

Bản án số: 220/2020/DS-PT

Ngày 09 tháng 7 năm 2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Chí Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 03/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1321/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Thôi Nghiệp G. Địa chỉ: Số 15 Ô 4/1, ấp Tân Hội, xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (*vắng mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích T. Địa chỉ: Số 3 Ô 2/3, khu phố Hải Tân, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

2. Ông Thôi Nghiệp Đ. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích T1. Địa chỉ: Số 3 Ô 2/3, khu phố Hải Tân, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

3. Bà Thôi Thị H. Địa chỉ: Số 1 Ô 3/1, khu phố Hải Hà 2, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thôi Nghiệp Đ. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Bị đơn: Bà Thôi Thị D. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trương Hoàng V, Văn phòng luật sư Phạm Tất Thắng, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 12 Út Tịch, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị C (đã chết ngày 16/5/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị C:

Bà Thôi Hoàng N. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/8, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

Bà Thôi Thị D. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

Bà Thôi Thị B. Địa chỉ: Số 5 Ô 1/1, khu phố Phước An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Bà Thôi Thị L. Địa chỉ: Số 2 Ô 2/2, khu phố Phước An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bạch, bà Lang: Bà Nguyễn Thị Quỳnh A. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; chung cư Him Lam Phú Đông, số 1, đường Trần Thị Vũng, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

Bà Thôi Thị M. Địa chỉ: Số 76 Ferngrove Road, Canley Heights, NSW 2166, Australia. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mỹ: Bà Thôi Thị D. (có mặt)

Bà Thôi Thị H. Địa chỉ: Số 3/14 Melanie Street- Yagoona- 2199, NSW, Australia. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Quỳnh A. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chung cư Him Lam Phú Đông, số 1, đường Trần Thị Vũng, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

Ông Thôi Nghiệp T. Địa chỉ: Số 7 Ô 1/1, khu phố Phước Hải, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Ông Thôi Nghiệp G. Địa chỉ: Số 15 Ô 4/1, ấp Tân Hội, xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Ông Thôi Nghiệp Đ. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Bà Thôi Thị H. Địa chỉ: Số 1 Ô 3/1, khu phố Hải Hà 2, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

2. Ông Thôi Nghiệp T. Địa chỉ: Số 7 Ô 1/1, khu phố Phước Hải, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Thôi Nghiệp Đ. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Bích T1. Địa chỉ: Số 3 Ô 2/3, khu phố Hải Tân, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

3. Bà Thôi Thị B. Địa chỉ: Số 5 Ô 1/1, khu phố Phước An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

4. Bà Thôi Thị L. Địa chỉ: Số 2 Ô 2/2, khu phố Phước An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bạch, bà Lang: Bà Nguyễn Thị Quỳnh A. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chung cư Him Lam Phú Đông, số 1, đường Trần Thị Vũng, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

5. Bà Thôi Hoàng N. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/8, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (có mặt)

6. Bà Thôi Thị M. Địa chỉ: Số 76 Ferngrove Road, Canley Heights, NSW 2166, Australia. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mỹ: Bà Thôi Thị D. (có mặt)

7. Bà Thôi Thị H. Địa chỉ: Số 3/14 Melanie Street- Yagoona- 2199, NSW, Australia. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Quỳnh A. Địa chỉ: Số 3 Ô 3/1, khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chung cư Him Lam Phú Đông, số 1, đường Trần Thị Vũng, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

8. Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ. Địa chỉ: Khu phố Hòa Hội, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H1 – Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Minh T2 - Trưởng phòng Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Đất Đỏ. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI D V U Á N

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, ông Thôi Nghiệp T, bà Thôi Thị H trình bày:

Bà Lê Thị C, sinh năm 1933 và chồng là ông Thôi Hưng K (sinh 1932 chết năm 1985). Ông K và bà C sinh được 10 người con gồm: Bà Thôi Hoàng N, sinh 1954; bà Thôi Thị D, sinh 1956; bà Thôi Thị B, sinh 1960; bà Thôi Thị L, sinh 1962; bà Thôi Thị M, sinh 1966; bà Thôi Thị H, sinh 1964; ông Thôi Nghiệp T, sinh 1968; ông Thôi Nghiệp G, sinh 1970; ông Thôi Nghiệp Đ, sinh 1972; bà Thôi Thị H, sinh 1974.

