

**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 314/2023/DS-PT

Ngày 24/11/2023

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Trần Quốc Cường, ông Đinh Phước Hòa

- Thư ký phiên tòa: ông Lương Quang Toàn

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Trần Thị Thắng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 11 năm 2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 177/TBTL-TA ngày 05/10/2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2023/QĐ-PT ngày 06/11/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: cụ Lê Thị G, sinh năm 1944; địa chỉ cư trú: khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên, có mặt.

Bị đơn: vợ chồng bà Phan Thị H, sinh năm 1971, ông Ngô Văn B, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà H, ông B là ông Nguyễn Anh L; địa chỉ cư trú: thôn T, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên; địa chỉ liên lạc: 125/42/14 B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Mỹ T, sinh năm 1964, vắng mặt.

2. Bà Phan Thị N, sinh năm 1965, vắng mặt.

3. Ông Đỗ Tấn H1, vắng mặt.

4. Ông Đỗ Duy Đ, vắng mặt.

Bà T, bà N, ông H1, ông Đ cùng địa chỉ cư trú: khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

5. UBND huyện Đ, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

6. UBND thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 08/01/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Lê Thị G trình bày:* Cụ và chồng (cụ Phan Văn Đ1) sinh sống tại nhà đất do cha mẹ chồng để lại và có 4 người con là Phan Thị Mỹ T, Phan Thị N, Phan Thị H và Phan Văn H2 (chết khi còn nhỏ không có vợ con). Sau khi chồng chết (trước năm 1975) cụ G lập gia đình với cụ Đỗ Tuấn T1 và có thêm 2 người con là Đỗ Tấn H1 và Đỗ Duy Đ. Năm 2015, cụ G họp với các con, thống nhất chia đất là tài sản của cụ G, cụ Đ1 thành 4 phần, 3 người con gái mỗi người 1 phần, phần diện tích đất còn lại gắn liền với nhà hiện nay cụ G đang ở thì tách thửa, làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho cụ G.

Diện tích đất đã tách, tặng cho bà T và bà N đúng như thỏa thuận, riêng vợ chồng bà Phan Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm lên nhà đất cụ G quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Cụ G nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà H, ông B xin điều chỉnh lại giấy chứng nhận để trả lại cụ G quyền sử dụng 231,3m² đất gắn liền nhà ở của cụ G theo hiện trạng sử dụng đất, nhưng vợ chồng bà H không thực hiện nên nay cụ G khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BX 282432 do UBND huyện Đ cấp cho cụ Lê Thị G ngày 08/01/2015 (phần đã chỉnh lý sang tên bà H) để cụ G xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng nhà đất cụ G đang sử dụng.

- *Bị đơn là bà Phan Thị H trình bày:* Năm 2015 cụ G tự nguyện cho vợ chồng bà H đất và vợ chồng bà H, ông B đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Nay cụ G khởi kiện thì bà H đồng ý trả lại cụ G toàn bộ diện tích đất đã được tặng cho. Sau khi nhận tặng cho đất vợ chồng bà H đã xây dựng bờ kè suối, tường rào lưới và tường gạch khoảng 200.000.000 đồng, nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc cụ G trả lại tiền cho vợ chồng bà H trong vụ án này.

- *Bị đơn là ông Ngô Văn B (chồng bà H) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ G*

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Mỹ T và bà Phan Thị N thống nhất với trình bày và yêu cầu của cụ G.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đ và UBND thị trấn L cho rằng trình tự tiếp nhận hồ sơ, cấp Giấy chứng nhận cho các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 16/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ Điều 26, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166 BLDS năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí của Tòa án, Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị G theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2019. Bà Lê Thị G được quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất 231,3m² thuộc thửa đất 889, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (Theo sơ đồ hiện trạng do Trung tâm K lập ngày 30/7/2020).

Buộc vợ chồng bà Phan Thị H và ông Ngô Văn B phải giao lại quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị G đúng như hiện trạng trên. Đồng thời phải giao lại giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH03478 do UBND huyện Đ cấp ngày 08/01/2015 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phan Thị H và ông Ngô Văn B do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ xác nhận, để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Đối với khoản tiền xây dựng kè suối bị đơn không yêu cầu nên không xem xét.

[2] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá: 7.800.000đ (nguyên đơn đã nộp đủ).

[3] Về án phí:

Miễn án phí DSST cho bà Lê Thị G vì là người cao tuổi. H3 lại cho bà G 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSST, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0013013 ngày 12/3/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Vợ chồng bà Phan Thị H phải chịu 300.000đ án phí DSST.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a 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.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2023 ông Ngô Văn B viết đơn trình bày ông B đại diện cho vợ chồng kháng cáo bản án sơ thẩm với các lý do: Ông Bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ G với Ông Bà ngày 05/8/2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp phải giải quyết “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là không đúng mà phải xác định “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”; thời điểm tặng cho là ngày 05/8/2015 khi Bộ luật dân sự năm 2005 còn hiệu lực thi hành, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu, nhưng lại buộc Ông B1 trả lại đất cho cụ G là mâu thuẫn trước sau.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Anh L (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà H, ông B), giữ nguyên kháng cáo,

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung:

Ông B và bà H kháng cáo, nhưng chỉ mình bà H nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, ông B không nộp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lập thủ tục thông báo kháng cáo ghi ông B cũng kháng cáo là không chính xác nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xét kháng cáo của bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng nội dung vụ án nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Cụ Lê Thị G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tặng cho, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Đ, tỉnh Phú Yên đã cấp cho vợ chồng bà H, ông B nên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về vấn đề quan hệ tranh chấp; riêng việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 đối với Hợp đồng tặng cho ngày 05/8/2015 là không chính xác nên cấp phúc thẩm khắc phục vấn đề này khi tuyên án.

[2] Bà Phan Thị H và ông Ngô Văn B là vợ chồng và cùng là Bị đơn trong vụ án; ông B viết đơn trình bày ông B đại diện vợ chồng kháng cáo bản án sơ thẩm; Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 548/TB-TA ngày 26/6/2023 yêu cầu bà H nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và bà H đã nộp tạm ứng án phí; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 17/TB-TA ngày 25/6/2023 thông báo Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là có cơ sở, đúng pháp luật; vì các lý do trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định Bị đơn (gồm bà H và ông B) kháng cáo bản án sơ thẩm nên không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cho rằng chỉ mình bà H kháng cáo.

Về nội dung:

[3] Xét, trình bày của cụ Lê Thị G cho rằng việc cụ G ký Hợp đồng ngày 05/8/2015 tặng cho vợ chồng bà Phan Thị H toàn bộ nhà đất (trong đó có nhà đất cụ G đang quản lý, sử dụng) là nhằm lừa vì ý chí của cụ G là chia đất của vợ chồng cụ G thành 4 phần, cho 3 người con gái mỗi người 1 phần, phần còn lại gắn liền nhà cụ G đang sinh sống, cụ G không cho là có cơ sở vì cụ G và chồng thứ nhất là cụ Phan Văn Đ1 có 4 người con thì một con chết lúc còn nhỏ chưa có vợ con nên còn lại 3 người là bà Phan Thị Mỹ T, bà Phan Thị N và bà Phan Thị H và ngoài 3 con với cụ Đ1 thì sau khi cụ Đ1 chết (trước năm 1975) cụ G kết hôn với cụ Đỗ Tuấn T1 có thêm 2 người con là ông Đỗ Tấn H1 và ông Đỗ Duy Đ; ngôi nhà cấp 4 hiện đang sinh sống cụ G xây dựng từ năm 2000 và là căn nhà duy nhất của cụ G; sau khi chia đất tách thửa hai con gái là bà Phan Thị Mỹ T và bà Phan Thị N thì còn lại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 26 tại khu phố L, thị trấn L, huyện Đ có diện tích 575,5m², nhưng diện tích đo thực tế là 810,2m² (bút lục 48, 37); từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định cụ G sinh năm 1944, đến năm 2015 (khi ký Hợp đồng tặng cho) cụ G 71 tuổi nên có sự nhầm lẫn, từ đó buộc vợ chồng bà H giao trả cụ G 231,3m² đất trên đất có nhà của cụ G (trong khi

thửa đất 889 có diện tích được cấp Giấy chứng nhận $575,5\text{m}^2$, nhưng diện tích đo thực tế $810,2\text{m}^2$) là có cơ sở; tuy nhiên, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần tuyên hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/8/2015 giữa cụ G và vợ chồng bà H về phần tặng cho quyền sử dụng $231,3\text{m}^2$ đất trên đất có nhà của cụ G, mới đúng pháp luật nên cấp phúc thẩm khắc phục vấn đề này trong phần quyết định của bản án.

[4] Do vợ chồng bà Phan Thị H đã được chỉnh lý đứng tên sử dụng toàn bộ thửa đất 889 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ G hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BX 282432 (số vào sổ cấp GCN: CH03478) mà UBND huyện Đ cấp ngày 08/01/2015 cho cụ Lê Thị G (chỉnh lý sang tên vợ chồng bà Phan Thị H ngày 18/8/2015) là có cơ sở, đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cụ G có quyền sử dụng $231,3\text{m}^2$ đất tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 26, khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, nhưng không tuyên cụ Lê Thị G và vợ chồng bà Phan Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất theo quy định của pháp luật là thiếu sót, khó khăn cho việc thi hành án nên cấp phúc thẩm khắc phục vấn đề này trong quyết định của bản án.

[5] Vợ chồng bà Phan Thị H, ông Ngô Văn B kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà Phan Thị H, ông Ngô Văn B và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 16/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, cụ thể như sau:

Áp dụng Điều 26, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí của Tòa án, Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị G, hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/8/2015 giữa cụ Lê Thị G với vợ chồng bà Phan Thị H, ông Ngô Văn B đối với phần tặng cho quyền sử dụng $231,3\text{m}^2$ đất gắn liền nhà của cụ Lê Thị G tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 26, khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (theo Sơ đồ hiện trạng địa chính khu đất do Trung tâm K, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P lập ngày 30/7/2020).

Buộc vợ chồng bà Phan Thị H và ông Ngô Văn B phải giao lại cụ Lê Thị G $231,3\text{m}^2$ đất gắn liền nhà của cụ Lê Thị G tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 26, khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (theo Sơ đồ hiện trạng địa chính khu đất do Trung tâm K, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P lập ngày 30/7/2020).

[2] Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BX 282432 (số vào sổ cấp GCN: CH03478) UBND huyện Đ cấp ngày 08/01/2015 cho cụ Lê Thị G (chỉnh lý sang tên vợ chồng bà Phan Thị H ngày 18/8/2015) đối với

phần đất diện tích 231,3m² gắn liền nhà của cụ Lê Thị G tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 26, khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

[3] Cụ Lê Thị G có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 231,3m² đất tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 26, khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên được công nhận ở trên theo quy định của pháp luật (kèm theo Sơ đồ hiện trạng địa chính khu đất do Trung tâm K, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P lập ngày 30/7/2020).

Vợ chồng bà Phan Thị H, ông Ngô Văn B có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất còn lại tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 26, khu phố L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Phú Yên theo quy định của pháp luật (kèm theo Sơ đồ hiện trạng địa chính khu đất do Trung tâm K, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P lập ngày 30/7/2020).

Đối với khoản tiền xây dựng kè suối bị đơn không yêu cầu nên không xem xét.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá 7.800.000đồng nguyên đơn đã nộp đủ và chi xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Lê Thị G là người cao tuổi được miễn nên hoàn lại cho cụ G 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013013 ngày 12/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Vợ chồng bà Phan Thị H phải chịu 300.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phan Thị H và ông Ngô Văn B phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000471 ngày 26/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a 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:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân