

**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: **192/2020/DS - PT**

Ngày: 22 - 9 - 2020

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”

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 Trần Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

Ông Trương Công Thi

Ông Phạm Việt Cường

- Thư ký phiên tòa: Vũ Thanh Thủy, 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 Phạm Tấn Ánh, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 246/2020/TLPT- DS ngày 14 tháng 8 năm 2020 về: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1576/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn N**, sinh năm 1942; Địa chỉ: Khối 3, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Văn T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khối 3, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư **Ngô Thanh T1** – Văn phòng luật sư TT thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ: tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị Bích Th; sinh năm 1979; Địa chỉ: Khối 3, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

2.3. Bà Lê Thị H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ 11, khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2.4. Ông Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1986; Có mặt.

2.5. Bà Phan Thị Mỹ H1, sinh năm 1987; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1956;

Bà X ủy quyền cho ông Nguyễn N, theo Giấy ủy quyền ngày 19/11/2018. Vắng mặt.

3.2 Ủy ban nhân dân huyện N1, tỉnh Quảng Nam.

Do ông **Lê C,** chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N1 đại diện theo Giấy ủy quyền số 154/GUQ-CTUBND ngày 26/02/2019. Vắng mặt.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam; Địa chỉ: 100 đường H2, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

Do ông **Trần Văn C1,** Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam, đại diện theo Giấy ủy quyền số 1437/GUQ-STNMT ngày 04/9/2018. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn N, đồng thời cũng là đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị X trình bày:

Năm 1939, gia đình tôi có 03 thế hệ (tôi, cha tôi và ông nội) sinh sống trong một gia đình có một mảnh đất để sản xuất nông nghiệp nuôi sống trong gia đình tôi đã được tỉnh Quảng Nam, Đại Nam - Trung Kỳ - Chánh Phủ cấp Bản trích lục địa đồ số hiệu miếng đất 2174, ngày 31/7/1939 cho Nguyễn N2 là ông nội của tôi (Nguyễn N) đứng nghiệp chủ đất này để sản xuất nông nghiệp nuôi sống các thành viên trong gia đình tôi. Sau đó ông Nguyễn N2 là ông nội tôi mất để lại thừa kế cho ông Nguyễn L1 (là cha ruột của tôi), khi ông Nguyễn L1 cha tôi mất để lại thừa kế cho tôi (Nguyễn N) để canh tác nông nghiệp nuôi sống gia đình theo truyền thống của tộc họ. Từ thời ông nội (N2), cha (L1) và tôi thì đều trồng khoai trên mảnh đất này để nuôi

sống gia đình tôi. Sau ngày giải phóng 1975, Hợp tác xã nông nghiệp trung thu cấp cho nông dân là giao cho tôi (Nguyễn N) sản xuất khoai lang, nhưng do khô cằn không đạt năng suất. Năm 2010 tôi chuyển sang trồng keo trên diện tích đất này cho đến ngày hôm nay (hiện có khoảng 25 cây keo có đường kính từ 10 - 25cm. Việc gia đình tôi sử dụng mảnh đất trên liên tục, ổn định, không có tranh chấp với ai từ năm 1939 cho đến nay. Tuy nhiên năm 2016, tôi đau ốm đi nằm viện, vắng nhà thì ông Hồ Văn T đến đóng giếng, cắm trụ bê tông, căng thép gai để làm hàng rào trên mảnh đất nói trên. Tôi về phát hiện ông T sử dụng trên mảnh đất của tôi, không có sự đồng ý của tôi, là không đúng quy định pháp luật, nên tôi làm đơn báo cáo cho UBND thị trấn N1 biết. Trong thời gian này ông Hồ Văn T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, nên UBND huyện N1 cấp giấy CNQSD đất số CE 485294, ngày 20/01/2017 cho ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th tại thửa đất số 72, tờ bản đồ 34, diện tích 1.254m² trên mảnh đất của tôi đang sử dụng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận đất ông T đã tách thửa tặng cho đất ông Nguyễn Đình Đ và bà Lê Thị H.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485294 do UBND huyện N1 cấp cho ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th vào ngày 20/01/2017 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 20 ngày 09/3/2017 tại UBND thị trấn N1 giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích Th với bà Lê Thị H và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 21 ngày 09/3/2017 tại UBND thị trấn N1 giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích Th với ông Nguyễn Đình Đ, bà Phan Thị Mỹ H1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485810 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Nguyễn Đình Đ, bà Phan Thị Mỹ H1 vào ngày 17/4/2017 tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 34, diện tích 140m², địa chỉ khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485811 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Lê Thị H vào ngày 17/4/2017 tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 34, diện tích 140m², địa chỉ khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam là của vợ chồng ông Nguyễn N và bà Phạm Thị X.

Quá trình tố tụng bị đơn ông Hồ Văn T trình bày:

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc đất này là đất hoang do UBND thị trấn quản lý, vào tháng 3/2000 tôi làm Đơn xin sử dụng đất để trồng cây lâu năm và được Ban nhân dân khối phố và Ban địa chính thị trấn xác nhận. Tôi đã tiến hành sử dụng đất và trồng cây lâu năm từ năm 2000 nhưng do thời tiết không T lợi khu đất khô cằn, trâu bò dẫm đạp, nên việc chăm sóc cây khó khăn làm cây chết nhiều. Đến năm 2006 tôi tiến hành thuê người vuông hàng để trồng cây và tiếp tục trồng cây keo trên hết diện tích đất 1.254m² từ đó đến nay. Hiện nay trên đất vẫn còn cây keo trên đất này, khi tôi trồng có thuê ông Minh, ông An, ông Trị trồng.

Năm 2013, tôi tiến hành làm hàng rào trụ bê tông, lưới B40 xung quanh diện tích đất này. Năm 2016, tôi tiến hành đóng giếng, kéo dây điện không thấy ông N có ý kiến gì, nhưng khi được cấp giấy chứng nhận thì ông N tranh chấp. Trên đất này không có tài sản gì của ông N. Toàn bộ tài sản trên đất gồm cây keo và các công trình khác như: Hàng rào, giếng nước là của tôi, không có tài sản gì của ông N.

Từ năm 2000 đến nay, tôi sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, đến năm 2015 tôi tiến hành kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017.

Ông Hồ Văn T phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam là của vợ chồng ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th.

Quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Đình Đ trình bày:

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông T là hợp pháp, nên tôi không thống nhất thỏa thuận gì với ông N và không đồng ý với yêu cầu của ông N về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tôi. Hiện nay tôi đang tiến hành xin phép xây dựng nhà, nên đề nghị sớm giải quyết vụ án. Tôi không yêu cầu bồi thường gì đối với vợ chồng ông T khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị hủy.

Quá trình tố tụng bị đơn bà Lê Thị H trình bày:

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa tôi với vợ chồng ông T là hợp pháp, nên tôi không đồng ý với yêu cầu của ông N về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tôi. Thực chất giữa tôi và ông T là mua bán chứ không phải là tặng cho quyền sử dụng đất và tôi đã trả cho vợ chồng ông T 15.000.000 đồng. Tôi không yêu cầu bồi thường gì đối với vợ chồng ông T khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị hủy.

- Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam ông Trần Văn C1 trình bày: Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Đ và bà Lê Thị H là trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện N1 cấp cho ông T, bà Th đã được chỉnh lý biến động, trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với ông Đ, bà H. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà H theo thẩm quyền, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật và đúng trình tự thủ tục.

- Đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân huyện N1 ông Lê C trình bày:

Việc UBND huyện N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485294 cho ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th vào ngày 20/01/2017 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam là không đúng quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Hồ Văn T đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác và đã được giải quyết theo quy định pháp luật. Do đó, theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th mà việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 và 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 101, Điều 106, Điều 203, Điều 206 Luật đất đai năm 2013; Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 21, khoản 2 Điều 70, khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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: **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn N về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485294 do UBND huyện N1 cấp cho ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th vào ngày 20/01/2017 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam;

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 20 ngày 09/3/2017 tại UBND thị trấn N1 giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích Th với bà Lê Thị H bị vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 21 ngày 09/3/2017 tại UBND thị trấn N1 giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích Th với ông Nguyễn Đình Đ, bà Phan Thị Mỹ H1 bị vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485810 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Nguyễn Đình Đ, bà Phan Thị Mỹ H1 vào ngày 17/4/2017 tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 34, diện tích 140m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485811 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Lê Thị H vào ngày 17/4/2017 tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 34, diện tích 140m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam;

2. Bác yêu cầu của ông Nguyễn N về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam là của vợ chồng ông Nguyễn N và bà Phạm Thị X.

3. Bác yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn T về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam là của vợ chồng ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th.

4. Toàn bộ tài sản gồm: Hàng rào lưới B40, giếng nước, 18 cây keo và 03 cây sao đen, hiện có trên thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu của ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th.

Ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn N và bà Phạm Thị X số tiền 25.000 đồng (giá trị 01 cây dương liễu).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị H có đơn kháng cáo cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485811 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Hồ Văn T cho rằng cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T phải chịu một nửa tiền thẩm định giá là không đúng, Hội đồng xét xử xét thấy sau khi xét xử phúc thẩm, ông Hồ Văn

T không có kháng cáo, căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không đề cập xem xét vấn đề này. Còn việc đề nghị xem xét tính vô hiệu của các hợp đồng tặng cho, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, HĐXX sẽ xem xét khi giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có quan điểm do ông Hồ Văn T thực hiện trình tự, thủ tục không đúng quy định pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc cấp sơ thẩm hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do đó các hợp đồng tặng cho do ông T xác lập là không có giá trị, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn là bà Lê Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của bà H đề nghị xem xét lại việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.] Năm 2016, ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th đăng ký kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254 m², tại khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam. Sau đó, ông T, bà Th được Ủy ban nhân dân huyện N1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485294 ngày 20/01/2017 đối với diện tích đất nêu trên.

Ngày 09/3/2017, vợ chồng ông T, bà Th lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND thị trấn N1 chứng thực tặng cho bà Lê Thị H 140 m² đất trong tổng diện tích đất đã được cấp nêu trên. Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 123, tờ bản đồ số 34, diện tích 140 m², đất trồng cây lâu năm tại khối 6, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam.

Sau đó, bà H xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất 110m² từ trồng cây lâu năm thành đất ở đã được chỉnh lý biến động ngày 05/6/2017.

[2] Xét nguồn gốc đất mà ông T, bà Th được cấp, sau đó tặng cho bà H thấy:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34 là do UBND thị trấn N1 quản lý, không có ai đăng ký, kê khai qua các thời kỳ. Mặc dù ông T có trồng một số cây trên đất, xây hàng rào kẽm gai trụ bê tông, lưới B40 và cung cấp Đơn xin khai hoang đất vào ngày 03/2/2000 được Ban nhân dân khối 6 xác nhận ngày 04/2/2000 và Ban

địa chính xác nhận ngày 08/3/2000 nhưng UBND thị trấn N1 không thừa nhận Đơn xin khai hoang này và khẳng định không giao diện tích này cho ông T sử dụng.

[2.2] Đồng thời, tại Kết luận thanh tra số 05/KL-TTr ngày 19/3/2018 của UBND huyện N1 kết luận: Quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Th, UBND thị trấn N1 đã không tiến hành lấy ý kiến khu dân cư, Biên bản lấy ý kiến khu dân cư do ông Hồ Văn T giả mạo chữ ký các hộ dân; quá trình lập thủ tục niêm yết công khai hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại khu dân cư nơi có đất cũng không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2.3] Như vậy; về nguồn gốc đất ông T không có căn cứ chứng minh đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của mình; cũng như trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Th không đúng quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông T, bà Th là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị hủy nên vợ chồng ông T, bà Th không được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254 m², tại khối 6, thị trấn N1 nên không được quyền tặng cho người khác, do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà Th với bà H bị vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà H trên cơ sở Hợp đồng tặng cho cũng không có giá trị pháp lý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho giữa ông T, bà Th với bà H vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5] Bà H cho rằng thực tế giao dịch giữa bà với vợ chồng ông T, bà Th là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã giao cho vợ chồng ông T, bà Th 15.000.000 đồng và nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất 10.000.000 đồng nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả hậu đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở. Nay bà H yêu cầu bảo vệ quyền lợi nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét và bà H được quyền khởi kiện vợ chồng ông T, bà Th bằng một vụ kiện khác.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H.

[3] Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên.

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

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân tỉnh Quảng

Nam về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn N với bị đơn là ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Bích Th, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Đình Đ, bà Phan Thị Mỹ H1.

Căn cứ khoản 3 và 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 101, Điều 106, Điều 203, Điều 206 Luật đất đai năm 2013; Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 21, khoản 2 Điều 70, khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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: Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn N về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485294 do UBND huyện N1 cấp cho ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th vào ngày 20/01/2017 tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam;

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 20 ngày 09/3/2017 tại UBND thị trấn N1 giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích Th với bà Lê Thị H bị vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 21 ngày 09/3/2017 tại UBND thị trấn N1 giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Bích Th với ông Nguyễn Đình Đ, bà Phan Thị Mỹ H1 bị vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485810 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Nguyễn Đình Đ, bà Phan Thị Mỹ H1 vào ngày 17/4/2017 tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 34, diện tích 140m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 485811 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho bà Lê Thị H vào ngày 17/4/2017 tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 34, diện tích 140m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam;

2. Bác yêu cầu của ông Nguyễn N về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam là của vợ chồng ông Nguyễn N và bà Phạm Thị X.

3. Bác yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn T về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam là của vợ chồng ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th.

4. Toàn bộ tài sản gồm: Hàng rào lưới B40, giếng nước, 18 cây keo và 03 cây sao đen, hiện có trên thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.254m², địa chỉ khối 06, thị trấn N1, huyện N1, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu của ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th.

Ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị Bích Th phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn N và bà Phạm Thị X số tiền 25.000 đồng (giá trị 01 cây dương liễu).

5. Về chi phí thẩm định, định giá và trưng cầu giám định: Ông Hồ Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn N số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hồ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000171 ngày 06/9/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

- UBND huyện N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

[2]. Bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Đã nộp tại biên lai thu số 0000436 ngày 11-02-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND, VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Minh Tuấn