

Bản án số: 52/2020/DS-PT

Ngày: 04/5/2020

V/v: “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, hủy GCNQSDĐ, chia tài sản chung*”

**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 Trương Minh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường

Ông Nguyễn Tấn Trường

- **Thư ký phiên tòa:** Dương Thị Tuyết Trinh - 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 Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019 về “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, hủy GCNQSDĐ, chia tài sản chung*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 522 /2020/QĐ-PT ngày 20/4/2020, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Anh Đặng Minh Đ; Cư trú tại: thôn T 2, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Đặng Minh Đ có Luật sư Võ Hồng N thuộc Công ty Luật TNHH MTV N, thành phố Quy Nhơn, Bình Định.

* Bị đơn: Anh Đặng Minh P; Cư trú tại: thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Nguyễn Phúc T- Công ty TNHH MTV M;

Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tướng Thị D ; Cư trú tại: Thôn T 2, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định.

2. Chị Đặng Minh Ngọc T; Cư trú tại: Hoa Kỳ.

3. Anh Đặng Minh H; Cư trú tại: Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp của chị T, anh H: Anh Đặng Minh Đ (nguyên đơn trong vụ án) (Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017).

4. Ủy ban nhân dân huyện H;

Trụ sở: huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H: Ông Hồ H - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (văn bản ủy quyền số 20/GUQ-UBND ngày 27/7/2017).

5. Ủy ban nhân dân xã T; Trụ sở: Thôn T 1, xã T, huyện H, Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T: Ông Lý Giang H - công chức Tư pháp - Hộ tịch xã T (Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2019).

6. Chị Đặng Thị H; Cư trú tại: thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Đặng Minh Đ trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 05, diện tích 80m² đất ở tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định là của ông bà ngoại anh là cụ Tướng Phước B (chết năm 1989), Đỗ Thị M (chết năm 1972) nhận chuyển nhượng của cụ Lâm T, cụ Dư Tư T và cụ Lâm Hồng N vào năm 1959, giấy tờ gốc hiện vẫn còn do bà Tướng Thị H (dì ruột anh đang quản lý). Sau khi mua, ông bà ngoại cùng mẹ anh là bà Tướng Thị D và các dì anh ở tại nhà, đất này. Khoảng năm 1964 mẹ anh kết hôn với cha anh là ông Đặng Đ. Cha mẹ có 04 con chung gồm: Đặng Minh H, Đặng Minh P, Đặng Minh Đ và em gái Đặng Minh Ngọc T. Gia đình anh sinh sống ở P, Q. Năm 1973, cha anh chết. Cuối năm 1975, ông ngoại đưa tất cả mẹ con anh về T và cho 05 mẹ con anh một nửa ngôi nhà có diện tích 80m² tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định (ông bà ngoại không có con trai nên ý định cho nhà đất cho 05 mẹ con anh là để sau này anh em anh lo việc cúng giỗ ông bà). Việc cho nhà đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ nhưng tất cả các dì đều biết và công nhận.

Từ năm 1975 mẹ anh là chủ hộ và là người kê khai làm nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước vì các anh em anh lúc đó còn nhỏ.

Ngày 12/12/1994, hộ gia đình do mẹ là Tướng Thị D làm chủ hộ được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ, hộ gia đình anh gồm có: mẹ Tướng Thị D (Dung), Đặng Minh Đ, anh Đặng Minh P và em Đặng Minh Ngọc T riêng anh Đặng Minh H không có tên trong hộ vì anh H đang định cư ở Mỹ; diện tích đất được

cấp là 80m² loại đất ở thuộc thửa 406, tờ bản đồ số 5 tại thôn T 1, xã T, huyện H.

Do ngôi nhà bị xuống cấp nên năm 1996 mẹ anh xin phép chính quyền để làm lại nhà. Khi làm nhà, chính quyền yêu cầu phải lùi vào 05m để mở rộng đường nên diện tích chỉ còn lại khoảng 69 m². Năm 2000, mẹ anh mua thêm của vợ chồng bà Đặng Thị H khoảng 30m² đất phía sau để nhập chung lại mới đủ 80m² với giá 10 chỉ vàng. Tiền mua đất là của mẹ còn tiền xây nhà do anh H gửi về 1.000 USD (tương đương 03 cây vàng), anh góp 05 chỉ vàng nhẫn, chị T góp 01 cây vàng nhẫn, mẹ góp 01 cây vàng, riêng anh P không đóng góp gì trong việc xây nhà.

Năm 1997, mẹ anh được anh H bảo lãnh đi Mỹ du lịch nên mẹ giao ngôi nhà cho 03 anh em là P, Đ và T trông coi (lúc này cả 03 anh em đều chưa lập gia đình). Năm 2003, anh có vợ và tách khẩu ở riêng; Năm 2007, chị T có chồng ở Thành phố Hồ Chí Minh sau đó cũng sang Mỹ định cư. Nhà, đất nói trên do anh P quản lý.

Nhà, đất là tài sản chung của 05 mẹ con anh nên việc anh P đã lợi dụng khi mẹ từ Mỹ về, lúc đó mẹ anh bị tiểu đường và huyết áp cao rất nặng, mắt bị mờ và đưa mẹ làm giấy tờ tặng cho nhà, đất các anh em hoàn toàn không hay biết. Năm 2016, mẹ về chơi thì vợ chồng anh P đuổi mẹ ra khỏi nhà và bảo rằng nhà này là của anh P vì mẹ đã viết giấy cho anh P lúc này anh mới biết là anh P đã lừa dối mẹ để chiếm đoạt ngôi nhà. Vì vậy, anh yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa mẹ anh là bà Trương Thị D và anh Đặng Minh P; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện H cấp cho anh Đặng Minh P vào ngày 15/12/2010 số vào sổ CH 00707, số phát hành BD 45892 tại thửa đất số 406 tờ bản đồ số 05 diện tích 80 m² đất ở tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định; yêu cầu chia tài sản chung là nhà, đất nêu trên làm 05 phần; giao nhà, đất cho mẹ quản lý để mẹ có nơi thờ cúng ông bà, mẹ sẽ thanh toán lại giá trị cho anh em anh. Hiện nay vợ chồng anh Đặng Minh P đã có 01 ngôi nhà xây kiên cố ở gần đó.

Bị đơn anh Đặng Minh P trình bày:

Anh thống nhất nguồn gốc nhà, đất thuộc thửa đất số 406 tờ bản đồ số 5 tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định là của ông ngoại Trương Phước B như trình bày của anh Đ nhưng ông ngoại chỉ cho một mình mẹ, không phải cho 05 mẹ con. Việc ông ngoại cho nhà, đất nói trên cho một mình mẹ chứng cứ là Bản án số 16/DSPT ngày 04/4/1987 của TAND tỉnh Nghĩa Bình. Quá trình quản lý, sử dụng mẹ anh đăng ký kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một mình mẹ vào năm 1994.

Năm 1997, mẹ anh được anh Đặng Minh H bảo lãnh sang Mỹ. Trước khi đi, mẹ giao nhà, đất thuộc thửa đất số 406 tờ bản đồ số 5 tại T 1, T, H, Bình Định cho anh ở, sử dụng, mẹ có viết Giấy ủy quyền cho anh vào ngày 11/5/1997. Sau đó, Nhà nước mở rộng đường tỉnh lộ 639, thửa đất của mẹ anh bị thụt vào 05m nên diện tích chỉ còn lại 69m², cũng trong năm 1997 mẹ anh xây

nhà cấp 4. Năm 2000, mẹ anh về Việt Nam mua của vợ chồng bà Đặng Thị H, ông Trần C (ông C đã chết) khoảng 35m² đất phía sau với giá 10 chỉ vàng, tiền mua đất là của mẹ anh.

Năm 1999, anh kết hôn với chị Đặng Thị H. Vợ chồng anh ở tại nhà, đất nói trên. Quá trình ở, vợ chồng anh có sửa chữa nhà ở phía trước nhiều lần, hiện nay chỉ còn giữ lại bức tường, nền móng nhà của mẹ còn phía sau làm mới hoàn toàn nhưng thời gian cụ thể, số tiền sửa chữa bao nhiêu anh không nhớ chỉ nhớ sửa chữa nhà ở phía trước 04 lần trong đó một lần trước năm 2010, sau năm 2010 sửa chữa 03 lần.

Năm 2010, mẹ anh lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng nhà, đất tại T 1, T cho anh, được UBND xã T chứng thực. Tại thời điểm mẹ lập hợp đồng tặng cho nhà, đất nói trên, các anh em trong gia đình đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Ngày 15/12/2010, ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh.

Nay anh Đặng Minh Đ yêu cầu Tòa hủy hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa mẹ anh với anh và yêu cầu chia tài sản chung anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- UBND huyện H do ông Hồ Hưởng đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành văn bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Ngày 02/12/1994 bà Trương Thị D có đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 05, diện tích 80 m², loại đất thổ cư. Ngày 12/12/1994, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 00112/QSĐĐ/A4 cho hộ bà D tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 05, diện tích 80 m² đất ở, xã T. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ bà D có 04 nhân khẩu gồm: Trương Thị D sinh năm 1940, Đặng Minh P sinh năm 1968, Đặng Minh Đ sinh năm 1970 và Đặng Minh Ngọc T sinh năm 1972. Trường hợp hộ bà D thuộc đối tượng đang sử dụng đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất chứ không thuộc đối tượng cần đổi giao ruộng đất theo Nghị định 64 còn việc ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “hộ” là tại thời điểm năm 1994 đều ghi chung là “hộ”.

Năm 2010, bà D chuyển nhượng toàn phần quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Đặng Minh P, được UBND xã T chứng thực ngày 01/12/2010. Ngày 15/12/2010, UBND huyện H cấp Giấy CNQSD đất số vào sổ CH 00707, số phát hành BD 45892 tại thửa đất số 406 tờ bản đồ số 05 diện tích 80 m² đất ở cho anh Đặng Minh P là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Nay anh Đặng Minh Đ yêu cầu hủy giấy CNQSD đất cấp cho anh Đặng Minh P, UBND huyện H đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân xã T do ông Lý Giang Hiếu đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bà Trương Thị D đây là đất ở tại nông thôn không phải đất Nhà nước giao quyền sử dụng đất theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D ghi là cấp cho hộ nhưng thực tế là tài sản của bà D vì tại thời điểm đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân mang tính chất đại trà.

Ủy ban nhân dân xã T chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trương Thị D và anh Đặng Minh P là đúng với quy định pháp luật nên yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Trương Thị D trình bày:

Bà thống nhất như trình bày của anh Đặng Minh Đ. Hiện nay bà đã về ở hẻm Việt Nam vì tuổi đã cao không phù hợp với khí hậu ở Mỹ, mặt khác do chính sách của nước Mỹ siết chặt việc nhập cư đối với người nước ngoài nên bà không thuộc đối tượng được định cư hẻm ở Mỹ. Ngoài ngôi nhà hiện tranh chấp, bà không còn nơi ở nào khác nên bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh P, giao nhà, đất cho bà quản lý để bà có chỗ ở ổn định, thờ cúng cha mẹ và chồng bà. Hiện nay vợ chồng anh P đã có 01 ngôi nhà xây kiên cố ở gần đó.

Chị Đặng Thị H trình bày:

Chị là vợ anh Đặng Minh P, chị thống nhất như trình bày của anh P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ Điều 216, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và điểm b khoản 7 Điều 27; điểm đ khoản I Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Minh Đ.

1.1 Xác định ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 138,7 m² thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 5 tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định là sở hữu chung của bà Trương Thị D, anh Đặng Minh H, anh Đặng Minh P, anh Đặng Minh Đ và chị Đặng Minh Ngọc T.

1.2 Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 406 tờ bản đồ số 5 tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định đã được UBND xã T chứng thực ngày 01/12/2010 giữa bà Trương Thị D và anh Đặng Minh P.

1.3 Hủy Giấy CNQSD đất số vào sổ CH 00707, số phát hành BD 45892 ngày 15/12/2015 của Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp cho anh Đặng Minh P tại thửa đất số 406 tờ bản đồ số 05 thuộc thôn T 1, xã T huyện H, tỉnh Bình Định.

1.4 Buộc vợ chồng anh Đặng Minh P, chị Đặng Thị H phải giao toàn bộ

nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 138,7 m² loại đất ở thuộc thửa đất số 406 tờ bản đồ số 5 tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định cho bà Trương Thị D sở hữu, sử dụng (có sơ đồ kèm theo).

1.5 Buộc bà Trương Thị D phải thanh toán giá trị cho các sở hữu gồm:

Anh Đặng Minh P số tiền 1.102.024.250 đồng.

Anh Đặng Minh Đ, anh Đặng Minh H và chị Đặng Minh Ngọc T mỗi người 448.734.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 2/10/2019 anh Đặng Minh P là bị đơn kháng cáo, với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Trừ bà H vợ ông).

Ngày 9/10/2019 anh Đặng Minh Đ là nguyên đơn và bà Trương Thị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo có cùng nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm không chấp nhận ông P được hưởng số tiền sửa chữa nhà và công tôn tạo, bảo quản tài sản tương đương 1/3 giá trị tài sản của ông; không chấp nhận phần tài sản bà D đã tặng cho ông P vì có sự lừa dối.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Anh Đặng Minh P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh P trình bày: Tôi không biết vì lý do gì mà anh Đặng Minh Đ kiện Tôi, nhà và đất đã được mẹ tôi cho tôi từ năm 2010, tôi đã ở nhà này từ năm 1976, năm 2000 mẹ tôi mua thêm đất ở phía sau của bà Hường với diện tích 35 m², tôi đã sửa chữa nhà 4 lần số tiền sửa cụ thể tôi không nhớ lần cuối cùng khoảng chừng 90 triệu đồng, tôi đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của tôi bác toàn bộ yêu cầu của ông Đặng Minh Đ.

Anh Đặng Minh Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh trình bày: Nhà và đất là của ông ngoại và các di cho 05 mẹ con chúng tôi gồm mẹ tôi, tôi, anh P, H, và T; năm 1994 UBND huyện H cấp GCNQSDĐ ghi tên là hộ gia đình tại sổ mục kê ghi rõ tại thời điểm cấp giấy hộ bà D có 4 người, năm 2000 mẹ tôi mua thêm đất phía sau; khi mẹ tôi qua Mỹ nhà và đất giao cho vợ chồng anh P ở quản lý, năm 2016 mẹ tôi về thì bị anh P đuổi khỏi nhà khi đó chúng tôi mới biết anh P đã lừa dối mẹ làm hợp đồng tặng cho nhà đất đứng tên vợ chồng anh P, số tiền anh P sửa chữa nhà và công tôn tạo giá trị 1/3 tài sản là

quá nhiều; việc Chị H cho rằng năm 2000 vợ chồng Chị có mua đất phía sau của bà Hương là hoàn toàn không có; quá trình giải quyết ở sơ thẩm chị H không khai vấn đề này mà việc mua đất là mẹ tôi mua. Tôi đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận phần tài sản bà D tặng cho anh P và tiền sửa chữa nhà và công tôn tạo, bảo quản.

Chị Đặng Thị H trình bày: Thống nhất với trình bày của anh P và trình bày thêm năm 2000 vợ chồng tôi có mua thêm diện tích đất của ông C ở phía sau đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của anh P.

Bà Tường Thị D trình bày: Việc cho nhà đất là do ba của tôi cho 5 mẹ con tôi, các chị em tôi điều thừa nhận việc này, năm 1994 Nhà nước cấp sổ đỏ cho tôi ghi cấp cho hộ gia đình bà D không phải cấp cho riêng tôi, năm 1997 nhà đất bị giải tỏa một ít, năm 2000 tôi mua thêm ở phía sau diện tích đất khoảng chừng hơn 40m² (tính từ miếng đánh cửa sổ nhà sau) tiền mua do các con tôi đưa tôi không có tiền, việc chị H cho rằng vợ chồng P, H mua là không đúng; sau khi tôi qua Mỹ tôi ủy quyền lại cho vợ chồng P quản lý, năm 2010 P đưa tôi lên xã bảo tôi ký giấy ủy quyền nhưng thực tế là ký hợp đồng tặng cho nhà đất tôi không hề biết, năm 2016 tôi về thì vợ chồng P đuổi tôi ra khỏi nhà vì cho rằng nhà đất là của vợ chồng P khi đó tôi mới biết mình bị lừa dối; tôi xác định tôi không cho nhà đất vợ chồng P; hiện nay tôi đã về ở hẳn Việt Nam nhưng không có chỗ ở nào khác, phải đi ở nhờ nhiều nơi, trong khi đó vợ chồng P có hai nhà ở gần nhau và gần nhà của Tôi, tôi đề nghị Tòa án trả nhà lại cho tôi và chấp nhận kháng cáo của Đặng Minh Đ.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau:

- Về việc chấp hành pháp luật: Tòa án phúc thẩm đã chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm; các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chấp hành tốt các quy định về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm đã có nhiều vi phạm trong thu thập chứng cứ; theo đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn chỉ khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho diện tích đất 80m²; tuy nhiên khi đo xem xét thực tế thì diện tích là 138,7m²(trong đó theo giấy chứng nhận là 93m² và ngoài giấy là hơn 40 m²) là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; bản án sơ thẩm xác định toàn bộ giá trị 138,7m² là tài sản chung để chia là không đúng; do đó đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo anh Đặng Minh Đ, bà Tường Thị D và anh Đặng Minh P đúng pháp luật được Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H có đơn xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của UBND xã T vắng mặt lần thứ hai không có lý do; do đó Tòa án xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Đặng Minh P, Đặng Minh Đ và bà Trương Thị D thấy:

[2.1] Nhà đất của hộ gia đình bà Trương Thị D thuộc thửa 406, tờ bản đồ số 5 tại Thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định có nguồn gốc của cụ Trương Phước B (chết năm 1989) và bà Đỗ Thị M (chết năm 1972), cụ B và cụ M có bốn người con là: bà Trương Thị M, Trương Thị D Trương Thị Đ và Trương Thị H. Vợ chồng bà D và ông Đặng Đ có 4 người con chung là: Đặng Minh H, Đặng Minh P, Đặng Minh Đ và Đặng Thị Ngọc T; ông Đặng Đ chết 1973; năm 1975 cụ Trương Phước B cho 5 mẹ con bà D nhà trên diện tích đất ghi 80m² để ở (1/2 nhà và đất của cụ B và các con); theo lời khai của các nhân chứng đồng thời là những người đồng thừa kế nhà đất của cụ M (chết 1972) là bà Trương Thị Minh(BL119), bà Trương Thị Đ, bà Trương Thị H(BL115,116, 117) đều xác nhận: cha tôi cho 5 mẹ con bà D nhà đất chứ không phải cho mình bà Trương Thị D, khi cho chỉ nói miệng và các chị em bà đều đồng ý. Ngày 12/12/1994 hộ bà Trương Thị D được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất ở là 80m², số vào sổ 00112/QSDĐ/A4 giấy ghi rõ cấp cho hộ bà Trương Thị D (Dư); tại thời điểm cấp Giấy hộ bà Trương Thị D có 4 nhân khẩu gồm bà D, anh Đặng Minh P sinh năm 1968, Đặng Minh Đ sinh năm 1970, chị Đặng Thị Ngọc T sinh năm 1972; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D không khiếu nại gì về việc giấy chứng nhận ghi là “hộ” mà không phải ghi cấp cho bà D. Do đó, nhà và đất nói trên là tài sản thuộc sở hữu chung của 5 mẹ con bà D gồm: Bà D, anh H, anh P, anh Đ và T.

[2.2] Năm 2000 bà D mua thêm của vợ chồng bà Đặng Thị H hơn 40m² đất phía sau, giá theo bà khai là 10 chỉ vàng để nhập chung với thửa đất đang ở, tiền mua đất bà D cho rằng là tiền của anh H gửi về do bà già không làm gì ra tiền, còn tiền làm nhà do anh H, anh Đ, chị T đóng góp còn anh P không đóng góp. Tại phiên tòa phúc thẩm chị H (vợ anh P) trình bày năm 2000 vợ chồng chị có mua thêm diện tích đất của anh C phía sau nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa anh P không xác nhận việc này; vì vậy, việc chị H trình bày vợ chồng anh chị mua thêm đất năm 2000 không được chấp nhận. Do đó toàn bộ diện tích đất thực tế đo vẽ 138,7 m² là của hộ gia đình bà D là tài sản chung của bà D và các con của bà có từ thời điểm năm 2000 sau khi bà mua thêm đất.

[2.3] Năm 2010 bà D làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được UBND xã T chứng thực ngày 1/12/2010, ngày 15/12/2010 UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00707, số phát hành BD45892 cho anh Đặng Minh P; mặc dù bà D cho rằng việc lập hợp đồng tặng cho bị lừa dối nhưng bà và anh Đ không có chứng cứ gì chứng minh việc bà D bị anh P lừa dối. Do đó, phần tài sản của bà D có trong 80m² đất ở theo

hợp đồng tặng cho là của anh P; phần tài sản chung là nhà ở và giá trị quyền sử dụng đất còn lại là tài sản chung của hộ gia đình bà D gồm Bà và các con bà D.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: Toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 406 tờ bản đồ số 5 tại Thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho bà D vào năm 1994 và phần diện tích đất phía sau bà D mua thêm năm 2000 là tài sản chung của bà D và các con bà D sau khi trừ phần tài sản theo hợp đồng tặng cho và công sức đóng góp của vợ chồng anh P là đúng pháp luật, đồng thời chia tài sản chung giao nhà đất cho bà D theo nguyện vọng của các anh H, anh Đ và chị T vì bà D hiện nay không có nhà ở trong khi vợ chồng anh P đã có nhà ở gần đó, và buộc bà D bồi trả lại tiền cho các con là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà D là người được giao nhà đất liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng pháp luật về đất đai.

[2.5] Anh Đặng Minh P kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới khác là có căn cứ, do đó không chấp nhận kháng cáo của anh Đặng Minh P; anh Đặng Minh Đ và bà Trương Thị D kháng cáo nhưng cũng không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới khác là có căn cứ, do đó không chấp nhận kháng cáo của anh Đ và bà D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm anh P, anh Đ phải chịu được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, bà D là người cao tuổi được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 216, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 7,8 Luật nhà ở năm 2014; Điều 186 Luật đất đai năm 2014 (Luật số 45/2013 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội); Điều 26 và điểm b khoản 7 Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Đặng Minh P, anh Đặng Minh Đ, bà Trương Thị D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định, cụ thể:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Minh Đ.

1. Xác định ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 138,7 m² thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 5 tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định là sở hữu chung của bà Trương Thị D, anh Đặng Minh H, anh Đặng Minh P, anh Đặng Minh Đ và chị Đặng Minh Ngọc T.

2. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 406 tờ bản đồ số 5 tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định đã được UBND xã T chứng thực ngày 01/12/2010 giữa bà Trương Thị D và anh Đặng Minh P.

3. Hủy Giấy CNQSD đất số vào sổ CH 00707, số phát hành BD 45892 ngày 15/12/2015 của Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp cho anh Đặng Minh P tại thửa đất số 406 tờ bản đồ số 05 thuộc thôn T 1, xã T huyện H, tỉnh Bình Định.

4. Buộc vợ chồng anh Đặng Minh P, chị Đặng Thị H phải giao toàn bộ nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 138,7 m² loại đất ở thuộc thửa đất số 406 tờ bản đồ số 5 tại thôn T 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định cho bà Trương Thị D sở hữu, sử dụng (có sơ đồ kèm theo) và quản lý. Bà Trương Thị D là người được giao nhà đất liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng pháp luật về đất đai.

5. Buộc bà Trương Thị D phải thanh toán giá trị cho các sở hữu gồm:

Anh Đặng Minh P số tiền: 1.102.024.000, (Một tỷ, một trăm lẻ hai triệu, không trăm hai mươi bốn ngàn) đồng.

Anh Đặng Minh Đ, anh Đặng Minh H và chị Đặng Minh Ngọc T mỗi người số tiền: 448.734.000, (Bốn trăm bốn mươi tám triệu, bảy trăm ba mươi bốn ngàn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Về án phí:

7.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đặng Minh Đ, anh Đặng Minh H và chị Đặng Minh Ngọc T mỗi người phải chịu 21.949.360, (Một triệu, chín trăm bốn mươi chín ngàn, ba trăm sáu mươi) đồng. Riêng anh Đặng Minh Đ được trừ 5.000.000, (Năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 08011 ngày 6/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định nên anh Đ còn phải nộp 16.949.360 (Mười sáu triệu, chín trăm bốn mươi chín ngàn, ba sau mươi) đồng.

Anh Đặng Minh P phải chịu 45.060.728, (Bốn mươi lăm triệu, không trăm

sáu mươi ngàn, bảy hai tám) đồng.

Bà Tướng Thị D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

7.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Đặng Minh P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền: 300.000, (Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003728 ngày 13/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định. Anh Đặng Minh P đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Đặng Minh Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003732 ngày 15/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định. Anh Đặng Minh Đ đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Tướng Thị D được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THA dân sự tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, lưu trữ.

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

Trương Minh Tuấn