

Bản án số: **357/2022/DS-PT**

Ngày: 30/8/2022

V/v: Đòi quyền sử dụng đất; yêu
cầu hủy văn bản công chứng; hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất, công nhận quyền sở hữu nhà
và quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Lan Anh;
2. Ông Vũ Toàn Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thuỳ Dương - Thư ký Toà án nhân dân
Thành phố Hà Nội.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên
tòa:* Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà
Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 329/2021/TLPT- DS
ngày 04/10/2021 về việc “Đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy văn bản công
chứng; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận quyền sở hữu nhà và
quyền sử dụng đất”

Do Quyết định giám đốc thẩm số 37/2021/DS-GĐT ngày 23/6/2021 của
Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số
175/2020/DSPT ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 325/2022/QĐ-PT
ngày 03/08/2022; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số
358/2022/QĐ-PT ngày 19/08/2022; giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Cụ **Đặng Thị L**, sinh năm 1936; địa chỉ: Thôn V, xã TL,
huyện TT, Thành phố HN; người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Đ (theo văn
bản ủy quyền ngày 19/04/2019). Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ
L: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư Văn phòng luật sư H.

2/ Bị đơn:

2.1. Bà **Nguyễn Thị Kim P**; sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn V, xã TL,
huyện TT, Thành phố HN; người đại diện theo ủy quyền của bà Phi: Ông Phạm
Tuấn D; CCCD số 036073004982 - Công ty Luật TNHH HT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư HT S - Công ty luật TNHH HT.

2.2. Chị **Bùi Thị A**; sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn V, xã TL, huyện TT, Thành phố HN.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Bùi Tiến Q**, sinh năm 1962.

3.2. Ông **Bùi Tiến Đ**, sinh năm 1971.

3.3. Bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1972.

3.4. Bà **Đỗ Thị Đ**, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã TL, huyện TT, Thành phố HN.

3.5. Bà **Bùi Thị A**, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn T, xã TL, huyện TT, Thành phố Hà Nội.

3.6. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1966.

3.7. Anh **Bùi Tiến B**, sinh năm 1985.

3.8. Chị **Bùi Thị B**, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã TL, huyện TT, Thành phố HN.

3.9. Bà **Trương Thị Kim O**, sinh năm 1968.

3.10. Ông **Nguyễn Khắc L**; sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã TL, huyện TT, Thành phố HN.

3.11. **Văn phòng công chứng HM**; trụ sở: Số 1253 đường G, phường TL, quận HM, Thành phố HN; người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Q - Chức vụ: Trưởng văn phòng; người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quang D - Công chứng viên VPCC HM (văn bản ủy quyền ngày 03/9/2019).

3.12. **Ủy ban nhân dân huyện TT**, thành phố HN; Địa chỉ: Thị trấn V, huyện TT, thành phố HN; người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh T - chuyên viên Phòng tài nguyên môi trường (văn bản ủy quyền ngày 18/7/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/9/2018 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - cụ Đặng Thị L trình bày:

Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11 có diện tích 174m² tại Thôn V, xã TL, huyện TT, thành phố HN (sau đây gọi tắt là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V) là tài sản của cụ Đặng Thị L và chồng là cụ Bùi Tiến X được thừa hưởng của tổ tiên để lại. Ngày 05/9/1993, cụ X đã được UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, cấp đổi năm 2003.

Cụ L và cụ X kết hôn với nhau từ năm 1956 và có 6 người con chung: 1/ Bùi Tiến C (đã chết năm 2002, có vợ là Nguyễn Thị Kim P và 02 con là Bùi Tiến T - đã chết năm 2008, chưa có vợ con và Bùi Thị A); 2/ Bùi Tiến Q; 3/ Bùi Tiến Đ (đã chết năm 2018, có vợ là Nguyễn Thị L và 02 con là Bùi Tiến B và Bùi Thị B); 4/ Bùi Tiến Đ; 5/ Đỗ Thị Đ; 6/ Bùi Thị A. Ngoài ra vợ chồng cụ L, cụ X không có người con nuôi, con riêng nào khác.

Trên thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V ông Bùi Tiến C và vợ là bà Nguyễn Thị Kim P ở cùng vợ chồng Cụ L từ năm 1980 đến năm 1987 thì ông C,

bà P chuyển ra sinh sống tại tập thể Công ty xây dựng công nghiệp (xã TL, huyện TT, Thành phố Hà Nội). Trên đất có vợ chồng ông Bùi Tiến Đ, bà Đỗ Thị L ở cùng vợ chồng Cụ L cho đến nay; những người con khác của Cụ L đều có nhà đất ở riêng biệt trên cùng địa bàn xã TL.

Năm 2001, trong hoàn cảnh ông Bùi Tiến C, bà Nguyễn Thị Kim P thường xuyên xảy ra mâu thuẫn; ông C, bà P chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại tập thể Công ty xây dựng công nghiệp và ông C, bà P không đồng ý để ông Bùi Tiến Đ được quản lý toàn bộ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V nên vợ chồng Cụ L lập biên bản chia cho ông Bùi Tiến Đ 99m², chia cho ông Bùi Tiến C 67m² đất để sử dụng. Nếu sau này ông C, bà P được cấp đất thì chia đất cho 2 anh em Bùi Tiến Q và Bùi Tiến Đ. Văn bản này có đầy đủ chữ ký của cụ X và các con trai, gái và được UBND xã TL xác nhận ngày 13/3/2001. Sau đó, vợ chồng bà P đã tiến hành xây dựng nhà ở mái bằng 01 tầng và các công trình xây dựng kèm theo trên diện tích đất này.

Năm 2002, ông Bùi Tiến C chết, không để lại di chúc định đoạt tài sản. Năm 2003, cụ X, Cụ L chuyển nhượng 34m² đất trong thửa đất số 99 tờ bản đồ số 11, Thôn V cho vợ chồng bà Trương Thị Kim O (văn bản chuyển nhượng viết tay có xác nhận của UBND xã TL nhưng chưa làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật). Năm 2004, cụ X chết (cụ X chết tại nhà đất do vợ chồng bà P xây dựng), không để lại di chúc định đoạt tài sản. Năm 2009, bà P được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với nhà đất tại tập thể Công ty xây dựng công nghiệp. Bà P cùng con gái là Bùi Thị A đã xây dựng nhà ở 3 tầng trên diện tích 42m² đất được cấp và sinh sống ổn định tại nhà đất này mà không có ý kiến tranh chấp gì đối với diện tích đất của vợ chồng Cụ L tại thửa đất số 99 tờ bản đồ số 11, Thôn V.

Khi các con của Cụ L đều có nhà đất ổn định thì gia đình Cụ L thống nhất lại việc phân chia tài sản tại thửa đất số 99 tờ bản đồ số 11, Thôn V theo hướng những người con của cụ X, Cụ L nhường toàn bộ kỷ phần thừa kế đối với di sản của cụ X tại thửa đất số 99 tờ bản đồ số 11, Thôn V cho Cụ L sở hữu, sử dụng.

Ngày 27/04/2011, tại Văn Phòng công chứng HM, Cụ L và các con, cháu đã thống nhất ký tên tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung khai nhận phần di sản là QSD đất mình được nhận và tặng cho lại cụ L. Trên cơ sở văn bản công chứng này, Cụ L đã tiến hành đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận QSD đất và ngày 06/06/2011, Cụ L đã được UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với toàn bộ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V có diện tích 174m². Sau đó, Cụ L lập hợp đồng chuyển nhượng 34m² đất cho bà Trương Thị Kim O (thực chất là hợp thức hóa việc chuyển nhượng QSD 34m² đất cho gia đình bà O từ năm 2003) và lập hợp đồng tặng cho 61,5 m² đất cho ông Bùi Tiến Đ. Diện tích còn lại của thửa đất là 78,5m² do Cụ L quản lý, sử dụng và nộp thuế sử dụng đất.

Năm 2013, do giữa bà Nguyễn Thị Kim P và chị Bùi Thị A xảy ra mâu thuẫn nên Cụ L đồng ý (thỏa thuận miệng) cho bà P tạm thời sinh sống tại 78,5 m² đất còn lại của cụ L. Đến năm 2018, Chị A vào sinh sống tại nhà đất này. Chị A và bà P tiến hành sửa chữa lại nhà đất nhưng không xin phép Cụ L nên xảy ra tranh chấp.

Cụ L khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim P, chị Bùi Thị A trả lại QSD 78,5 m² đất đang chiếm dụng và đề nghị Tòa án bác các yêu cầu kiện phản tố của bà P về việc hủy văn bản công chứng thỏa thuận phân chia di sản thừa kế; hủy Giấy chứng nhận QSD đất mang tên cụ Đặng Thị L; yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng 67m² đất theo biên bản phân chia đất ở năm 2001. Cụ L không yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ X và ông C. Ngoài ra, Cụ L không có yêu cầu kiện nào khác.

Tại đơn kiện phản tố ngày 03/5/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim P trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim P và ông Bùi Tiến C kết hôn với nhau năm 1980 và sinh sống cùng bố mẹ chồng là cụ Đặng Thị L, cụ Bùi Tiến X tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V. Do bà P công tác tại Công ty xây dựng công nghiệp Hà Nội từ năm 1976 nên đến năm 1987 bà P được Công ty xây dựng công nghiệp Hà Nội cấp căn hộ tập thể và vợ chồng bà P chuyển đến nhà đất tại tập thể Công ty xây dựng công nghiệp Hà Nội sinh sống. Năm 2006, công ty làm thủ tục bán thanh lý căn hộ và bà P là người trực tiếp đóng tiền mua lại căn hộ nên bà P đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với nhà đất này. Bà P khẳng định căn hộ tập thể tại Công ty xây dựng công nghiệp Hà Nội tại là tài sản của cá nhân bà Phi, không liên quan gì đến cụ X và cụ X cũng không có công sức gì.

Do vợ chồng bà P chưa được hưởng nhà đất của bố mẹ nên năm 2001, ông C được cụ X chia cho 67m² đất trong thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V theo biên bản chia đất thổ cư lập ngày 08/3/2001, được UBND xã TL xác nhận ngày 13/3/2001. Sau đó, vợ chồng bà P tiến hành xây dựng ngôi nhà mái bằng 03 gian diện tích 54m² và sinh sống tại nhà đất này cho đến nay. Năm 2002, ông C chết; năm 2004, cụ X chết đều không để lại di chúc định đoạt tài sản. Vợ chồng ông C, bà P có 02 người con chung là Bùi Thị A và Bùi Tiến T (anh T đã chết năm 2008, chưa có vợ con).

Năm 2011, cụ Đặng Thị L trao đổi với bà Nguyễn Thị Kim P cần tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 67m² đất cụ X đã chia cho vợ chồng bà P nên bà P hoàn toàn tin tưởng cung cấp các giấy tờ liên quan để tiến hành các thủ tục lập văn bản phân chia nhà đất tại Văn phòng công chứng HM. Bà P không biết việc ký văn bản phân chia di sản thừa kế năm 2011 là thỏa thuận tặng cho lại kỷ phần thừa kế của cụ X mà ông C, anh T được hưởng cho Cụ L nên đã ký tên tại văn bản này.

Bà Nguyễn Thị Kim P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Cụ L về việc đòi quyền sử dụng 78,5m² đất do bà P và Chị A đang sử dụng. Bà P có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã lập tại Văn phòng công chứng HM vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho cụ Đặng Thị L năm 2011; công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đối với 67m² đất cho bà P theo biên bản phân chia đất thổ cư ngày 08/3/2001. Bà P không yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ X và ông C trong vụ án này. Ngoài ra bà P không có yêu cầu kiện nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - là chị Bùi Thị A trình bày:

Chị Bùi Thị A là con ông Bùi Tiến C (đã chết năm 2002) và bà Nguyễn Thị Kim P. Từ nhỏ Chị A sống cùng bố mẹ tại nhà đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V cho đến năm 1987 thì Chị A cùng bố mẹ chuyển đến sinh sống tại

tập thể Công ty xây dựng công nghiệp Hà Nội. Chị A không biết việc phân chia nhà đất của cụ X năm 2001 như thế nào. Năm 2002, ông C chết; năm 2004 cụ X chết. Năm 2011, Chị A có tham gia ký kết văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại văn phòng công chứng HM. Chị A không tìm hiểu nội dung cụ thể văn bản phân chia di sản thừa kế như thế nào nhưng Chị A hiểu Chị A là người thừa kế của ông C nên Chị A có trách nhiệm phải ký kết văn bản đó. Sau khi ký kết văn bản phân chia di sản thừa kế, Cụ L được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, đã ký kết thỏa thuận chuyển nhượng hoặc tặng cho nhà đất như thế nào Chị A không quan tâm vì nhà đất là của Cụ L nên Cụ L có toàn quyền quyết định.

Năm 2018, chị Bùi Thị A đến sinh sống tại nhà đất thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V cùng với bà P và tiến hành cải tạo lại đường nước, lát lại nền nhà. Nay Cụ L đòi lại quyền sử dụng 78,5m² đất hiện do Chị A và bà P đang sử dụng, Chị A nhất trí với yêu cầu của cụ L, sẵn sàng bàn giao nhà đất trả cụ L. Đối với công sửa chữa cải tạo lại đường nước sinh hoạt, Chị A nhường toàn bộ cho cụ L, không yêu cầu Cụ L thanh toán.

Đối với yêu cầu kiện phản tố của bà Nguyễn Thị Kim P, chị Bùi Thị A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Chị A không yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ X hoặc của ông C để lại. Chị A có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Đ, ông Bùi Tiến Q, bà Bùi Thị A, ông Bùi Tiến Đ thống nhất trình bày:

Bà Đỗ Thị Đ, ông Bùi Tiến Q, ông Bùi Tiến Đ và bà Bùi Thị A là các con chung của cụ X, cụ L. Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V là tài sản của vợ chồng cụ L, cụ X do được thừa hưởng của tổ tiên để lại. Cụ X đã 2 lần được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất này. Từ khi cụ X còn sống, những người con trai của cụ X, Cụ L là ông Bùi Tiến Q, Bùi Tiến Đ đều đã được cấp đất giãn dân và ở riêng; vợ chồng ông C, bà P được cấp nhà đất và sinh sống tại tập thể Công ty xây dựng công nghiệp Hà Nội. Chỉ có vợ chồng ông Bùi Tiến Đ chung sống tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V.

Tuy nhiên, từ năm 2001 do vợ chồng ông Bùi Tiến C, bà Nguyễn Thị Kim P xảy ra mâu thuẫn căng thẳng nên đã gây sức ép buộc cụ X phải chia nhà đất cho vợ chồng ông C. Vì vậy, cụ X tổ chức họp gia đình và lập văn bản cho ông C 67m² đất trong thửa đất của cụ X. Vợ chồng ông C, bà P đã xây dựng nhà ở mái bằng trên diện tích đất được cụ X chia. Năm 2002, ông C chết; bà P và Chị A vẫn sinh sống tại tập thể Công ty xây dựng công nghiệp Hà Nội. Năm 2003, cụ X chuyển nhượng 34m² đất cho vợ chồng bà Trương Thị Kim O (giấy tờ chuyển nhượng ghi năm 2001 theo mẫu bản khai mua bán tại thời điểm đó). Năm 2004, cụ X chết không để lại di chúc định đoạt tài sản. Gia đình Cụ L cùng các con cháu đã họp bàn thống nhất nhường toàn bộ kỷ phần thừa kế của mình đối với phần di sản thừa kế của cụ X cho Cụ L được sở hữu, sử dụng. Vì vậy, ngày 27/4/2011 những người được hưởng thừa kế của cụ X đã có mặt tại Văn phòng công chứng HM để ký văn bản kê khai di sản thừa kế của cụ X và tặng cho toàn bộ di sản thừa kế được hưởng của cụ X tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V cho cụ L. Trước khi ký văn bản, công chứng viên đã đọc toàn bộ nội dung của văn bản, giải thích về các quy định của pháp luật liên quan đến văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Cụ L và những người được hưởng di sản thừa kế của cụ X

gồm: ông Bùi Tiến Q, ông Bùi Tiến Đ, ông Bùi Tiến Đ, bà Đỗ Thị Đ, bà Bùi Thị A, bà Nguyễn Thị Kim P, chị Bùi Thị A đã cùng ký tên vào văn bản phân chia di sản thừa kế. Trên cơ sở văn bản công chứng này, UBND huyện TT đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V diện tích 174 m² tại xã TL, huyện TT, thành phố Hà Nội cho cụ Đặng Thị L.

Sau khi cụ Đặng Thị L được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, Cụ L đã ký hợp đồng chuyển nhượng 34m² đất cho gia đình bà Trương Thị Kim O (thực chất chỉ là hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng cho gia đình bà O từ năm 2003), tặng cho ông Bùi Tiến Đ 61,5m². Diện tích còn lại của Cụ L là 78,5m², Cụ L vẫn quản lý và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước. Ông Quảng, ông Đăng, bà Đào, bà Ân đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Cụ L buộc bà Phi, Chị A phải trả lại nhà đất cho cụ L; không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà Phi. Ông Quảng, ông Đăng, bà Đào, bà Ân không yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ X, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, anh Bùi Tiến B và chị Bùi Thị B trình bày:

