

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 81/2022/DS-PT  
Ngày: 27-12-2022  
V/v: Tranh chấp thừa kế tài sản

**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:* Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Mai Hương  
Ông Lại Văn Tùng

***- 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:*** Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp chia thừa kế tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Trần Duy C; sinh năm 1946

***- Bị đơn:*** Ông Trần Duy H; sinh năm 1967

Cùng trú tại: Thôn DD, xã TC, huyện TN, tỉnh NB.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*** Bà Trần Thị Th, trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Nam Định.

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

1. Bà Trần Thị Nh; sinh năm 1957

2. Bà Trần Thị E; sinh năm 1962

Cùng trú tại: Thôn DD, xã TC, huyện TN, tỉnh NB.

3. Chị Trần Thị H1 (con ông H); sinh năm 1991; trú tại: Đội 6, đường Thống Nhất, thị trấn Cổ Lễ, huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

4. Bà Vũ Thị Nh (vợ ông H); sinh năm 1970; trú tại: Thôn DD, xã TC, huyện TN, tỉnh ND.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Duy C là nguyên đơn trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Trực Ninh.

Tại phiên toà: Có mặt ông CH, ông H, chị H1, bà Nh, bà E, bà Nh, bà Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải, tại phiên toà nguyên đơn ông Trần Duy C trình bày: Bố mẹ ông là cụ Trần Duy Đột (chết năm 1988) và cụ Lương Thị Luân (chết năm 2006), cụ Đột và cụ Luân sinh được 04 người con chung gồm: Ông là Trần Duy C, bà Trần Thị Nh, bà Trần Thị E, ông Trần Duy H, ngoài ra không có con nuôi, con riêng nào khác. Cụ Đột, cụ Luân khi chết không để lại di chúc. Di sản của cụ Đột và cụ Luân là quyền sử dụng 160m<sup>2</sup> đất thửa 562 tờ bản đồ số 01 năm 1985 thôn Dịch Diệp, xã Trực Chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tạm thời ngày 15-10-1986, trên đất có ngôi nhà cấp 4 và công trình phụ do ông Trần Duy H xây dựng năm 1995, từ khi còn sống bố mẹ ông có cắt ra 19m<sup>2</sup> làm ngõ đi của gia đình và nói với các con là không ai được bán đất cho người khác, tài sản của bố mẹ sử dụng làm nhà thờ tổ tiên, ông là con trưởng có trách nhiệm làm nhà thờ trên đất của bố mẹ. Năm 2017 ông H có ý định bán đất cho người khác, ông, bà Nh và bà E không đồng ý, lúc đó ông mới được biết ông H đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ toàn bộ thửa đất của bố mẹ sang tên vợ chồng ông H vào năm 2004, nhưng không được sự đồng ý của ông, bà Nh và bà E, đến năm 2021 vợ chồng ông H lại chuyển nhượng cho con gái là Trần Thị H1. Nay, ông yêu cầu Toà án giải quyết chia thừa kế di sản là quyền sử dụng 160m<sup>2</sup> đất thửa 562 tờ bản đồ số 01 thôn Dịch Diệp, xã Trực Chính và huỷ GCNQSDĐ đối với 141m<sup>2</sup> mang tên ông H và GCNQSDĐ mang tên chị H1.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Trần Duy H trình bày: Về hàng thừa kế, di sản thừa kế có nguồn gốc của cụ Đột, cụ Luân như ông CH trình bày là đúng, tài sản của cụ Đột, cụ Luân ban đầu là 160m<sup>2</sup> gồm cả 19m<sup>2</sup> đất ngõ đi. Năm 1981 ông CH ra ở riêng mua đất ở bên trong giáp đất của bố mẹ, nên bố mẹ ông đã để ra 19m<sup>2</sup> mở rộng lối đi cho thửa đất của gia đình và để hộ ông CH đi ra ngõ xóm. Năm 1988 cụ Đột chết, cụ Luân, bà Nh, bà E và ông ở trên thửa đất, khi đó là nhà tranh, vách đất. Đến năm 1990 ông lấy vợ về ở cùng trên đất, năm 1995 được sự đồng ý của cụ Luân, bà Nh và bà E, ông đã xây dựng bốn gian nhà cấp bốn gạch đỏ, lợp ngói và công trình phụ trên diện tích đất 141m<sup>2</sup> và mở lối đi riêng thẳng ra ngõ xóm, còn 19m<sup>2</sup> đất ngõ đi cũ vẫn để cho hộ ông CH sử dụng. Đến năm 2001 bà Nh và bà E mua nhà ở riêng, ngày 02-11-2001 ông có đưa cho bà E, bà Nh mỗi người 01 chỉ vàng, khi đó tương đương giá trị mỗi người bằng 1/3 thửa đất. Đến năm 2003, Nhà nước khảo sát đất đai cho các hộ dân trong xã, cụ Luân đồng ý cho ông làm giấy tờ đứng tên thửa đất và bảo bà E

ký vào giấy tờ để làm GCNQSDĐ cho ông, do khi đó bà Nh đi làm xa nên bà E đã ký tên thay cả cho bà Nh. Năm 2004 UBND huyện Trục Ninh cấp GCNQSDĐ 141m<sup>2</sup> mang tên ông. Do cuộc sống vợ chồng ông phải đi làm ăn xa, năm 2021 vợ chồng ông đã chuyển quyền sử dụng nhà đất cho con gái ông là Trần Thị H1. Nay, ông không đồng ý chia thừa kế đối với diện tích đất 141m<sup>2</sup>.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Nh (vợ ông Trần Duy H) nhất trí với nội dung, quan điểm trình bày của ông H.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bà Trần Thị Nh trình bày: Về hàng thừa kế, di sản thừa kế của cụ Đột, cụ Luân như ông CH trình bày là đúng. Cụ Đột, cụ Luân chết không có di chúc, nguồn gốc 160m<sup>2</sup> đất là của cụ Đột, cụ Luân được cấp từ năm 1972 và có GCNQSDĐ tạm thời năm 1986, đến năm 1981 ông CH mua đất ở riêng, năm 2002 bà và bà E cũng mua nhà chỗ khác trả đất cho bố mẹ, ông H tạm thời sử dụng và trông coi đất đai, cụ Luân ở cùng ông H để trông nom con cho ông H. Đến năm 2004 ông H đã giả mạo giấy tờ, chữ ký của 02 chị gái để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ 141m<sup>2</sup> cho ông H, còn 19m<sup>2</sup> đất để cho ông CH làm ngõ đi. 01 chỉ vàng là do khi bà mua nhà phải vay mượn nhiều vợ chồng ông H tự đưa cho bà mượn, bà đã đem trả nhiều lần nhưng vợ chồng ông H không chịu nhận, đến khi cưới con ông H, bà đã trả 01 chỉ vàng bằng việc mừng đám cưới. Nay, bà yêu cầu chia di sản thừa kế là 160m<sup>2</sup> đất và yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đối với 141m<sup>2</sup> mang tên ông H cấp năm 2004 và GCNQSDĐ đất mang tên chị H1 cấp năm 2021.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bà Trần Thị E trình bày: Về hàng thừa kế, di sản thừa kế của cụ Đột, cụ Luân như ông CH trình bày là đúng. Sau khi cụ Đột, cụ Luân chết có để lại thừa đất 160m<sup>2</sup>, ông H sử dụng 141m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSDĐ, ông CH mua nhà ở riêng từ năm 1981 được sử dụng 19m<sup>2</sup> ngõ đi và 08 miếng ruộng. Năm 2001 bà Nh và bà mua đất ở chỗ khác có nhận 01 chỉ vàng để đi mua nhà (01 chỉ vàng có giá trị tương đương mỗi người bằng 1/3 thừa đất) năm 2003 nhà nước khảo sát các hộ dân trong xã để cấp sổ đỏ, khi làm thủ tục tại xã, bà Nh đi làm ăn xa, cụ Luân đã bảo bà kí thay bà Nh để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông H. Bà E và bà Nh đã nhận chung 01 chỉ vàng để mua chỗ ở khác, còn ông CH đã sử dụng 19m<sup>2</sup> ngõ đi và 08 miếng ruộng của cụ Luân, nếu Tòa án phân chia di sản thì bà xin nhường kỹ phần của bà cho ông H.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án chị Trần Thị H1 trình bày: Ông bà nội chị còn sống đã cho bố chị sử dụng 141m<sup>2</sup> đất, ông CH 19m<sup>2</sup> ngõ đi và 08 miếng ruộng. Bố mẹ chị đã xây nhà và các công trình phụ trên đất và sinh sống trên thửa đất đó. Đến năm 2021 do bố mẹ chị đi làm ăn xa, bố mẹ chị đã làm thủ tục sang nhượng thửa đất cho chị sử dụng và đã được cấp GCNQSDĐ mang tên chị. Nay ông CH yêu cầu chia thừa kế thì chị không đồng ý.

Kết quả thẩm định, định giá tài sản thừa đất đang tranh chấp có diện tích 141m<sup>2</sup>, có giá 800.000đồng/01m<sup>2</sup>. Trên đất có tài sản của ông H xây dựng năm 1995, giá trị còn lại sau khi trừ khấu hao bao gồm: Nhà cấp 4 trị giá 37.133.460 đồng; bể nước trị giá 3.825.000 đồng; thống nước 975.000 đồng; bếp 2.088.000

đồng; nhà tắm 3.510.000 đồng; chuồng gà 1.778.400 đồng; sân bê tông 5.508.000 đồng, tổng trị giá 55.037.860 đồng.

