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 207/2023/DS-PT
Ngày 16/8/2023
Về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"*

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 Phạm Ngọc Thái, bà Trần Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: bà Bùi Thị Hồng Phượng - 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: bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 8 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 130/TBTL-TA ngày 13/7/2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu" do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 17/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2649/2023/QĐ-PT ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Đình C; địa chỉ: nhà số B T, khu phố F, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2021 của ông Phạm Đình C là bà Hồ Thị Hải T; địa chỉ: nhà số B T, khu phố F, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Đình C là Luật sư Trần Duy L – Văn phòng Luật sư Trần Lâm & Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ, có mặt.

2. Bị đơn: bà Phan Thị L1; địa chỉ: nhà số B T, khu phố F, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1 là Luật sư Võ Ngọc M - Văn phòng Luật sư Tín P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: số D đường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; Luật sư M có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: D T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

3.3. Ông Phạm Đình T1; địa chỉ: B H, Tổ B, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Đình T1 là bà Hồ Thị Hải T; địa chỉ: nhà số B T, khu phố F, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

3.4. Cháu Phạm Như Q, sinh ngày 19/5/2012; địa chỉ: B T, khu phố F, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Như Q là bà Phan Thị L1; địa chỉ: B T, khu phố F, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 19/7/2021 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Đình C trình bày:

Cha mẹ là vợ chồng cụ Phạm Ngọc H, cụ Hoàng Thị V có 3 con trai là Phạm Đình C sinh năm 1966, Phạm Văn T2 sinh năm 1970 và Phạm Đình T1 sinh năm 1976, cụ Hoàng Thị V chết năm 2013 không để lại di chúc. Ngày 17/9/2014 tại Văn phòng C2, cụ H, ông C, ông T2 và ông T1 lập Văn bản về việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, theo đó thống nhất tách thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19, khu phố F, Phường A, thị xã Đ, diện tích 235m^2 đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 587238 ngày 29/3/2007 cho vợ chồng cụ H, cụ V thành 2 thửa, đồng thời chia thửa đất số 175 diện tích 97m^2 cho ông Phạm Văn T2, chia thửa đất số 269 (tách từ thửa 175) diện tích 113m^2 cho ông Phạm Đình T1. Cùng ngày 26/11/2014, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Phạm Văn T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 370707 đối với thửa đất 175, tờ bản đồ số 19 diện tích 97m^2, cấp cho ông Phạm Đình T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 370707 đối với thửa đất 269 (tách từ thửa 175), tờ bản đồ số 19 diện tích 113m^2. Ngày 29/10/2020 tại Phòng C3 tỉnh Quảng Trị, ông Phạm Đình T1 ký Hợp đồng tặng cho ông Phạm Văn C1 thửa đất 269, tờ bản đồ số 19 diện tích 113m^2 và ngày 05/11/2020 ông Phạm Văn C1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 928942 (số vào sổ cấp GCN số CS 07066) đối với thửa đất 269, tờ bản đồ số 19, diện tích 113m^2.

Hiện nay, thửa đất 269 của ông C1 bị bà Phan Thị L1 (vợ ông Phạm Văn T2) xây dựng nhà trái phép diện tích 69m^2 (dài 11,5m, rộng 06m) và mái sân lợp tôn diện tích 24m^2 (dài 04m, rộng 06m) nên ông C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L1 tháo dỡ nhà cấp 4 và mái sân lợp tôn, trả lại ông C1 toàn bộ 113m^2 đất của thửa 269 đã lấn chiếm, sử dụng trái phép.

- Bị đơn bà Phan Thị L1 (vợ ông Phạm Văn T2) trình bày: thừa nhận cụ H, ông C1, ông T2 và ông T1 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 17/9/2014 tại Văn phòng C2 theo đó chia thửa đất 175 diện tích 235m^2 cho 2 con trai là ông Phạm Văn T2 và ông Phạm Đình T1, ông T2 và ông T1 đã được cấp 2

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2015, ông T1 làm ăn thua lỗ bị chủ nợ đòi nên ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 269 cho vợ chồng bà L1 với giá 400.000.000 đồng, do chưa có tiền trả nên vợ chồng bà L1 bàn bạc thống nhất với ông T1, theo đó: + Vợ chồng ông T2 đứng tên vay tiền Ngân hàng 400.000.000 đồng rồi chuyển cho ông T1; + ông T2 và ông T1 thế chấp quyền sử dụng 2 thửa đất số 269 của ông T1 và thửa 175 của ông T2 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ; khi nào vợ chồng ông T2 tất toán nợ xong với Ngân hàng thì ông T1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 269 cho vợ chồng ông T2. Ngày 08/01/2015 vợ chồng ông T2 ký Hợp đồng tín dụng số 3902-LAV-201500056 vay Ngân hàng A - Chi nhánh thành phố Đ 400.000.000 đồng, rồi chuyển toàn bộ cho ông T1, ông T1 đã bàn giao thửa đất 269 cho ông T2, nhưng vì tin em trai nên ông T2 không lập biên nhận giao tiền, cũng như không lập Văn bản ghi nhận cam kết giữa hai bên. Giữa năm 2015, vợ chồng bà L1 khởi công xây dựng ngôi nhà 01 tầng trên cả hai thửa đất 175 và 269 hoàn thành cuối năm 2015, sự việc này ông T1 biết, không phản đối, còn ông C1 sống liền kề chứng kiến từ khi khởi công đến khi vợ chồng bà L1 vào nhà mới ngày 28/01/2016. Đầu năm 2016, ông T2 lâm bệnh hiểm nghèo, trong lúc còn minh mẫn, ông T2 nhiều lần yêu cầu ông T1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất 269 cho ông T2, nhưng ông T1 chỉ hứa mà không thực hiện.

Thực tế nhà của vợ chồng bà L1 đã xây dựng trên cả 2 thửa đất, ông T1 và ông C1 đều biết, nhưng ngày 29/10/2020 ông T1 vẫn ký Hợp đồng tặng cho thửa đất 269 cho ông C1, Phòng C3 tỉnh Quảng Trị tiến hành công chứng là trái quy định của pháp luật; tiếp đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị không tiến hành kiểm tra thực địa mà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 cũng là trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà L1; do đó, bà L1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C1, đồng thời phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/10/2020 giữa ông T1 với ông C1 vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 928942 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho ông C1 ngày 05/11/2020.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị trình bày: ông Phạm Đình T1 sử dụng đất đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 370706 ngày 26/11/2015 có diện tích 113 m^2 đất ở tại đô thị, thửa đất số 269 (tách từ thửa 175), tờ bản đồ số 19 tại khu phố F, phường A, thành phố Đ, ngày 29/10/2020, ông T1 ký Hợp đồng tặng cho thửa đất 269 cho ông C1, được Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị chứng thực nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 928942 ngày 05/11/2020 cho ông Phạm Đình C là đúng quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Đình T1 trình bày:

Năm 2014, cha là cụ H tách thửa đất 175 thành 2 thửa, đồng thời chia cho ông T2 thửa đất số 175 diện tích 97m^2, chia cho ông T1 thửa đất số 269 (tách từ thửa 175) diện tích 113m^2. Việc bà L1 cho rằng vợ chồng bà L1 đã mua lại mảnh đất của ông T1 là không đúng mà thực tế là năm 2015 ông T2 cần tiền mua xe ô tô

để làm ăn nên vay Ngân hàng NN&PTNT thành phố Đ-Phòng giao dịch số 02 số tiền 400.000.000 đồng; ngoài thế chấp quyền sử dụng thửa đất 175 của ông T2 để bảo đảm khoản vay 100.000.000 đồng thì ông T2 còn nhờ ông T1 thế chấp thửa đất 269 để bảo đảm trả khoản vay 300.000.000 đồng. Việc bà L1 cho rằng vợ chồng bà L1 xây dựng nhà năm 2015 trên 2 thửa đất có sự đồng ý ông T1 là không đúng mà lợi dụng ông T1 đi làm ăn xa vợ chồng bà L1 tự cải tạo nhà. Sau khi ông T2 chết, bà L1 không trả nợ Ngân hàng nên ông T1 phải trả Ngân hàng 360.000.000 đồng để thực hiện trách nhiệm bảo lãnh. Đối với các đoạn ghi âm mà bà L1 xuất trình cho rằng ông T1 đã đồng ý bán đất cho vợ chồng bà L1 là không có căn cứ vì nội dung đàm thoại không có việc ông T1 thừa nhận đã bán thửa đất 269 cho vợ chồng bà L1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 17/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 157 của BLTTDS; Điều 181, Điều 189, khoản 4 Điều 237, Điều 241 Bộ Luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 95 Luật xây dựng 2014Điều 26, Điều 100, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đình C:

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Đình C tại thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19 có diện tích 113m^2 tọa lạc tại khu phố F, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Thửa đất có vị trí như sau: Phía Bắc giáp đất bà L1, phía Tây giáp thửa đất số 125, phía Đông giáp móng nhà bà L1, phía Nam giáp đường T (số liệu chi tiết được thể hiện theo sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất lập ngày 24/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ).

Buộc bà Phan Thị L1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có liên quan trên diện tích đất lấn chiếm (bao gồm: Nhà cấp 4 có diện tích 69m^2 (chiều dài 11,5m, chiều rộng 06m) và mái sân lợp tôn có diện tích 24m^2 (chiều dài 04m, chiều rộng 06m) mà bà L1 đã xây dựng trái phép để trả lại diện tích đất 113m^2, tại thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19; địa chỉ thửa đất khu phố F, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cho ông Phạm Đình C.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị L1 đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/10/2020 giữa ông Phạm Đình T1 và ông Phạm Đình C là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 928942 ngày 05/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Phạm Đình C.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Phan Thị L1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 5.602.000 đồng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ, cần buộc bị đơn bà Phan Thị L1 trả lại số tiền 5.602.000 đồng cho ông Phạm Đình C.

4. Về án phí: Bị đơn bà Phan Thị L1 phải chịu 300.000 đồng án phí DSST và 300.000 đồng yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền

tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001288 ngày 11/8/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Bà Phan Thị L1 còn phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Đình C số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001250 ngày 20/7/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- Ngày 18/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị nhận được Đơn của bà Phan Thị L1, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà L1 giữ nguyên kháng cáo, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L1 đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L1.

- Ông C và ông T1 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L1.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tố tụng: 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: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, tuyên bố ông C có quyền sử dụng thửa đất 269 là có cơ sở, đúng pháp luật; tuy nhiên, bà L1 đã xây dựng nhà cấp 4 diện tích 69m^2 (dài 11,5m, rộng 06m) kiên cố trên đất theo định giá thì trị giá còn lại sau khấu hao là 152.698.000 đồng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L1 phá dỡ căn nhà này trả lại đất cho ông C là không thỏa đáng nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc ông C thanh toán trị giá căn nhà cho bà L1, đối với mái sân lợp tôn diện tích 24m^2 Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L1 tháo dỡ là phù hợp.

- 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:

[1] Vợ chồng cụ Phạm Ngọc H, cụ Hoàng Thị V có 3 con trai là Phạm Đình C sinh năm 1966, Phạm Văn T2 sinh năm 1970 và Phạm Đình T1 sinh năm 1976. Cụ V chết năm 2013 không để lại di chúc, ngày 17/9/2014 tại Văn phòng C2, cụ H, ông C, ông T2 và ông T1 lập Văn bản về việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, theo đó thống nhất tách thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19, khu phố F, Phường A, thị xã Đ có diện tích 235m^2 đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 587238 ngày 29/3/2007 cho cụ H, cụ V thành 2 thửa đất, đồng thời chia thửa đất số 175 diện tích 97m^2 cho ông T2, chia thửa đất số 269 (tách từ thửa 175) diện tích 113m^2 cho ông T1. Ngày 26/11/2014 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 370707 đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19 diện tích 97m^2, cấp cho ông Phạm Đình T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 370707 đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số

19 diện tích 113m^2. Ngày 29/10/2020 tại Phòng C3 tỉnh Quảng Trị, ông T1 ký Hợp đồng tặng cho ông C thửa đất 269 và ngày 05/11/2020 ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 928942 (số vào sổ cấp GCN số CS 07066) đối với thửa đất 269, tờ bản đồ số 19, diện tích 113m^2.

[2] Bà L1 có yêu cầu phản tố cũng như yêu cầu kháng cáo cho rằng đầu năm 2015 ông T1 làm ăn thua lỗ bị chủ nợ đòi nên ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất 269 cho vợ chồng bà L1 với giá 400.000.000 đồng, vợ chồng bà L1 vay Ngân hàng 400.000.000 đồng và đã chuyển cho ông T1, ông T1 đã bàn giao đất và vợ chồng bà L1 đã xây dựng nhà cấp 4 trên cả 2 thửa đất, hoàn thành cuối năm 2015, ông C sống liền kề biết việc này, nên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C mà chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L1 để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 928942 (số vào sổ cấp GCN số CS 07066) mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị đã cấp đổi cho ông C ngày 05/11/2020 và công nhận bà L1 có quyền sử dụng thửa đất 269.

[3] Xét, bà L1 trình bày ông T1 thỏa thuận bán thửa đất 269 cho vợ chồng bà L1 với giá 400.000.000 đồng, vợ chồng bà L1 vay Ngân hàng 400.000.000 đồng và đã chuyển toàn bộ cho ông T1, nhưng bà L1 không nêu được căn cứ chứng minh, trong khi ông T1 không thừa nhận. Bà L1 cho rằng ông T1 đã bàn giao thửa đất 269 cho vợ chồng bà L1, năm 2015 vợ chồng bà L1 xây dựng nhà cấp 4, ông T1 biết không phản đối; tuy nhiên, ông T1 không thừa nhận mà cho rằng ông T1 đi làm ăn xa ở Gia Lai, ở nhà vợ chồng bà L1 tự ý sửa chữa, cơi nới Nhà cấp 4 trước đó của cha mẹ và tại Công văn số 136/QLĐT ngày 27/3/2023, Phòng Quản lý đô thị thành phố Đ cho biết ngôi nhà cấp 4 hiện nay bà L1 và ông T2 xây dựng, sửa chữa từ ngôi nhà cũ, việc xây dựng, sửa chữa không được cấp Giấy phép xây dựng. Xét, ngày 08/01/2015 ông T2 ký Hợp đồng tín dụng số 3902-LAV-201500056 vay Ngân hàng A - Chi nhánh thành phố Đ 400.000.000 đồng (bút lục 132-134); tài sản bảo đảm là việc ông T2 thế chấp quyền sử dụng thửa đất 175 của ông T2 để bảo đảm trả khoản vay 100.000.000 đồng và ông T1 thế chấp quyền sử dụng thửa đất 269 của ông T1 để bảo lãnh trả khoản tiền ông T2 vay Ngân hàng 300.000.000 đồng (bút lục 120-124; 135-140). Theo cung cấp của Ngân hàng thì ông T2 ghi mục đích vay 400.000.000 đồng để mua xe ô tô tải, đến khi ông T2 chết (tháng 11/2016) thì ông T2 mới trả gốc và lãi 35.000.000 đồng, còn nợ 365.000.000 đồng và ngày 28/10/2020 ông T1 đã trả Ngân hàng đủ tiền và đã tất toán Hợp đồng tín dụng. Với các tài liệu, chứng cứ trên đây, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L1 (cho rằng ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất 269 cho vợ chồng bà L1 và yêu cầu công nhận bà L1 có quyền sử dụng thửa đất 269) mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C (công nhận ông C có quyền sử dụng thửa đất 269 do được ông T1 tặng cho) là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Bà L1 đã xây dựng nhà cấp 4 kiên cố trên thửa đất 269 của ông C có diện tích 69m^2 (dài 11,5m, rộng 06m) mà theo Chứng thư thẩm định giá thì trị giá

còn lại sau khi khấu hao là 152.698.000 đồng (bút lục 196) nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L1 tháo dỡ Nhà cấp 4 gây lãng phí lớn; do đó, cấp phúc thẩm xét cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát sửa một phần án sơ thẩm giao ông C sử dụng nhà cấp 4 và thanh toán trị giá theo Chứng thư thẩm định giá cho bà L1. Đối với mái sân lợp tôn bà L1 dựng trên thửa đất 269 của ông C với diện tích 24m^2 (dài 04m, rộng 06m) thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thủ tục thẩm định giá hoặc định giá; tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 nêu chi phí dựng mái sân lợp tôn hết 32.000.000 đồng, nhưng ông C cho rằng chỉ hết 10.000.000 đồng, sau khi Hội đồng xét xử động viên thì ông C trình bày vì tình nghĩa anh chồng, em dâu nên ông C đồng ý thanh toán cho bà L1 20.000.000 đồng, qua tham khảo trên mạng (giá báo làm mái tôn tại tỉnh Quảng Trị khoảng 400.000đồng/m^2) nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông C sửa phần quyết định này của án sơ thẩm, giao ông C sử dụng sân có mái lợp tôn. Cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà L1 được hoàn trả tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 17/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị như sau:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 157 của BLTTDS; Điều 181, Điều 189, khoản 4 Điều 237, Điều 241 Bộ Luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 95 Luật xây dựng 2014Điều 26, Điều 100, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đình C, công nhận ông Phạm Đình C có quyền sử dụng thửa đất số 269, tờ bản đồ số 19 diện tích 113m^2 tại khu phố F, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà L1, phía Tây giáp thửa đất số 125, phía Đông giáp móng nhà bà L1, phía Nam giáp đường T (số liệu chi tiết được thể hiện theo sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất lập ngày 24/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ) và có quyền sở hữu các công trình do bà L1 xây dựng hiện có trên đất gồm Nhà cấp 4 diện tích 69m^2 (dài 11,5m, rộng 06m) và mái sân lợp tôn diện tích 24m^2 (dài 04m, rộng 06m). Bà Phan Thị L1 phải bàn giao cho ông C Nhà cấp 4 và mái sân lợp tôn và phải thu dọn các tài sản hiện có trên đất để bàn giao thửa đất 269 cho ông C, nếu không sẽ bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật.

2. Ông Phạm Đình C phải trả bà Phan Thị L1 172.698.000 đồng (gồm trị giá nhà cấp 4 là 152.698.000 đồng, trị giá mái sân lợp tôn là 20.000.000 đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị L1 (gồm yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/10/2020 giữa ông Phạm Đình T1 và ông Phạm Đình C vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CT 928942 ngày 05/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Phạm Đình C).

4. Về chi phí tố tụng: bà Phan Thị L1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.602.000 đồng, ông Phạm Đình C đã nộp nên bà L1 phải trả ông C 5.602.000 đồng.

5. Về án phí sơ thẩm:

Bà Phan Thị L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng cho yêu cầu phản tố không được chấp nhận, trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001288 ngày 11/8/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, thì bà L1 còn phải nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả ông Phạm Đình C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001250 ngày 20/7/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

6. Về án phí phúc thẩm: hoàn trả bà Phan Thị L1 số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000269 ngày 25/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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 Quảng Trị (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị (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