

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

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

Bản án số : **37/2020/DS-PT**

Ngày: 03/12/ 2020

*V/v “Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và hủy nội dung chính lý tại trang IV GCNQSD đất”.*

**NHÂN DANH**

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

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông: **Mai Xuân Thành**

*Các thẩm phán:* Ông: **Phạm Việt Cường**

Ông: **Nguyễn Tấn Trường**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Phạm Minh Hoàng**, là Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**  
Ông **Lê Văn Thành** – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 207/2020/TLPT - DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và hủy nội dung chính lý tại trang IV GCNQSD đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 265/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phan Thị L, sinh năm 1954; cư trú tại: Thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trương Quang T, sinh năm 1950. Cư trú tại: tỉnh Quảng Ngãi. (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/9/2018). Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Phan Ngọc H, sinh năm 1950; cư trú tại: tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Tấn H - Chủ tịch.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn A K - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q. (Theo Quyết định số 6252/QĐ-UBND ngày 27/9/2019). Vắng mặt

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Minh H - Chủ tịch.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị D - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q. (Theo Quyết định ủy quyền số 640, ngày 03/8/2018) Vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng N. Địa chỉ: huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông N - Trưởng văn phòng. Vắng mặt

4. Bà Phan Thị M - sinh năm 1949; cư trú tại: Tổ 13, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

5. Bà Phan Thị L - sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ 11, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

6. Bà Lê Thị T - sinh năm 1960; Có mặt

7. A Phan Lê V, sinh năm 1985; Vắng mặt

8. Chị Phan Lê Thị Kiều T, sinh năm 1987; Vắng mặt

9. Chị Phan Lê Thị N A, sinh năm 1989; Vắng mặt

10. Chị Phan Lê Thị Tường V1, sinh năm 1992; Vắng mặt

11. A Phan Lê N, sinh năm 1994; Có mặt

Cùng cư trú tại: tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

12. Bà Phan Thị H - sinh năm 1960; cư trú tại: tỉnh Bình Phước.

13. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1952; Vắng mặt

14. Ông Phan Ngọc A, sinh năm 1982; Vắng mặt

15. Bà Phan Thị Kim T, sinh năm 1983; Vắng mặt

16. Ông Phan Tuấn A, sinh năm 1988; Vắng mặt

17. Bà Phan Thị T T, sinh năm 1989; Vắng mặt

Cùng cư trú tại: tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau: Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2018, các đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Quang T trình bày:*

Cha nguyên đơn là ông Phan G (chết năm 1984), mẹ là bà Trần Thị L (chết năm 1997) quản lý sử dụng đất thửa số 521 tờ bản đồ số 04, phường Q, diện tích 3.870m<sup>2</sup>, (sau đây gọi tắt là thửa 521) loại đất thổ cư của ông bà lưu hạ. Trong quá trình quản lý sử dụng cha mẹ nguyên đơn làm nhà ở và thờ cúng ông bà tổ tiên qua nhiều đời. Lúc còn sống ông Phan G đã đứng tên đăng ký kê khai được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 521 số vào sổ 409/ĐK ngày 21/10/1983 theo Chỉ thị số 299/TTg, có trong sổ 5b, trang 84, quyển số 01 xã (phường) Q, thành phố Q. Năm 1984, ông G chết thì bà L tiếp tục quản lý sử dụng đất đai, nhà thờ, thờ cúng ông bà. Năm 1997, bà L chết thì anh chị em thống nhất giao cho nguyên đơn là Phan Thị L trực tiếp quản lý sử dụng đất vườn, nhà thờ, canh tác hoa lợi hương khói ông bà.

Ngày 23/4/2001, ông Phan Ngọc H tự làm đơn xác nhận đất thửa 521 ghi anh chị em thống nhất giao cho ông Phan Ngọc H làm ăn thờ cúng cha mẹ, ông bà và trọn quyền sở hữu thửa 521 và được UBND phường Q xác nhận ngày 23/4/2001 (giấy xác nhận này ông H giả chữ ký của Phan Thị L, Phan Thị H, Phan Lê V). Dựa trên giấy xác nhận, nên ngày 15/7/2004 ông H có đơn xin đăng ký quyền sử

dụng đất và đã được UBND phường Q, phòng Địa chính đề nghị UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 854 tờ bản đồ số 6, diện tích 4065,1m<sup>2</sup>, ngày 16/9/2004 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121/QSĐĐ/733/QĐ-UB.

Ngày 20/10/2004 âm lịch tức là ngày 02/11/2004, có mặt đông đủ anh em đồng thừa kế, ông Phan Ngọc H tự tay viết giấy chia vườn có nội dung: chia vườn cho 03 em 01 lô rộng 5m x dài 25m, chừa 1000m<sup>2</sup> làm nhà thờ, diện tích còn lại ông Phan Ngọc H trọn quyền sử dụng, không còn ai tranh chấp.

Ngày 16/5/2007, ông Phan Ngọc H có đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất; đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 854 tờ bản đồ số 6, phường Q, thành phố Q diện tích 3.373,6m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 2.435m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 938,6m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01802 được UBND thành phố Q cấp ngày 03/8/2007 (sau đây gọi tắt là thửa 854). Sau khi ông Phan Ngọc H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H đã tiếp tục làm thủ tục tách thửa 854 và chuyển nhượng đất, trong đó có phần diện tích đất nhà thờ mà ông H viết giấy để lại ngày 20/10/2004 âm lịch.

Ngày 24/7/2015, nguyên đơn có đơn tố cáo UBND thành phố Q. UBND thành phố số 2648/UBND ngày 20/8/2015 của UBND thành phố Q chuyển cho UBND phường Q tổ chức hòa giải theo pháp luật. Ngày 18/3/2016, UBND phường Q tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Ngày 25/4/2017 bà có đơn khởi kiện lần 1, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thụ lý. Đến ngày 18/5/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi lập biên bản thỏa thuận gồm: Phan Phan Ngọc H, chị Phan Thị M, Phan Thị L, Lê Thị T( vợ Phan Ngọc H), Phan Thị H đồng ý rút đơn khởi kiện, đơn yêu cầu độc lập và ông Phan Ngọc H thống nhất giao diện tích 447,4m<sup>2</sup> gồm 02 thửa đất: thửa số 4035 diện tích 297,4m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 6 và thửa 2725 diện tích 150,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 6 phường Q TP Quảng Ngãi do cha mẹ là ông Phan G bà Trần Thị L để lại cho ông Phan Ngọc H quản lý, sử dụng và lo thờ cúng cha mẹ, ông bà nhưng không được quyền chuyển nhượng, mua bán cho ai. Nếu bán phải có sự đồng ý của tất cả những người có mặt hôm nay.

Nay bà xác định thửa số 4035 diện tích 297,4m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 6 phường Q, TP Quảng Ngãi người sử dụng ông Phan Ngọc H, vào sổ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS 10953. Do UBND TP Quảng Ngãi cấp ngày 11/10/2016 là di sản của cha mẹ để lại cho các đồng thừa kế.