Ủy ban nhân dân (UBND) xã Trục Chính cung cấp: Nguồn gốc đất của cụ Đột, cụ Luân được Nhà nước cấp từ năm 1972 - 1973, diện tích đất 160m<sup>2</sup> được thể hiện trên bản đồ 1985, đất cụ Đột giáp thửa đất của cụ Nền có hình thành 01 lối đi nhỏ nằm trong số diện tích 160m<sup>2</sup>. Năm 1990 Nhà nước đo đạc đất đai toàn dân để lập bản đồ năm 1991, khi đó cụ Đột đã chết, cụ Luân còn sống, có vợ chồng ông H, bà Nh, bà E sống trên thửa đất đã tự để ra 01 phần đất của gia đình làm ngõ đi chung với thửa đất hộ ông CH phía trong, do đó diện tích đất của cụ Đột, cụ Luân chỉ còn 141m<sup>2</sup> và ông H kê khai đất hàng năm từ 1991 đến nay thể hiện 141m<sup>2</sup>. Năm 2004 thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho toàn dân trong xã, hộ cụ Luân đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Duy H 141m<sup>2</sup>, bà Nh, bà E đã mua thửa đất khác cùng thôn để sinh sống. Thủ tục kê khai chuyển quyền sử dụng đất lúc đó còn đơn giản, gia đình cụ Luân có đơn xin chuyển quyền sử dụng đất có thôn xóm xác nhận, đất không có tranh chấp, khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, UBND xã đã thông báo công khai không ai có ý kiến gì, vì vậy UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ cho ông H quyền sử dụng 141m<sup>2</sup>. Quan điểm của chính quyền địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 609, 610, 611, 612, 613; khoản 1 Điều 623; các Điều 649, 650, 651, 357 Bộ luật Dân sự (BLDS); các Điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Xử bác yêu cầu khởi kiện chia thừa kế đối phần di sản của cụ Luân. Chấp nhận một phần yêu cầu chia thừa kế của ông Trần Duy C đối với di sản được mở thừa kế và phân chia theo pháp luật là 70,5m<sup>2</sup> đất ở, có nguồn gốc của cụ Trần Duy Đột;

2. Buộc ông Trần Duy H và bà Vũ Thị Nh phải trả giá trị kỷ phần cho ông Trần Duy C và bà Trần Thị Nh, mỗi người 11.280.000đồng, tương đương 1/5 giá trị tài sản của cụ Đột để lại ( $70,5m^2 : 5 = 14,1m^2 \times 800.000đ/1m^2 = 11.280.000đ$ );

3. Ông Trần Duy C và bà Trần Thị Nh có quyền được nhận kỷ phần là 11.280.000đồng (mười một triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng) tương đương 1/5 giá trị tài sản của cụ Đột để lại;

4. Chị Trần Thị H1 (con của ông Trần Duy H và bà Vũ Thị Nh) vẫn có quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất 141m<sup>2</sup>, số thửa 984 tờ bản đồ 4PL3 bản đồ 1991 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên chị H1, số chứng nhận CS02248 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 12-9-2021.

Ngày 29-7-2022 ông Trần Duy C là nguyên đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì năm 2005-2006 ông H tự

ý tách đất làm GCNQSDĐ mang tên ông H và tự tách 19 m<sup>2</sup> đất làm ngõ đi chung ông không được biết, từ năm 2017 ông đã đề nghị UBND xã giải quyết tranh chấp diện tích đất 160m<sup>2</sup>, UBND xã lại xác nhận đất không có tranh chấp để làm thủ tục tặng cho đất từ vợ chồng ông H sang cho chị H1 là không đúng, cấp sơ thẩm không triệu tập UBND xã Trục Chính và Văn phòng Đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trục Ninh tham gia tố tụng để ông được có ý kiến về việc cấp GCNQSDĐ cho chị H1 không đúng pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại huỷ GCNQSDĐ mang tên chị Trần Thị H1, chia thừa kế di sản của bố mẹ ông theo quy định của pháp luật, ông xin nhận bằng hiện vật để làm nhà thờ gia tiên, đồng thời đề nghị xác định 19m<sup>2</sup> ngõ đi vào nhà ông là di sản thừa kế của bố mẹ ông để lại cho các con.

Ngày 02-8-2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện Trục Ninh có Quyết định kháng nghị với nội dung: Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà Nh năm 2004, cấp GCNQSDĐ cho chị H1 năm 2021 là trái quy định của pháp luật, việc Toà án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, cần xác định di sản thừa kế của cụ Luân và cụ Đột là toàn bộ thửa đất số 984 tờ bản đồ số 4PL3 tại thôn Dịch Diệp, xã Trục Chính, khi chia thừa kế phải xem xét công sức đóng góp của ông H, bà Nh, xác định tài sản trên đất là của ông H, bà Nh nên chia cho ông H bằng hiện vật buộc ông H thanh toán bằng giá trị cho những người thừa kế khác gồm ông CH và bà Nh, mỗi người 28.200.000 đồng, đề nghị huỷ GCNQSDĐ của ông Trần Duy H, thu hồi GCNQSDĐ đất của chị Trần Thị H1.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Đề nghị xác định di sản thừa kế là 160m<sup>2</sup> đất, không phải chỉ có 141m<sup>2</sup>, việc ông H tự ý kê khai chỉ có 141m<sup>2</sup> anh chị em khác không biết nên không chịu trách nhiệm. Đối với việc ông H làm nhà trên đất bố mẹ để ở cũng giống như bà Nh, bà E trước đây cũng làm nhà tạm để ở trên đất nhưng đến khi chuyển đi chỗ khác phải dỡ nhà trả đất bố mẹ, chứ không phải cứ cho làm nhà là đương nhiên cho đất, chưa khi nào trong gia đình nói về việc cho ông H đất. Mà từ khi còn sống bố ông đã giao GCNQSDĐ tạm thời cho ông là con trưởng quản lý và dặn lại phải giữ đất của cha mẹ, không được bán. Nay ông H có ý định bán đất không bán được lại làm Hợp đồng chuyển nhượng cho con gái trong khi con gái ông H đã có chỗ ở đàng hoàng khác thì anh chị em không nhất trí, đề nghị chia thừa kế cho ông bằng hiện vật để ông xây dựng nơi thờ cúng bố mẹ như lời bố ông dặn.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông CH trình bày: Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông H không đúng, cụ Luân không biết chữ nhưng không điểm chỉ mà ông H đã thừa nhận ông H tự ký chữ ký cụ Luân, còn chữ ký bà Nh lại do bà E ký, trong khi ông CH nhà ở ngay phía sau đang giữ GCNQSDĐ tạm thời thì không được đưa ký, như vậy GCNQSDĐ của ông H là không hợp pháp, do đó Hợp đồng tặng cho chị H1 là vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị thu hồi các GCNQSDĐ đã cấp không đúng pháp luật và xác định di sản là toàn bộ 160m<sup>2</sup>, chia đất ngõ và diện tích 141m<sup>2</sup> cho ông CH xây

nhà thờ cúng cha mẹ, buộc ông CH thanh toán bằng giá trị cho những người thừa kế khác.

Ông H trình bày: Do cụ Luân không biết chữ nên ông đã ký thay chữ ký cụ Luân, còn ai ký chữ ký bà Nh thì ông đi làm xa nên không biết. Việc GCNQSDĐ đứng tên ông mặc dù trong gia đình không có sự thỏa thuận, nhưng quá trình làm thủ tục 2 năm mới xong không ai có ý kiến gì, nay ông không nhất trí chia thừa kế vì ông đã làm nhà, vẫn có nhu cầu ở, ông đã được địa phương xác nhận thông tin về cư trú, ông cũng là con trai, nên cũng có thể xây nơi thờ cúng bố mẹ.

Bà Nh trình bày: Bà chưa bao giờ nghe cụ Luân hay ai nói về việc cho đất ông H, ông H làm nhà để ở tạm trên đất bố mẹ vì chưa mua được chỗ khác cũng giống như bà trước đây khi đi phải tự dỡ nhà trả lại đất cho bố mẹ, do không có việc thỏa thuận giao đất cho ông H nên giấy tờ mới phải ký giả chữ ký của bà, cụ Luân và không đưa ông CH ký. Việc bà Nh tự đưa cho bà 01 chỉ vàng khi bà mua đất do khi đó bà phải vay mượn rất nhiều, bà đã nói là bà vay, nhưng đến khi bà trả ông H bà Nh lại không nhận, bà đã phải trả thông qua việc mừng đám cưới con ông H, bà Nh. Nay bà đề nghị chia thừa kế phải tính đủ 160m<sup>2</sup> đất, không phải chỉ có 141m<sup>2</sup>, bà và ông CH xin nhận bằng hiện vật, bà tự nguyện giao kỷ phần của bà cho ông CH để làm nhà thờ cúng cha mẹ.

Bà E xác nhận, trong gia đình chưa khi nào có việc thỏa thuận cho ai sử dụng thửa đất, nhưng cụ Luân có nói với bà về việc làm GCNQSDĐ cho ông H và bảo bà ký thay chữ ký bà Nh, bà vẫn sống cùng với bà Nh và bà Nh đã nhận 01 chỉ vàng của ông H bà Nh. Nay, nếu chia thừa kế bà tự nguyện nhường kỷ phần của bà được hưởng cho ông H.

Bà Nh trình bày: Cụ Luân chưa khi nào nói trước mặt các con về việc cho ai thừa đất, nhưng trước đây bà có nghe cụ Luân nói giữa ông H và bà Nh nếu ai ở trên đất thì phải đưa cho người đi chỗ ở khác 01 chỉ vàng, khi bà Nh dỡ nhà đi mua chỗ ở khác có nói cô chú tính thế nào nên bà đã phải đi vay đưa cho bà Nh 01 chỉ vàng, nay vợ chồng bà đã làm nhà trên đất, đã được cấp GCNQSDĐ nên không nhất trí chia thừa kế.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của BLTTDS. Về nội dung: Khi cấp GCNQSDĐ cho ông H chỉ có đơn ghi họ tên Trần Thị Đột, không đúng tên cụ Luân, cụ Luân cũng không biết chữ, ông H, bà E xác nhận không đúng chữ ký của cụ Luân và bà Nh. Ông Hải -Trưởng thôn xác nhận ông Hải không chứng kiến việc cụ Luân và anh chị em làm đơn chia tách, nên không đủ căn cứ xác định đơn chia tách đất là ý chí của cụ Luân. Đồng thời, khi đó cụ Đột đã chết, không có văn bản thỏa thuận của các người thừa kế khác của cụ Đột, nên việc cấp GCNQSDĐ cho ông H là không hợp pháp. Như vậy, khi làm thủ tục tặng cho để cấp GCNQSDĐ cho chị H1 ông H, bà Nh chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp, nên hợp đồng tặng cho không có hiệu lực và địa phương đã biết về việc thừa đất có tranh chấp vẫn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho chị H1 là không hợp pháp. Ngay từ đầu nguyên đơn đã yêu cầu hủy GCNQSDĐ, Tòa án cấp huyện vẫn thụ lý giải quyết vụ án là không đúng

thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Về nội dung, thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị chia di sản thừa kế bằng hiện vật cho các bên đương sự và do ông CH là người già, có công với cách mạng đề nghị xem xét miễn án phí cho ông CH.

### **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] Đối với kháng cáo của ông CH về việc cấp sơ thẩm không triệu tập UBND xã Trục Chính và Văn phòng Đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trục Ninh tham gia tố tụng để ông được có ý kiến về việc cấp GCNQSDĐ cho chị H1 không đúng pháp luật và quan điểm của Viện kiểm sát tỉnh Nam Định về việc cần tuyên hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho các đương sự nên vụ án thuộc thẩm quyền Tòa án nhân dân cấp tỉnh là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ: Tại câu 2 mục II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính hướng dẫn như sau: “Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại GCNQSDĐ hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà Hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp GCNQSDĐ hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp GCNQSDĐ tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”. Do vậy, việc cấp sơ thẩm không đưa UBND xã Trục Chính và Văn phòng Đăng ký đất đai, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trục Ninh tham gia tố tụng là đúng, đồng thời, khi đã cấp GCNQSDĐ cho chị H1 thì GCNQSDĐ của ông Trần Duy H đã không còn giá trị và theo hướng dẫn của Công văn 64 nêu trên, không cần phải tuyên hủy đối với GCNQSDĐ được cấp cho chị H1 mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ căn cứ vào quyết định của bản án của Tòa án để cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với quyết định của bản án và như vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện là đúng.

[2] Xét kháng cáo của ông CH và quan điểm của bà Nh về việc không nhất trí với bản án sơ thẩm xác định di sản thừa kế của cụ Đột, cụ Luân chỉ có 141m<sup>2</sup>, không có 19m<sup>2</sup> đất ngô đi thấy rằng: Theo hồ sơ địa chính, bản đồ gốc năm 1985 và quan trọng là GCNQSDĐ tạm thời của hộ cụ Trần Duy Đột được UBND

huyện Nam Ninh (cũ) cấp ngày 15-10-1986 đều thể hiện thửa đất của cụ Đột, cụ Luân có diện tích là 160m<sup>2</sup>, tại bản đồ gốc năm 1985 hoàn toàn không thể hiện ngõ đi, quá trình sử dụng, ngõ đi được hình thành do nhu cầu đi lại, tuy nhiên các đương sự đều xác nhận toàn bộ diện tích đất ngõ được tách ra từ thửa đất của cụ Đột. Việc bản đồ năm 1991 thửa đất của cụ Đột không còn diện tích đất ngõ mà thể hiện là ngõ đi chung là do ông H tự ý tách đất làm GCNQSDĐ mang tên ông H và tự ý không kê khai 19 m<sup>2</sup> đất ngõ đi vào thửa đất của gia đình, không phải là ý chí thống nhất của cả ông CH và bà Nh, nên không thể buộc ông CH và bà Nh phải chịu trách nhiệm về việc đó. Mặt khác, diện tích đất ngõ từ khi thuộc thửa đất của cụ Đột được cấp GCNQSDĐ tạm thời cho đến nay chưa khi nào có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hiện trạng thửa đất của các hộ giáp ngõ đều đã có một mặt giáp đường đi chung của xóm, không có hộ nào khác bắt buộc phải sử dụng diện tích ngõ đi này mới có lối ra đường, trừ hộ ông CH, nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông CH và quan điểm của bà Nh về nội dung này, xác định 19m<sup>2</sup> đất ngõ đi là di sản của cụ Đột, cụ Luân, hiện ông CH có nhu cầu sử dụng làm ngõ đi nên sẽ được tính vào kỹ phần để chia thừa kế cho ông CH.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông CH và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trực Ninh về việc do trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà Nh năm 2004, cấp GCNQSDĐ cho chị H1 năm 2021 trái quy định của pháp luật, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ chia thừa kế đối với phần di sản của cụ Đột là không đúng thấy rằng: Khi cấp GCNQSDĐ cho ông H thủ tục chỉ có đơn ghi tên Trần Thị Đột, trong khi cụ Đột đã chết, cụ Luân không biết chữ, ông H, bà E xác nhận đơn không đúng chữ ký của cụ Luân và bà Nh, mà do ông H và bà E ký thay, ông Hải - Trưởng thôn cũng không chứng kiến việc cụ Luân làm đơn, nên không có cơ sở xác định đơn đó đã thể hiện đúng ý chí của cụ Luân, cũng không căn cứ nào khác xác định cụ Luân có quan điểm cho đất ông H, do vậy việc cấp sơ thẩm xác định phần quyền của cụ Luân đã tặng cho ông H là không có căn cứ, mà cần chấp nhận kháng cáo và kháng nghị về nội dung này, xác định di sản thừa kế của cụ Luân và cụ Đột là toàn bộ thửa đất có diện tích 160m<sup>2</sup> để chia thừa kế.