Tại thời điểm cụ Đặng Thị L và các con cháu ký các văn bản chia đất thổ cư năm năm 2001 và văn bản phân chia di sản thừa kế năm 2011, ông Bùi Tiến Đ (chồng Bà L) đã trực tiếp tham gia ký các văn bản này. Bà L và các con là anh B, chị B không có quyền, nghĩa vụ đối với nhà đất đứng tên cụ L. Ông Đ đã chết năm 2018, mẹ con bà đã ổn định cuộc sống, việc tranh chấp giữa Cụ L và bà P không liên quan đến Bà L và các con Bà L nên đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết vụ án và không có bất kỳ yêu cầu, tranh chấp gì đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V; không yêu cầu gì đối với di sản thừa kế của cụ X. Bà L, chị B có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa xét xử vụ án.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim O, ông Nguyễn Khắc L trình bày:

Năm 2003, vợ chồng bà Trương Thị Kim O, ông Nguyễn Khắc L nhận chuyển nhượng của cụ X diện tích 34m² tại xã TL, huyện TT, thành phố Hà Nội. Việc mua bán được lập thành văn bản, có xác nhận của UBND xã TL. Bà O, ông L đã thanh toán xong toàn bộ tiền chuyển nhượng nhưng chưa làm thủ tục sang tên do bà O, ông L chưa có hộ khẩu tại Hà Nội. Năm 2004, cụ X chết nên việc sang tên bị gián đoạn. Sau đó bà O được biết gia đình cụ X có thỏa thuận phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất và Cụ L đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với toàn bộ 174m² đất bao gồm cả phần diện tích cụ X đã chuyển nhượng cho bà O. Sau đó, Cụ L và bà O đã hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng QSD 34m² đất mà bà O đã nhận chuyển nhượng của cụ X trước kia và bà O đã được UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Nay có việc gia đình cụ L, bà P tranh chấp với nhau không liên quan đến vợ chồng bà O do việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà O với cụ X đã được thực hiện từ trước khi cụ X chết, Cụ L chỉ là người hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng thủ tục pháp luật quy định. Phần diện tích đất vợ chồng bà O nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất và sử dụng ổn định từ năm 2005 đến nay. Do vậy đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết

vụ án và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà O. Vợ chồng bà O, ông Lân có đơn xin xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng HM trình bày:

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng của cụ Đặng Thị L và các con cháu cùng các tài liệu kèm theo theo yêu cầu của pháp luật công chứng, Văn phòng công chứng HM đã thông báo niêm yết công khai 30 ngày về việc kê khai di sản thừa kế tại UBND xã TL nhưng không có bất kỳ thông tin khiếu nại nào. Ngày 27/4/2011, tại Văn phòng công chứng HM, công chứng viên đã ghi lại ý chí, nguyện vọng của những người được hưởng di sản thừa kế tặng cho toàn bộ di sản thừa kế của cụ X mà mình được hưởng cho Cụ L được quản lý, sử dụng bằng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Công chứng viên đã đọc lại nội dung của văn bản, các bên tham gia nhất trí và ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Văn phòng công chứng HM khẳng định: Nội dung của văn bản phân chia di sản thừa kế số công chứng 1552/2011/VBPC không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, trình tự thủ tục công chứng đúng quy định của pháp luật, chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự. Văn phòng công chứng HM đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim P và có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người (pháp nhân) có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện TT do bà Nguyễn Thị Minh T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V diện tích 174 m² đã được UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại quyết định số 1293/QĐ - UB ngày 22/9/2003 cho chủ sử dụng là cụ Bùi Tiến X. Sau khi cụ X chết, ngày 27/4/2011, các thừa kế của cụ X đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và được Văn phòng công chứng HM chứng thực số 1552/2011/VBPC. Theo nội dung văn bản, cụ Đặng Thị L được thừa kế đối với quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V diện tích 174 m². Ngày 06/6/2011, UBND huyện TT đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho cụ Đặng Thị L. UBND huyện TT khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, diện tích 174 m² tại Thôn V đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo thẩm quyền. Bà T có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đặng Thị L về việc Đòi quyền sử dụng đất:

Buộc bà Nguyễn Thị Kim P, chị Bùi Thị A có trách nhiệm bàn giao trả cụ Đặng Thị L QSD 78,5m² đất còn lại và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V, xã TL, TT, Hà Nội đã được UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BD 827697 ngày 06/6/2011 mang tên cụ Đặng Thị L.

Cụ Đặng Thị L có trách nhiệm thanh toán trả bà Nguyễn Thị Kim P giá trị công trình xây dựng trên đất là 187.995.000đ.

2. Không chấp nhận các yêu cầu kiện phản tố của bà Nguyễn Thị Kim P về việc: Tuyên bố văn bản công chứng về thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 27/4/2011 tại Văn phòng công chứng HM vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 827697 ngày 06/6/2011 do UBND huyện TT đã cấp cho cụ Đặng Thị L; yêu cầu công nhận QSH nhà, QSD 67m² đất trong thửa đất 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V, TL, TT, Hà Nội theo biên bản chia đất thổ cư ngày 08/3/2011.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, bà P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 175/2020/DSPT ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã xử:

Sửa bản án sơ thẩm số 38/2019/DSST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT. Cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của cụ Đặng Thị L đối với bà Nguyễn Thị Kim P và chị Bùi Thị A

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim P:

2.1. Xác định Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 27/4/2011 tại Văn phòng công chứng HM là vô hiệu.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên cụ Đặng Thị L do UBND huyện TT cấp ngày 06/6/2011 đối với diện tích đất 78,5m² tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V, xã TL, huyện TT, Thành phố Hà Nội (phần đất còn lại của thửa 99, tờ bản đồ số 11 sau khi đã trừ đi phần diện tích đất 61,5m² cấp cho ông Bùi Tiến Đ và 34m² đất cấp cho bà Trương Thị Kim O).

2.3. Xác định diện tích đất 78,5m² tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V, xã TL, huyện TT, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Tiến C và bà Nguyễn Thị Kim P.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/7/2020, nguyên đơn - cụ Đặng Thị L có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 30/3/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ra Quyết định kháng nghị số 12/2021/KN-DS đề nghị hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 175/2020/DSPT ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 37/2021/DS-GĐT ngày 23/6/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 175/2020/DSPT ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên những quan điểm đã trình bày tại các cấp Tòa án. Cụ X trước khi nghỉ hưu là trưởng phòng tổ chức hành chính của Công ty xây dựng công nghiệp Hà Nội. Cụ X được tiêu chuẩn cấp nhà tập thể (thuê

nhà) nhưng đã nhường cho vợ chồng ông C, bà P tiêu chuẩn này; bà P là công nhân nên không thể đủ tiêu chuẩn phân nhà. Do vậy, vợ chồng ông C, bà P được ký hợp đồng thuê nhà với Nhà nước tiêu chuẩn nhà của cụ X. Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V là tài sản chung của cụ X và cụ Phi được thừa hưởng của tổ tiên. Do diện tích đất nhỏ chỉ có 171 m² mà hai cụ đông con nên hai cụ có ý định chia cho ông Đăng nhưng ông C không đồng ý; khi ông C chưa được Nhà nước thanh lý căn nhà tập thể, chưa được cấp đất nên năm 2001 buộc hai cụ chia cho ông C một phần đất. Văn bản này không tự nguyện, không tuân thủ về hình thức và không được thực hiện trong thực tế vì năm 2003 cụ X vẫn kê khai và cấp toàn bộ diện tích đất. Sau đó, ông C, bà P đã được thanh lý nhà và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất tiêu chuẩn của cụ X. Do vậy, trong gia đình bàn bạc lại nhà đông con và có 03 người con trai; đất các cụ để lại chỉ có thể chia làm hai; trong khi ông C đã được suất nhà tiêu chuẩn của cụ X nên nhà đất tổ tiên để lại sẽ do Cụ L chủ động quyền sử dụng và định đoạt. Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế do các bên tự nguyện xác lập, có chứng thực của Văn phòng công chứng HM và đã được thực hiện trong thực tế. Mục đích ngày 5/5/2011 bà Đào bảo bà P đưa giấy tờ nhân thân của bà P là để làm thủ tục đất cho cụ L.

Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ L.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim P và người đại diện theo ủy quyền của bà P trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, giữ nguyên những quan điểm đã trình bày tại các cấp Tòa án. Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V là tài sản chung của cụ X và cụ Phi. Ngày 08/03/2001, cụ X đã triệu tập cuộc họp gia đình và cho ông C và bà P 67m² đất có văn bản. Tuy Cụ L không ký nhưng Cụ L có biết và xác nhận có đồng ý thể hiện bản tự khai của cụ L. Văn bản này đã được UBND xã TL xác nhận. Sau khi được chia đất, ông C và bà P đã xây nhà mái bằng 1 tầng. Bà P và Chị A có ký Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế nhưng không được đọc vì đến muộn; cũng không ai đọc lại cho bà P và chị An; văn bản này cũng không đề cập đến ngôi nhà trên đất. Bà P nghĩ là ký để cả nhà làm Giấy chứng nhận QSD đất cho bà. Trước đây bà P là công nhân của Công ty xây dựng công nghiệp, đơn vị công trường 3, trình độ văn hóa lớp 5-6, bà P có biết đọc, biết viết. Sau đó, bà P không có đơn khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho cụ L; khi Cụ L được cấp Giấy chứng nhận QSD đất rồi thì bà mới biết. Bà không biết việc Cụ L làm thủ tục chuyển nhượng công chứng cho bà O và làm thủ tục tặng cho ông Đăng.

Tại cấp phúc thẩm lần 2, bên bị đơn đã có trao đổi và đã ghi âm được lời nói của bà Bùi Thị A; trong cuộc nói chuyện bà Ân có nói việc gia đình Cụ L đã phải chạy mất rất nhiều tiền để có bản án Giám đốc thẩm nên muốn hòa giải thì bên bà P phải đưa cho Cụ L 500 triệu. Bà P cũng đã có đơn tố cáo về hành vi câu kết, gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản hợp pháp đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, bà P biết đích danh ai là người nhận hối lộ, không có chứng cứ nào khác ngoài lời nói của bà Ân; không gửi ra cơ quan Công an.

Đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà Phi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định

của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích trên,

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/9/2018, cụ Đặng Thị L đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Kim P, chị Bùi Thị A trả lại quyền sử dụng 78,5 m² đất đang chiếm dụng.

Tại Đơn phản tố ngày 03/5/2019, bà Nguyễn Thị Kim P yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã lập tại Văn phòng công chứng HM vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho cụ Đặng Thị L năm 2011; công nhận QSH nhà, QSD đối với 67 m² đất cho bà P theo biên bản phân chia đất thổ cư ngày 08/3/2001.

Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy văn bản công chứng, hủy Giấy chứng nhận QSD đất, công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

[1.2] Về chứng cứ:

Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 11/9/2019 và 30/10/2019, Toà sơ thẩm đã công bố các tài liệu có trong hồ sơ. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Các đương sự nhất trí, không phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không yêu cầu Toà án triệu tập đương sự khác và những người tham gia tố tụng khác. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Hội đồng xét xử nhận thấy, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Tại phiên toà phúc thẩm, có mặt đại diện theo ủy quyền của cụ Đặng Thị L, bà Nguyễn Thị Kim P và người đại diện theo ủy quyền của bà P là ông Phạm Tuấn D. Vắng mặt các đương sự khác. Hội đồng xét xử thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Kim P, chị Bùi Thị A có trách nhiệm bàn giao trả cụ Đặng Thị L QSD 78,5 m² đất còn lại và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V, xã TL, huyện TT, Thành phố Hà Nội:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và diện tích đất tranh chấp:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Theo bản đồ địa chính năm 1986, thửa đất đang có tranh chấp thuộc thửa

đất số 96, tờ bản đồ số 04 diện tích 166 m². Ngày 05/9/1993, UBND huyện TT đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 05/9/1993 mang tên cụ Bùi Tiến X. Bản đồ địa chính năm 1994 là thửa số 99, tờ bản đồ số 11 diện tích 174 m². Ngày 22/9/2003, UBND huyện TT đã cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất mang tên cụ Bùi Tiến X.