Do ông Phan Ngọc H không thực hiện biên bản thỏa thuận ngày 18/5/2017 do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi lập mà tự ý chuyển nhượng thửa đất số 4035 diện tích 297,4m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 6 phường Q, TP Quảng Ngãi cho bà Lê Thị T địa chỉ: xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017, tại Văn phòng công chứng N. Việc chuyển nhượng thửa đất số 4035 diện tích 297,4m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 6 phường Q, TP Quảng Ngãi làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc H cho bà Lê Thị T đối với thửa đất 4035, diện tích 297,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 14/12/2017 là vô hiệu.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy chính lý biên động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà Lê Thị T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Phan Ngọc H vào ngày 11/10/2016 đối với thửa đất 4035, diện tích 297,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 4035, diện tích 297,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi thành 06 kỷ phần theo hiện vật từ hướng Đông sang hướng Tây, cụ thể theo thứ tự: Bà Phan Thị M, ông Phan Ngọc H, chết năm 2001 (phần của ông H chia cho bà Lê Thị T cùng các con là chị Phan Thị Minh N, anh Phan Lê V, chị Phan Thị N A; chị Phan Thị Tường V1 và anh Phan Lê N), bà Phan Thị L, bà Phan Thị H, bà Phan Thị L và ông Phan Ngọc H mỗi người được 01 kỷ phần là 49,566m<sup>2</sup>. Giá trị một kỷ phần tương đương với 27.261.166đồng.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn và bà Phan Thị L, bà Phan Thị H, bà Phan Thị L xin rút yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 4035, diện tích 297,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi thành 06 kỷ phần theo hiện vật từ hướng Đông sang hướng Tây, cụ thể theo thứ tự: Bà Phan Thị M, ông Phan Ngọc H, chết năm 2001 (phần của ông H chia cho bà Lê Thị T cùng các con là chị Phan Thị Minh N, anh Phan Lê V, chị Phan Thị N A; chị Phan

Thị Tường V1 và anh Phan Lê N), bà Phan Thị L, bà Phan Thị H, bà Phan Thị L và ông Phan Ngọc H mỗi người được 01 kỷ phần là 49,566m<sup>2</sup>.

*Bị đơn ông Phan Ngọc H trình bày:*

Cha ông là ông Phan G và mẹ bà Trần Thị L đã qua đời, sau khi chết có để lại một mảnh vườn trên 3000m<sup>2</sup>, sau khi cha mẹ chết thì 06 anh em có họp lại thống nhất giao cho bị đơn Toàn quyền sử dụng mảnh đất này. Năm 2004 ông là người trực tiếp đăng ký và đóng thuế cho Nhà nước nên sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở rồi chuyển nhượng cho bà Lê Thị T (con dâu) 1.500m<sup>2</sup> và bán một số thửa; phần còn lại 125m<sup>2</sup> đất có nhà thì ông trực tiếp quản lý. Trong quá trình tách thửa thì ông có cho bà Phan Thị L, bà Phan Thị H, bà Phan Thị L một thửa đất mặt tiền 6m, dài 25m nhưng ba bà này cho rằng thửa đất trên có giá 60.000.000đồng và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền mặt và bị đơn đã thanh toán 60.000.000đồng cho bà Phan Thị L, bà Phan Thị H, bà Phan Thị L. Nhưng sau đó bà Phan Thị L tiếp tục buộc bị đơn tách thửa 4035 diện tích 297,4m<sup>2</sup> thành 05 thửa để giao cho bà Lê Thị T và bị đơn cũng đã thực hiện xong vì vậy ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có yêu cầu độc lập gồm bà Phan Thị H, bà Phan Thị M, bà Phan Thị L thống nhất trình bày:* Các bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Phan Thị L và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

Nguyên thửa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, phường Q, diện tích 297,4m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở 92,4m<sup>2</sup>, đất BHK 205m<sup>2</sup>) được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016, cho hộ ông Phan Ngọc H, địa chỉ: phường Q, thành phố Q. Ngày 14/12/2017, hộ ông Phan Ngọc H, lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T, thửa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, phường Q, diện tích 297,4m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở 92,4m<sup>2</sup>, đất BHK 205m<sup>2</sup>). Hợp đồng được Văn phòng Công chứng N chứng nhận ngày 14/12/2017, số Công chứng 3112, Quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 05/01/2018, bà Lê Thị T nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả hồ sơ Một cửa thuộc UBND thành phố Q. Ngày 15/01/2018, Văn phòng Đăng

ký đất đai Chi nhánh thành phố chính lý biến động quyền sử dụng đất từ hộ ông Phan Ngọc H cho bà Lê Thị T theo quy định tại Điểm c, Khoản 1 Điều 99, Khoản 1 Điều 167, khoản 1, Điều 168, điểm c Khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79, Khoản 3, Điều 87 Nghị định số 43/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 19/01/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q chính lý biến động quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T, CMND số 273361385, địa chỉ xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo hồ sơ số 063421 CN001.

Qua kiểm tra, trong hồ sơ cấp giấy CNQSD đất chuyển nhượng đất của hộ ông Phan Ngọc H không phát sinh đơn tranh chấp, do đó việc thực hiện các thủ tục trên là đảm bảo theo quy định. Căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định: “Nhà nước không thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”. Kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

Nguyên thửa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, phường Q, diện tích 297,4m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở 92,4m<sup>2</sup>, đất BHK 205m<sup>2</sup>) được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016, cho hộ ông Phan Ngọc H, địa chỉ: phường Q, thành phố Q. Ngày 14/12/2017, hộ ông Phan Ngọc H, lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T, thửa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, phường Q, diện tích 297,4m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở 92,4m<sup>2</sup>, đất BHK 205m<sup>2</sup>). Hợp đồng được Văn phòng Công chứng N chứng nhận ngày 14/12/2017, số Công chứng 3112, Quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 05/01/2018 bà Lê Thị T nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả hồ sơ một cửa thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Q. Ngày 15/01/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố thẩm tra hồ sơ, đủ điều kiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ hộ ông Phan Ngọc H cho bà Lê Thị T theo đúng quy định tại Điểm c, Khoản 1 Điều 99, Khoản 1 Điều 167, khoản 1, Điều 168, điểm c Khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79, Khoản 3, Điều 87

Nghị định số 43/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 19/01/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q chính lý biến động quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T, CMND số 273361385, địa chỉ xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo hồ sơ số 063421 CN001. Từ những cơ sở nêu trên, việc thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng N trình bày:*

Ngày 14/12/2017, Văn phòng Công chứng N có nhận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3112/2017 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Phan Ngọc H và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị T đối với thửa đất 4035, tờ bản đồ số 6, diện tích 297,4 m<sup>2</sup> địa chỉ tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Từ ngày công chứng đến nay, các bên yêu cầu công chứng không ai có yêu cầu hủy hoặc có ý kiến sửa đổi, bổ sung, nay bà Phan Thị L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc H cho bà Lê Thị T đối với thửa đất 4035, diện tích 297,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 06, tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 14/12/2017 là vô hiệu là không có cơ sở vì: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chúng tôi làm theo sự tự nguyện thỏa thuận, giao kết của các bên, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi theo quy định của pháp luật. Theo đơn khởi kiện của bà Phan Thị L được nêu trong Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập không đề cập tới việc chia thừa kế của ai, ai là người chết mà chỉ đề cập tới việc phân chia di sản cho các anh, chị, em của bà Phan Thị L. Trong thông báo này, theo Đơn khởi kiện của bà liễu có ghi ông Phan Ngọc H chết năm 2001 (phần ông H chia cho vợ là bà Lê Thị T và các con), trường hợp ông H chết mà di sản chia cho vợ và các con thì cha, mẹ của ông Phan Ngọc H là ông Phan G và bà Trần Thị L đã chết trước ông Phan Ngọc H thì phần ông H nhận được (đã chết sau) sẽ chia cho vợ và các con của ông H. Do đó, ông Phan G và bà Trần Thị L đã chết trước thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở làm hồ sơ thừa kế, nên việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế của bà L là không có cơ sở. Thửa đất 4035, tờ bản đồ số 6, diện tích 297,4 m<sup>2</sup> địa chỉ tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được tách ra từ thửa đất số 2731, tờ bản đồ số 06, địa chỉ



tại phường Q, thành phố Q (có Tờ trình kèm theo) nên thửa đất 4035 là một phần của thửa đất 2731 do đó Hợp đồng ủy quyền của các ông, bà Nguyễn Thị Mỹ L, Phan Tuấn A, Phan Thị T T, Phan Ngọc A, Phan Thị Kim T ủy quyền cho ông Phan Ngọc H là có cơ sở nên Hợp đồng ủy quyền trên vẫn có hiệu lực.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T, chị Phan Thị Minh N, anh Phan Lê V, chị Phan Thị N A, chị Phan Thị Tường VI, anh Phan Lê N, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Phan Ngọc A, bà Phan Thị Kim T, ông Phan Tuấn A và bà Phan Thị T T không có ý kiến trình bày.*

*Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/HCST ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định.*

Áp dụng các Điều 5, 26, 157, 165, 227, khoản 1, 2 Điều 244 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm c, khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 208, Điều 616, 617, 645 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 4 Điều 25, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L và của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, diện tích 297,4m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 288,7m<sup>2</sup>), phường Q, thành phố Q do ông Phan Ngọc H, vợ và các con ông H chuyển nhượng cho bà Lê Thị T, được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 14/12/2017 vô hiệu (thửa đất 4035 được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phan Ngọc H ngày 11/10/2016 số BS 627380, số vào sổ cấp GCN: C515953). Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Nếu sau này có yêu cầu sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H yêu cầu chia thừa kế thửa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, phường Q, thành phố Q được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Ngọc H ngày 11/10/2016.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Q chỉnh lý ngày 19/01/2018 cho bà Lê Thị T tại phần IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thành phố Q cấp ngày 11/10/2016 số BS 627380, số vào sổ cấp GCN: C515953 cho hộ ông Phan Ngọc H thửa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, phường Q, thành phố Q. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Cơ quan quản lý đất đai sẽ điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 4035 theo bản án của Tòa án.

Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 4 năm 2020 bà Lê Thị T ( Là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) kháng cáo bản án với nội dung: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Phan Thị L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Lê Thị T, vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đánh giá khách quan Toàn diện chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Cụ Phan G (chết năm 1984) và cụ Trần Thị L (chết năm 1997) sinh được 06 người con gồm: Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Ngọc H (chết năm 2001), Phan Thị L, Phan Thị H. Ông Phan Ngọc H có vợ là bà Lê Thị T, có các con chung là chị Phan Lê Thị Kiều T, anh Phan Lê V, chị Phan Lê Thị N A, chị Phan Lê Thị Tường Vi, anh Phan Lê N. Sau khi chết, vợ chồng cụ Phan G, Trần Thị L để lại

thửa đất số 521, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.870m<sup>2</sup>, được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã Q, thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận ngày 21/10/1983 đứng tên cụ Phan G. Các cụ chết không để lại di chúc.

[2]Việc quản lý thửa đất số 521 được thực hiện như sau:

Tại Đơn xin xác nhận đăng ký kê khai quyền sử dụng đất viết tay vào ngày 23/4/2001 gửi UBND xã Q, UBND thị xã Quảng Ngãi, có các chữ ký của các ông, bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Ngọc H, Phan Thị L, Phan Thị H, nội dung thống nhất giao thửa vườn với diện tích 3.870m<sup>2</sup> cho ông H làm ăn thờ cúng ông bà cha mẹ, trọn quyền sử dụng và sở hữu đất nói trên được Thôn trưởng thôn 2 xã Q xác nhận chữ ký và được UBND xã Q xác nhận. Bà L, bà L, bà H, bà M khai ông H giả chữ ký bà L, bà H, ông V (con ông H).

Giấy xác nhận quyền thừa kế sử dụng đất vườn, nhà ở hợp pháp (BL 174) ngày 16/4/2004 gửi UBND phường Q, thị xã Quảng Ngãi có các chữ ký của ông Phan Ngọc H, bà Nguyễn Thị Mỹ L (vợ ông H), bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị L, Phan Thị H, nội dung để ông, bà Phan Ngọc H và Nguyễn Thị Mỹ L bổ sung lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, nhà ở của mình được khối Phú Hiệu Nam và UBND phường Q xác nhận. Dựa vào các tài liệu trên, ông Phan Ngọc H được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121/QSĐĐ/733/QĐ-UB ngày 16/9/2004 thửa đất số 854, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.065,1m<sup>2</sup>.

Trong quá trình sử dụng, ông Phan Ngọc H đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 854. Ngày 03/8/2007, UBND thành phố Q cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Ngọc H thửa đất số 854, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.373,6m<sup>2</sup>. Sau khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H tách thửa số 854 thành nhiều thửa đất và chuyển nhượng cho người khác dẫn đến tranh chấp trong anh chị em.

Bà Phan Thị L đã gửi đơn khởi kiện, các bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H, Lê Thị T có yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi yêu cầu chia thừa kế phần diện tích 500m<sup>2</sup> của thửa đất 854, còn lại thửa 2725 (tách ra từ thửa 854) diện tích 125m<sup>2</sup> để lại thờ cúng.

Ngày 18/5/2017 các bên đã lập Biên bản thoả thuận (Biên bản các bên tự lập tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi) thống nhất giao lại 02 thửa đất 4035 (tách ra từ thửa 854) và thửa 2725 cho ông Phan Ngọc H quản lý, sử dụng mục đích để thờ

cúng cha mẹ ông bà, không được quyền mua bán chuyển nhượng, nếu bán phải được sự đồng ý của tất cả những người có mặt. Sau đó bà Phan Thị L rút đơn khởi kiện, các bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H, Lê Thị T rút yêu cầu độc lập, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 07/2017/QĐST-DS ngày 19/5/2017 (vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 35/2017/TLST-DS ngày 17/3/2017 về việc tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Tuy nhiên, sau đó ông Phan Ngọc H, vợ và các con ông H lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 4035 cho bà Lê Thị T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 14/12/2017. Ngày 19/01/2018 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T tại phần IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thành phố Q cấp ngày 11/10/2016 cho hộ ông Phan Ngọc H. Do ông Phan Ngọc H và bà Lê Thị T vi phạm cam kết tại Biên bản thoả thuận ngày 18/5/2017 nên bà Phan Thị L khởi kiện, các bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H yêu cầu độc lập chia thừa kế thửa đất số 4035; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4035 giữa ông Phan Ngọc H, vợ và các con ông H với bà Lê Thị T vô hiệu và yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý sang tên bà Lê Thị T tại phần IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/2018, được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Phan Ngọc H ngày 11/10/2016.

[3] Xét đơn kháng cáo của bà Lê Thị T; Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất 4035 được tách ra từ thửa đất số 854 có nguồn gốc của các cụ Phan G và cụ Trần Thị L, sau khi chết các cụ không để lại di chúc do đó được chuyển thành tài sản chung của các con cụ Phan G và Trần Thị L là các ông, bà Phan Ngọc H, Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Ngọc H, Phan Thị L, Phan Thị H. Ông Phan Ngọc H (ông H chết năm 2001), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H bà Lê Thị T, các anh, chị Phan Lê Thị Kiều T, Phan Lê V, Phan Lê Thị N A, Phan Lê Thị Tường Vi, Phan Lê N. Sau khi các cụ Phan G, Trần Thị L chết thì ông Phan Ngọc H đứng ra đăng ký kê khai đối với thửa 854 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Phan Ngọc H kê khai, đăng ký và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được các chị, em đồng ý, tuy nhiên không có ai khiếu nại về việc này.