[4] Do đã xác định ông H và bà Nh chưa có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất như nhận định ở phần trên, nên xác định Hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông H, bà Nh với chị H1 vào ngày 04-5-2021 là vô hiệu.

[5] Đối với nội dung kháng nghị về việc khi chia thừa kế phải xem xét công sức quản lý di sản của ông H, bà Nh thấy rằng: Căn cứ án lệ số 05/2016/AL về “Tranh chấp chia di sản thừa kế được lựa chọn từ Quyết định Giám đốc thẩm số 39/2014/DS-GĐT ngày 09-10-2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì khi quyết định việc chia thừa kế phải xem xét về công sức đóng góp của người quản lý di sản. Sau khi cụ Luân chết, vợ chồng ông H là người quản lý di sản nên cần tính công sức cho ông H bằng 1 suất thừa kế. Như vậy, xác định di sản là 160m<sup>2</sup> sẽ được chia thành 5 phần bằng nhau, xác định mỗi suất thừa kế là 32m<sup>2</sup> đất. Do bà E có quan điểm tự nguyện nhường kỹ phần thừa kế được hưởng cho ông H, còn bà Nh có quan điểm tự nguyện giao kỹ phần thừa kế được hưởng



cho ông CH quản lý, sử dụng nên xác định ông CH, bà Nh được chia:  $32m^2 \times 2 = 64m^2$  (bao gồm cả  $19m^2$  ngõ đi); còn ông H được chia:  $32m^2 \times 3 = 96m^2$ .

[6] Đối với việc bà Nh trình bày đã đưa cho bà Nh 01 chỉ vàng, do đã có đủ căn cứ xác định hoàn toàn không có sự thỏa thuận thống nhất nào trong gia đình về việc phân chia thừa kế, không có sự thỏa thuận về việc ông H được quyền sử dụng thừa đất có nghĩa vụ thanh toán 01 chỉ vàng cho bà Nh, nên không phải là hậu quả của Hợp đồng vô hiệu bắt buộc phải giải quyết trong cùng vụ án, nếu các đương sự có yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

[7] Xét kháng cáo của ông CH và quan điểm của bà Nh xin nhận thừa kế bằng hiện vật thấy rằng: Hiện không có người thừa kế nào chứng minh được đang có nhu cầu bức thiết về chỗ ở, ông H trình bày vẫn có nhu cầu chỗ ở nhưng mâu thuẫn với việc ông H đã làm Hợp đồng tặng nhà đất cho chị H1. Như vậy, để bảo đảm quyền được chia thừa kế bằng hiện vật trong điều kiện có thể chia được, vừa đảm bảo giá trị tài sản trên đất cho ông H, đồng thời đáp ứng nguyện vọng của ông CH và bà Nh có một phần diện tích đất ông cha để làm nơi thờ cúng là nguyện vọng chính đáng, phù hợp với phong tục tập quán người Việt, cần xem xét chia thừa kế bằng hiện vật cho những người thừa kế, căn cứ theo sơ đồ hiện trạng các công trình ông H đã xây dựng, cần chia phần đất phía Bắc cho ông CH và bà Nh sử dụng, do khi ông H làm nhà trên đất ông CH và bà Nh không phản đối, nên cần buộc ông CH và bà Nh có nghĩa vụ thanh toán phần giá trị còn lại của các công trình trên đất cho ông H, bà Nh theo kết quả định giá, tổng cộng 7.376.400 đồng để đảm bảo quyền lợi cho ông H, bà Nh.

[8] Việc cấp sơ thẩm xác định ông H, bà Nh cùng được hưởng thừa kế di sản, cùng có nghĩa vụ thanh toán kỹ phần thừa kế cho những người thừa kế khác là không đúng, vì theo pháp luật về thừa kế không có quy định về quyền thừa kế của con dâu đối với di sản của bố mẹ chồng, nên Hội đồng xét xử sẽ điều chỉnh lại cho đúng quy định của pháp luật.

