đã trình bày, không có con nuôi. Trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng bà tạo lập được một khối tài sản chung là 02 ngôi nhà cấp 04 gắn liền với thửa đất số 33 tờ bản đồ số 15, có diện tích 777,2m² tại Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình, nguồn gốc là do vợ chồng bà mua lại nhà, đất của bà X qua sự giới thiệu của con gái là chị O vào năm 1990. Đến năm 2003 chồng của bà mất, không để lại di chúc. Vào năm 2019 bà có ký vào hợp đồng tặng cho bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 là ngoài ý muốn chủ quan của bà, vì sức khỏe yếu, văn hoá thấp bà không biết nội dung tặng cho là gì, bà không biết đọc và không có ai đọc cho bà nghe, bà chỉ viết được duy nhất mỗi tên riêng của mình, trong khi 05 đứa con còn lại của bà không hay biết

việc bà làm tặng cho quyền sử dụng đất, bà X thấy có sự việc lừa dối ép buộc trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Vì vậy bà đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 phải trả lại toàn bộ tài sản là thửa đất số 150 diện tích 480,2m² và căn nhà mà bà đã ký tặng cho lại cho bà. Quá trình giải quyết vụ án, bà đồng ý giao phần thừa kế của mình cho bà Nguyễn Thị Kim T. Tại phiên tòa, bà đồng ý nhận các phần thừa kế mà các con của bà giao lại cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, bà O, bà C, ông B và đại diện theo ủy quyền Ông Vũ X H trình bày:

Các bà là con ruột của cụ Nguyễn Đức T và cụ Võ Thị X, các bà thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn bà T và mẹ là bà X. Nguồn gốc đất các bà trình bày, thông qua sự giới thiệu của bà O nên bố mẹ các bà mua lại nhà, đất của bà X và ông Hoàn, ông T khai của ông T, bà T1 mua là không đúng vì sau khi mua nhà một thời gian, ông T, bà T1 mới về ở chung. Các bà không có yêu cầu chia di sản thừa kế mà chỉ đề nghị hủy các Giấy CNQSD đất mang tên bà Võ Thị X, ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 để các đồng thừa kế cùng đứng tên Giấy CNQSD đất.

Đối với Hợp đồng tặng cho của bà X, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy hợp đồng vì tại thời điểm thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị X hạn chế về khả năng đọc và viết, và theo lời chứng của UBND thị trấn Nông trường L tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 103, quyển sổ 07 TP/CC/HĐTC, hoàn toàn không có người làm chứng và cũng không thể hiện việc bà Võ Thị X được nghe đọc hoặc tự đọc lại nội dung hợp đồng. Vì vậy đối với trường hợp giao kết hợp đồng như bà Võ Thị X, bắt buộc phải có người làm chứng để đảm bảo tính khách quan cả hình thức lẫn nội dung của hợp đồng. Trên thửa đất này còn có ngôi nhà cấp 04 của bố, mẹ các đồng thừa kế để lại, nhưng không được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thẩm định trên thực tế để đưa tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận QSD đất được cấp là trái với quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

Về chia di sản thừa kế, đại diện theo ủy quyền của các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, trước đây có đề nghị giao lại cho bà Nguyễn Thị Kim T nhưng tại phiên tòa thống nhất giao kỷ phần thừa kế của mình được hưởng cho bà Võ Thị X.

UBND thị trấn Nông trường L trình bày:

Về nguồn gốc sử dụng đất của bà Võ Thị X và ông Nguyễn Đức T là nhận chuyển nhượng lại từ gia đình bà Nguyễn Thị X vào năm 1990 và sử dụng ổn định cho đến nay.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X vào năm 2011 là do bà X tự kê khai đất thuộc quyền sử dụng của bà (do chồng bà mất

năm 2003) và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số phát hành BE337833, số vào sổ 00764/QSDĐ mang tên bà Võ Thị X.

Bà X tự nguyện tặng cho lại một phần diện tích thửa đất được cấp cho ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1, Hợp đồng tặng cho số 103, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD được lập ngày 15 tháng 7 năm 2019 do UBND thị trấn Nông trường L chứng thực.

Đối với việc tặng cho QSD đất giữa bà X với ông T, bà T1: Quá trình làm thủ tục hồ sơ tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất thì UBND thị trấn làm theo quy định Luật đất đai năm 2013, các bên tham gia giao dịch hợp đồng còn minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và ký hợp đồng trước mặt người tiếp nhận hồ sơ. Việc thẩm định và phê duyệt hồ sơ là do cơ quan chuyên môn cấp trên thực hiện.

