

Bản án số 358/2022/DS-PT

Ngày 28/11/2022

“V/v tranh chấp QSD đất,
yêu cầu hủy GCNQSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tự Học;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Trần Quang Minh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Đức Thắng, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10621/2022/QĐPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn H, nơi cư trú: số 654 đường Thiên L, tổ 26, khu 4, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị B, nơi cư trú: số 230/292 đường Hào Kh, tổ 8, phường Kênh D, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Th, nơi cư trú: số 306 đường Ngô Q, phường Vạn M, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Th: Luật sư Nguyễn Thị N1 và luật sư Ngô Thị Tuyết Ng - Công ty luật TNHH MTV Nguyễn Thị N1, Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn T; vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Tiến Đ; có mặt;

cùng cư trú: thôn Ngọc Gi, xã Vĩnh Ng1, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

*** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Bùi Duy K, nơi cư trú: số 6/649 tổ 31 phường Vĩnh N, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Chị Bùi Thị Th1, nơi cư trú: xóm Trại 2, phường Đằng Gi, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Thu H1 (vợ anh Nguyễn Tiến Đ), nơi cư trú: số 45/23/128 Trần Nguyên H2, phường Trần Nguyên H2, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Bà Bùi Thị L1 (vợ ông Nguyễn Văn T), nơi cư trú: số 45G/23/128 Trần Nguyên H2, phường Trần Nguyên H2, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Quang H3 và vợ là bà Lưu Thị H4, cùng cư trú: số 535 đường Thiên L, tổ mới 29, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

6. Ông Vũ Xuân H6 và vợ là bà Trương Thuý N2, cùng cư trú: số 95 Lâm T1, phường Hồ N3, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị H4, ông Vũ Xuân H6: Ông Nguyễn Quang H3; có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị L2 và chồng là ông Nguyễn Tuấn A1, nơi cư trú: Tổ 27, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

8. Anh Đoàn Trọng Th2 và vợ là chị Nguyễn Thị Thu H7, nơi cư trú: số 32/81 đường Đồng Th3, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

9. Ông Hoàng Đức Th4 và vợ là bà Phùng Thị H7; nơi cư trú: số 6/620 đường Thiên L, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

10. Ông Lê Hồng Ph và vợ là bà Lê Thị Thanh X, cùng cư trú: Tổ dân phố số 17, phường Lãm H8, quận Kiến A2, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L3, cùng cư trú: số 30A/512 Nguyễn Văn L4, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, Hải Phòng; đều vắng mặt.

12. Chị Trần Thị M1, nơi cư trú: số 2/620 Thiên L, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, Hải Phòng; vắng mặt.

13. UBND huyện An D, thành phố Hải Phòng; trụ sở: số 15 đường 351, thị trấn An D, thành phố Hải Phòng; *Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn C - Phó Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.*

14. UBND quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; trụ sở: số 10, đường Hồ Sen, phường Trại Cau, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

15. Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng; trụ sở: số 275 đường Lạch Tray, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T2 - Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

16 Chị Bùi Thị L5 và anh Bùi Văn Đ1, nơi cư trú: số 6/620 Thiên L, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, Hải Phòng; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn H thống nhất trình bày:*

Cụ Nguyễn Văn K1 (chết năm 1987) và cụ Đinh Thị Đ2 (chết năm 2013) có 05 người con gồm: ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L6 (chết năm 1966). Bà L6 có hai con là anh Bùi Văn K và chị Bùi Thị Th1.

Khi còn sống, cụ K1 và cụ Đ2 tạo lập được 1.140m² đất thổ cư tại thôn Vĩnh Cát, xã Vĩnh N, huyện An Hải, thành phố Hải Phòng (nay là số 2/620 đường Thiên L, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng). Sau khi cụ K1 chết, diện tích đất của cụ K1 để lại cho cụ Đ2 chỉ còn 944m² tại hai thửa 626 và 627 (căn cứ vào hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T và anh Đ cung cấp).

Ngày 04/4/1994, cụ Đ2 giao cho ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng 540m² đất có xác nhận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) xã Vĩnh N, lãnh đạo thôn Vĩnh Cát, chữ ký của ông Nguyễn Văn T.

Ngày 20/01/1995, cụ Đ2 có đơn xin chuyển đất thổ cư cho ông Nguyễn Văn H nhưng không ghi rõ diện tích.

Ngày 19/02/1995, cụ Đ2 có đơn đề nghị UBND xã Vĩnh N, trưởng thôn Vĩnh Cát, chia cho 03 người con là Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Th 300m² ao, diện tích còn lại cụ Đ2 sử dụng.

Ngày 16/7/2001, UBND huyện An Hải (nay là huyện An D) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông Nguyễn Văn T 540m² và anh Nguyễn Tiến Đ (con trai ông T) 404m² nhưng trong hệ thống sổ địa chính của UBND phường Vĩnh N không thể hiện ông T được cụ K1 và cụ Đ2 tặng cho quyền sử dụng 540m² đất và anh Đ được cụ Đ2 tặng cho quyền sử dụng 404m² đất. Hồ sơ địa chính của UBND phường Vĩnh N năm 1994 đã ghi Nguyễn Tiến Đ 404m², ghi nhượng Đ2 là không đúng thực tế, không có căn cứ.

Toàn bộ diện tích đất trên, ông T và anh Đ đã cho hết 08 người khác từ năm 2011.

Từ các trình bày trên, có căn cứ xác định, UBND huyện An Hải đã cấp GCNQSDĐ số R874416-QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T 540m² đất và GCNQSDĐ số R874420-QSDĐ cho anh Nguyễn Tiến Đ 404m² đất từ ngày 16/7/2001 là không có căn cứ. Yêu cầu Tòa án huỷ hai GCNQSDĐ nêu trên.