[9] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo không phải nộp. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông CH là người già, có công với cách mạng nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông CH; đối với bà Nh và ông H, Hội đồng xét xử sẽ điều chỉnh lại án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với quyết định của bản án phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trực Ninh và một phần kháng cáo của ông Trần Duy C, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 123, 131, 407, 609, 610, 611, 612, 613, khoản 1 Điều 623, các Điều 649, 650, 651, khoản 2 Điều 660 của BLDS; câu 2 mục II Công

văn 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính; án lệ số 05/2016/AL về “Tranh chấp chia di sản thừa kế được lựa chọn từ Quyết định Giám đốc thẩm số 39/2014/DS-GĐT ngày 09-10-2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao,

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của ông Trần Duy C đối với di sản của cụ Luân và cụ Đột;

2. Xác định di sản của cụ Luân và cụ Đột là 160m<sup>2</sup> đất tại thửa số 984 tờ bản đồ 4PL3 bản đồ năm 1991, chỉnh lý năm 2015, tọa lạc tại Thôn DD, xã TC, huyện TN, tỉnh ND (trong đó bao gồm cả 19m<sup>2</sup> đất ngõ đi);

3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông Trần Duy H và bà Vũ Thị Nh với chị Trần Thị H1 vào ngày 04-5-2021 vô hiệu;

4. Chia cho ông Trần Duy C và bà Trần Thị Nh được quyền sử dụng chung 19m<sup>2</sup> đất ngõ đi và 45m<sup>2</sup> đất tại thửa số 984 tờ bản đồ 4PL3 bản đồ năm 1991, chỉnh lý năm 2015; ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Nh giao kỹ phần thừa kế của bà Nh được hưởng cho ông Trần Duy C quản lý, sử dụng;

5. Chia cho ông Trần Duy H được quyền sử dụng diện tích 96m<sup>2</sup> đất tại thửa số 984 tờ bản đồ 4PL3 bản đồ năm 1991, chỉnh lý năm 2015;

(Có sơ đồ kèm theo)

6. Xác định ông Trần Duy H và bà Vũ Thị Nh được quyền sở hữu chung các công trình đã xây dựng trên phần đất ông Trần Duy H được chia;

7. Buộc ông Trần Duy C và bà Trần Thị Nh có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Duy H và bà Vũ Thị Nh giá trị còn lại của các công trình đã xây dựng trên phần đất ông CH, bà Nh được chia, tổng cộng 7.376.400đồng (Bảy triệu ba trăm bảy mươi sáu ngàn bốn trăm đồng);

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền người phải thi hành án phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS;

Ông Trần Duy H và bà Vũ Thị Nh có nghĩa vụ phá dỡ các công trình đã xây dựng trên phần đất chia cho ông Trần Duy C và bà Trần Thị Nh, giải phóng mặt bằng để bàn giao cho ông Trần Duy C và bà Trần Thị Nh phần đất phía Bắc của thửa đất có diện tích 45m<sup>2</sup>;

8. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị E nhường kỹ phần thừa kế được hưởng cho ông Trần Duy H;

Ông Trần Duy C và ông Trần Duy H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh sửa lại hồ sơ địa chính và xin cấp GCNQSDĐ theo quyết định của bản án;

Kiến nghị UBND huyện Trục Ninh thu hồi GCNQSDĐ số CY 823937 đã cấp cho chị Trần Thị H1 ngày 12-5-2021 và cấp lại GCNQSDĐ cho các đương sự theo quyết định của bản án;

9. 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 thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10. Căn cứ điểm a khoản 7 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

Ông Trần Duy C không phải nộp án phí phúc thẩm;

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nh phải nộp 1.280.000đồng (Một triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng). Ông H phải nộp 2.560.000đồng (Hai triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng); tuyên trả lại cho ông Trần Duy C số tiền 2.000.000đồng dự thu án phí do ông CH đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002431 ngày 13-7-2021 và số tiền dự thu án phí phúc thẩm ông CH đã nộp 300.000đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002050 ngày 02-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trục Ninh. Tổng cộng ông CH được nhận lại 2.300.000đồng (Hai triệu ba trăm ngàn đồng).

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND+VKSND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Trục Ninh;
- Chi cục THA huyện Trục Ninh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Bạch Tuyết**

Theo án lệ số 05/2016/AL về “ Tranh chấp chia di sản thừa kế được lựa chọn từ Quyết định Giám đốc thẩm số 39 /2014/DS-GĐT ngày 09/10/2014 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao và được công bố theo quyết định số 220/QĐ- CA ngày 06/4/2016 của Chánh án TANDTC thì khi quyết định việc chia thừa kế cho các thừa kế thì phải xem xét về công sức đóng góp của ông H, bà Nh.

- Xác định di sản thừa kế của cụ Trần Duy Đột và cụ Lương Thị Luân là thừa đất số 984 tờ bản đồ số 4PL3 diện tích 141 m<sup>2</sup> đất ở. Cụ Luân, cụ Đột có 04 người con là Trần Duy C, Trần Thị Nh, Trần Thị E, Trần Duy H là các đồng thừa kế. Khi cụ Đột, cụ Luân mất không để lại di chúc nên chia di sản thừa kế theo pháp luật:

Ông CH = ông H= bà Nh= bà E= 1/4 diện tích tài sản chung= 35,25 m<sup>2</sup>. Do bà E không nhận kỹ phần của mình và để lại cho ông H nên ông H sẽ được 70,5m<sup>2</sup>, bà Nh và ông CH mỗi người được 35,25m<sup>2</sup> đất tại thửa số 984, tờ bản đồ số 4PL3 tại Thôn DD, xã TC, huyện TN, tỉnh ND. Tuy nhiên hiện tại trên mảnh đất vẫn còn ngôi nhà 4 gian cấp 4 và các công trình phụ gia đình ông H đang sử dụng, nhà và các công trình phụ đã xây dựng hết diện tích đất, nên ông H có trách nhiệm thanh toán kỹ phần 1/4 giá trị thổ đất cho ông CH = ¼ giá trị thổ đất cho bà Nh= 1/4x 112.800.000= 28.200.000 đồng.

- Căn cứ điều 34 BLTTDS; hướng dẫn tại phần II của giải đáp số 02/2016/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 về giải đáp một số vấn đề về tố tụng hành chính, tố tụng dân sự; tiểu mục 2 phần II Công văn 64/ TANDTC-PC ngày 03/4/2019 về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính; tiểu mục 7 phần IV Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02 tháng 8 năm 2021 của TANDTC về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử thì thẩm quyền giải quyết vụ án này theo thủ tục sơ thẩm về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Duy H là của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định. Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh căn cứ quy định tại Điều 41 BLTTDS chuyển vụ án này đến TAND tỉnh Nam Định để giải quyết theo thẩm quyền mới đúng quy định pháp luật.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Tòa án tuyên án phí theo quy định.

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

**CEG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

### **BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi 10 giờ 50 phút ngày 2022

Tại phòng nghị án trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

*Các Thẩm phán:*

Bà Vũ Thị Mai Hương

Bà Mai Thị Minh Hồng

Tiền hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: về “Tranh chấp đòi tài sản” giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bị đơn:

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,  
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

Quan điểm bà

Vì vậy, cần: Căn cứ vào

Tuyên nghĩa vụ thi hành án và biện pháp bảo đảm thi hành án

Quan điểm bà Thu và bà Tuyết: Nhất trí quan điểm bà Hồng

Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3 ý kiến nhất trí với nội dung trên.

Việc nghị án kết thúc vào hồi giờ 00 phút cùng ngày

Biên bản nghị án đã đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**      **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN**  
**TOÀ**

**Vũ Thị Thu**

**Nguyễn Thị Bạch Tuyết**

[1] Phần I của Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19-9-2016 của Tòa án nhân dân tối cao về Giải đáp nghiệp vụ đã hướng dẫn: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính...” cá biệt. Như vậy, theo quy định tại Điều 34

của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà trong đó có việc cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất đang tranh chấp không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của đương sự thì Tòa án phải đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

Tuy nhiên, tại điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp "...người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...". Theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Trường hợp, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất đó cho người nhận chuyển nhượng, nhận chuyển đổi, nhận tặng cho quyền sử dụng đất. Sau đó, các bên tranh chấp và Tòa án xét thấy hợp đồng nói trên bị vô hiệu hoặc chấp nhận yêu cầu hủy bỏ, như vậy khi giải quyết

Tòa án có phải áp dụng Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự đưa những cơ quan đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người nhận chuyển nhượng, nhận chuyển đổi, nhận tặng cho quyền sử dụng đất không?

Nhiệm vụ của Bộ luật Tố tụng dân sự là giải quyết vụ việc dân sự được nhanh chóng, chính xác, công minh và đúng pháp luật, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân... Trên cơ sở đó, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định khi giải quyết các vụ việc dân sự, mà trong vụ việc đó có quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và nội dung của quyết định đó liên quan đến vụ việc Tòa án giải quyết thì Tòa án phải hủy quyết định đó để khôi phục quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

“Quy định này tạo cơ sở cho Tòa án chủ động trong việc hủy quyết định cá biệt trái pháp luật có ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của đương sự, nhằm giải quyết vụ việc dân sự một cách chính xác, toàn diện”. (Mục 3 Bộ luật Tố tụng dân sự ngày 10-4-2015 của Tòa án nhân dân tối cao).

Tại mục 1 Phần I của Công văn số 02/GĐ-TANDTC ngày 19-9-2016 của Tòa án nhân dân tối cao về Giải đáp nghiệp vụ đã hướng dẫn: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyết định hành chính...” cá biệt. Như vậy, theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà trong đó có việc cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của đương sự thì Tòa án phải đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

Tuy nhiên,