Ủy ban nhân dân thị trấn đã tiến hành hoà giải nhưng hoà giải không thành. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết theo quy định pháp luật.

UBND huyện L trình bày tại Công văn số 347/UBND-TNMT ngày 23/02/2021:

Đối với hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 734592, số vào sổ cấp GCN CH 00204 cấp ngày 31/10/2017 do UBND huyện L cấp cho bà Võ Thị X đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình: Ngày 08/7/2016, bà Võ Thị X có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (từ thửa đất số 11, tờ bản đồ số 15, diện tích 782m² sang thông tin bản đồ địa chính mới là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15, diện tích 777,2 m²). Ngày 08/11/2016, UBND thị trấn Nông trường L xác nhận ranh giới sử dụng ổn định, không thay đổi. Ngày 27/10/2017, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ xác nhận vào đơn đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất và được Phòng Tài nguyên Môi trường thẩm định trình UBND huyện ký cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất với thửa đất đối với thửa đất nêu trên. Đối chiếu với các quy định tại thời điểm cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất UBND huyện nhận thấy việc cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho bà Võ Thị X là bảo đảm các quy định của Luật đất đai năm 2003 và Điều 144, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CR 401717, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS 01675 cấp ngày 02/8/2019 do Sở Tài nguyên Môi trường cấp cho bà Võ Thị X đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CR 401718, số vào sổ cấp GCN QSD đất số CS 01676 cấp ngày 02/8/2019 do Sở Tài nguyên Môi trường cấp cho ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15, địa chỉ của 02 thửa đất tại Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ cho thấy cả hai trường hợp này do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp thủ tục tách thửa, tặng cho. Do đó,

quan điểm của UBND huyện L là đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình trình bày tại Công văn số 682/VPĐKĐĐ ngày 04 tháng 11 năm 2021:

Bà Võ Thị X được UBND huyện L ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/10/2017, số phát hành BT 734592 tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15, diện tích 777,2 m² tại Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 24/7/2019, bà Võ Thị X nộp hồ sơ đăng ký tách thửa đất và tặng cho một phần thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 tại Bộ phận Một cửa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L.

Theo hồ sơ đăng ký biến động đất đai thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị X với ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 đã được UBND thị trấn Nông trường L, huyện L chứng thực ngày 15/7/2019. Căn cứ quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì việc tặng cho và đề nghị cấp đổi 01 phần thửa đất sau khi tặng cho ông T và bà T1 đảm bảo các điều kiện theo quy định.

Trên cơ sở đó Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L lập hồ sơ chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 do nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà Võ Thị X ngày 02/8/2019, số phát hành CR 401718, tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15, diện tích 480,2m² tại thị trấn Nông trường L, huyện L, đồng thời cấp đổi một phần thửa đất sau khi tặng cho ông T và bà T1 cho bà Võ Thị X ngày 02/8/2019 số phát hành CR 401717, tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15 tại thị trấn Nông trường L, huyện L.

Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thông tin nêu trên cho bà Võ Thị X và ông, bà Nguyễn Đức T-Đồng Thị T1 đảm bảo đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật. Nay bà bà Nguyễn Thị Kim T yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Võ Thị X là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tuyên không chấp nhận yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Võ Thị X.

Đối với hồ sơ nhận thừa kế QSD đất, việc phán quyết văn bản phân chia di sản thừa kế có vi phạm pháp luật hoặc đúng pháp luật là thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Bộ Luật Tố Tụng dân sự 2015. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp hoặc giữ nguyên Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp căn cứ vào bản án xét xử của Tòa án về nội dung này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 122, 131, 688, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 100, 101, 202 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T:

1.1 Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số 337833, số vào sổ 00764 ngày 10/5/2011 đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 15 diện tích 782m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 582m²) tại thị trấn Nông trường L, huyện L, do UBND huyện L cấp cho bà Võ Thị X.

1.2 Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 734592, số vào sổ cấp GCN: CH 00204 cấp ngày 31/10/2017, thửa đất số: 33, tờ bản đồ số 15 diện tích 777,2m² tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

1.3 Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CR 401718, số vào sổ cấp GCN: CS 01676, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình ngày 02/8/2019 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp mang tên Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 để chia thừa kế

1.4 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401717, số vào sổ cấp GCN: CS 01675, thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình ngày 02/8/2019 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Võ Thị X để chia cho các đồng thừa kế.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 103, quyền số 07 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/7/2019 giữa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị X và vợ, chồng bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 là vô hiệu.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà T do nguyên đơn rút yêu cầu.

4. Công nhận Quyền sử dụng đất diện tích 777,2m² đất thuộc thửa 33, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình là tài sản chung của ông Nguyễn Đức T và bà Võ Thị X, mỗi người được sở hữu theo phần là 338,6m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 288,6m² đất trồng cây lâu năm khác.

5. Chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Đức T:

5.1. Xác định di sản thừa kế do cụ Nguyễn Đức T để lại là diện tích $388,6\text{m}^2$ đất (trong đó có 100m^2 đất ở và $288,6\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm khác) thuộc thửa 33 tờ bản đồ 15 tại tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy CNQSD đất số BT 734592, sổ vào sổ CH 00204 do UBND huyện L cấp ngày 31/10/2017 mang tên bà Võ Thị X (nay thuộc các thửa 149 và 150 tờ bản đồ số 15, thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình) được chia làm 07 phần, mỗi phần là $55,5\text{m}^2$

5.2. Chia cho ông T $387,6\text{m}^2$ đất có giá trị 39.731.500 đồng (trong đó có $62,3\text{m}^2$ đất ở có giá 28.346.500 đồng và $325,3\text{m}^2$ đất vườn có giá 11.385.000 đồng) thuộc thửa 150, tờ bản đồ số 15 tại thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Đất có vị trí và kích thước như sau:

Phía Đông giáp phần đất chia cho bà X dài 29,64m

Phía Tây giáp thửa 109 dài 30,31m

Phía Nam giáp thửa 34 dài 11,42m

Phía Bắc giáp đường giao thông rải nhựa dài 14,52m

Ông T chỉ được hưởng 01 phần thừa kế là $55,5\text{m}^2$, do đó buộc ông T có trách nhiệm bù tiền chênh lệch giá trị đất cho bà X diện tích $332,1\text{m}^2$ là 27.457.000 đồng (trong đó có $37,7\text{m}^2$ đất ở có giá 17.153.000 đồng/ m^2 ; $294,4\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm có giá 10.304.000 đồng)

5.3. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các ông, bà gồm bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B giao lại phần thừa kế của mình cho bà Võ Thị X

5.4. Chia cho bà Võ Thị X $389,5\text{m}^2$ đất có giá trị 71.466.000 đồng, (trong đó có $137,7\text{m}^2$ đất ở có giá trị 62.653.000 đồng và $251,8\text{m}^2$ đất vườn 8.813.000 đồng) thuộc thửa 149 và một phần thửa 150, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình theo Giấy CNQSD đất mang tên bà Võ Thị X, có vị trí, kích thước như sau

Phía Đông giáp đường hẻm dài 1,23m + 27,71m

Phía Tây giáp phần đất chia cho ông T dài 29,64m

Phía Nam giáp thửa 34 dài 13,19m

Phía Bắc giáp đường rải nhựa dài 13,12m

Ông T, bà T1 phải giải phóng tất cả các tài sản thuộc sở hữu của mình có trên thửa đất 149, thửa 150 tờ bản đồ số 15 để trả lại đất cho bà X bao gồm hàng rào xây bloc, chuồng trại và các tài sản khác.

Bà X được nhận các tài sản là nhà bếp có diện tích 37,9m², công trình phụ, mái hiên và nhà vệ sinh 42,3m², giếng nước trên đất được chia và có trách nhiệm trả lại 1/2 giá trị tài sản cho ông T và bà T1 số tiền 60.816.200 đồng.

5.5. Về công sức tôn tạo đất, các đương sự không yêu cầu và ông T, bà T1 được trực tiếp sử dụng đất và căn nhà nên không xem xét về công sức tôn tạo, quản lý đất của ông T, bà T1.

Án có hiệu lực, các đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/3/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Võ Thị X, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Giấy cam kết ngày 25/7/2019 của bà Võ Thị X hoàn toàn không có giá trị pháp lý; công nhận tài sản trên đất gồm các căn nhà gắn liền với diện tích đất là tài sản của ông Nguyễn Đức T và bà Võ Thị X tạo lập và yêu cầu phân chia di sản thừa kế đúng pháp luật.

- Ngày 10/3/2022, bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 07/TP/CCSCT/HĐGD ngày 15/7/2019 giữa Nguyễn Đức T, Đồng Thị T1 với bà Võ Thị X có hiệu lực; Giữ nguyên GCNQSD đất số CP 401718 tại thửa số 150, tờ bản đồ số 15, đứng tên người sử dụng đất Nguyễn Đức T, Đồng Thị T1 và giải quyết đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông, giữ lại toàn bộ tài sản để gia đình ông sử dụng.

- Ngày 11/3/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 441/QĐ-VKS-DS đối với bản án số 07/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức T; công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 07/TP/CCSCT/HĐGD ngày 15/7/2019 giữa Nguyễn Đức T, Đồng Thị T1 với bà Võ Thị X có hiệu lực pháp luật; giữ nguyên GCNQSD đất số BE 337833 do UBND huyện L cấp ngày 10/5/2011, nguyên GCNQSD đất số BT 734592 do UBND huyện L cấp ngày 31/10/2017, GCNQSD đất số CR 401718 và số CR 401717 ngày 02/8/2019 của Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình; Xác định di sản thừa kế của cụ Nguyễn Đức T có giá trị 55.601.000 đồng là quyền sở hữu một phần đất thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 15, diện tích 777,2m² tại TDP 2, thị trấn Nông trường L, được chia thừa kế như sau: bà Võ Thị X được sở hữu

thửa đất số 149, tờ bản đồ 15, diện tích 297m² (trong đó có 100m² đất ở và 197m² đất vườn) và có trách nhiệm trả cho ông T giá trị chênh lệch tài sản số tiền 7.943.000 đồng; ông T được hưởng 7.943.000 đồng và tháo dỡ toàn bộ công trình trên thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15.

Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng rút toàn bộ kháng nghị Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình; đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Võ Thị X, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B, sửa án sơ thẩm, hủy Giấy cam kết ngày 25/7/2019 của bà Võ Thị X do không có giá trị pháp lý; công nhận tài sản trên đất gồm các căn nhà gắn liền với diện tích đất là tài sản của ông Nguyễn Đức T và bà Võ Thị X tạo lập và phân chia di sản thừa kế đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng rút toàn bộ kháng nghị Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình. Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 BLTTDS, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị X, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B; bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1; nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất đang tranh chấp:

Ông T, bà T1 cho rằng vào năm 1990 vợ chồng ông có đưa cho mẹ là bà Võ Thị X số tiền 4.000.000 đồng để mua lại căn nhà ngói ba gian trên mảnh đất nông nghiệp của Nông trường của vợ chồng ông bà X - Hoàn, có giấy tờ mua bán được viết bằng tay ngày 20/3/1990 do bà X đứng tên, thời điểm đó chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T, bà T1 không đưa ra được giấy tờ gì chứng minh đã đưa 4.000.000 đồng cho bà X để mua nhà đất, bà X không thừa nhận nội dung này mà xác định nhà là do bà mua.

Tại Giấy bán nhà viết tay vào ngày 20/3/1990 giữa bà Nguyễn Thị X và bà Võ Thị X ghi rõ bán nhà cho người mua là bà Võ Thị X; tại Đơn xin mua nhà

ngày 20/3/1990 gửi UBND thị trấn Nông trường L cũng do bà X đứng tên. Tuy bà X đứng tên giấy mua bán nhưng ghi rõ : “... gia đình tôi vì tuổi già sức yếu mà chưa có chỗ ở..”; theo Luật hôn nhân gia đình năm 1986 tại Điều 14 quy định “Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ hoặc chồng tạo ra...trong thời kỳ hôn nhân”. Do đó án sơ thẩm xác định đây là tài sản chung của ông T, bà X và xác định một 1/2 khối tài sản trên là di sản của ông T để chia thừa kế là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về nhà trên đất:

Các bên đương sự đều thống nhất xác định căn nhà cũ mua của bà X đã bị hư hỏng, nên năm 1996 xây dựng lại nhà mới. Bà T, bà X cho rằng 02 căn nhà này là do ông T và bà X xây dựng; ông T, bà T1 trình bày nhà cũ của cụ T và cụ X đã tháo dỡ, còn 02 căn nhà này do ông, bà xây. Kết quả xác minh do Tòa án cấp sơ thẩm tại các hộ dân sống lân cận nhưng chỉ xác định gia đình ông T, bà X và vợ chồng ông T cùng sống chung trong căn nhà, xác định vào năm 1996 có làm lại nhà mới, nhưng không xác định được ai là người bỏ tiền ra xây dựng; kết quả xác minh bổ sung trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, một số nhân chứng như ông Nguyễn Hoài Sơn (con rể bà X), ông Tạ Văn Thống (người xây dựng nhà) xác định người bỏ tiền ra xây dựng nhà là cụ T, cụ X; các nhân chứng như bà Đồng Thị Bạch (có chồng là người chở vật liệu xây dựng nhà), ông Dương Tiên Tiến (người bán vật liệu xây dựng nhà) và một số nhân chứng khác như Công ty cổ phần SXVLXD 405 (nơi trước đây ông T, bà T1 làm công nhân), ông Dương Tấn Lực (công nhân Công ty 405), ông Trần Minh Sơn (trưởng thôn 2A) xác nhận căn nhà là do vợ chồng ông T, bà T1 bỏ tiền ra xây dựng, nhưng xét thấy ngoài lời trình bày ra không có tài liệu, chứng cứ nào xác thực. Tuy nhiên, tại Giấy cam kết ngày 15/7/2019 (cùng ngày với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) do bà X ký và điểm chỉ, được UBND thị trấn Nông trường L xác nhận có nội dung: “*Qua đo đạc thực tế phần diện tích tặng cho có một ngôi nhà cấp 4 do con trai và con dâu là anh Nguyễn Đức T và chị Đồng Thị T1 tự xây dựng, nhưng do điều kiện nên bây giờ tôi mới làm thủ tục tặng cho QSD đất. Vì vậy tôi xin cam kết sẽ không khiếu kiện, khiếu nại phần tài sản liên quan nói trên*”.

Do đó, án sơ thẩm xác định căn nhà trên đất là tài sản của vợ chồng ông T và bà T1, không phải là tài sản của cụ T và cụ X nên không chia thừa kế tài sản này là đúng pháp luật.

[2.3] Về nội dung hủy các Giấy chứng nhận QSD đất; xét thấy:

Như đã phân tích tại Mục [1.1] nêu trên, diện tích đất 782m², tại thửa số 11, tờ bản đồ số 5 (Năm 2017, cấp đổi lại, đất thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 15, diện tích là 777,2m²) tại thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình là tài sản chung của ông T, bà X. Ông T chết vào ngày 05/7/2003 nên phát sinh thừa kế. Di sản thừa kế của cụ T được xác định là ½ diện tích (777,2m²/2 = 388,6m²), còn lại là tài sản của cụ X (trong đó có 100m² đất thổ cư và 288,6m² đất trồng cây hàng năm khác. Di sản cụ T chưa chia nên được chia theo phần cho các

đồng thừa kế của cụ T (gồm cụ X và 6 người con) . Việc vào năm 2011 cụ X đứng tên kê khai để cấp Giấy chứng nhận QSD đất nhưng không có ý kiến của các đồng thừa kế khác của cụ T là không đúng.

[2.4] Về hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Võ Thị X và ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1; xét thấy:

Trong trường hợp này tài sản của cụ X được xác định là diện tích đất 388,6m² và 01 kỷ phần thừa kế của cụ T là 55,51m², tổng cộng là 444,11m². Vì vậy việc ngày 15/7/2019 cụ X lập Hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 diện tích đất 480,2m², thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 15, là vượt quá phần tài sản của cụ X có quyền định đoạt, ảnh hưởng đến quyền thừa kế của các đồng thừa kế khác. Mặc khác khi cụ X lập Hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 diện tích đất 480,2m² cũng không có sự thoả thuận của các đồng thừa kế khác, nên án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng cho QSD đất giữa bà Võ Thị X và ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 ngày 15/7/2019 vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

Các đương sự trong vụ án kháng cáo, nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án, nên hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T, bà Võ Thị X, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Võ Thị X, vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 BLTTDS. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T, bà Võ Thị X, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các điều 122, 131, 688, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 101, 202 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T:

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số 337833, số vào sổ 00764 ngày 10/5/2011 đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 15 diện tích 782m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 582m²) tại thị trấn Nông trường L, huyện L, do UBND huyện L cấp cho bà Võ Thị X.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 734592, số vào sổ cấp GCN: CH 00204 cấp ngày 31/10/2017, thửa đất số: 33, tờ bản đồ số 15 diện tích 777,2m² tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CR 401718, số vào sổ cấp GCN: CS 01676, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình ngày 02/8/2019 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Bình cấp mang tên Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 để chia thừa kế.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401717, số vào sổ cấp GCN: CS 01675, thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình ngày 02/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Võ Thị X để chia cho các đồng thừa kế.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 103, quyền số 07 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/7/2019 giữa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị X và vợ, chồng bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Đồng Thị T1 là vô hiệu.

2.3. Công nhận Quyền sử dụng đất diện tích 777,2m² đất thuộc thửa 33, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình là tài sản chung của ông Nguyễn Đức T và và Võ Thị X, mỗi người được sở hữu theo phần là 338,6m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 288,6m² đất trồng cây lâu năm khác.

2.4. Chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Đức T:

- Xác định di sản thừa kế do cụ Nguyễn Đức T để lại là diện tích 388,6m² đất (trong đó có 100m² đất ở và 288,6m² đất trồng cây lâu năm khác) thuộc thửa 33 tờ bản đồ 15 tại tổ dân phố 2A, thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy CNQSD đất số BT 734592, số vào sổ CH 00204 do UBND huyện L cấp ngày 31/10/2017 mang tên bà Võ Thị X (nay thuộc các thửa 149 và 150 tờ bản đồ số 15, thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình) được chia làm 07 phần, mỗi phần là 55,5m²

- Chia cho ông T 387,6m² đất có giá trị 39.731.500 đồng (trong đó có 62,3m² đất ở có giá 28.346.500 đồng và 325,3 m² đất vườn có giá 11.385.000

đồng) thuộc thửa 150, tờ bản đồ số 15 tại thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Đất có vị trí và kích thước như sau:

Phía Đông giáp phần đất chia cho bà X dài 29,64m

Phía Tây giáp thửa 109 dài 30,31m

Phía Nam giáp thửa 34 dài 11,42m

Phía Bắc giáp đường giao thông rải nhựa dài 14,52m

(Có Sơ đồ hiện trạng và bản vẽ chia di sản thừa kế do Tòa án cấp sơ thẩm đo vẽ kèm theo).

Ông T chỉ được hưởng 01 phần thừa kế là $55,5m^2$, do đó buộc ông T có trách nhiệm bù tiền chênh lệch giá trị đất cho bà X diện tích $332,1m^2$ là 27.457.000 đồng (trong đó có $37,7m^2$ đất ở có giá 17.153.000 đồng/ m^2 ; $294,4m^2$ đất trồng cây lâu năm có giá 10.304.000 đồng)

- Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các ông, bà gồm bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B giao lại phần thừa kế của mình cho bà Võ Thị X

- Chia cho bà Võ Thị X $389,5m^2$ đất có giá trị 71.466.000 đồng, (trong đó có $137,7m^2$ đất ở có giá trị 62.653.000 đồng và $251,8m^2$ đất vườn 8.813.000 đồng) thuộc thửa 149 và một phần thửa 150, tờ bản đồ số 15 tại Tổ dân phố 2A thị trấn Nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình theo Giấy CNQSD đất mang tên bà Võ Thị X, có vị trí, kích thước như sau:

Phía Đông giáp đường hẻm dài $1,23m + 27,71m$

Phía Tây giáp phần đất chia cho ông T dài 29,64m

Phía Nam giáp thửa 34 dài 13,19m

Phía Bắc giáp đường rải nhựa dài 13,12m

(Có Sơ đồ hiện trạng và bản vẽ chia di sản thừa kế do Tòa án cấp sơ thẩm đo vẽ kèm theo).

Bà X được nhận các tài sản là nhà bếp có diện tích $37,9m^2$, công trình phụ, mái hiên và nhà vệ sinh $42,3m^2$, giếng nước trên đất được chia và có trách nhiệm trả lại 1/2 giá trị tài sản cho ông T và bà T1 số tiền 60.816.200 đồng.

Ông T, bà T1 phải tháo dỡ tất cả các tài sản thuộc sở hữu của mình có trên phần diện tích đất được chia cho bà X, để trả lại đất cho bà X sử dụng.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị và được thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

4. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đã nộp đủ tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004916, 0004917, 0004918, 0004919, 0004920 ngày 17/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình (do ông Vũ X H nộp thay).

- Vợ chồng ông Nguyễn Đức T, bà Đồng Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đã nộp đủ tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004912 ngày 15/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Võ Thị X, vì là người cao tuổi.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

(Đã ký)

Phạm Tồn

Đặng Kim Nhân

Nguyễn Văn Tào