Cụ Bùi Tiến X và cụ Đặng Thị L kết hôn năm 1956; căn cứ Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959, Hội đồng xét xử xác định diện tích đất này là tài sản chung vợ chồng giữa cụ X và cụ L.

Năm 2003, cụ Bùi Tiến X đã chuyển nhượng 34m² cho bà Trương Thị Kim O và ông Nguyễn Khắc L; gia đình bà O, ông Lâm đã xây dựng nhà, sinh sống ổn định trên phần đất nhận chuyển nhượng từ đó đến nay.

Ngày 06/6/2011, UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho cụ Đặng Thị L thể hiện diện tích thửa đất là 174 m².

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất; cụ Đặng Thị L đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng 34m² đất cho bà Trương Thị Kim O, ông Nguyễn Khắc L; bà O và ông Lâm đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với 34 m² đất này. Ngoài ra, Cụ L còn ký hợp đồng tặng cho ông Bùi Tiến Đ diện tích 61,5 m² đất; ông Đăng cũng đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Đối với diện tích còn lại 78,5m² do Cụ L đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất.

Theo kết quả đo đạc do Công ty TNHH địa chính công trình Hà Nội đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất được các bên đương sự chỉ dẫn, diện tích thực tế của thửa đất là 183,9 m²; trong đó, phần đất diện tích đất gia đình bà Trương Thị Kim O đang sử dụng là 34,9 m²; phần đất do vợ chồng ông Bùi Tiến Đ đang sử dụng là 66,7 m² và phần đất còn lại của thửa đất (hiện đang có tranh chấp) là 84,3 m². Theo quan điểm của UBND xã TL tại Biên bản làm việc ngày 16/9/2019: Bản đồ đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg năm 1986 và bản đồ địa chính đo đạc năm 1994, người sử dụng đất đều đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Theo kết quả đo đạc bản đồ từng thời kỳ và tại thời điểm tranh chấp diện tích thửa đất vẫn được công nhận 174 m² đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/6/2011 mang tên cụ Đặng Thị L. Quá trình sử dụng đất và qua theo dõi biến động, diện tích thửa đất có sự tăng lên so với Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Cụ L năm 2011. Tuy nhiên, người sử dụng đất không đăng ký điều chỉnh diện tích tăng lên của thửa đất tại UBND xã TL và việc tăng diện tích của người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nhận. UBND xã TL đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11 Thôn V theo Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho Cụ L và theo hồ sơ đang lưu giữ tại UBND xã TL là 174 m². Đối với diện tích đất tăng lên, sau này người sử dụng đất có đơn xin điều chỉnh, UBND xã TL sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần xem xét, giải quyết tranh chấp của các bên đương sự trong phạm vi diện tích 174 m² đất (trong đó, phần diện tích đất đang tranh chấp là 78,5m²) tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V theo Giấy chứng nhận QSD đất số BD 827697 ngày 06/6/2011 do UBND huyện TT cấp cho cụ Đặng Thị L.

[2.2] Xét Biên bản chia đất thổ cư ngày 08/3/2001:

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 08/3/2001, cụ Bùi Tiến X lập Biên bản chia đất thổ cư để phân chia thửa đất diện tích 166m² (thửa số 96, tờ bản đồ 04 đo đạc năm 1986) cho 2 người con trai là ông Bùi Tiến C và ông Bùi Tiến Đ.

Về mặt hình thức: Biên bản chia đất thổ cư ngày 08/3/2001 có chữ ký của cụ X; một số người con của hai cụ; người làm chứng; có xác nhận của Ủy ban nhân xã TL. Tuy nhiên, không có chữ ký của cụ Đặng Thị L; không được chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Về nội dung: Theo lời khai của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, việc cụ Bùi Tiến X lập Biên bản chia đất thổ cư ngày 08/3/2001 không xuất phát từ sự tự nguyện của cụ X do ông C, bà P đã sử dụng tiêu chuẩn cụ X được cấp nhà đất tại Công ty xây dựng công nghiệp Hà Nội và ăn ở sinh sống tại đó. Tuy nhiên, do ông C gây sức ép đối với vợ chồng cụ X; mâu thuẫn giữa ông C với vợ con căng thẳng nên cụ X buộc phải lập biên bản phân chia đất ở để đảm bảo đoàn kết trong gia đình. Lời khai này của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phù hợp với nội dung Biên bản chia đất thổ cư ngày 08/3/2001 có nội dung: *“còn đất thổ cư bố mẹ đang ở của ông bà để lại cho bố mẹ, bố mẹ cho thằng Đăng vì nó là út nhưng vợ chồng Châm không nghe, đầu năm 1999 + 2000 bố mẹ đã làm đơn lên UBND xã + UBND thành phố xin cấp đất ở cho vợ chồng thằng Châm, đến nay vẫn chưa được giải quyết, buộc lòng bố mẹ phải chia miếng đất thổ cư diện tích 166 m² cho 2 anh em Châm và Đăng...”*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995 “Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký”. Tuy nhiên, sau khi lập Biên bản chia đất thổ cư ngày 08/3/2001 thì cụ X, ông C, ông Đăng chưa thực hiện thủ tục kê khai đối với diện tích 67 m² đất được cụ X chia theo biên bản ngày 08/3/2001; chưa làm thủ tục đăng ký sang tên nên chưa hoàn tất thủ tục tặng cho.

Năm 2002, cụ Bùi Tiến X vẫn thể hiện ý chí và quyền định đoạt của cụ đối với thửa đất bằng việc cụ đã đăng ký, kê khai để cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với toàn bộ diện tích 174 m² đất đứng tên cụ và ngày 22/9/2003 cụ X đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, diện tích 174 m², Thôn V.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Biên bản chia đất thổ cư ngày 08/3/2001 của cụ X đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự cả về nội dung và hình thức văn bản; không phải ý chí của cụ L; phần ý chí của cụ X là không tự nguyện; chưa hoàn tất thủ tục kê khai, sang tên; do vậy, không có giá trị pháp lý, chưa phát sinh hiệu lực theo quy định của các Điều 131, Điều 132, Điều 136, Điều 146, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Như nhận định ở phần [2.2], Biên bản chia đất thổ cư ngày 08/3/2001 không có giá trị pháp lý. Sau đó, toàn bộ diện tích đất tiếp tục biến động. Năm

2003, cụ X, Cụ L chuyển nhượng 34 m² cho vợ chồng bà Trương Thị Kim O. Ngày 22/9/2003, cụ X đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đối với toàn bộ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, diện tích 174 m², Thôn V. Không có sự khiếu nại của ông C, ông Đăng.

Ngày 27/04/2011, tại Văn Phòng công chứng HM, bà Nguyễn Thị Kim P, chị Bùi Thị A và những người thừa kế khác của cụ X đã thống nhất ký tên tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung khai nhận phần di sản là quyền sử dụng đất mình được nhận và tặng cho lại cụ L. Ngày 06/06/2011, Cụ L đã được UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với toàn bộ thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V có diện tích 174 m². Cụ L đã lập Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng 34 m² đất cho bà Trương Thị Kim O và lập Hợp đồng tặng cho 61,5 m² đất cho ông Bùi Tiến Đ.

Do vậy, thửa đất là 78,5 m² còn lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Đặng Thị L; Cụ L sử dụng và nộp thuế sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Kim P, chị Bùi Thị A trả lại quyền sử dụng 78,5 m² đất đang chiếm dụng là có căn cứ, đúng pháp luật, cần giữ nguyên.

Về thanh toán giá trị xây dựng trên diện tích 78,5 m² đất tranh chấp: Theo biên bản định giá tài sản ngày 10/7/2019 thì trên diện tích 78,5 m² đất có các công trình xây dựng gồm: Nhà mái bằng 01 tầng có trị giá 38.924.000đ; khung mái tôn tầng 2 có trị giá 134.639.000đ; bếp có trị giá 4.836.000đ; khung sắt trước cửa nhà ở có trị giá 6.641.000đ; sân có trị giá 940.000đ; tường rào có trị giá 2.015.000đ. Tổng cộng là 187.995.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận chi phí xây dựng nhà ở mái bằng, bếp, sân, tường rào là do vợ chồng bà P xây dựng từ năm 2001. Đối với các công trình do bà P xây dựng năm 2018 đã bị UBND xã TL đình chỉ xây dựng nên nguyên đơn không đồng ý thanh toán. Tuy nhiên, tài liệu về đình chỉ thi công do UBND xã TL xác lập đã ghi nhận tại thời điểm tạm dừng thi công, hiện trạng công trình xây dựng hoàn toàn phù hợp với hiện trạng do Tòa án đã xem xét và định giá ngày 10/7/2019. Theo lời khai xác nhận của các đương sự tại phiên tòa, các công trình xây dựng nhà ở, bếp, sân, tường rào được xây dựng từ năm 2001, có công sức đóng góp của ông Bùi Tiến C. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu phân chia di sản thừa kế của ông Bùi Tiến C nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác. Án sơ thẩm buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn toàn bộ giá trị xây dựng trên diện tích 78,5 m² đất tranh chấp là 187.995.000đ là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy văn bản công chứng thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 27/4/2011; hủy Giấy chứng nhận QSD mang tên cụ Đặng Thị L; công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đối với 67 m² đất cho bà P theo biên bản phân chia đất thổ cư ngày 08/3/2001:

Theo lời khai xác nhận của các bên đương sự và sổ đăng ký việc khai tử do UBND xã TL cung cấp, cụ Bùi Tiến X chết năm 2004. Cụ X và cụ Đặng Thị

L có 06 người con chung là: 1/ Bùi Tiến C (đã chết năm 2002, có vợ là Nguyễn Thị Kim P và 02 con là Bùi Tiến T - đã chết năm 2008, chưa có vợ con và Bùi Thị A); 2/ Bùi Tiến Q; 3/ Bùi Tiến Đ (đã chết năm 2018, có vợ là Nguyễn Thị L và 02 con là Bùi Tiến B và Bùi Thị B); 4/ Bùi Tiến Đ; 5/ Đỗ Thị Đ; 6/ Bùi Thị A.

Ngày 27/4/2011 tại Văn phòng công chứng HM, cụ Đặng Thị L và những người hưởng di sản thừa kế của cụ X gồm ông Bùi Tiến Q, ông Bùi Tiến Đ, bà Đỗ Thị Đ, ông Bùi Tiến Đ, bà Bùi Thị A, chị Bùi Thị A (người thừa kế thế vị của ông Bùi Tiến C) và bà Nguyễn Thị Kim P (người thừa kế của anh Bùi Tiến Tâm) đã cùng ký tên tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung:

“1. Bằng văn bản này, chúng tôi Đặng Thị L, Bùi Tiến Q, Bùi Tiến Đ, Đỗ Thị Đ, Bùi Tiến Đ, Bùi Thị A, Nguyễn Thị Kim P và Bùi Thị A đồng ý khai nhận đối với toàn bộ khối di sản thừa kế là 01 (một) phần quyền sử dụng đất nằm trong khối tài sản chung với bà Đặng Thị L tại địa chỉ xã TL, huyện TT, Thành phố Hà Nội theo “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số: W 884259 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00140. QSDĐ/1293 - H) do UBND huyện TT cấp ngày 22/9/2003 (hiện trạng, diện tích của thửa đất được nêu cụ thể trong giấy chứng nhận nói trên) của ông Bùi Tiến X đã để lại nêu trên.

2. Đồng thời bằng văn bản này, các đồng thừa kế là: Bùi Tiến Q, Bùi Tiến Đ, Đỗ Thị Đ, Bùi Tiến Đ, Bùi Thị A, Nguyễn Thị Kim P và Bùi Thị A sau khi đã khai nhận đối với kỷ phần thừa kế là quyền sử dụng đất mà mình được hưởng theo quy định cho tặng lại cho bà Đặng Thị L toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với toàn bộ phần tài sản này. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện và dứt khoát, không kèm theo bất cứ một điều kiện nào, cũng như không nhằm trốn tránh bất cứ nghĩa vụ tài sản nào khác...”

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Kim P xác nhận chữ ký tại văn bản này nhưng đưa ra quan điểm bà P bị lừa dối và được bà P chứng minh bằng giấy biên nhận ngày 05/5/2011 của bà Bùi Thị Đ đã nhận các giấy tờ hộ khẩu, chứng minh thư và 05 tờ bản sao biên bản chia đất thổ cư. Bà P cho rằng bà đến Văn phòng công chứng HM để hoàn tất các thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với phần diện tích 67 m² đất mà cụ X chia cho vợ chồng bà P từ năm 2001 nên bà P cũng không đọc lại nội dung biên bản.

Hội đồng xét xử xét thấy, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng HM được các bên xác lập ngày 27/4/2011 nhưng ngày 05/5/2011 bà Đào mới biên nhận các giấy tờ do bà P giao nêu trên nên không có căn cứ xác định bà P bị lừa dối khi ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Mặt khác, theo các tài liệu, chứng cứ liên quan đến hồ sơ khai nhận di sản thừa kế và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do Văn phòng công chứng HM cung cấp thể hiện: Ngày 21/3/2011 Văn phòng công chứng HM đã có thông báo về khai nhận di sản thừa kế, diện hàng thừa kế đối với di sản của cụ Bùi Tiến X và đã được UBND xã TL công khai 30 ngày nhưng không có thắc mắc, khiếu nại. Ngày 27/4/2011, sau khi được công chứng viên đọc lại, các bên tham gia hoàn toàn đồng ý, đã ký tên, điểm chỉ xác nhận tại từng trang văn bản và cùng ký, ghi rõ họ tên tại trang cuối cùng sau dòng chữ cam kết “gia đình chúng tôi đã

đọc và đồng ý với toàn bộ nội dung của văn bản phân chia di sản thừa kế trên”. Khi ký Văn bản công chứng, những người ký buộc phải biết nội dung; bà P biết đọc, biết viết và không có chứng cứ khác chứng minh bị lừa dối hoặc không biết nội dung văn bản. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 27/4/2011 tại Văn phòng công chứng HM có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005.

Sau thời điểm lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 27/4/2011, cụ Đặng Thị L đã tiến hành đăng ký kê khai và đã được UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với toàn bộ thửa đất 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V, xã TL, huyện TT, Thành phố Hà Nội. Bà Nguyễn Thị Kim P có lời khai bà P đã gửi đơn đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TT yêu cầu tạm dừng việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với cụ L. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P khai không có khiếu nại trong việc hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho cụ Đặng Thị L. Kết quả xác minh tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện TT đã xác định năm 2011 phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TT không nhận được văn bản hay đơn kiến nghị nào về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho Cụ L và khẳng định Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho Cụ L trên cơ sở văn bản phân chia ngày 27/4/2011 là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 49, Điều 129 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định việc chuyển quyền thừa kế thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, diện tích 174m² đất tại Thôn V giữa những người thừa kế của cụ X cho Cụ L theo văn bản ngày 27/4/2011 đã phát sinh hiệu lực, Giấy chứng nhận QSD đất số BD 827697 ngày 06/6/2011 do UBND huyện TT cấp cho cụ Đặng Thị L là hợp pháp.

Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng về việc phân chia di sản thừa kế lập ngày 27/4/2011 tại Văn phòng công chứng HM vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất mang tên cụ Đặng Thị L; công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đối với 67 m² đất cho bà Nguyễn Thị Kim P, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim P:

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo về phần nội dung của bà Phi.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Đặng Thị L được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim P không được chấp nhận yêu cầu phản tố nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà P sinh năm 1960 - là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà P về án phí.

[5.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm; được miễn án phí như nhận định ở trên.

Các đương sự được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 131, Điều 132, Điều 136, Điều 146, và Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 164, Điều 166, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 49, Điều 129 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 93, Điều 147, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim P; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DSST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện TT, Thành phố Hà Nội về án phí cụ thể:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đặng Thị L về việc đòi quyền sử dụng đất:

Buộc bà Nguyễn Thị Kim P, chị Bùi Thị A có trách nhiệm bàn giao trả cụ Đặng Thị L quyền sử dụng 78,5 m² đất còn lại và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V, xã TL, TT, Thành phố Hà Nội đã được UBND huyện TT cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 827697 ngày 06/6/2011 mang tên cụ Đặng Thị L.

Cụ Đặng Thị L có trách nhiệm thanh toán trả bà Nguyễn Thị Kim P giá trị công trình xây dựng trên đất là 187.995.000đ (một trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm chín trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 điều 357, điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim P về việc: Tuyên bố văn bản công chứng về thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 27/4/2011 tại Văn phòng công chứng HM vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 827697 ngày 06/6/2011 do UBND huyện TT đã cấp cho cụ Đặng Thị L và yêu cầu công nhận QSH nhà, quyền sử dụng 67 m²

đất trong thửa đất 99, tờ bản đồ số 11, Thôn V, xã TL, huyện TT, Thành phố Hà Nội theo biên bản chia đất thổ cư ngày 08/3/2011.

[3] Về án phí:

Cụ Đặng Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Trả lại cụ Đặng Thị L số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2016/0008583 ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT.

Bà Nguyễn Thị Kim P được miễn án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí phúc thẩm; được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2016/0008818 ngày 10/5/2019 và 300.000đ dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số AA/2017/0006367 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện TT;
- Chi cục THA dân sự huyện TT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng