

Bản án số 218/2022/DS-PT

Ngày 26/9/2022

Về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và 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 Vũ Thanh Liêm, ông Lê Tự

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thị Thanh Yên – 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 Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, 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 126/TBTL-TA ngày 01/8/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định tặng cho quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DSST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2313/2022/QĐ-PT ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978; bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1985; trú tại: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Bà C ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng, ông T có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị N - Văn phòng luật sư Đ, Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên; địa chỉ: tỉnh Phú Yên, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Vợ chồng ông Nguyễn P, sinh năm 1962, bà Trần Thị K, sinh năm 1964; trú tại: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, ông P có mặt tại phiên tòa.

2.2 Vợ chồng anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1989, chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1990; HKTT: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; Tạm trú: tỉnh Bình Dương. Nơi làm việc: Công ty cổ phần tập đoàn kỹ nghệ gỗ Trường T, tỉnh Bình Dương, anh T có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có văn bản đề nghị vắng mặt;

3.2. UBND phường H, thị xã Đ, Phú Yên, vắng mặt.

3.3. Ngân hàng T - Chi nhánh Phú Yên; địa chỉ: tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/5/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C trình bày:* Năm 2011, do có nhu cầu nhà ở nên Ông Bà và vợ chồng ông Nguyễn P, bà Trần Thị K thỏa thuận chuyển nhượng đất. Ngày 01/11/2011, vợ chồng ông P lập *Giấy chuyển nhượng* lô đất liền kề nhà ở của vợ chồng ông P, bà K tại khu phố P, thị trấn H, huyện Đ (nay là phường P, thị xã Đ) cho vợ chồng ông T, bà C xây cất nhà ở, cụ thể: diện tích đất $7m \times 25m = 175m^2$ có giới cận: Đông giáp nhà Nguyễn H, T giáp nhà Nguyễn Văn Đ, giá chuyển nhượng 70.000.000đ; vợ chồng ông T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông P. Thời điểm chuyển nhượng đất, do vợ chồng ông P chưa được Nhà nước cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nên hai bên chỉ làm giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T đã xây ngôi nhà cấp 4 trên đất, ở ổn định đến nay không có tranh chấp. Vì chỗ chú cháu ruột tin tưởng nhau nên vợ chồng ông T cất nhà ở chứ chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa đất. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông P, bà K làm thủ tục được Nhà nước cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* gồm cả $175m^2$ đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Ông T gặp ông P đề nghị tách thửa sang tên phần đất đã chuyển nhượng, nhưng ông P nói đã thế chấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* vay tiền Ngân hàng nên không làm được thủ tục tách thửa nên phải chờ ông P trả tiền vay lấy sổ ra thì sẽ tách thửa đất. Nhưng sau đó vợ chồng ông P lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho vợ chồng con trai là Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị T. Vì vậy, vợ chồng ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, bà C đối với diện tích $175m^2$ đã nhận chuyển nhượng, trong đó $100m^2$ đất ở, theo *Giấy chuyển nhượng đất* lập ngày 01/11/2011; hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số BP 487070 do UBND huyện (nay là thị xã) Đ cấp cho vợ chồng ông P, bà K; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P, bà K với vợ chồng anh T, chị Phương đối với diện tích $175m^2$ mà vợ chồng ông P, bà K đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn P, bà Trần Thị K trình bày:* Năm 2011, vợ chồng ông P, bà K có bán cho Nguyễn Văn T diện tích đất $175m^2$ như ông T đã trình bày, sau đó vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở như hiện nay. Khi ông T xây nhà, vợ chồng ông P đã xác định ranh giới đất cho ông T, do lúc bán đất chưa có *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nên chưa làm được thủ tục tách thửa; sau khi được cấp sổ đỏ, vợ chồng ông P đã đưa sổ đỏ cho ông T đi tách thửa, nhưng sau 02 tháng ông T không làm được. Vì hoàn cảnh con của Ông Bà là anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị T cần tiền làm ăn, nên Ông Bà đã làm hợp đồng tặng cho đất cho anh T, chị T để thế chấp vay tiền ngân hàng. Ông Bà cũng muốn làm thủ tục tách thửa cho ông T nhưng thủ tục hành chính thế nào Ông Bà không biết.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông T, bà C thì ông P, bà K đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất $175m^2$ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà C là đất vườn, không chấp nhận việc ông T đòi công nhận đất chuyển nhượng có

100m² đất ở. Do ông P, bà K thương con nên cho con mượn sổ đỏ vay tiền, nay đã trả xong tiền cho Ngân hàng, đề nghị Tòa hủy việc tặng cho giữa Ông Bà với vợ chồng anh T, chị T, hoàn trả chủ quyền của vợ chồng Ông Bà đối với quyền sử dụng đất theo sổ đỏ; Ông Bà sẽ cùng vợ chồng ông T tiến hành các thủ tục tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Bị đơn là vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị T trình bày:* Anh Chị biết việc cha mẹ là ông P, bà K chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 175m² đất với giá 70.000.000đ, do vướng quy định của nhà nước nên cha mẹ chưa thực hiện được việc tách thửa cho ông T. Do cần vốn làm ăn nhưng sổ đỏ của cha mẹ không thể chấp được nên cha mẹ đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sang Anh Chị để đủ điều kiện vay tiền ngân hàng. Khi ông T yêu cầu tách thửa, Anh Chị đã một lần lấy sổ đỏ ra để ông T đi tách thửa nhưng không được, sau đó do nhu cầu vốn nên Anh Chị tiếp tục thế chấp vay tiền ngân hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, Anh Chị đồng ý tách thửa cho ông T khi có bản án có hiệu lực của Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì Anh Chị đồng ý trả lại số tiền đã nhận của vợ chồng ông T.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng T (HD Bank) - Chi nhánh Phú Yên* có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và có cung cấp hồ sơ vay vốn của vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị T, hiện nay bên vay vốn đã thanh toán xong nợ và Ngân hàng đã giải chấp, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên vay.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND thị xã Đ trình bày:* Vợ chồng ông P, bà K ký Hợp đồng tặng cho anh T, chị T thửa đất số 125 và anh T, chị T đã được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. UBND thị xã Đ không có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đã cấp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường H, thị xã Đ, vắng mặt* trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày ý kiến.

- **Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DSST ngày 16/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, 167, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 31, 32 Luật Tổ tụng hành chính; Áp dụng các Điều 122, 124, 697 - 702 Bộ Luật dân sự; 2005; Điều 117, 122, 124, 407, 457 Bộ luật dân sự 2015; Điều 46, 49, 50, 106, 107 Luật đất đai 2003, Điều 98, 99, 100, 106 Luật đất đai 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C theo đơn khởi kiện ngày 02/5/2019:

- *Công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 179,1m² (trong đó có 100m² đất ở, 79,1m² đất HNK) thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2011 do vợ chồng ông Nguyễn P, bà Trần Thị K lập;*

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn P, bà Trần Thị K cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 45, diện tích 797,9m² (200m² đất ở, 597,9m² đất HNK) (đo đạc thực tế 754,7m² (200m² đất ở, 554,7m² đất HNK)) đã được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 19/11/2018, vào sổ công chứng 2014, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, do hợp đồng tặng cho bị vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 487070, sổ vào sổ cấp GCN CH 01022 tại thửa số 125, tờ bản đồ số 45, diện tích 797,9m² (200m² đất ở, 597,9m² đất HNK) (đo đạc thực tế 754,7m² (200m² đất ở, 554,7m² đất HNK)) ngày 16/8/2013 do UBND thị xã Đ cấp cho ông Nguyễn P, bà Trần Thị K, đã được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện (nay là thị xã) Đ chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T ngày 10/12/2018.

Các đương sự có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất để được các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất được quyền sử dụng do chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.000.000đ, mỗi bên chịu là 5.000.000đ, nguyên đơn đã nộp tạm ứng đơn phải trả lại cho nguyên đơn 5.000.000đ.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí DSST nên được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013082 ngày 25/6/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

- Bị đơn ông Nguyễn P, bà Trần Thị K phải chịu án phí DSST là 300.000đ.

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 thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

- Ngày 20/6/2022, bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn P, bà Trần Thị K kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bị đơn là ông Nguyễn P giữ nguyên kháng cáo.

- Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung vụ án có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nội dung **Giấy chuyển nhượng đất** đề ngày 01/11/2011 thể hiện vợ chồng ông Nguyễn P, Trần Thị K chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C “01 lô đất xây dựng nhà ở chiều ngang 7m, chiều sâu 25m, tổng diện tích 175m², đông giáp nhà Nguyễn H, tây giáp nhà Nguyễn Văn Đ, tổng số tiền là 70.000.000đ”; sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông T đã nhận đất và xây dựng nhà cấp 4 ở ổn định đến nay. Tại các biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, vợ chồng ông P, bà K đều thừa nhận việc năm 2011 có lập giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà C diện tích đất 175m², giấy chuyển nhượng này được ông P xác nhận do ông P viết, vợ chồng ông P cùng ký tên, giao giấy cho ông T giữ, đã nhận đủ 70.000.000đ, đã xác định ranh giới giao đất để vợ chồng ông T làm tường bao toàn bộ diện tích chuyển nhượng khi vợ chồng ông T xây dựng nhà ở. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn P, bà Trần Thị K với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C diện tích 175m² thuộc một phần thửa đất số 125, tờ bản đồ số 45, diện tích 797,9m² (200m² đất ở, 597,9m² đất HNK) là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét hiệu lực **Giấy chuyển nhượng đất** ngày 01/11/2011 thấy rằng thời điểm hai bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên chuyển nhượng (vợ chồng ông P, bà K) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế ông P, bà K đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận và ngày 16/8/2013 UBND thị xã Đ đã cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** số sêri BP 487070 (số vào sổ cấp GCN CH 01022) đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 45, diện tích 797,9m² (200m² đất ở, 597,9m² đất HNK); do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có hiệu lực. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng là **Giấy chuyển nhượng đất** ngày 01/11/2011 không có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng mà chỉ có chữ ký của bên chuyển nhượng không có xác nhận của UBND có thẩm quyền, không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai 2003 “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền”. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền đã nhận đất và xây dựng nhà ở, làm tường bao quanh đất nhận chuyển nhượng và UBND phường H cho biết việc nguyên đơn xây dựng nhà không bị xử phạt vi phạm hành chính. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2 Phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn trong việc giải quyết các vụ án dân sự hôn nhân gia đình “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”; căn cứ Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 công nhận hiệu lực Hợp đồng

chuyển nhượng mà không buộc các bên ký lại Hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở, đúng pháp luật.

[3] Căn cứ các tài liệu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ cung cấp kèm theo Công văn số 482/CNVPĐKĐĐ ngày 14/4/2021 (từ BL104-107), thời điểm ngày 16/7/2013, thành phần kiểm tra lập biên bản thẩm tra hồ sơ cấp GCN thì căn nhà của ông T đã tồn tại trên đất nhưng không được ghi nhận là chưa đúng trình tự, thủ tục xác minh thực địa theo quy định tại Điều 3, Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai 2003. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BP 487070 (số vào sổ cấp GCN CH 01022) do UBND thị xã Đ cấp ngày 16/8/2013 cho ông P, bà K đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 45, diện tích 797,9m² (200m² đất ở, 597,9m² đất HNK) vì không đúng trình tự thủ tục là đúng pháp luật.

[3] Ngày 16/8/2013, vợ chồng ông P, bà K được UBND huyện (nay là thị xã) Đ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BP 487070 toàn bộ diện tích đất 797,9m² thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 45 nhưng không thực hiện thủ tục tách thửa đất sang tên cho vợ chồng ông T, bà C. Ngày 19/11/2018, vợ chồng ông P, bà K lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai là anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị T toàn bộ thửa đất số 125; ngày 10/12/2018 vợ chồng anh T được chỉnh lý biến động sang tên thửa đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P, bà K với vợ chồng anh T, chị T vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 124, 407 Bộ luật dân sự 2015 là đúng pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2011 có hiệu lực, công nhận vợ chồng ông T được quyền sử dụng diện tích đất thực tế 179,1m² (trong đó có 100m² đất ở); hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 19/11/2018, vào sổ công chứng 2014, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD nên hủy nội dung đăng ký chỉnh lý biến động sang tên ngày 10/12/2018 giữa ông Nguyễn P, bà Trần Thị K cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị T; Hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành BP 487070 (số vào sổ cấp GCN CH 01022) do UBND thị xã Đ cấp ngày 16/8/2013 cho ông P, bà K đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 45, diện tích 797,9m² (200m² đất ở, 597,9m² đất HNK), diện tích đo đạc thực tế là 754,7m² (200m² đất ở, 554,7m² đất HNK) là có cơ sở, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn P. Vợ chồng ông Nguyễn P kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn P, bà Trần Thị K, giữ nguyên Bản án dân sự

sơ thẩm số 18/2022/DSST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, cụ thể:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, 167, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính; Áp dụng các Điều 122, 124, 697 - 702 Bộ Luật dân sự; 2005; Điều 117, 122, 124, 407, 457 Bộ luật dân sự 2015; Điều 46, 49, 50, 106, 107 Luật Đất đai 2003, Điều 98, 99, 100, 106 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C theo đơn khởi kiện ngày 02/5/2019:

- Công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 179,1m² (trong đó có 100m² đất ở, 79,1m² đất HNK) thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2011 do vợ chồng ông Nguyễn P, bà Trần Thị K lập;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn P, bà Trần Thị K cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 45, diện tích 797,9m² (200m² đất ở, 597,9m² đất HNK) (*đo đạc thực tế 754,7m² (200m² đất ở, 554,7m² đất HNK)*) đã được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 19/11/2018, vào sổ công chứng 2014, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, do hợp đồng tặng cho bị vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 487070 (sổ vào sổ cấp GCN CH 01022) tại thửa số 125, tờ bản đồ số 45, diện tích 797,9m² (200m² đất ở, 597,9m² đất HNK) (*đo đạc thực tế 754,7m² (200m² đất ở, 554,7m² đất HNK)*)} ngày 16/8/2013 do UBND thị xã Đ cấp cho ông Nguyễn P, bà Trần Thị K, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện (nay là thị xã) Đ chỉnh lý sang tên cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị T ngày 10/12/2018.

Các đương sự có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất để được các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất được quyền sử dụng do chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.000.000đ, mỗi bên phải chịu 5.000.000đ, Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng và đã chi đủ, xong nên Bị đơn (vợ chồng ông Nguyễn P, bà Trần Thị K) phải trả lại vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị C số tiền 5.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013082 ngày 25/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

- Bị đơn ông Nguyễn P, bà Trần Thị K phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

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 thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn P, bà Trần Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007331 ngày 14/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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