Xác định di sản của cụ K1 và cụ Đ2 hiện có 944m². Những người được hưởng thừa kế của hai cụ là ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L6 (bà L6 đã chết), bà L6 có hai con là anh Bùi Văn K và chị Bùi Thị Th1 nhưng anh K chị Th1 đều từ chối nhận di sản thừa kế nên diện tích đất 944m² được chia cho 04 người con của hai cụ được hưởng kỹ phần bằng nhau và xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông T, anh Đ với những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

** Bị đơn anh Nguyễn Tiến Đ và ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Từ năm 1982, cụ K1 và cụ Đ2 đã cho ông Nguyễn Văn T 540m² đất, ông Nguyễn Văn T đứng tên tại Sổ mục kê năm 1982, có giấy tờ cho đất do UBND phường Vĩnh N giữ nên sau này ông T mới đứng tên trên sổ sách của địa phương.

Năm 1994, thực hiện kê khai theo quy định của Nhà nước để cấp GCNQSDĐ thì cụ Đ2 lập lại giấy giao quyền sử dụng đất ngày 04/4/1994 cho ông T có sự chứng kiến của ông Cảnh là trưởng thôn và UBND xã Vĩnh N xác nhận. Nội dung này đã được các nguyên đơn thừa nhận trong đơn khiếu nại ngày 26/5/2011. Ông T đã được kê khai trong Sổ địa chính từ năm 1994 tại thửa 627 và được UBND huyện An Hải cấp GCNQSDĐ từ năm 2001. Năm 2010, ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Quang H3 và bà Lưu Thị H4. Nếu hợp đồng bị vô hiệu thì ông T đồng ý trả lại vợ chồng ông H3 5,9 tỉ đồng như lời khai của họ.

Đối với diện tích đất 404m², cụ Đ2 cho anh Đ từ năm 2001 và đã được UBND huyện An Hải cấp GCNQSDĐ. Anh Đ không cung cấp được các giấy tờ cho đất nhưng có sự chứng kiến của ông Cảnh và các hộ lân cận làm chứng. Anh Đ đã tìm các giấy tờ tặng cho đất của cụ Đ2 tại UBND phường Vĩnh N, UBND huyện An D và UBND quận Lê Ch nhưng không có.

Diện tích đất này nằm trong thửa 626 anh Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 07 người khác từ năm 2011. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nhân Hòa. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng với giá trị chuyển nhượng thực tế là để giảm tiền thuế. Sau khi nhận chuyển nhượng có 05 người mua đã xây dựng nhà để ở. Từ năm 2001, các ông bà H, B, Th đã có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng ông T và anh Đ vẫn thực hiện chuyển nhượng đất vì đã được tặng cho hợp pháp và đã được cấp GCNQSDĐ. Trong trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì anh Đ đồng ý trả lại cho những người nhận chuyển nhượng bằng tiền tương đương với giá thị trường đã được định giá. Đối với các tài sản trên đất, anh Đ đồng ý thanh toán toàn bộ tiền cho họ theo giá trị tài sản đã được định giá.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tuấn A1 và chị Nguyễn Thị L2, hiện anh Tuấn A1 và chị L2 đang cho chị Bùi Thị L5 và anh Bùi

Văn Đ1 ở nhờ. Nhà trên đất là do chị L5 (Nh) và anh Đ1 xây dựng. Anh Đ có trách nhiệm thanh toán tiền giá trị đất cho anh Tuấn A1 và chị L2; nhưng thanh toán tiền tài sản trên đất cho chị L5 (Nh) và anh Đ1.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. *Ý kiến của ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị L3:* Tháng 6/2012 vợ chồng ông bà mua của anh Đ 57,4m² đất giá 600 triệu đồng thuộc một phần của diện tích đất 404m² theo GCNQSDĐ số 03785 do UBND huyện An Hải cấp ngày 16/7/2001 cho anh Nguyễn Tiến Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, giấy tờ đặt cọc được thực hiện tại phòng công chứng, số tiền đặt cọc trước là 500 triệu đồng, còn lại 100 triệu đồng sẽ thanh toán khi anh Đ trao quyền sử dụng đất cho ông bà. Sau khi giao dịch xong thì xảy ra tranh chấp trong nội bộ gia đình anh Đ. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông bà yêu cầu anh Đ phải trả cho ông bà một diện tích đất khác tương đương diện tích đất trên hoặc phải thanh toán toàn bộ giá trị đất theo giá thị trường đã được định giá.

2. *Ý kiến của Ông Vũ Xuân H6 và vợ là bà Trương Thuý N2:* Ngày 24/10/2012, ông bà có mua diện tích đất 48m² (4m x 12m) của anh Nguyễn Tiến Đ với giá 405.000.000 đồng. Anh Đ đã nhận đủ tiền và đã có ký biên nhận tiền. Khi mua đất, không có tranh chấp, anh Đ có cho ông bà xem GCNQSDĐ đứng tên anh Đ, giấy của cụ Đ2 cho anh Đ đất. Khi mua có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà, nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi là 100 triệu đồng. Tại thời điểm đó, anh Đ không tách được GCNQSDĐ cho ông bà vì anh Đ bán cho nhiều người và anh Đ có hứa sau khi bán xong thì tất cả cùng làm GCNQSDĐ một thể. Hơn một năm sau, năm 2013 gia đình anh Đ xảy ra mâu thuẫn. Hiện nay phần diện tích đất của ông chưa xây dựng gì. Nay gia đình anh Đ có tranh chấp, nếu phải lấy lại đất thì yêu cầu anh Đ trả lại ông bà số tiền tương ứng với diện tích theo giá thị trường hiện nay hoặc anh Đ phải mua lại 48m² đất khác cho ông bà.