Các tài liệu có tại hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 35/2017/TLST-DS ngày 17/3/2017 về việc tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 175/2017/TLST-DS ngày 16/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện các đồng thừa kế đã nhiều lần có các biên bản chia vườn, giấy đồng ưng thuận cùng thống nhất phải để lại một phần đất trong thửa 854 để thờ cúng cha mẹ, ông bà. Tại Biên bản thoả thuận ngày 18/5/2017 các đồng thừa kế của các cụ Phan G, cụ Trần Thị L đã thoả thuận biên bản thống nhất giao lại 02 thửa đất 4035 và thửa 2725 cho ông Phan Ngọc H quản lý, sử dụng mục đích để thờ cúng cha mẹ ông bà, không được quyền mua bán chuyển nhượng, nếu bán phải được sự đồng ý của tất cả những người có mặt (bà Lê Thị T được các con uỷ quyền). Như vậy, tất cả các đồng thừa kế của các cụ Phan G và cụ Trần Thị L đều thống nhất thoả thuận chuyển thửa đất 4035, 2725 thành tài sản chung để thờ cúng, ông Phan Ngọc H được chỉ định để đứng tên, quản lý di sản thờ cúng, việc thoả thuận này phù hợp với các Điều 208, Điều 616, 617, 645 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Phan Ngọc H chuyển nhượng thửa đất 4035 cho bà Lê Thị T là vi phạm thoả thuận hợp pháp của các đồng sở hữu chung, vi phạm điểm c, khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, các bà Phan Thị L, Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4035 giữa vợ chồng và các con ông Phan Ngọc H cho bà Lê Thị T được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 14/12/2017 vô hiệu là có căn cứ Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần khởi kiện của bà L là đúng pháp luật.

Bà Phan Thị L, Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tòa án đã gửi công văn cho ông Phan Ngọc H, bà Lê Thị T việc các bà Phan Thị L, Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 4035 giữa vợ chồng và các con ông Phan Ngọc H cho bà Lê Thị T được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 14/12/2017 vô hiệu, nếu Tòa án chấp nhận thì ông H, bà T có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu hay không, ông H, bà T đã nhận được công văn của Tòa án nhưng không có ý kiến nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không giải quyết là phù hợp. Nếu sau này có yêu cầu sẽ được giải quyết trong vụ án khác. Tại đơn kháng cáo và tại phiên Tòa hôm nay bà T cho rằng diện tích đất nêu trên Bà đã chuyển nhượng cho nhiều người khác. Tuy nhiên Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản yêu cầu Bà cung cấp hồ sơ chuyển nhượng QSD đất như ý kiến

của bà T đưa ra nhưng tại “Thư trả lời” ngày 29/8/2020 và tại phiên tòa hôm này bà T không có chứng cứ gì chứng minh về việc Bà đã chuyển nhượng QSD đất cho người khác.

Từ những nhận định nêu trên xét thấy đơn kháng cáo của bà Lê Thị T không có căn cứ được chấp nhận.

Về án phí: Bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên*

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và hủy nội dung chính lý tại trang IV GCNQSD đất”.

Áp dụng các Điều 5, 26, 157, 165, 227, khoản 1, 2 Điều 244 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều c, khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 208, Điều 616, 617, 645 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 4 Điều 25, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L và của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, diện tích 297,4m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 288,7m<sup>2</sup>), phường Q, thành phố Q do ông Phan Ngọc H, vợ và các con ông H chuyển nhượng cho bà Lê Thị T, được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 14/12/2017 vô hiệu (thửa đất 4035 được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phan Ngọc H ngày 11/10/2016 số BS 627380, sổ vào sổ cấp GCN: C515953). Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Nếu sau này có yêu cầu sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H yêu cầu chia thừa kế thừa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, phường Q, thành phố Q được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Ngọc H ngày 11/10/2016.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các bà Phan Thị M, Phan Thị L, Phan Thị H yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Q chỉnh lý ngày 19/01/2018 cho bà Lê Thị T tại phần IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thành phố Q cấp ngày 11/10/2016 số BS 627380, số vào sổ cấp GCN: C515953 cho hộ ông Phan Ngọc H thửa đất số 4035, tờ bản đồ số 06, phường Q, thành phố Q. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Cơ quan quản lý đất đai sẽ điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 4035 theo bản án của Tòa án.

4. Án phí: Bà Lê Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại biên lai thu tiền số 004818 ngày 27/4/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi nay được chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (03/12/2020).

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

**Mai Xuân Thành**