Nguồn gốc đất đang tranh chấp có diện tích 364,7m² trên đất có nhà cấp 4 thuộc thửa 155 tờ bản đồ số 47 tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, có trước năm 1975 là tài sản chung ông Thôi Hưng K và bà Lê Thị C. 10 người con đều sinh sống lớn lên tại nhà đất này. Do nhà đất này là tài sản chung của ông K, bà C. Nên khi ông K chết thì nhà đất là tài sản chung của bà C và 10 người con của ông K. Khi bà C tặng cho hay bán nhà đất này thì phải được sự đồng ý của bà C và 10 người con.

Bà C có nói với các con: Bà D đòi bà C trả tiền góp xây nhà 8,5 cây vàng, má già rồi không có trả nên bán cho bà D phần nhà dưới 10 cây vàng, C dư 1,5

cây vàng thì bà D có trách nhiệm chăm sóc bà C cho đến chết (còn tiền nuôi thì bà Mỹ, bà H ở nước ngoài chu cấp). Năm 2015, bà Thôi Thị D tự ý một mình đưa Công chứng viên về nhà lẫn tay bà Lê Thị C lập hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà đất cho bà D mà chưa có sự đồng ý của các anh chị em trong gia đình là không đúng.

Nay ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, ông Thôi Nghiệp T và bà Thôi Thị H khởi kiện bà Thôi Thị D yêu cầu Tòa án:

- + Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00751, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2015 tại Văn phòng công chứng Đất Đỏ giữa bà Lê Thị C với bà Thôi Thị D.

- + Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 075749 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 18/9/2015 đứng tên bà Thôi Thị D.

- + Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 364,7m² trên đất có nhà thuộc thửa số 155 tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu là tài sản chung của bà Lê Thị C và của bà Thôi Hoàng N, bà Thôi Thị D, bà Thôi Thị B, bà Thôi Thị Lan, bà Thôi Thị H, bà Thôi Thị M, ông Thôi Nghiệp T, ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H. Để làm từ đường thờ cúng tổ tiên, ông bà cha mẹ.

Ngày 20/7/2017, ông Thôi Nghiệp T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại các bản khai bị đơn bà Thôi Thị D trình bày:

Bà D là con ruột của ông Thôi Hưng K (chết 1985) và bà Lê Thị C. Ông K và bà C có 10 người con như nguyên đơn khai là đúng.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 364,7m² trên đất có nhà cấp 4 thuộc thửa 155 tờ bản đồ số 47 tại Phước Hải, Đất Đỏ là tài sản chung của cha là ông Thôi Hưng K và bà Lê Thị C có từ năm 1975. Sau khi các con có gia đình ra ở riêng thì bà C sinh sống cùng với bà Thôi Thị D.

Năm 2000, do nhà xuống cấp bà D có bỏ ra 8,5 cây vàng cùng xây nhà với bà C. Sau đó bà C không có tiền trả lại cho bà D nên bán phần nhà dưới cho bà D 10 cây vàng. (BL 115, 116)

Còn phần nhà trên bà C nói ai nuôi má (bà C) thì bà C cho. Bà D là người nuôi dưỡng chăm sóc bà C, do đó bà C cho luôn phần nhà trên cho bà D. Do bà C già yếu không đến phòng công chứng được, nên ngày 17/8/2015, bà D đưa Công chứng viên về nhà lẫn tay bà Lê Thị C lập hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà đất cho bà Thôi Thị D. Ngày 18/09/2015, bà Thôi Thị D được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BX 075749. Nay ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H khởi kiện bà Thôi Thị D thì

bà D không đồng ý. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện và công nhận nhà đất là của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại bản khai bà Lê Thị C (lúc bà C đang sống) trình bày:

Bà Lê Thị C và ông Thôi Hưng K là vợ chồng có 10 người con như trên. Các con đều sinh sống lớn lên trên nhà đất đang tranh chấp.

Nguồn gốc nhà đất: Vợ chồng bà C mua trước năm 1975, đất có diện tích 364,7m² trên đất có nhà cấp 4 tọa lạc tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ là tài sản chung của vợ chồng ông Thôi Hưng K và bà Lê Thị C.

Năm 1985, ông K chết, các con trưởng thành có gia đình ra ở riêng, bà D đi lấy chồng có con, có nhà đã ra ở riêng, sau đó không sống với chồng nữa bán nhà riêng đưa các con về ở với bà C. Năm 2000, nhà xuống cấp xây lại nhà mới thành hai phần: Nhà trên và nhà dưới. Bà D có bỏ ra một số tiền phụ xây nhà, nên bà C đã bán phần nhà đất phía dưới cho bà D để trừ nợ. C nhà trên để làm từ đường thờ cúng. Chỉ cho bà D đứng tên quản lý không được bán. (BL 267, 268)

Năm 2015, bà D đưa người về nhà lấn tay bà Lê Thị C sang tên phần nhà đất phía dưới cho bà Thôi Thị D thì bà C đồng ý. C phần nhà trên để thờ cúng.

Nay các con ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H khởi kiện bà Thôi Thị D thì bà C đồng ý nhà đất phía dưới là của bà D, nhà đất phía trên là để thờ cúng.

Tại các bản khai ông Thôi Nghiệp T trình bày:

Ông T là con ruột của ông Thôi Hưng K (chết 1985) và bà Lê Thị C. Ông K và bà C có 10 người con như nguyên đơn, bị đơn trình bày. Nhà đất tranh chấp là tài sản chung của cha mẹ ông Thôi Hưng K và bà Lê Thị C. Ngày 17/8/2015, bà D tự ý một mình đưa Công chứng viên về nhà lấn tay bà Lê Thị C làm hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà đất cho bà Thôi Thị D. Đến ngày 18/9/2015, bà Thôi Thị D được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 075749 đứng tên bà Thôi Thị D. Do đó, ông Thành cùng với ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H khởi kiện bà Thôi Thị D. Tuy nhiên sau đó ông Thành tự nguyện rút đơn khởi kiện, vì là anh em ruột với nhau không muốn khởi kiện mà chỉ muốn tự giải quyết trong nhà với nhau. Nay ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H khởi kiện bà Thôi Thị D thì ông Thành đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại các bản khai bà Thôi Thị B, bà Thôi Thị L, bà Thôi Hoàng N, bà Thôi Thị M, bà Thôi Thị H trình bày:

Bà B, bà L, bà N, bà Mỹ, bà H là con ruột của ông Thôi Hưng K và bà Lê Thị C. Nhà đất tranh chấp là tài sản chung của cha mẹ ông Thôi Hưng K (chết 1985) và bà Lê Thị C.

Ngày 17/8/2015, bà D đưa Công chứng viên về nhà lặn tay bà Lê Thị C lập hợp tặng cho toàn bộ nhà đất cho bà Thôi Thị D. Nhưng không hỏi ý kiến anh em trong gia đình. Đến ngày 18/9/2015, bà Thôi Thị D được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 075749 đứng tên bà Thôi Thị D. Nay ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H khởi kiện bà Thôi Thị D, thì không đồng ý và không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại các bản khai Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp: Năm 1998, Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị C, diện tích đất 364,7m². Đến năm 2015, sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thôi Thị D là đúng quy định của pháp luật.

Nay các bên đương sự tranh chấp yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà D thì Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì.

Từ nội D vụ án trên bản án sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:

Áp dụng: khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37; Điều 157, Điều 165, Điều 244; Điều 273; khoản 2 Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 218 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai. Điều 27 pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Thôi Nghiệp T.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H.
 - + Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00751, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đất Đỏ lập ngày 17/08/2015, giữa bà Lê Thị C với bà Thôi Thị D.
 - + Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 075749 của UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 18/09/2015 cho bà Thôi Thị D.

+ Bà Thôi Thị D được quyền sử dụng đất có diện tích 114,7m² trên đất có diện tích nhà 85 m² (Lô B: 115m² trừ 0,3m² ở thửa 271) có điểm góc cạnh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 5A, 4A, 4A1, 1 theo sơ đồ đo vẽ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/09/2018.

+ Bà Lê Thị C và bà Thôi Hoàng N, bà Thôi Thị D, bà Thôi Thị B, bà Thôi Thị L, bà Thôi Thị H, bà Thôi Thị M, ông Thôi Nghiệp T, ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H, được quyền sử dụng diện tích đất 249,3m² trên đất có diện tích nhà 89,3 m² (Lô A) có các điểm góc cạnh 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 4A1, 4A, 5A, 9 theo sơ đồ đo vẽ vị trí thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/09/2018.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà Thôi Thị D và cho bà Lê Thị C cùng với 10 người con nêu trên, theo sơ đồ đo vẽ vị trí thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/09/2018.

Bà Thôi Thị D có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 075749 cấp ngày 18/9/2015 đứng tên bà Thôi Thị D cho UBND huyện Đất Đỏ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm C tuyên về chi phí định giá, thẩm định, đo vẽ, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Sau khi án sơ thẩm xử bà Thôi Thị D (bị đơn trong vụ án) kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, xử bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay bà Thôi Thị D vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo như trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì bà Thôi Thị H và bà Thôi Thị M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) kháng cáo không đồng ý với án sơ thẩm xử. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay bà Thôi Thị D đồng thời bà D cũng đại diện theo ủy quyền của bà Thôi Thị M yêu cầu sửa án sơ thẩm công nhận theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do bà Lê Thị C lập.