3. *Ý kiến của ông Nguyễn Quang H3 và vợ là Lư Thị H4:* Diện tích 540m² đất ông mua của ông T, bà L1 tháng 6/2011, có hợp đồng mua bán có công chứng. Trước khi mua ông có tìm hiểu nguồn gốc và được ông T cho xem GCNQSDĐ đứng tên ông T nên ông mới mua. GCNQSDĐ lúc đó ông T thế chấp ngân hàng. Ông cùng gia đình ông T đến nộp tiền cho ngân hàng để lấy bìa đỏ ra, sau đó ông là người giữ bìa đỏ. Khi mua đất cụ Đ2 còn sống và không có ý kiến gì. Việc mua bán anh em ông T có biết vì ông H ở cách đó 500m. Diện tích đất mua chưa xây nhà nhưng đã xây tường bao, nay ông vẫn có nguyện vọng được sử dụng đất. Nếu diện tích đất phải chia thừa kế thì ông yêu cầu ông T trả lại cho ông 5,9 tỷ đồng và bồi thường theo thỏa thuận trong giấy tờ mua bán.

4. *Ý kiến của anh Đoàn Trọng Th2:* Tháng 01/2013, anh và anh Đ có thỏa thuận mua bán nhà đất diện tích 54m² tại Vĩnh N, Lê Ch, Hải Phòng với giá thực tế 420 triệu đồng nhưng trong hợp đồng mua bán chỉ ghi 200 triệu đồng. Khi mua

anh có tìm hiểu nguồn gốc và được biết anh Đ được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Đ, ngoài ra không có thông tin gì khác về thửa đất. Khi mua trên đất cho 01 căn nhà 01 tầng. Sau khi mua, gia đình anh sửa lại, lát gạch sân, xây tường bao phía trước hết khoảng 20 triệu đồng. Anh Tr đã yêu cầu anh Đ làm bì đỏ sang tên nhưng anh Đ nói rằng đất đang có tranh chấp nên chưa làm bì đỏ được. Nếu phải trả lại đất thì yêu cầu anh Đ trả cho vợ chồng anh một diện tích đất khác tương đương diện tích đất trên hoặc phải thanh toán toàn bộ giá trị đất theo giá thị trường đã được định giá. Tài sản trên đất, vợ chồng anh tự thỏa thuận với anh Đ.

5. *Ý kiến của chị Trần Thị M1*: Ngày 26/10/2012, chị có mua của anh Đ và chị H4 (là vợ anh Đ) 48m² đất nằm trong tổng diện tích đất 404m² với giá 400 triệu đồng. Khi mua chị có tìm hiểu và được biết diện tích đất trên đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Đ chị H1. Khi mua hai bên có hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng nhưng hợp đồng chỉ ghi 100 triệu đồng để nộp thuế ít đi. Đến năm 2016, chị M1 xây nhà và xin giấy phép xây dựng mới biết diện tích đã mua có tranh chấp và không cấp phép xây dựng. Vì không có nhà nên chị vẫn phải xây nhà, sau đó bị UBND phường phạt và tiếp tục cho chị xây nhà. Chị M1 có nguyện vọng muốn ở lại nhà đất này vì không có chỗ ở khác và sớm được làm giấy tờ hợp pháp. Trường hợp phải lấy lại đất thì chị yêu cầu anh Đ trả lại chị 400 triệu đồng và tính lãi từ thời điểm mua đến nay. Ai là người sử dụng nhà của chị thì phải hoàn tiền xây nhà cho chị. Khi xây nhà hết 700 triệu đồng và công thợ hết 100 triệu đồng.

6. *Ý kiến của bà Bùi Thị L1*: Bà là vợ cũ của ông Nguyễn Văn T, đã ly hôn từ tháng 12/2012, không còn liên quan đến nhau về tình cảm và tài sản. Việc tranh chấp hiện nay là công việc nội bộ trong gia đình anh chị em nhà ông T, bà không còn liên quan gì. Bà yêu cầu Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng, không phải gửi giấy tờ văn bản gì cho bà, không triệu tập bà đến phiên tòa hay phiên hoà giải. Trường hợp buộc phải tham gia tố tụng thì đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt bà.

7. *Ý kiến của anh Hoàng Đức Th4 và chị Phùng Thị H7*: Anh chị có mua 48m² đất của anh Đ tại thửa 626 tờ bản đồ 06 tại phường Vĩnh N theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2012. Theo hợp đồng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 8,5 triệu đồng/m². Anh chị đã trả cho anh Đ 270.000.000 đồng. Khi mua đất, anh chị có biết anh Đ đã có GCNQSDĐ diện tích đất 404m². Anh Đ có hẹn tách bì đỏ cho vợ chồng anh chị nhưng chưa tách được vì có tranh chấp trong gia đình anh Đ. Ngay trong năm 2012, anh chị đã xây nhà 02 tầng để ở mặc dù đã bị UBND quận Lê Ch xử phạt nhưng sau đó anh chị vẫn được xây dựng. Trường hợp phải trả lại đất thì yêu cầu anh Đ phải trả lại tiền theo giá thị trường đối với diện tích đất 48m² và giá trị tài sản trên đất cho anh chị. Tài sản trên đất, vợ chồng anh tự thỏa thuận với anh Đ.

8. *Ý kiến của anh Bùi Văn K và chị Bùi Thị Th1*: Việc tranh chấp đất đai giữa nguyên đơn và bị đơn, anh, chị không tham gia, không góp ý, không dính

dáng, đòi hỏi quyền lợi gì, không tranh chấp với nguyên đơn và bị đơn vì mẹ của anh, chị là bà L6 đã chết.

9. *Ý kiến của anh Nguyễn Tuấn Anh và chị Nguyễn Thị L2:* Khoảng năm 2012-2013, anh chị nhận chuyển nhượng của anh Đ 58m² đất nằm trong diện tích đất của thửa 626. Việc mua có hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nhân Hòa. Giá chuyển nhượng thực tế được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Khi mua, anh chị biết anh Đ đã có GCNQSDĐ đối với diện tích đất này. Đất hiện nay vợ chồng chị Bùi Thị L5 và anh Bùi Văn Đ1 đang ở nhờ, nhà do chị L5 và anh Đ1 xây dựng. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì anh chị đồng ý trả lại đất nhưng anh Đ phải lại giá trị quyền sử dụng đất theo kết luận định giá. Còn giá trị tài sản trên đất, yêu cầu anh Đ phải thanh toán cho chị L5 và anh Đ1.

10. *Chị Bùi Thị L5 và anh Bùi Văn Đ1 khai:* Năm 2014, anh chị có mua 64m², thửa số 626 của anh Nguyễn Tiến Đ với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, anh chị đã trả trước cho anh Đ 200.000.000 đồng. Khi mua bán có làm giấy viết tay. Anh Đ có nói với anh chị là sẽ có trách nhiệm làm hợp đồng công chứng và làm bìa đỏ cho anh chị xong thì vợ chồng sẽ trả hết tiền. Tuy nhiên đến nay vẫn chưa làm được bìa đỏ. Vợ chồng chị L5 yêu cầu anh Đ làm bìa đỏ cho anh chị và giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì bận công việc nên chị L5 và anh Đ1 từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này.

11. *Quan điểm của UBND huyện An D tại Văn bản số 1193/UBND-VP ngày 09/10/2019:* UBND huyện An D không tham dự phiên tòa và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và gửi cho UBND huyện An D một bản kết quả giải quyết vụ án.

12. *Quan điểm của UBND quận Lê Ch:* Vụ việc đã kéo dài nhiều năm, sau khi được Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm ngày 17/7/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm ngày 23/5/2019 đã hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. UBND quận Lê Ch có ý kiến như sau: Quá trình giải quyết vụ án, UBND quận Lê Ch đã cung cấp đầy đủ các tài liệu, hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương qua các thời kỳ, văn bản ý kiến cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Theo nội dung của bản án phúc thẩm thì cần phải đo đạc thực tế để xác định rõ vị trí của hai thửa đất 626 và 627 tại tờ bản đồ 06 (địa chỉ 620 đường Thiên L, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, Hải Phòng) để có căn cứ đảm bảo quyền lợi của các bên.

Tại Văn bản số 11/CV-VPĐK ngày 22/02/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Lê Ch trả lời Công văn số 03/VPĐKĐĐ-ĐKTK ngày 04/01/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài Nguyên và Môi trường: Ngày 30/8/2013 bộ phận một cửa của UBND quận Lê Ch tiếp nhận hồ sơ đề nghị tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Tiến Đ. Anh Nguyễn Tiến Đ đã được UBND huyện An Hải cấp GCNQSDĐ số R 874420 ngày 16/7/2001 với diện tích 404m². Trong quá trình hoàn thiện hồ sơ, các ông bà Nguyễn Thị Th,

Nguyễn Thị Bích và Nguyễn Văn H liên tục có đơn kiến nghị các cơ quan chức năng huỷ bỏ GCNQSDĐ của UBND huyện An Hải đã cấp cho anh Nguyễn Tiến Đ. Về nguồn gốc thửa đất: UBND phường Vĩnh N đã có Báo cáo số 38/BC-UBND ngày 22/8/2012 về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Tiến Đ. Về quan điểm huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Tiến Đ: yêu cầu Toà án căn cứ quy định hiện hành của pháp luật có quyết định giải quyết dứt điểm vụ việc để Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Lê Ch có cơ sở giải quyết kiến nghị của các bên.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác: Đã được thông đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án và không có quan điểm giải quyết vụ án.

Kết quả định giá: Giá trị đất ở chuyển nhượng theo giá thị trường là 12.330.000đồng/m². Đất vườn ao liền kề là 6.165.000đ/m².

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 23/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định: Căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 133, Điều 611, Điều 612, Điều 613, Điều 620, Điều 623, điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 652, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B về chia tài sản thừa kế là diện tích đất tại thửa 626, tờ bản đồ số 06, khu 4, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R874420-QSDĐ ngày 16/7/2001 của UBND huyện An Hải (nay là UBND quận Lê Ch) đã cấp cho anh Nguyễn Tiến Đ 404m².

1.1. Ông Nguyễn Văn T được quản lý, sử dụng diện tích đất 105m² (có các mốc giới từ 5-6-7-8-20-21-5, có sơ đồ kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản có trên đất nhưng ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán lại tiền chênh lệch diện tích đất là 151.042.500 đồng cho ông H, bà B và bà Th (mỗi người được nhận 50.347.500 đồng).

1.2. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị B được quản lý, sử dụng 266,1m² đất và các tài sản có trên đất (có các mốc giới 8-9-10-11-12-13-14-17-18-19-20-8, có sơ đồ kèm theo bản án).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Tiến Đ về việc anh Đ thanh toán cho: chị Trần Thị M1 215.307.500 đồng; ông Lê Hồng Ph và bà Lê Thị Thanh X 389.177.780 đồng; chị Bùi Thị L5 và anh Bùi Văn Đ1 380.362.000 đồng tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất.

1.4 . Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Tiến Đ như sau: Anh Nguyễn Tiến Đ có nghĩa vụ trả cho anh Đoàn Trọng Th2 và chị Nguyễn Thị Th H7

530.806.5000 đồng; trả cho bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Tuấn Anh 753.363.000 đồng; trả cho ông Vũ Xuân H6 và bà Trương Thuý N2 440.180.000 đồng; trả cho ông Hoàng Đức Th4 và bà Phùng Thị H7 586.908.000 đồng; trả cho ông Lê Hồng Ph và bà Lê Thị Thanh X 668.286.000 đồng; trả cho ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L3 685.548.000 đồng; trả cho bà Trần Thị M1 439.256.250 đồng là tiền giá trị đất khi hợp đồng vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B về chia di sản thừa kế là diện tích đất tại thửa 627, tờ bản đồ số 06, khu 4, phường Vĩnh N, quận Lê Ch, thành phố Hải Phòng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R874417-QSĐĐ ngày 16/7/2001 của UBND huyện An Hải (nay là UBND quận Lê Ch) đã cấp cho ông Nguyễn Văn T 540m².

3. Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Th phải thanh toán tiền chênh lệch về đất cho ông Nguyễn Quang Hóa và bà Lưu Thị H4 193.581.000 đồng (mỗi người phải trả 48.395.250 đồng; ngõ đi chung có các mốc giới từ 1-2-3-4-15-16-1 sơ đồ kèm theo bản án).

4. Diện tích đất của ông Nguyễn Quang Hóa và bà Lưu Thị H4 là 491,3m² có các mốc giới từ 1-2-3-16-1 sơ đồ kèm theo bản án).

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

Ngày 08/10/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H5, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; bị đơn anh Nguyễn Tiến Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận việc tặng cho diện tích 404m² đất giữa cụ Đình Thị Đ2 và anh Nguyễn Tiến Đ từ đó công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với những người thứ ba khác.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, những lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Bị đơn anh Nguyễn Tiến Đ vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm để công nhận việc tặng cho diện tích 404m² đất giữa cụ Đ2 với anh và công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H3 và bà Lưu Thị H4 vẫn giữ nguyên lời trình bày tại cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th có quan điểm: Bà Th vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bản án sơ thẩm giao hiện trạng đất cụ thể cho những người được hưởng thừa kế là không phù hợp, không khách quan vì người được chia di sản thừa kế là ông T, bà Th, bà B được sở hữu, quản lý, sử dụng các tài sản có trên diện tích đất được chia là không hợp lý bởi tài sản trên đất là nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với anh Đ bị vô hiệu. Mặt khác các tài sản đã xây dựng này hoàn toàn không do lỗi của ông T, bà Th, bà B và tài sản này ông T, bà Th, bà B không có nhu cầu sử dụng nếu không được dỡ bỏ thì họ còn phải bỏ chi phí tháo dỡ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Th, sửa bản án sơ thẩm về nội dung ông T, ông H, bà Th, bà B được sở hữu và quản lý, sử dụng các tài sản có trên diện tích đất được chia thừa kế để đảm bảo chính xác, đúng thực tế, đảm bảo thi hành án. Đề nghị chia cho ông T phần diện tích đất có giá trị tài sản trên đất lớn, chia cho ông H, bà B, bà Th phần diện tích đất có giá trị tài sản trên đất nhỏ hơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, căn cứ kết quả tranh tụng, trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ trong hồ vụ án, các yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn H5, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B và kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Tiến Đ; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm 48/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về thừa kế tài sản theo khoản 5 Điều 26, khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định, đủ điều kiện xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Về yêu cầu khởi kiện và tài sản thừa kế: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất tại thửa 626 và thửa 627 là của cụ Nguyễn Văn K1 và cụ Đinh Thị Đ2 tạo dựng được.

Theo hồ sơ địa chính của UBND phường Vĩnh N thể hiện:

+ Tại sổ Mục kê và bản đồ năm 1982, thửa đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 02 gồm 03 thửa: Thửa 797, diện tích 728m² mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn K1 nhưng đã được gạch tên Nguyễn Văn K1 và ghi bên cạnh là Nguyễn Văn T diện tích 540m² và tại phần ghi chú có ghi bố mẹ cho; Thửa 1828, diện tích 188 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn K1, ghi chú: cho con còn lại mẹ.

+ Tại sổ Mục kê và Bản đồ năm 1994, diện tích đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 06 gồm 02 thửa: Thửa 626, diện tích 424m², mang tên chủ sử dụng Đinh Thị Đ2 nhưng đã được gạch tên Đinh Thị Đ2, có phần đóng mở ngoặc ghi tách cho Đ, sau đó cuối trang có ghi thửa 626 chủ sử dụng là Nguyễn Tiến Đ, có phần đóng mở ngoặc ghi bà Đ2 tách. Phần ghi chú có ghi số, ngày, tháng, năm cấp GCNQSDĐ cho Đ; Thửa 62, diện tích 544m² mang tên chủ sử dụng Bùi Thị L1 nhưng đã được gạch tên Bùi Thị L1 và cuối trang có ghi thửa 627 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn T.

+ Tại sổ Đăng ký ruộng đất năm 1995, diện tích đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 06 gồm 02 thửa: Thửa 627 (trang 51), diện tích 540m² mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn T, có phần đóng mở ngoặc ghi Bùi Thị L1, phần ghi chú ghi cấp bìá tháng 7 năm 2001; Thửa 626 (trang 95), diện tích 424m², mang tên chủ sử dụng Đinh Thị Đ2 và tại trang 105, thửa 626 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Tiến Đ, diện tích 404m², có phần đóng mở ngoặc ghi nhượng của Đ2, phần ghi chú ghi cấp bìá tháng 7 năm 2001.

+ Tại sổ Mục kê và Bản đồ năm 2005, thửa đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 32, thửa 235 có diện tích 973,2m² mang tên chủ sử dụng Nguyễn Văn T.

Khi cụ K1 và cụ Đ2 còn sống đã tặng cho ông T 540m² đất thể hiện trong Sổ mục kê năm 1982 đã gạch tên Nguyễn Văn K1 ghi tên Nguyễn Văn T, có phần ghi chú bố mẹ cho. Năm 1987, cụ K1 chết không có di chúc. Ngày 04/4/1994 cụ Đ2 đã thể hiện rõ ý chí của vợ chồng cụ là lập giấy giao quyền sử dụng có nội dung giao 540m² đất cho ông T toàn quyền sử dụng, còn lại là của cụ. Giấy này có vẽ sơ đồ ranh giới cụ thể 02 phần đất. Từ năm 1994, ông T đã kê khai và đứng tên trong bản đồ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất. Năm 2001, ông T được cấp GCNQSDĐ đúng theo vị trí đất cụ Đ2 chia cho ông T. Ngoài ra, tại Đơn khiếu nại ngày 26/5/2011 của bà Nguyễn Thị Thu gửi UBND phường Vĩnh N (có chữ ký của bà B, ông H), nội dung thừa nhận khi cụ K1 còn sống đã cho ông T ½ diện tích đất đang ở. Và tại đơn khởi kiện từ năm 2014 và các lời khai từ khi khởi kiện, ông H, bà B, bà Th đều thừa nhận cụ Đ2 đã cho ông T 540m² đất và cho 03 anh chị em nguyên đơn 300m² đất nên kiện đòi lại. Đến phiên hòa giải ngày 27/10/2017, các nguyên đơn mới yêu cầu chia tài sản thừa kế bao nhiêu thì nhận bấy nhiêu.

Như vậy ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng hợp pháp 540m² đất tại thửa 627, ông T đứng ra kê khai, nộp thuế và được cấp GCNQSDĐ là đúng quy định của Luật Đất đai nên không còn là di sản thừa kế của cụ K1 và cụ Đ2. Do vậy, năm 2010 ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Quang H3 và bà Lưu Thị H4 là hợp pháp, do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông H3, bà H4 là vô hiệu, cũng như không chấp nhận yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số R874416-QSDĐ ngày 16/7/2001 mà UBND huyện An Hải (nay là UBND quận Lê Ch) đã cấp cho ông Nguyễn Văn T đối với 540m² đất. Theo kết quả thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tại thửa 627 là 537m² (có sự chênh lệch do kỹ thuật đo bằng máy và thủ công).

- Xét việc anh Đ cho rằng cụ Đ2 đã tặng cho anh Đ diện tích đất 404m² tại thửa đất 626: Sau khi cụ K1 chết, thửa đất này là tài sản của cụ Đ2 và các thừa kế của cụ K1, do cụ Đ2 đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất lập năm 1995. Do vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất phải được sự đồng ý của cụ Đ2 và các con của cụ Đ2 và cụ K1 theo quy định của pháp luật nhưng anh Đ lại được cấp GCNQSDĐ này năm 2001, trong khi anh Đ không cung cấp được chứng cứ, tài liệu nào thể hiện ý kiến đồng ý của cụ Đ2 và các con cụ Đ2 về việc này.

Ngoài ra, tại đơn đăng ký kê khai đăng ký xin cấp GCNQSDĐ đề ngày 28/5/2001 do anh Đ cung cấp thể hiện về nguồn gốc là do cha ông để lại. Tại Biên bản hoà giải ngày 29/3/2012 của UBND phường Vĩnh N, cả ông T và anh Đ đều thừa nhận thửa đất 626 là của các thừa kế của cụ Đ2 và cụ K1; anh Đ đồng ý chia cho các ông H, bà B, bà Th nhưng phải có cách chia hợp lý, cụ thể và phải có giấy tờ, nếu không phải nhờ pháp luật chia.

Trong khi đó tại Bản tự khai và cam kết lập ngày 01/8/2012 có điểm chỉ của cụ Đ2 nhưng là bản do ông T và anh Đ đánh máy sẵn rồi mời những người làm chứng đến chứng kiến việc đọc lại cho cụ Đ2 nghe để cụ điểm chỉ vào. Văn bản này lại được lập sau khi có tranh chấp đất là không đảm bảo tính khách quan và cũng không đáp ứng điều kiện về giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004 ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Do đó, chưa đủ căn cứ xác định anh Đ đã được cụ Đ2 tặng cho đất. Mặt khác, anh Đ khai các giấy tờ tài liệu liên quan đến việc cụ Đ2 tặng cho anh 404m² đất hiện anh không cung cấp được cho Tòa án mặc dù đã tìm từ UBND phường Vĩnh N, UBND quận Lê Ch và UBND huyện An D. Như vậy, diện tích đất còn lại tại thửa 626 là di sản của cụ K1 và cụ Đ2 được chia đều cho hàng thừa kế của hai cụ nhưng UBND huyện An Hải (nay là UBND quận Lê Ch) đã cấp GCNQSDĐ số R874420-QSDĐ ngày 16/7/2001 của UBND huyện An Hải (nay là UBND quận Lê Ch) cho anh Nguyễn Tiến Đ 404m² đất là không có căn cứ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ GCNQSDĐ số R874420-QSDĐ ngày 16/7/2001 của UBND

huyện An Hải (nay là UBND quận Lê Ch) đã cấp cho anh Nguyễn Tiến Đ 404m² đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ thì thửa đất 626 có diện tích 401m²(có sự chênh lệch do kỹ thuật đo bằng máy và thủ công). Từ năm 2012 đến năm 2013, anh Đ đã chuyển nhượng cho: bà Trần Thị M1, ông Vũ Xuân Hiện và bà Trương Thuý N2, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L3, ông Nguyễn Quang H3 và bà Lưu Thị H4, ông Lê Hồng Ph và bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Hoàng Đức Th4 và bà Lưu Thị H4, ông Đoàn Trọng Th2 và bà Nguyễn Thị Thu H7, bà Bùi Thị L5 và ông Bùi Văn Đ1 toàn bộ diện tích đất 401m² nêu trên.

- Về việc anh Đ chuyển nhượng thửa đất 626: Từ năm 2011, bà Th, bà B và ông H đã có đơn gửi các cấp chính quyền phản đối việc anh Đ, ông T chuyển nhượng thửa đất của cụ K1, cụ Đ2 mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế. Ngày 22/6/2011 UBND phường Vĩnh N tổ chức hoà giải tranh chấp đã yêu cầu anh Đ, ông T dừng việc chuyển nhượng do đất đang có tranh chấp, chưa được giải quyết. Sau đó anh Đ đã tự ý chia tách chuyển nhượng thửa đất 626 và từ ngày 26/10/2012 đến ngày 22/4/2013 tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà, anh Đ đã ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 07 người có tên trên. Tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Đ đều cam kết đất không có tranh chấp là không trung thực. Mặt khác, đất đang có tranh chấp không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 (điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013) nên các hồ sơ đăng ký chưa được Văn phòng đăng ký đất đai chấp nhận làm thủ tục đăng ký nên giao dịch chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do không đủ căn cứ công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên bị vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà Trần Thị M1, ông Vũ Xuân H6 và bà Trương Thuý N2, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L3, ông Nguyễn Quang H3 và bà Lưu Thị H4, ông Lê Hồng Ph và bà Nguyễn Thị Thanh X, ông Hoàng Đức Th4 và bà Lưu Thị H4, ông Đoàn Trọng Th2 và bà Nguyễn Thị Thu H7, bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Tuấn Anh phải trả lại đất cho hàng thừa kế của cụ K1, cụ Đ2 và anh Nguyễn Tiến Đ phải trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã kí kết, tuy nhiên có tính đến lỗi của các bên để xem xét việc bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu. Xét thấy từ năm 2011, chính quyền địa phương đã yêu cầu anh Đ dừng việc chuyển nhượng đất nhưng sau đó anh Đ vẫn cố ý thực hiện việc chuyển nhượng nên tính lỗi cho anh Đ là 70%. Những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Đ phải chịu lỗi 30%. Tuy nhiên anh Đ tự nguyện đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho những người nhận chuyển nhượng theo giá trị trường đã được định giá nên được Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của anh Đ.

- Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Đối với diện tích đất anh Nguyễn Tiến Đ đã chuyển nhượng cho anh Đoàn Trọng Th2 và chị Nguyễn Thị Thu H7 là 54m²

(27m² đất thổ cư và 27m² đất vườn tạp) nhưng kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất là 57,4m². Anh Th2 và chị H7 phải trả lại cho các hàng thừa kế của cụ K1 và cụ Đ2 57,4m² đất. Anh Nguyễn Tiến Đ phải trả lại cho anh Đoàn Trọng Th2 và chị Nguyễn Thị Thu H7 200.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà và tiền bồi thường thiệt hại khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 57,4m² đất bị vô hiệu (trong đó 28,7m² đất ở x 12.330.000 đồng/m²) + 28,7m² đất vườn tạp x 6.165.000 đồng/m²) - 200.000.000 đồng = 330.806.500 đồng.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Tuấn Anh 57,40m² đất nhưng kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất là 61,1m². Bà L2 và ông Tuấn phải trả cho các hàng thừa kế của cụ K1 và cụ Đ2 61,1m² đất. Anh Nguyễn Tiến Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Tuấn Anh 300.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà và tiền bồi thường thiệt hại khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu: (61,1m² x 12.330.000đồng/m²) - 300.000.000đồng = 453.363.000 đồng.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân H6 và bà Trương Thuý N2 phải trả lại 48m² đất (24m² đất thổ cư và 24m² đất vườn tạp) nhưng kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất chỉ có 47,6m². Ông H6 và bà N2 phải trả lại cho các hàng thừa kế của cụ K1 và cụ Đ2 47,6m² đất. Anh Nguyễn Tiến Đ phải trả lại cho ông Vũ Xuân H6 và bà Trương Thuý N2 100.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2012 lập tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà và tiền bồi thường thiệt hại khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu: 47,6m² (trong đó 23,8m² đất thổ cư x 12.330.000đ/m² + 23,8m²x 6.165.000đ/m²) - 100.000.000đồng = 340.181.000 đồng.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Đức Th4 và bà Phùng Thị H7 là 48m² đất nhưng kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất là 47,6m². Ông Th4 và bà H7 phải trả lại cho các hàng thừa kế của cụ K1 và cụ Đ2 47,6m² đất. Anh Nguyễn Tiến Đ phải trả lại cho ông Hoàng Đức Th4 và bà Phùng Thị H7 200.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012 lập tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà và tiền bồi thường thiệt hại khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu: (47,6m² x 12.330.000đ/m²) - 200.000.000 đồng = 386.908.000 đồng.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Lê Hồng Ph và bà Lê Thị Thanh X là 56m² nhưng kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất là 54,2m². Ông Ph và bà X phải trả lại cho các hàng thừa kế của cụ K1 và cụ Đ2 54,2m² đất. Anh Nguyễn Tiến Đ phải trả lại cho ông Lê Hồng Ph và bà Lê Thị Thanh X 200.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2013 lập tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà và tiền bồi thường thiệt hại khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu: (54,2m² x 12.330.000đ/m² - 200.000.000 đồng = 468.286.000 đồng.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L3 là 57,4m² nhưng kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất là 55,6m². Ông Tr và bà L3 phải trả lại cho các hàng thừa kế của cụ K1 và cụ Đ2 55,6m² đất. Anh Nguyễn Tiến Đ phải trả lại cho ông Tr và bà L3 250.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2012 lập tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà và tiền bồi thường thiệt hại khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu: $(55,6m^2 \times 12.330.000đ/m^2 - 250.000.000đ = 443.548.000$ đồng.

Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị M1 là 48m² đất (24m² đất thổ cư và 24m² đất vườn tạp) nhưng kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất chỉ có 47,5m². Bà M1 phải trả lại cho các hàng thừa kế của cụ K1 và cụ Đ2 47,5m² đất. Anh Nguyễn Tiến Đ phải trả lại cho bà Trần Thị M1 100.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2012 lập tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà và tiền bồi thường thiệt hại khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu: $47,5m^2$ (trong đó $23,75m^2$ đất ở $\times 12.330.000đ/m^2 + 23,75m^2$ đất vườn tạp $\times 6.165.000đ/m^2$) - 100.000.000 đồng = 339.256.250 đồng.

Xét thấy trên thực tế ranh giới giữa hai thửa đất chưa có ngõ đi chung cho các gia đình khi sinh sống tại đây và thấy cần phải có ngõ đi chung cho hai thửa đất 626 và 627 nên Hội đồng xét xử quyết định cắt một phần đất tại thửa 627 có diện tích là 45,7m² và cắt một phần đất tại thửa 626 có diện tích là 30m² để làm ngõ đi chung cho hai thửa đất. Sau khi đối trừ diện tích ngõ đi chung giữa hai thửa đã cắt ra 30m², phần chênh lệch diện tích ngõ đi chung còn lại 15,7m² từ thửa 627 thì ông T, ông H, bà B, bà Th phải thanh toán tiền chênh lệch về đất cho vợ chồng ông H3 là $15,7m^2 \times 12.330.000đ/m^2 = 193.581.000$ đồng (mỗi người là 48.395.250 đồng; ngõ đi chung có sơ đồ các mốc giới kèm bản án). Diện tích thửa 627 sau khi trừ 45,7m² ngõ đi chung, còn lại 491,3m². Diện tích thửa 626 sau khi trừ 30m² ngõ đi chung còn lại 371m².

Về phân chia di sản thừa kế: Cụ K1 và cụ Đ2 05 người con là ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L6. Bà L6 có hai người con là anh Bùi Duy K và chị Bùi Thị Th1 nhưng anh K và chị Th1 có lời khai từ chối nhận di sản nên những người được hưởng thừa kế di sản của hai cụ là ông H, ông T, bà Th, bà B. Diện tích đất còn lại tại thửa 626 được chia đều ông H, ông T, bà Th, bà B: $371m^2 : 4 = 92,75m^2$. Tuy nhiên, ông H, bà Th và bà B yêu cầu được nhận chung vào một thửa nên tổng diện tích đất của ông H, bà Th và bà B là 278,25m².

Xét hiện trạng thực tế diện tích đã có các công trình trên đất nên Hội đồng xét xử giao đất theo hiện trạng đã dựng như sau:

Ông T được nhận phần đất mà anh Đ đã chuyển nhượng cho chị Trần Thị M1, anh Đoàn Trọng Th2 và Nguyễn Thị Thu H7 có diện tích 105m² (có các mốc

giới kèm sơ đồ theo bản án) nhưng ông T có nghĩa vụ thanh toán lại tiền chênh lệch diện tích đất $12,25\text{m}^2 \times 12.330.000\text{đ}/\text{m}^2 = 151.042.500$ đồng cho ông H, bà B và bà Th (mỗi người được nhận 50.347.500 đồng). Trên diện tích đất này, vợ chồng anh Th2 đã xây dựng nhà 01 tầng và các vật kiến trúc khác, giá trị còn lại là 142.654.000 đồng. Chị M1 đã xây dựng nhà 03 tầng, giá trị còn lại là 430.615.000 đồng. Ông T được quản lý, sử dụng tài sản này, lẽ ra ông T phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng anh Th2 và chị M1 nhưng tại phiên tòa, giữa vợ chồng anh Th2 và anh Đ thỏa thuận giải quyết sau nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của họ. Tuy nhiên, vợ chồng anh Th2 và chị M1 phải chịu 50% lỗi vì cố ý xây dựng khi đất đang có tranh chấp và chưa được GCNQSDĐ nên chị M1 chỉ được anh Đ thanh toán lại 50% giá trị tài sản là 215.307.500 đồng.

Ông H, bà Th và bà B được nhận phần đất mà anh Đ đã chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân H6 và bà Lưu Thị H4, ông Hoàng Đức Th4 và bà Phùng Thị H7, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L3, ông Lê Hồng Ph và bà Lê Thị Thanh X, bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Tuấn Anh có diện tích là $266,1\text{m}^2$ (có các mốc giới kèm sơ đồ theo bản án). Trên đất, ông Hoàng Đức Th4 và bà Phùng Thị H7 đã xây nhà 02 tầng và vật kiến trúc có giá trị còn lại là 538.224.569 đồng; ông Lê Hồng Ph và bà Lê Thị Thanh X đã xây nhà 03 tầng và vật kiến trúc có giá trị còn lại là 778.355.559 đồng; bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Tuấn Anh cho vợ chồng chị L5 và anh Đ1 mượn đất ở và chị L5 và anh Đ1 đã xây nhà 01 tầng và vật kiến trúc khác có giá trị còn lại là 380.362.000 đồng.

Ông H, bà Th và bà B được quản lý, sử dụng tài sản này nhưng phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Hoàng Đức Th4 và bà Phùng Thị H7, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L3, ông Lê Hồng Ph và bà Lê Thị Thanh X. Tuy nhiên, ông Hoàng Đức Th4 và bà Phùng Thị H7, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L3, ông Lê Hồng Ph và bà Lê Thị Thanh X phải chịu 50% lỗi vì cố ý xây dựng khi đất đang có tranh chấp và chưa được cấp GCNQSDĐ nên chỉ được thanh toán lại 50% giá trị tài sản. Đối với giá trị tài sản trên đất, ông Hoàng Đức Th4 và bà Phùng Thị H7, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị L3 và anh Nguyễn Tiến Đ thỏa thuận giải quyết sau nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của họ. Anh Đ phải thanh toán cho ông Lê Hồng Ph và bà Lê Thị Thanh X 389.177.780 đồng.

Riêng đối với nhà và vật kiến trúc của chị L5 và anh Đ1: Anh Đ tự nguyện nhận thanh toán cho họ nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của anh Đ, anh Đ có nghĩa vụ trả cho chị L5 và anh Đ1 380.362.000 đồng. Chị L5 và anh Đ1 khai mua đất của anh Đ nhưng không có hợp đồng chuyển nhượng nên không có căn cứ xác định chị L5, anh Đ1 nhận chuyển nhượng từ anh Đ. Sau này, nếu có tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ chứng cứ, ý kiến của các đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát quyết định giải quyết vụ án như nội dung quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

Nguyên đơn ông T, bà Th, bà B và bị đơn anh T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào mới do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn cũng như ý kiến của luật sư ‘lobảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Anh Nguyễn Tiến Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B và bị đơn anh Nguyễn Tiến Đ;

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị B.

Anh Nguyễn Tiến Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí anh Đ đã nộp tại Biên lai số 0019025 ngày 12/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Xác nhận anh Đ đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND Tp Hải Phòng;
- VKSND Tp Hải Phòng;
- Cục THADS Tp Hải Phòng;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS; P.HC-TP.

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

Ngô Tự Học