Bà Nguyễn Thị Quỳnh A đại diện cho bà Thôi Thị H yêu cầu giải quyết trả lại giá trị mà bà H đầu tư vào căn nhà trước chứ không yêu cầu chia thừa kế tài sản trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D cho rằng lời khai của bà C không có lưu tại hồ sơ, nếu là tài sản chung thì mỗi người phải chịu án phí, buộc bà D phải trả lại 8.000.000đ chi phí định giá là không đúng. Chi phí sửa chữa nhà chưa làm rõ, đề nghị giữ nguyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do bà C lập.

Tại Tòa Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị phúc xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thôi Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thôi Thị H và bà Thôi Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của bà Thôi Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thôi Thị H và bà Thôi Thị M - kháng cáo làm trong hạn luật định, nên kháng cáo hợp lệ.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Thôi Nghiệp G; ông Thôi Nghiệp Đ; bà Thôi Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án xử: Hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà Lê Thị C với bà Thôi Thị D; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND cấp cho bà Thôi Thị D; yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 364,7m² trên đất có nhà thuộc thửa số 155 tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu là tài sản chung của bà Lê Thị C và 10 người con của bà C và ông Thôi Hưng K chết năm 1985 để lại chưa chia. Yêu cầu trên của các nguyên đơn, do có đương sự ở nước ngoài nên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét về nội D vụ án thì thấy:

Diện tích đất tranh chấp 364,3m² trên đất có căn nhà cấp 4 ở tại thửa số 155, tờ bản đồ số 47, tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tài sản chung của bà Lê Thị C với ông Thôi Hưng K (ông K chết năm 1985).

Năm 1987, bà Thôi Thị D ly thân với chồng về sống chung với bà Lê Thị C, năm 2000 nhà xuống cấp nên bà C xây lại nhà mới thành 02 phần (phần nhà trên và phần nhà dưới). Ngày 17/8/2015, bà D mời Công chứng viên về nhà lập Hợp đồng bà C tặng cho toàn bộ nhà – đất cho bà D (có lấn tay bà C), đến ngày 18/9/2015 thì bà D được UBND huyện Đất Đỏ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà D theo giấy số BX 075749. Theo lời tự khai của bà Lê Thị C sau khi ông K chết, căn nhà trên có hư bà Thôi Thị D có cùng bỏ tiền và sửa chữa lại 02 căn nhà trên, nên bà có thỏa T bán căn nhà sau cho bà D trả tiền bà D bỏ ra sửa chữa căn nhà trước, căn nhà trước bà để lại thờ tổ tiên, không cho bà D, chỉ để bà D đứng tên dùm.

Như trên thể hiện sau khi ông K chết, di sản ông K để lại chưa chia (tài sản chung giữa bà C với những người được hưởng di sản mà ông K để lại). Ngày 17/8/2015, bà Lê Thị C lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản là nhà, đất trên cho bà Thôi Thị D mà không có ý kiến của các đồng thừa kế là không đúng quy định của pháp luật. Nếu chia theo pháp luật thì bà C được hưởng 1/2, C lại 1/2 là di sản của ông K để lại, bà C được hưởng 1/11 phần ông K để lại thì bà C được hưởng 198,87m²/364,7m² đất. Bà C định đoạt bán hoặc cho bà D căn nhà sau có diện tích

114,7m² là chưa hết phần đất mà bà được hưởng (còn lại 84m² mới đủ 198,87m²) nếu xử chia thừa kế cho bà C.

Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận cho bà D được sử dụng, sở hữu căn nhà sau có diện tích 114,7m² đất, C lại căn nhà trước có diện tích 149,3m² công nhận là tài sản chung giữa bà C với 10 người con của bà C mà không xử chia thừa kế là đúng (vì các đương sự không có yêu cầu chia thừa kế). Tòa án cấp sơ thẩm xử như trên là đúng theo quy định của pháp luật. Bà Thôi Thị D, bà Thôi Thị M kháng cáo yêu cầu không hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được lập giữa bà C với bà D, kháng cáo này không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

Tại Tòa bà Nguyễn Thị Quỳnh A (đại diện cho bà Thôi Thị H) yêu cầu giải quyết được trả lại phần bà H đầu tư vào căn nhà trước mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu kháng cáo trên của bà H, bà H chưa có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết, nếu có tranh chấp thì giải quyết thành một vụ án khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D đề nghị không hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà bà C lập cho bà D. Đề nghị này không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

[3] Về phần án phí: Bà Thôi Thị D vào năm 2016 đã 60 tuổi, theo quy định thì bà D được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải nộp 60.398.000đ án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Nên chấp nhận theo đề nghị mà bà D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D là miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà D.

[4] Chấp nhận một phần theo đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là giữ nguyên các phần còn lại của bản án sơ thẩm xử.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Thôi Thị D về phần án phí.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thôi Thị D, bà Thôi Thị M về việc yêu cầu công nhận không hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00751, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2015 tại Văn phòng công chứng Đất Đỏ giữa bà Lê Thị C với bà Thôi Thị D cũng như không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 075749 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 18/9/2015 đứng tên bà Thôi Thị D.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thôi Thị H về việc yêu cầu trả lại cho bà số tiền bà đã bỏ ra sửa chữa nhà (ở giai đoạn xét xử phúc thẩm).

Áp dụng: khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37; Điều 157, Điều 165, Điều 244; Điều 273; khoản 2 Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 218 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai. Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thôi Nghiệp G; ông Thôi Nghiệp Đ; bà Thôi Thị H.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 00751, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2015 tại Văn phòng công chứng Đất Đỏ giữa bà Lê Thị C với bà Thôi Thị D.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 075749 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 18/9/2015 đứng tên bà Thôi Thị D.

Bà Thôi Thị D được quyền sử dụng đất có diện tích 114,7m² trên đất có diện tích nhà 85m² (Lô B: 115m² trừ 0,3m² ở thửa 271) có điểm góc cạnh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 5A, 4A, 4A1, 1 theo sơ đồ đo vẽ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/09/2018.

Bà Lê Thị C (đã chết) các thừa kế của bà C gồm: Bà Thôi Hoàng N, bà Thôi Thị D, bà Thôi Thị B, bà Thôi Thị L, bà Thôi Thị H, bà Thôi Thị M, ông Thôi Nghiệp T, ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ và bà Thôi Thị H được quyền sử dụng 249,3m² đất, trên đất có diện tích nhà ở 89,3m² (Lô A) có các điểm góc cạnh 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 4A1, 4A, 5A, 9 theo sơ đồ đo vẽ vị trí thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/09/2018.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho các đương sự theo quyết định trên.

Bà Thôi Thị D có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số BX 075749 như trên cho UBND huyện Đất Đỏ xem xét cấp lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định.

Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Thôi Thị D có trách nhiệm trả lại cho ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà D theo quy định của Luật người cao tuổi. Bà D không phải nộp số tiền 60.398.000đ như án sơ thẩm xử.

Ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ, bà Thôi Thị H phải nộp 17.292.125đ. Ngày 20/10/2016, ông G, ông Đ, ông Th, bà H nộp 200.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000666 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Ngày 29/6/2017, ông G, ông Đ, ông T, bà H nộp 5.000.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005703 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Ông Thôi Nghiệp T rút đơn khởi kiện nên đã được trả lại 1.300.000đ (số tiền còn lại của ông G, ông Đ, bà H đã nộp là 3.900.000đ, số tiền này được chuyển qua thi hành án phần án phí phải nộp, trừ thì. Ông Thôi Nghiệp G, ông Thôi Nghiệp Đ và bà Thôi Thị H C phải nộp là 13.392.125đ (mười ba triệu ba trăm chín mươi hai nghìn một trăm hai mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Thôi Thị D được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 05/11/2018, bà D nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0005961 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Số tiền này được trả lại cho bà Thôi Thị D.

Bà Thôi Thị M phải nộp 200.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 25/12/2018, bà Mỹ (do bà Thôi Thị D đại diện theo ủy quyền nộp thay) nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0006010 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu được khấu trừ, số tiền còn lại 100.000đ (Một trăm nghìn) hoàn trả lại cho bà Thôi Thị M.

Bà Thôi Thị H phải nộp 200.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 24/12/2018, bà H (do bà Nguyễn Thị Quỳnh A đại diện theo ủy quyền nộp thay) nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0006011 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu được khấu trừ, số tiền còn lại 100.000đ (Một trăm nghìn) hoàn trả lại cho bà Thôi Thị H.

Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 09/7/2020.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án, (ĐTT-22b).

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

Tô Chánh Trung

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Lê Hoàng Tấn Trần Thị Hòa Hiệp

Tô Chánh Trung

