

Bản án số: 15/2019/DS-PT

Ngày 18-4-2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh
chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu và yêu cầu huỷ
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Hồ Loan

Các Thẩm phán: Ông Ma Ngọc Trung;

Ông Lê Tuấn Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Nguyễn Hữu
Tĩnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17, 18 tháng 4 năm 2019 tại Hội trường xét xử tầng 2 - Trụ
sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự
thụ lý số: 17/2019/TLPT - DS, ngày 18 tháng 02 năm 2019 về việc "*Tranh chấp
quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2018/DS-ST, ngày 10 tháng 12 năm 2018
của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2019/QĐ-PT, ngày
27 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị H; sinh năm 1972. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Nguyễn Thu V, sinh năm 1994, "được uỷ
quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 30/5/2018".

Địa chỉ: Tổ 11 phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Võ Thị H: Ông Nguyễn Hải Đ - Luật sư Công ty Luật TNHH Đ - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH Đ số 11A, ngõ 8, phố D, phường D, quận C, Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị N, sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Võ Văn T

Địa chỉ: Thôn P, xã K, huyện H, TP Đà Nẵng; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ninh Văn T - Chức vụ: Trưởng phòng

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đoàn Thị M - Chức vụ: Công chứng viên, “được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 10/9/2018”. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. UBND thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hoàng L; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Xuân N - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên môi trường, “được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 11/9/2018”. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Kiềm A - Chức vụ: Giám đốc. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Anh Võ Quý S, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

3.6. Anh Võ Xuân T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

3.7. Anh Lê Minh Đ, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tổ 9 phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

4. Người kháng cáo nguyên đơn bà Võ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị H trình bày: Ngày 24/11/2014 bà được bố mẹ để là ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D tặng cho thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; địa chỉ thửa đất: Thôn 1

xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang có diện tích 192,2m² trong đó đất ở nông thôn là 80m² và đất trồng cây lâu năm là 112,2m², đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BQ 723852, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 000973/ĐC ngày 29/7/2014 đất mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1938 và ông Võ Văn T, sinh năm 1931, việc tặng cho được thực hiện tại Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang. Khi lập hợp đồng có mặt bố mẹ bà và bà, các thủ tục đề nghị lập hợp đồng công chứng bà kê khai đầy đủ. Tại thời điểm lập và công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất Phòng công chứng không yêu cầu phải có mặt anh chị em ruột trong gia đình, khi đó bố mẹ bà vẫn minh mẫn, bà D không ký được do tay run nên bà D điểm chỉ vào hợp đồng.

Trên phần đất bà được bố mẹ để tặng cho có 01 nhà cấp 4 do bố mẹ bà xây và 01 nhà là của ông Võ Văn B và bà Đặng Thị N xây, ông A đã mất năm 2010 ngôi nhà hiện nay bà N và các con đang ở. Khi làm thủ tục tặng cho nhà, đất bà và bố mẹ bà không nói cho Phòng công chứng biết trên đất tặng cho bà có ngôi nhà mà bà N đang ở.

Sau khi được tặng cho thửa đất này bà đề nghị UBND thành phố cấp GCNQSDĐ thì xảy ra tranh chấp do bà N có đơn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T dừng cấp GCNQSDĐ cho bà. Ngày 30/6/2015 gia đình gồm bố bà là ông Võ Văn T, anh Võ Văn M, các chị Nguyễn Thị T1, Võ Thị T2, Võ Thị T3, Võ Thị H, Đặng Thị N và bà đã thống nhất sau khi bà nhận được bìa đỏ sẽ có trách nhiệm tách đất cho cháu Võ Văn S là con trai bà N với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng, các thành viên dự họp đều nhất trí và ký vào biên bản nhưng sau đó không thực hiện vì bà N yêu cầu tách đất sang tên bà N.

Ngày 22/7/2015 UBND xã Đ, thành phố T, có buổi làm việc với thành phần gồm Phó chủ tịch xã và cán bộ địa chính xã Đ, đại diện chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T, trưởng thôn 1 xã Đ ông Trần Anh B, bà và bà Đặng Thị N cùng cháu Võ Quý S là con bà N ông B. Sau khi được giải thích bà và bà N đã thoả thuận bà N đồng ý rút đơn về việc đề nghị dừng cấp GCNQSDĐ cho bà; sau khi bà được cấp GCNQSDĐ thì bà sẽ có trách nhiệm đến Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang làm hợp đồng tặng cho 02 cháu trai là Võ Quý S và Võ Xuân T (là con trai bà N - ông B). Tuy nhiên tặng cho gì bà chưa nói chứ không phải tặng cho đất.

Khi được cấp GCNQSDĐ đất bà đã chuyển nhượng một phần đất, trên đất có nhà cấp 4 có diện tích chiều ngang tám mét đường là 3,8m chiều sâu hết đất như GCNQSDĐ đã cấp cho anh Lê Minh Đ (Địa chỉ: Tổ 9 phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang). Việc chuyển nhượng đã được thực hiện qua Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang vào tháng 11/2017.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N trả lại cho bà toàn bộ mặt bằng diện tích 192,2m² trong đó đất ở nông thôn là 80m² và đất trồng cây lâu năm

là 112,2m². Bà thay đổi quyết định, quyền định đoạt tài sản, tại biên bản làm việc ngày 22/7/2015 tại UBND xã Đ bà đồng ý cho hai cháu Võ Quý S và Võ Xuân T, nay bà không cho tặng quyền sử dụng đất. Yêu cầu bà N dỡ bỏ ngôi nhà bà N đã xây dựng trái phép trên diện tích đất bà đã được bố mẹ tặng cho và bà đang là chủ sở hữu. Quá trình giải quyết bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện bà đề nghị nếu hai cháu S, T (con bà N) nhận 2m đất (chiều rộng tám mét đường) thì tính theo giá trị thửa đất nếu các cháu sử dụng thì phải thanh toán cho bà số tiền trị giá 2m đất, nếu các cháu muốn được hưởng trị giá 2m đất bằng tiền thì bà nhất trí trả tiền nếu không nhất trí đề nghị trả lại cho bà toàn bộ diện tích bà N đang sử dụng. Bà H không nhất trí yêu cầu phản tố của bà N.

Bị đơn bà Đặng Thị N trình bày: Năm 1982 bà kết hôn với ông Võ Văn B (Võ Xuân B) là con trai thứ hai của ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D. Quá trình chung sống ông bà có 04 người con là Võ Thị N, sinh 26/6/1983, Võ Thị Như H, sinh 21/8/1985, Võ Quý S, sinh ngày 12/6/1987 và Võ Xuân T, sinh ngày 01/6/1990. Sau khi kết hôn vợ chồng bà ở tại tập thể đội Thái Hoà của Nông trường chè S Tuyên Quang nay là Công ty cổ phần chè S Tuyên Quang, thuộc xã L, thành phố T. Năm 1989 vợ chồng bà chuyển công tác về đội 2 (nay thuộc Thôn 1 xã Đ, thành phố T) ở chung và ăn chung với mẹ chồng (bà D) tại căn nhà tranh vách đất, dột nát, vợ chồng bà bỏ tiền ra mua lá cọ nhờ người lợp lại. Bố chồng bà ông Võ Văn T về quê Đà Nẵng lấy vợ hai và sinh sống từ năm 1980 cho đến nay thỉnh thoảng có công việc các con gọi điện ông ra ở nhà hai con trai vì bà D và ông T ly thân, năm 1985 em cô Võ Thị H bỏ đi làm xa mẹ chồng bà và hai anh em đi tìm không thấy. Năm 1992 hai vợ chồng bà xin ăn riêng nhưng vẫn ở chung nhà, nguồn gốc đất của bố mẹ chồng do Nông trường S cấp đất làm nhà năm 1976, năm 1992 được cấp GCNQSDĐ tên bà D. Năm 1993 mẹ chồng bà bàn với vợ chồng anh trai cả Võ Văn M và vợ chồng bà về việc bà D bán 1 mảnh đất cho ông Nguyễn Xuân Đ để bà D lấy tiền xây nhà, bà D cho vợ chồng bà một mảnh đất chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ tặng cho, anh M có mảnh đất được cấp liền kề đất của bà D, ba mẹ con cùng xây 3 căn nhà chung móng, chung tường, chung mái, cho mẹ ở giữa dựa vào hai tường nhà của hai anh em hai bên. Khi làm móng xây cả ba ngôi nhà ông Võ Văn T bố chồng bà có từ Đà Nẵng ra để động thổ xây nhà vì lấy tuổi của ông để làm nhà. Tiền xây dựng nhà là của vợ chồng bà tích góp được để xây, nhà của ai người đó bỏ tiền xây, từ sau khi xây nhà năm 1993 vợ chồng và các con bà ở ổn định từ đó cho đến nay. Năm 2010 chồng bà ông Võ Văn B chết.

Năm 1998 bà D lại bán 1 mảnh đất nữa cho ông Nguyễn Xuân Đ, còn lại một diện tích đất nhỏ khoảng 40m², năm 2000 anh em xin mẹ làm căn nhà nhỏ dựa vào tường nhà bà, giáp nhà ông Đ (tường 10) cho vợ chồng em cô Võ Thị T2 ở. Từ năm 2000 gia đình bà kê khai đóng thuế riêng tại thôn. Từ đó toàn bộ anh em, mẹ con sống rất hòa thuận không có tranh chấp, cuối năm 2007 bà D ốm nặng ngày

03/01/2008 bà gọi các con sang họp gia đình và nhờ bà Đào Thị N là hàng xóm sang viết biên bản họp gia đình, mẹ chồng bà giao lại căn nhà, đất của bà D cho hai cháu đích tôn Võ Văn Th (con ông M) được hưởng hương hỏa 70% tài sản nhà đất của bà, cháu Võ Quý S (con trai bà) được hưởng hương hỏa 30% tài sản nhà đất của bà D, có nghĩa vụ lo giỗ tết của dòng họ, mọi người đều nhất trí. Bà có đề nghị tách đất cho gia đình bà nhưng bà D nói chờ chủ trương sửa bìa đồ năm 1992 sẽ tách. Ngày 18/5/2010 chồng bà ốm nặng qua đời, năm 2011 và năm 2012 gia đình bà đã được nhà nước đo đạc hiện trạng sử dụng đất nhưng khi bà kê khai đề nghị cấp GCNQSDĐ tại thôn 1 xã Đ thì được cán bộ làm thủ tục kê khai lúc đó hướng dẫn là gia đình bà được bố mẹ chồng bà tặng cho đất nhưng không có giấy tờ tặng cho thì phải làm gộp để cấp GCNQSDĐ mang tên bố mẹ chồng bà, sau đó mới tách ra cho gia đình bà được nên không cho bà kê khai. Vì vậy bà nhất trí phân diện tích đất gia đình bà đang sử dụng vẫn cấp gộp vào GCNQSDĐ mang tên bố mẹ chồng bà. Ngày 29/7/2014 bố mẹ chồng bà được cấp GCNQSDĐ, đến ngày 08/11/2014 bố mẹ chồng bà đã làm giấy tờ trao tặng đất cho con trai (có xác nhận trưởng thôn 1) để đủ điều kiện xin cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà, trong giấy khẳng định năm 1993 bố mẹ chồng bà đã thống nhất cho con trai là Võ Văn B (chồng bà) thừa đất mà vợ chồng bà đã xây nhà ở từ đó đến nay, gia đình bà đã tách nộp thuế sử dụng đất từ năm 2000 cho đến nay.

Năm 2009 cô Võ Thị H là em chồng bà về ở chung với mẹ chồng bà, tháng 01/2015 mẹ chồng bà mất, đến ngày 12/5/2015 bà mới biết bố mẹ chồng bà đã lập hợp đồng tặng cho cả phần đất vợ chồng bà ở từ năm 1993 cho em cô Võ Thị H vào ngày 24/11/2014. Bà đã làm đơn gửi UBND xã Đ và UBND Thành phố T đề nghị dừng xem xét hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của cô H. Ngày 30/6/2015 gia đình bà gồm bố chồng bà ông Võ Văn T, anh Võ Văn M, các chị Nguyễn Thị T1, Võ Thị T2, Võ Thị T3, Võ Thị H, Võ Thị H và bà đã họp gia đình thống nhất sau khi cô H nhận được bìa đồ sẽ có trách nhiệm tách sổ đỏ cho cháu Võ Văn S là con trai bà với diện tích đất theo hiện trạng hiện nay gia đình bà đang ở, các thành viên dự họp đều nhất trí và ký vào biên bản nhưng sau đó cô H không thực hiện. Bà tiếp tục có đơn yêu cầu giải quyết, tại biên bản làm việc ngày 22/7/2015 tại UBND xã Đ, thành phố T thành phần gồm chủ tịch và cán bộ địa chính xã Đ, Đại diện chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T, trưởng thôn 1 xã Đ và cô Võ Thị H cùng gia đình bà. Cô Võ Thị H đã cam kết ngay sau khi được cấp GCNQSDĐ cô H sẽ có trách nhiệm lên luôn Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang làm thủ tục tặng cho diện tích đất nhà bà đang ở sang tên 2 con trai bà là Võ Quý S và Võ Xuân T nên bà mới làm đơn rút lại đơn đề nghị dừng hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của cô H vì lý do đang tranh chấp với gia đình bà. Tuy nhiên sau khi cô H được cấp GCNQSDĐ cô H không thực hiện tách đất cho các con bà như cam kết mà lại làm đơn đề nghị Toà án giải quyết buộc bà phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho cô H.

Bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của cô H đòi bà trả cho cô H diện tích đất gia đình bà đang sử dụng và bà đã có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án nhân dân thành phố T tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D tặng cho cô H đối với phần đất gia đình bà được bố mẹ chồng tặng cho và làm nhà ở từ năm 1993 là vô hiệu; đề nghị hủy GCNQSDĐ cấp cho cô Võ Thị H; đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất gia đình bà đang sử dụng vì thực tế là bố mẹ chồng bà đã tặng cho vợ chồng bà thửa đất từ năm 1993, vợ chồng bà đã xây nhà ở kiên cố ổn định và sửa sang xây dựng thêm tầng 2 cả bố mẹ bà và các anh chị em không ai có ý kiến gì, bố chồng bà ông Võ Văn T còn là người lấy tuổi động thổ cho nhà bà xây nhà. Ngày 08/11/2014 bố mẹ chồng bà tiếp tục làm giấy tờ trao tặng đất cho con trai (chồng bà) đối với thửa đất gia đình bà sử dụng từ năm 1993. Quá trình sử dụng vợ chồng bà đã tách đất và nộp thuế sử dụng đất riêng với nhà nước, gia đình bà đã sử dụng ổn định, là chỗ ở duy nhất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- ***Ông Võ Văn T trình bày:*** Trước đây ông là công nhân nông trường S tỉnh Hà Tuyên nay là tỉnh Tuyên Quang, hiện nay ông đã nghỉ hưu và sinh sống có hộ khẩu tại huyện H, thành phố Đà Nẵng. Khoảng năm 1956 ông và bà Nguyễn Thị D sống chung như vợ chồng. Trong quá trình chung sống ông bà tạo lập được một khối tài sản chung trong đó có quyền sử dụng 248,9m² đất, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28 địa chỉ thửa đất: thôn 01 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723852 do UBND thành phố T cấp ngày 29/7/2014. Năm 1993 ông bà cho vợ chồng con trai là Võ Xuân B, Đặng Thị N mượn đất làm nhà, ông là người động thổ để xây cả 03 nhà chung móng, chung tường, là nhà của vợ chồng con trai cả Võ Văn M, Nguyễn Thị T1 (có đất riêng sát nhà ông); nhà của ông, bà D và nhà vợ chồng con trai Võ Văn B, Đặng Thị N. Tiền xây nhà của nhà nào nhà đó chi, sau khi làm nhà các con ông ở ổn định từ đó cho đến nay. Ngày 24/11/2014 vợ chồng ông có đến Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất của vợ chồng ông cho con gái là Võ Thị H, trên đất có 01 nhà xây cấp 4 do vợ chồng ông xây dựng theo GCNQSDĐ số BQ 723852 do UBND thành phố T cấp ngày 29/7/2014 cho ông bà. Việc tặng cho được thực hiện hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối ép buộc. Khi làm hợp đồng vợ chồng ông không nói cho Phòng công chứng biết trên đất tặng cho có ngôi nhà của cô Đặng Thị N và cũng không thông báo cho cô N biết việc lập hợp đồng tặng cho đất cô H.

Hiện nay con gái ông Võ Thị H đã làm đơn khởi kiện đối với cô N yêu cầu cô N trả lại đất, ông được biết trong quá trình giải quyết cô N đã cung cấp cho Toà án tài liệu “Giấy trao tặng đất cho con trai”, trong đó có chữ ký của ông và vợ ông. Trên thực tế ông và vợ ông không hề biết về sự tồn tại của giấy này cũng không ký tên vào văn bản này. Ông khẳng định chữ ký trong Giấy trao tặng cho đất cho con trai không phải là chữ ký của ông. Ngày 30/6/2015 gia đình ông gồm ông, con trai anh Võ Văn M, các chị Nguyễn Thị T1, Võ Thị T2, Võ Thị T3, Võ Thị H, Võ Thị H và cô Đặng Thị N đã họp gia đình thống nhất nội dung con gái H sau khi nhận

được bìa đồ sẽ có trách nhiệm tách sổ đồ cho cháu Võ Văn S là con trai anh B chị N với diện tích đất theo hiện trạng hiện nay gia đình ông đang ở, các thành viên dự họp đều nhất trí và ký vào biên bản, tuy nhiên sau đó cô N không nhất trí tách đất cho các con cô N mà muốn được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thực hiện theo biên bản đã họp. Ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị H. Ông không nhất trí với yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị N về việc đề nghị tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng ông và chị Võ Thị H vô hiệu và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cô H.

- Đại diện theo uỷ quyền của Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang trình bày: Ngày 24/11/2014 Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang có công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4565/HĐGD của vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D tặng cho bà Võ Thị H với tổng diện tích đất 192,2m²; trong đó đất ở 80m², đất trồng cây lâu năm 112,2m². Trên đất có 01 nhà cấp 4; địa chỉ thửa đất thôn 1, xã Đ, TP Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 723852 do UBND thành phố T cấp ngày 29/7/2014 (Vào sổ cấp GCNQSD đất: CH 000973/ĐC mang tên ông Võ Văn T bà Nguyễn Thị D (có hồ sơ công chứng kèm theo). Tại thời điểm thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên phòng công chứng đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật, toàn bộ các giấy tờ mà ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D nộp tại Phòng Công chứng kèm theo hồ sơ yêu cầu công chứng đều đúng theo quy định.

Trước đó ngày 06/11/2014 cũng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 723852 do UBND thành phố T cấp ngày 29/7/2014 (Vào sổ cấp GCNQSD đất: CH 000973/ĐC mang tên bà Nguyễn Thị D, ông Võ Văn T. Vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Trọng L, bà Nguyễn Thị M tổng diện tích đất 56,7m². Trong đó đất ở 40m², đất trồng cây lâu năm 16,7m². Trên đất có 01 nhà xây 03 tầng mái bằng (xây xong phần thô chưa trát); địa chỉ thửa đất thôn 1, xã Đ, TP Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (có hồ sơ công chứng kèm theo).

Vậy cùng một thời điểm trong tháng 11/2014 vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D đã thực hiện 02 giao dịch (chuyển nhượng và tặng cho) theo 02 hồ sơ đã nêu trên đều có việc kê khai nhà trên đất, việc kê khai nhà trên đất là do vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D tự kê khai, về việc kê khai này không buộc công chứng viên phải biết vì thực tế từ trước đến nay trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang khi cấp quyền sở hữu nhà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là rất ít. Vì vậy, các công dân khi xác lập hợp đồng giao dịch bao gồm cả nhà và đất thì về phần nhà đều do công dân tự khai, việc kê khai này Phòng công chứng vẫn phải thực hiện công chứng bởi nếu cứ căn cứ vào giấy chứng nhận về phần nhà chưa được Nhà nước cấp quyền sở hữu mà không được giao dịch việc này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi và lợi ích của người dân.

Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4565/HĐGD ngày 24/11/2014 của vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D tặng

cho bà Võ Thị H. Các bên đã cam đoan tại các điều khoản trong hợp đồng vì vậy việc giao dịch này là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

- **Anh Võ Quý S trình bày:** Anh là con trai của ông Võ Văn B và bà Đặng Thị N, bố mẹ anh kết hôn năm 1982, bố mẹ anh có 04 người con là chị Võ Thị N, sinh 26/6/1983, chị Võ Thị Như H, sinh 21/8/1985, anh Võ Quý S, sinh ngày 12/6/1987 và Võ Xuân T, sinh ngày 01/6/1990.

Theo anh biết thì năm 1993 ông bà nội anh cho bố mẹ anh một phần đất để làm nhà ở ngay sát nhà của ông bà và nhà bác ruột anh là Võ Văn M. Từ khi bố mẹ anh xây nhà năm 1993 gia đình anh ở ổn định từ đó cho đến nay, ngoài thửa đất này gia đình anh không có chỗ ở nào khác. Năm 2010 bố anh chết không để lại di chúc. Năm 2012 nhà nước đo đạc hiện trạng sử dụng đất, gia đình anh được đo đạc hiện trạng, tuy nhiên theo mẹ anh nói lại khi mẹ anh đề nghị cấp GCNQSDĐ tại thôn 1 xã Đ thì được cán bộ làm thủ tục kê khai hướng dẫn là gia đình anh được ông bà tặng cho đất nhưng không có giấy tờ tặng cho thì cấp đất mang tên ông bà song mới tách ra cho gia đình anh. Vì vậy phần diện tích đất gia đình anh đang sử dụng vẫn cấp gộp vào GCNQSDĐ mang tên ông bà anh. Khi ông bà nội anh được cấp GCNQSDĐ đã làm giấy tờ trao tặng đất cho gia đình anh để gia đình anh làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Không hiểu vì sao sau đó ông bà anh lại làm giấy tờ tặng cho đất cô anh là Võ Thị H. Khi gia đình anh biết sự việc mẹ anh đã làm đơn đề nghị dùng cấp GCNQSDĐ cho cô H. Trong các buổi họp gia đình và làm việc tại xã sau đó cô H đều đề nghị mẹ anh rút đơn và cam kết để khi cô H được cấp GCNQSDĐ cô sẽ có trách nhiệm tách đất cho anh và em trai anh Võ Xuân T theo hiện trạng gia đình anh đang sử dụng. Tuy nhiên sau khi cô H được cấp GCNQSDĐ cô H không thực hiện việc tách đất như đã cam kết.

Anh không nhất trí yêu cầu khởi kiện của cô H yêu cầu gia đình anh phải dỡ nhà để trả đất cho cô H; đề nghị xem xét yêu cầu phản tố của mẹ anh đề nghị Toà án tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà anh cho cô H đối với phần đất gia đình anh đang ở là vô hiệu và đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất đối phần đất gia đình anh đang sử dụng cho mẹ anh. Trong trường hợp bố mẹ anh được công nhận quyền sử dụng đất và phát sinh thừa kế do bố anh đã chết thì anh từ chối nhận di sản để cho mẹ anh được toàn quyền sử dụng đối với phần di sản anh được chia. Nếu có phát sinh tranh chấp về di sản thừa kế từ người thừa kế khác thì yêu cầu trong vụ án khác.

- **Anh Võ Xuân T trình bày:** Anh nhất trí với ý kiến của anh Võ Quý S. Anh không nhất trí yêu cầu khởi kiện của cô H yêu cầu gia đình anh phải dỡ nhà để trả đất cho cô H, anh nhất trí yêu cầu phản tố của mẹ anh đề nghị Toà án nhân dân thành phố T tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà anh cho cô H đối với phần đất gia đình anh đang ở là vô hiệu và đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất đối phần đất gia đình anh đang sử dụng cho mẹ anh. Trong trường hợp bố mẹ anh được công nhận quyền sử dụng đất và

phát sinh thừa kế do bố anh đã chết thì anh từ chối nhận di sản để cho mẹ anh được toàn quyền sử dụng phần di sản mà anh được chia. Nếu có phát sinh tranh chấp về di sản thừa kế từ người thừa kế khác thì yêu cầu trong vụ án khác.

- Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T trình bày:
Căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D cho chị Võ Thị H, chị Võ Thị H có đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố chính lý phần chủ sử dụng đất vào GCNQSDĐ mang tên ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D để chị được quyền sử dụng đất, ngày 28/7/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã thực hiện chỉnh lý GCNQSDĐ phần chủ sử dụng đất sang tên chị Võ Thị H theo quy định của pháp luật.

Sau khi được quyền sử dụng đất chị Võ Thị H đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh Lê Minh Đ ở thành phố Hà Giang, chị H đã có đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đo đạc để chuyển nhượng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã tiến hành đo đạc theo quy định. Người nhận chuyển nhượng đất của chị H đã có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ nhưng do hiện nay đang tranh chấp nên anh Đ đã rút đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ. Anh Đ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước đối với phần đất nhận chuyển nhượng của chị Võ Thị H.

- Đại diện của UBND thành phố T trình bày: Sau khi đo đạc địa chính, năm 2013, Ủy ban nhân dân thành phố T triển khai cho các hộ gia đình, cá nhân kê khai, đăng ký lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân trong đó có xã Đ.

Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn T do Ủy ban nhân dân xã Đ trình, ngày 29/7/2014, Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723852 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 000973/ĐC) cho bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn T đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 28, diện tích 192,2 m².

Ngày 14/5/2018, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T nhận được hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà Võ Thị H do nhận tặng cho của bà Nguyễn Thị D và ông Võ Văn T theo Hợp đồng tặng cho tại Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang. Ngày 19/5/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T nhận được đơn đề nghị của bà Đặng Thị N về việc tạm dừng chuyển đổi quyền sử dụng đất của chị Võ Thị H tại thửa đất số 02, tờ bản đồ 28, địa chỉ: Thôn 1 xã Đ, thành phố T vì lý do toàn bộ tài sản là nhà và các công trình trên đất là tài sản do bà Đặng Thị N tạo lập. Ngày 22/7/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Đ và trưởng thôn 1, xã Đ làm việc với bà Võ Thị H và bà Đặng Thị N, ông Võ Quý S (con trai bà N).

Tại buổi làm việc, sau khi được giải thích, hai bên đã nhất trí thoả thuận với nhau bà N xin rút lại đơn đề nghị dừng hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho bà Võ Thị H

và đề nghị cấp GCNQSDĐ cho bà H. Bà H cam kết ngay sau khi được cấp quyền sử dụng đất sẽ có trách nhiệm đến Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang làm hợp đồng tặng cho hai cháu trai là Võ Quý S và Võ Xuân T (Con trai bà N- ông B). Các thành phần tham gia buổi làm việc đều nhất trí và ký tên vào biên bản làm việc. Trên cơ sở nội dung buổi làm việc ngày 22/7/2015 bà Đặng Thị N đã rút đơn đề nghị dùng hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ đối với bà Võ Thị H. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký biến động và cấp GCNQSDĐ của bà Võ Thị H. Căn cứ hồ sơ, ngày 28/7/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T xác nhận nội dung đăng ký biến động tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723852 (*số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 000973/ĐC*), tặng cho bà Võ Thị H thửa đất số 02, tờ bản đồ 28.

- Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Căn cứ khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, quy định về các trường hợp thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp:

“Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Sau khi kiểm tra, việc đính chính đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị H đối với thửa đất trên là đúng quy định của pháp luật.

+ Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định *“Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết”*. Tuy nhiên quyết định cá biệt này phải được ban hành không đúng thẩm quyền, thủ tục, nội dung do pháp luật quy định xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án đang có nhiệm vụ giải quyết thì mới bị hủy.

Do vậy, yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Võ Thị H đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong vụ án và các quy định của pháp luật đất đai để xem xét giải quyết theo quy định.

Về đăng ký quyền sử dụng đất của các đương sự: Sau khi bản án có hiệu lực (*thuộc trường hợp quy định tại khoản 3, Điều 100, Luật đất đai năm 2013*) người sử dụng đất thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điểm k, khoản 2, Điều 95, Luật đất đai năm 2013 tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 105, Luật đất đai năm 2013.

- **Anh Lê Minh Đ trình bày:** Ngày 01/12/2017 anh và chị Võ Thị H đến Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 95,3m² trong đó đất ở là 40m² và đất trồng cây lâu năm là 55,3m² trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; Địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang) do UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ đất số BQ 723852, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000973/ĐC GCNQSDĐ cấp ngày 29/7/2014 mang tên người sử dụng đất ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D đã được chỉnh lý chủ sử dụng sang tên chị Võ Thị H và 01 nhà xây trên đất. Khi đến công chứng chị H và anh làm phiếu yêu cầu công chứng và nộp các tài liệu kèm theo như chứng minh thư nhân dân bản sao, sổ hộ khẩu của hai bên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Võ Thị H cũng các đơn đề nghị xác nhận của UBND xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Sau khi nộp đủ tài liệu Công chứng viên thực hiện việc công chứng theo quy định sau đó giao cho hai bên mỗi bên giữ 01 bản sao hợp đồng chuyển nhượng.

Trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất của chị Võ Thị H anh có đến xem cụ thể nhà và đất rồi mới thống nhất việc lập hợp đồng, trước khi đến Phòng công chứng anh đã đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thực hiện việc đo đạc diện tích chuyển nhượng và được các hộ giáp ranh ký xác nhận thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 53 – 2017 ngày 30/11/2017 đã được UBND xã Đ, thành phố T xác nhận và biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất số 3852/BBXD ngày 30/11/2017 được đại diện thôn 1 xã Đ và các hộ giáp ranh ký xác nhận. Khi đo đạc diện tích chuyển nhượng chỉ đo đạc phần diện tích nằm trong lòng nhà chị H đang sử dụng còn đối với tường chung với hai bên nhà bà Nguyễn Thị T1 và bà Đặng Thị N không đo đạc. Tại thời điểm mua bán phần đất anh nhận chuyển nhượng của chị Võ Thị H không có tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của chị H anh đã nộp thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ mang tên anh đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng của chị H, anh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước xong, nhưng sau đó khoảng tháng 6/2018 anh đã có đơn đề nghị rút hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận lý do anh thấy giữa chị Võ Thị H và bà Đặng Thị N đang có tranh chấp đất, khi nào hết tranh chấp anh sẽ nộp đơn đề nghị cấp lại. GCNQSDĐ mang tên chị Võ Thị H hiện nay anh đang giữ để làm thủ tục cấp giấy GCNQSDĐ theo quy định.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 108/2018/DS-ST, ngày 10/12/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản

án sơ thẩm số 02/2018/QĐ-SCBSBA ngày 19/12/2018 Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, Quyết định:

Áp dụng : Điều 26, 34, 35, 147, 157, 165, 228, 266, 267, 271 Bộ luật tố tụng dân sự;

Luật đất đai 2003; Luật đất đai 2013; Nghị Định 43

Bộ luật dân sự 2005; Bộ luật dân sự năm 2015;

Luật Hôn nhân gia đình năm 1959

Luật công chứng 2006

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị H về việc yêu cầu bà Đặng Thị N phải tháo dỡ nhà và tài sản trên đất trả lại diện tích đất 91,3 m² nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; Địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang) do UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ đất số BQ 723852, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000973/ĐC ngày 29/7/2014 mang tên ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T chỉnh lý biên động chủ sử dụng sang tên bà Võ Thị H ngày 28/7/2015

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn;

Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 4565 quyền số 1TP/CCSCC/HNGD ngày 24/11/2014 của Phòng công chứng Atỉnh Tuyên Quang giữa bên tặng cho ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D và bên nhận tặng cho bà Võ Thị H diện tích 192,2m² đất, trong đó đất ở nông thôn là 80 m², đất trồng cây lâu năm 112,2m², trên đất có 01 nhà xây cấp 4 nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; Địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang) đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ đất số BQ 723852, sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000973/ĐC mang tên ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D vô hiệu một phần đối với diện tích đất 91,3m² đất, trong đó đất thổ cư là 40m² và đất trồng cây lâu năm là 51,3m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*).

Phần còn lại vẫn có hiệu lực pháp luật

Xác định diện tích đất 91,3 m² trong đó đất thổ cư là 40m², đất trồng cây lâu năm là 51,3m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*) nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; Địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang) do UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723852, sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000973/ĐC ngày 29/7/2014 mang tên ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biên động chủ sử dụng sang tên bà Võ Thị H và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Bán mái phía trước, cột sắt, mái lợp tôn, diện tích 13,97m². Nhà 1 tầng, tường xây gạch chỉ 220, quét vôi ve, mái lợp tôn, nhà ở 2 tầng có chống nóng, tường xây gạch chỉ 220, quét vôi ve, mái bê tông cốt thép, trên có chống nóng lợp phibroximang diện tích 39,8m² và khu buồng, bếp, khu vệ

sinh. Nhà 2 tầng, tầng 1 mái bê tông cốt thép, khi vệ sinh khép kín, tường xây gạch chỉ 220, quét vôi ve diện tích 29,54m², tầng 2 chống nóng mái lợp phibroximang, cột gỗ diện tích 29,54m².

Giao cho bà Đặng Thị N được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 91,3 m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Bà N có quyền đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật khi được sự đồng ý của các đồng thừa kế.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị N về việc huỷ phần chính lý biến động sang tên chủ sử dụng đất bà Võ Thị H ngày 28/7/2015 tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723852, sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000973/ĐC GCNQSDĐ do UBND thành phố T cấp cho ông T bà D ngày 14/7/2009 mang tên ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chính lý biến động chủ sử dụng sang tên bà Võ Thị H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/12/2018 Tòa án đã nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị H, đơn ghi ngày 24/12/2018, đơn kháng cáo có nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên là không thỏa đáng vì đã không xem xét, đánh giá toàn diện những chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ dẫn đến việc đưa ra phán quyết thiếu sự công bằng, khách quan, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bản án sơ thẩm tuyên giao cho bà Đặng Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở: Bà N không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh việc ông T, bà D tặng cho đất. Kết luận giám định số 497/GĐ-KTHS ngày 19/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự, công an tỉnh Tuyên Quang chữ ký trong “Giấy tặng cho đất con trai” lập ngày 08/11/2014 là chữ ký của ông T là không chính xác vì ông T không ký vào giấy này. Ông đề nghị Tòa án cho giám định lại tuy nhiên Tòa án không xem xét yêu cầu này của ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T khẳng định thời điểm xây nhà năm 1993, ông chỉ cho vợ chồng bà Nmượn đất để xây nhà chứ không hề thừa nhận ông cho vợ chồng anh chị B -N đất như nội dung đã nêu tại đầu trang 13 của bản án sơ thẩm. Trước đây ông T bà D có ý định cho đất các cháu (con ông B, bà N) do gia đình xảy ra mâu thuẫn gay gắt nên đã tặng cho bà toàn bộ quyền sử dụng đất, thực hiện tại Phòng công chứng A, như vậy di chúc hay giấy tờ tặng cho lập trước ngày 24/11/2014 đều không có giá trị. Việc bà N xây dựng nhà từ năm 1993, sửa nhà vào năm 2008 ông T và những người khác không có ý kiến phản đối không đồng nghĩa với việc ông T ngầm thể hiện ý chí đã tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất cho bà N như Tòa án nhận định. Như vậy là hoàn toàn thiếu cơ sở và không có căn cứ. Thời điểm ông bà T - D tặng cho bà toàn bộ diện tích đất 192,2m², ông bà đều tỉnh táo, minh mẫn, tự nguyện. Ông bà không thông báo cho bà N là do không hiểu biết pháp luật vì nghĩ rằng đất thuộc quyền sử dụng của mình muốn tặng cho ai thì ra Phòng công chứng làm thủ tục là được, chứ không đồng nghĩa với việc ông bà thừa nhận việc gia đình bà N sử dụng ổn định tài sản này.

Bà N chiếm hữu thừa đất không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu từ năm 1993 đến khi xảy ra tranh chấp là năm 2015 chỉ mới 22 năm, theo quy định tại Điều 247 BLDS năm 2005 quy định về người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình liên tục, công khai trong thời hạn 30 năm đối với động sản thì mới trở thành chủ sở hữu tài sản. Tòa án căn cứ vào giấy tờ, văn bản không có giá trị để công nhận quyền sử dụng đất cho bà N là hoàn toàn trái quy định của pháp luật. Trong biên bản làm việc ngày 22/7/2015 về việc giải quyết đơn xin tạm dừng hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà N, tôi cam kết sau khi được cấp GCNQSDĐ sẽ có trách nhiệm đến Phòng công chứng làm hợp đồng tặng cho 1 phần đất cho hai cháu S và T là vì tình máu mủ. Sau đó tôi thực hiện đúng cam kết nhưng tại cuộc họp gia đình, tại UBND xã Đ bà N yêu cầu phải do chính ông T sang tên và bà N phải đứng tên trên GCNQSDĐ, gia đình tôi không đồng ý nên không tặng cho đất nữa. Có nhiều người chứng kiến nhưng Tòa án không xác minh làm rõ lý do tôi thay đổi quyết định không tách đất cho hai cháu mà căn cứ vào việc trước đó tôi đã nhất trí tách lại thửa đất cho hai cháu để cho rằng bản thân tôi đã thừa nhận quyền sử dụng đất của ông B bà N là thiếu vô tư khách quan.

Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2014 vô hiệu một phần đối với diện tích 91,3m² là không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Đất đai tài sản có giá trị lớn khi tặng cho phải được lập thành văn bản được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền quy định tại (khoản 2, Điều 467 BLDS năm 2005). Bà N không có bất kỳ giấy tờ hợp pháp nào chứng minh được tặng cho quyền sử dụng đất, những giấy tờ bà N cung cấp đều không có giá trị pháp lý vì ông T không ký tên vào “ Giấy tặng cho đất con trai”, văn bản này cũng không được công chứng chứng thực. Tôi được tặng cho đất ngày 24/11/2014 hợp đồng tặng cho lập tại Phòng công chứng, sau đó tôi đã hoàn tất thủ tục đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tôi là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất này. Bản án sơ thẩm không công nhận giá trị pháp lý hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử đất ngày 24/11/2014 là không phù hợp quy định của pháp luật.

Đề nghị xem xét đánh giá lại lời khai của những người làm chứng ông Trần Anh B và ông Đoàn Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn người kháng cáo bà Võ Thị H và chị Nguyễn Thu V người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Hải Đ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Võ Thị H rút yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét đánh giá lại lời khai của những người làm chứng ông Trần Anh B và ông Đoàn Văn L, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo khác và trình bày: Hợp đồng tặng cho tài sản nhà đất giữa ông T, bà D và chị H ngày 24/11/2014 đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chứng minh Công chứng viên vi phạm điều nào của Luật công chứng, Tòa án áp dụng Điều 35 Luật công chứng là không đúng vì Điều 35 quy định về việc công chứng viên từ chối công chứng do đó không có căn cứ để tuyên Hợp đồng tặng cho nhà đất vô hiệu một phần.

Về các tài liệu có trong hồ sơ: Hai bản di chúc viết năm 2008 và năm 2013 đều thể hiện ý chí cho toàn bộ đất đai bà H, bà T2, không có đất cho bà N. Hai bản

di chúc chưa phát sinh hiệu lực vào thời điểm ông T bà D lập hợp đồng tặng cho nhà đất bà H. Việc ông T, bà D viết nhiều di chúc thay đổi việc tặng cho đất là đúng quy định, ông bà có quyền, ông bà đã thể hiện quyền định đoạt nhà đất cho bà H, Hợp đồng tặng cho nhà đất bà H là văn bản cuối cùng, thủ tục tặng cho đúng quy định, do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định. Đối với giấy tặng cho đất con trai ngày 08/11/2014 có chữ ký của ông T bà D nội dung thể hiện là đơn đề nghị là thủ tục hành chính đề nghị Ủy ban nhân dân xã xem xét nếu đủ điều kiện thì cấp GCNQSDĐ, giấy không có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực nên không có giá trị pháp lý, đã được thay thế bằng văn bản khác là Hợp đồng tặng cho đất giữa ông T, bà D với bà H. Các biên bản giải quyết hòa giải ở xã chỉ ghi ý kiến của các bên do đó không có giá trị pháp lý.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 để tuyên Hợp đồng tặng cho vô hiệu một phần nhưng không chỉ ra giao dịch dân sự nào thực hiện được 2/3, giao dịch nào chưa thực hiện, giao dịch nào đang thực hiện là chưa có căn cứ thỏa đáng. Tòa án áp dụng Điều 465 Bộ luật dân sự 2005 nhận định ông T bà D tặng cho tài sản không phải của mình là không có căn cứ, điều luật chỉ quy định tặng cho tài sản. Bộ luật dân sự năm 2015 mới có quy định tặng cho bất động sản và Hợp đồng tặng cho có hiệu lực từ thời điểm đăng ký (khoản 2 Điều 459). Những giấy tờ ông T bà D viết không tuân thủ đúng quy định đề nghị Tòa án không xem xét. Bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn từ chối không áp dụng thời hiệu nhưng không có văn bản thể hiện nguyên đơn từ chối. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hoàn toàn đúng pháp luật, Tòa án sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần không có căn cứ đề nghị xem xét.

Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28 có nguồn gốc do Nông trường cấp cho ông T, bà D năm 1976, có một số giao dịch xác lập không đúng quy định của pháp luật đề nghị HĐXX không xem xét, chỉ xem xét những giao dịch được nhà nước công nhận. Năm 1992 bà D được cấp GCNQSDĐ, năm 2014 cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà D, Hợp đồng tặng cho con gái đất được công chứng, căn cứ Hợp đồng tặng cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp quyền sử dụng đất cho bà H, bìa đỏ cấp cho bà H là căn cứ pháp luật cao nhất. Ông T, bà D chỉ cho anh B mượn đất làm nhà, cho chiếm hữu sử dụng, ông giữ lại quyền định đoạt. Căn cứ pháp lý nào để cấp sơ thẩm hủy một phần GCNQSDĐ.

Bị đơn bà Đặng Thị N đề nghị: Năm 1982 bà kết hôn với ông B sau đó về ở cùng mẹ chồng (bà D) nuôi các em, mẹ khổ quá tìm vợ chồng bà về ở chung nhà lúc đó là nhà tranh vách đất, vợ chồng bà tu sửa để ở chung, ăn chung với mẹ. Năm 1993 bà D gọi anh M cùng bàn bạc với vợ chồng bà làm nhà, bà nói nếu mẹ cho đất thì mới làm nhà vì thời điểm đó bà là công nhân cũng được nông trường cấp đất ở không mất tiền. Ông T ở miền Nam ra họp gia đình nhất trí cho vợ chồng bà một mảnh đất, bà chở đá về xây, còn vôi gạch gia đình tự đốt lấy, mượn tên ông T để động thổ. Bà D bán một mảnh đất cho ông Đ được 16.000.000 đồng, bà D cho ông T 2.000.000 đồng, còn lại bà xây nhà, bếp và một chòi nên không đủ tiền các con phải hỗ trợ. Mẹ con sống với nhau hòa thuận, quá trình sử dụng không tranh chấp. Năm 1998 bà D bán một mảnh đất cho ông Đ, còn lại một ít đất gia đình làm

nhà cho em cô ở. Ông T mỗi khi ra Bắc ở nhà con trai, năm 2009 cô H về ở với bà D, ông B sửa nhà cho cô H bán hàng. Hai lần nhà nước đo đất đều ghi tên chủ sử dụng đất là gia đình bà có chữ ký giáp ranh của bà D, bà ký giáp ranh đất cho mẹ, ngày 08/11/2014 bố mẹ viết giấy cho đất để bà làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Sau khi có giấy bà hẹn ông T đi làm thủ tục tách đất cho bà nhưng ông T hứa hẹn nêu lý do bận nên chưa thực hiện được. Gia đình bà đã họp và xã giải quyết thỏa thuận cô H khi có GCNQSDĐ thì tách đất theo hiện trạng bà sử dụng cho con bà nhưng chưa thực hiện. Bà không nhất trí kháng cáo của cô H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Võ Quý S trình bày: Gia đình anh gồm bà N, anh và em trai T đang ở tại nhà, đất đang có tranh chấp. Anh không nhất trí đề nghị của cô H tại phiên tòa là tặng cho anh và em trai 2m đất chiều rộng bám mặt đường vì như vậy không đủ diện tích nhà ở, không nhất trí kháng cáo của cô H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Anh Võ Xuân T trình bày: Không nhất trí cô H tặng cho anh và anh S 2m đất bám mặt đường vì không đủ diện tích nhà ở, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Anh Lê Minh Đ trình bày: Anh nhận chuyển nhượng nhà đất của chị H giáp ranh với bà N và ông M, do chị H và bà N đang có tranh chấp đất nên anh rút hồ sơ xin đăng ký QSDĐ về chưa đề nghị cấp QSDĐ. Anh và bà N, ông M không có tranh chấp.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX) đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị H là hợp lệ, trong hạn luật định. Tại phiên tòa phía nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo về phần đề nghị xem xét đánh giá lại lời khai của nhân chứng ông Trần Anh B và ông Đoàn Văn L. Đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo nguyên đơn đã rút.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T điều chỉnh biến động trong GCNQSDĐ cấp cho bà H đối với diện tích đất giao cho bà N theo quyết định của bản án phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của bà Võ Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 108/2018/DS-ST, ngày 10/12/2018 Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang. Bà Võ Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị H: Bản án sơ thẩm tuyên giao cho bà Đặng Thị N được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở; bà N không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh việc ông T, bà D tặng cho đất. Kết luận giám định số 497/GĐ-KTHS ngày 19/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang chữ ký trong “Giấy tặng cho đất con trai” lập ngày 08/11/2014 là chữ ký của ông T là không chính xác vì ông T không ký vào giấy này. Ông T đề nghị Tòa án cho giám định lại tuy nhiên Tòa án không xem xét yêu cầu này của ông; Tòa án căn cứ vào giấy tờ, văn bản không có giá trị để công nhận quyền sử dụng đất cho bà N là hoàn toàn trái quy định của pháp luật; Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2014 vô hiệu một phần đối với diện tích 91,3m² là không đúng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà; bà được tặng cho đất ngày 24/11/2014 hợp đồng tặng cho lập tại Phòng công chứng, sau đó bà đã hoàn tất thủ tục đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, bà là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất này. Bản án sơ thẩm không công nhận giá trị pháp lý hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/11/2014 là không phù hợp quy định của pháp luật; Đề nghị xem xét đánh giá lại lời khai của những người làm chứng ông Trần Anh B và ông và ông Đoàn Văn L.

Xét thấy: Đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D được nông trường S (nay là Công ty cổ phần chè S) giao đất từ năm 1976. Năm 1992 UBND huyện Y, tỉnh Tuyên Quang cấp GCNQSDĐ tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị D. Sau đó UBND huyện Y có Công văn số 192/CV-UB ngày 2/8/1994 về việc thu hồi giấy GCNQSDĐ; Công văn số 342/CV-UB ngày 12/11/1994 về việc tiếp tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh toán lệ phí cấp giấy; Thông báo số 36/TB-UB ngày 20/1/1997 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1992-1993.

Ngày 29/7/2014 UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ đất số BQ 723852, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CH 000973/ĐC, diện tích 248,9m² trong đó đất ở nông thôn là 80 m², đất trồng cây lâu năm 112,2m², thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, tên chủ sử dụng đất ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D; địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Năm 1993 ông Võ Xuân B và bà Đặng Thị N xây dựng nhà ở kiên cố trên một phần đất bà D đã được cấp GCNQSDĐ. Ông T là người động thổ làm thủ tục cùng lúc xây 03 ngôi nhà chung móng, chung tường, chung mái bằng là nhà của ông bà, nhà của gia đình ông B bà N và nhà của ông Võ Văn M bà Nguyễn Thị T1 (đất của ông M, bà Tâm liền kề đất của bà D), trong đó nhà của bà D ông T xây ở giữa. Khi xây, nhà của ai người đó bỏ tiền xây dựng. Năm 2005 ông B và bà N xây thêm bếp, nhà vệ sinh; năm 2008 xây thêm tầng 2 của ngôi nhà nhưng vợ chồng ông T và bà D cũng như anh chị em trong gia đình không có tranh chấp.

Ngày 17/7/2008 ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D lập di chúc, đã được Chủ tịch UBND xã Đ chứng thực trong đó có nội dung “...Hai vợ chồng tôi có được mảnh đất hiện hai vợ chồng đang ở từ năm 1960 Đất đai nhà cửa được ở ổn định lâu dài không có tranh chấp. Phía Đông giáp quốc lộ 2, phía Tây giáp nhà ông Đán, phía Nam giáp nhà bác Minh Tâm và phía Bắc giáp nhà bác Trường Ninh....”. Di chúc trên chưa phát sinh hiệu lực nhưng qua nội dung di chúc thể hiện ông T bà D đã xác định vị trí nhà đất (tài sản) của ông bà có một phía giáp nhà của ông bà B-N đang sử dụng (đã thừa nhận vị trí, tài sản của ông bà B-N).

Tại giấy trao tặng đất cho con trai ngày 08/11/2014 của bà D ông T có nội dung “Hiện nay tôi có mảnh đất với diện tích là 80m² TC, chiều rộng 4m, chiều dài 20m, phía trước giáp quốc lộ 2, phía sau giáp nhà chị Y, phía trái giáp nhà K, phía phải giáp nhà tôi. Thực tế mảnh đất này từ năm 1993 gia đình tôi đã hợp và quyết định cho con trai tôi là Võ Văn B và con tôi đã xây dựng nhà ở từ đó đến nay và đóng thuế đầy đủ cho tôi và đến năm 2000 đã tách thuế cho đến nay. Vậy tôi làm giấy trao tặng này cho con trai tôi để đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ...”, có sơ đồ đất tặng cho, có xác nhận của ông Trần Anh B trưởng thôn 1, xã Đ (được ông B thừa nhận tại BL 268). Ông T bà D viết Giấy trao tặng đất trên là để gia đình ông A (vợ và con) làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định, thực tế việc cho và nhận đã thực hiện xong từ năm 1993 gia đình ông B bà N đã xây nhà năm 1993, năm 2005 xây dựng bếp nhà vệ sinh, năm 2008 xây tiếp tầng hai ở ổn định thường xuyên liên tục không có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án ông T không thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên ông trong “giấy trao tặng đất cho con trai” lập ngày 08/11/2014, bà D đã chết năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 497/GĐ-KTHS ngày 19/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang, kết luận: “Chữ ký, chữ viết ghi tên Võ Văn T dưới mục “chồng” trên giấy trao tặng đất cho con trai ghi ngày 8/11/2014 với chữ ký, chữ viết ghi tên Võ Văn T trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết. Chữ ký, chữ viết ghi tên Nguyễn Thị D dưới mục người đề nghị “vợ” trên giấy trao tặng đất cho con trai ghi ngày 8/11/2014 với chữ ký, chữ viết ghi tên Nguyễn Thị D trên tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết”. Theo kết luận giám định thì ông T bà D là người ký giấy trao tặng đất cho con trai.

Đến ngày 24/11/2014 tại Phòng công chứng ông T bà D lập hợp đồng tặng cho con gái bà Võ Thị H diện tích đất 192,2m², trong đó đất ở nông thôn là 80m², đất trồng cây lâu năm 112,2m². Trên đất có 01 nhà xây cấp 4 nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723852, sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000973/ĐC mang tên ông T và bà

D. Trong diện tích đất bà H được tặng cho có 1 phần diện tích đất ông T bà D đã tặng cho gia đình ông B từ năm 1993 và gia đình ông B đã xây dựng nhà kiên cố trên đất ở ổn định từ năm 1993, “giấy trao tặng đất cho con trai” lập ngày 08/11/2014 là xác nhận việc cho tặng đất từ năm 1993 để gia đình bà N làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy “Giấy trao tặng đất cho con trai” lập ngày 08/11/2014 về thủ tục chưa thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật, nhưng thực tế việc cho tặng đã thực hiện xong từ năm 1993, quá trình sử dụng không có tranh chấp và chưa bị cơ quan có thẩm quyền tuyên bố chấm dứt giao dịch dân sự tặng cho hay tuyên bố giao dịch dân sự tặng cho vô hiệu. Nhưng sau đó ông T bà D lại tiếp tục tặng cho bà Võ Thị H cả phần diện tích đất đã tặng cho ông Võ Xuân B là không đúng với quy định của pháp luật. Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang thì hiện trạng diện tích đất này là 91,3m² hiện bà N đang sử dụng (trên đất có tài sản nhà xây kiên cố và công trình gắn liền với đất của gia đình ông B bà N). Khi thực hiện công chứng ông T bà D không báo cho bà N biết cũng không cung cấp cho Công chứng viên biết về việc có tài sản của gia đình ông B bà N xây dựng trên đất là vi phạm khoản 5, Điều 35 của Luật công chứng 2006 làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà N. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xử tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 4565 quyền số 1TP/CCSCC/HNGD ngày 24/11/2014 của Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang giữa bên tặng cho ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D và bên nhận tặng cho bà Võ Thị H vô hiệu (một phần) đối với diện tích đất 91,3m², trong đó đất thổ cư là 40m² và đất trồng trồng cây lâu năm là 51,3m² (hiện bà Đặng Thị N đang quản lý sử dụng) là có căn cứ. Phần diện tích đất còn lại theo hiện trạng 97 m² vẫn có hiệu lực pháp luật.

Sau khi bà N phát hiện việc ông T bà D tặng cho bà Võ Thị H cả phần diện tích đất gia đình bà đang sử dụng, ngày 19/5/2015 bà N đã làm đơn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đề nghị dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị H. Ngày 30/6/2015 gia đình họp thành phần gồm ông Võ Văn T, anh Võ Văn M, các chị Nguyễn Thị T1, Võ Thị T2, Võ Thị T3, Võ Thị H, Võ Thị H và bà Đặng Thị N có sự chứng kiến của ông Trần Anh B trưởng thôn và ông Phan Thanh T – Chủ tịch Mặt trận thôn, thống nhất về việc trao tặng đất thổ cư cho con cháu, biên bản có nội dung: *“Cô H sau khi nhận được bì đỏ sẽ có trách nhiệm tách sổ đỏ cho cháu Võ Văn S với diện tích đất theo thực trạng (chiều ngang kể từ tim đường nhà cô H sang giáp danh nhà cô M, chiều dài hết đất đã làm), cô H sau khi nhận được sổ đỏ sẽ làm ngay thủ tục tách cho cháu S. Gia đình nhất trí nếu một trong 3 nhà ai bán chỉ được phép bán nhà trong lòng nhà tuyệt đối không được đập tường và không được cắt mái...”* các thành viên dự họp đều nhất trí và ký vào biên bản.

Tại biên bản làm việc ngày 22/7/2015 tại UBND xã Đ, thành phố T về việc giải quyết đơn đề nghị của bà Đặng Thị N với thành phần gồm Phó chủ tịch và cán bộ địa chính xã Đ, đại diện Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố T, trưởng thôn 1 xã Đ. Sau khi được giải thích hai bên nhất trí thoả thuận với nhau bà N xin rút lại đơn đề nghị dùng hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho bà Võ Thị H để bà H được cấp GCNQSDĐ; bà Võ Thị H đã cam kết ngay sau khi được cấp quyền sử dụng đất sẽ có trách nhiệm lên luôn Phòng công chứng A tỉnh Tuyên Quang làm hợp đồng tặng cho hai cháu trai là Võ Quý S và Võ Xuân T (con trai bà N- ông B). Như vậy tại biên bản họp gia đình và biên bản giải quyết tại xã các bên thoả thuận để bà H đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất (bao gồm cả diện tích đất gia đình bà N đang sử dụng) sau khi được cấp GCNQSDĐ bà H có nghĩa vụ làm thủ tục tặng cho (tách đất) cho cháu S, T con bà N. Đây là điều kiện bắt buộc để bà N rút đơn và để bà H được làm thủ tục đăng ký chính lý sang tên quyền sử dụng đất. Vì có thoả thuận, cam kết ghi trong biên bản họp gia đình và ghi trong biên bản giải quyết tại UBND xã Đ nên bà N mới rút đơn để bà H được chính lý sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp GCNQSDĐ bà H đã không thực hiện việc tách đất cho các con bà N theo đúng thoả thuận là vi phạm điều kiện để được chính lý sang tên quyền sử dụng đất.

Như vậy ông T bà D đã tặng cho đất ông B từ năm 1993, ông B và bà N kết hôn năm 1982 thời điểm này Luật hôn nhân gia đình năm 1959 có hiệu lực. Tại Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959 quy định “*Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới*”. Do đó theo quy định tại Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959 thì tất cả tài sản mà vợ, chồng có được trước, trong và sau khi kết hôn đều là tài sản chung, hơn nữa sau khi được tặng cho đất vợ chồng ông B và bà N đã xây nhà kiên cố ổn định từ năm 1993 cho đến nay. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 91,3m² nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang do UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ đất số BQ 723852, số vào sổ cấp GCNQSDĐ đất số CH 000973/ĐC mang tên chủ sử dụng đất bà Võ Thị H và toàn bộ nhà tài sản vật kiến trúc trên đất diện tích đất 91,3 m² gồm: Bán mái phía trước, cột sắt, mái lợp tôn, diện tích 13,97m²; gian nhà phía trước là nhà 1 tầng tường xây gạch chỉ 220, quét vôi ve, mái lợp tôn có diện tích 16,68m²; nhà ở 2 tầng có chống nóng, tường xây gạch chỉ 220, quét vôi ve, mái bê tông cốt thép, trên có chống nóng lợp phibroximang diện tích 39,8m² và khu buồng, bếp, khu vệ sinh 2 tầng, tầng 1 mái bê tông cốt thép, khu vệ sinh khép kín, tường xây gạch chỉ 220, quét vôi ve có diện tích 29,54m², tầng 2 chống nóng mái lợp phibroximang, cột gỗ diện tích 29,54m² là tài sản chung của ông Võ Văn B và bà Đặng Thị N là có căn cứ.

Về loại đất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thành phố T cấp cho ông T bà D thì thửa đất số 2 tờ bản đồ 28 có diện tích 192,2 m² trong đó đất thổ cư là 80m² còn lại là 112,2m² là đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tuyên Quang ngày 04/10/2018 của thì tổng diện tích theo hiện trạng của thửa đất số 02 là 188,3m² trong đó có phần diện tích sử dụng chung tường nhà là 3,9m², phần diện tích bà N đang sử dụng là 91,3m² còn phần diện tích đã chuyển nhượng cho anh Đ là 93,1m². Bà H đã thực

hiện chuyển nhượng cho anh Đ 40m² đất thổ cư, như vậy diện tích đất thổ cư còn lại là 40m², do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong diện tích đất bà N đang sử dụng có 40m² là đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm là có cơ sở.

Theo giấy chứng tử số 15 ngày 21/5/2010 của UBND xã Đ thể hiện ông Võ Văn B (Võ Xuân B) chết vào ngày 18/5/2010. Như vậy phần tài sản của ông B trong khối tài sản chung với bà N sẽ phát sinh thừa kế kể từ ngày 18/5/2010 đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông B gồm ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D, anh Võ Văn S, anh Võ Xuân T, chị Võ Thị N và chị Võ Thị Như H. Tại các biên bản lấy lời khai ngày 05 và 06/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T thì chị H, chị N, anh S, anh T đều từ chối nhận di sản để bà N được toàn quyền sử dụng phần di sản mà các con được hưởng. Bà Nguyễn Thị D đã chết tháng 12/2014 âm lịch (tháng 01/2015 dương lịch). Còn ông Võ Văn T tại phiên tòa sơ thẩm chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do các đương sự chưa có yêu cầu về chia di sản thừa kế của ông Võ Xuân B do vậy cấp sơ thẩm tách ra để giải quyết bằng vụ án khác và giao toàn bộ phần diện tích đất và tài sản trên đất này cho bà N quản lý và sử dụng, bà N thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền khi được sự đồng ý của các đồng thừa kế là có căn cứ.

Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T bà D và bà H vô hiệu một phần (phần diện tích đất 91,3m² giao cho bà N quản lý sử dụng), do đó Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị N về việc đề nghị huỷ phần chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất bà Võ Thị H là có căn cứ. Tuy nhiên cần kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T điều chỉnh biến động diện tích đất đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số BQ 723852, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CH 000973/ĐC ngày 29/7/2014 mang tên ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biến động chủ sử dụng sang tên bà Võ Thị H ngày 28/7/2015, đối với phần diện tích đất giao cho bà Đặng Thị N được quyền quản lý sử dụng, theo quyết định của bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Bà Võ Thị H kháng cáo cho rằng Kết luận giám định số 497/GĐ-KTHS ngày 19/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang chữ ký trong “ Giấy tặng cho đất con trai” lập ngày 08/11/2014 là chữ ký của ông T là không chính xác vì ông T không ký vào giấy này. Ông T đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm cho giám định lại nhưng Tòa án không xem xét yêu cầu này của ông. Tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm ông T không kháng cáo về nội dung này nên không thuộc phạm vi xét xử của Hội đồng xét xử phúc thẩm. Mặt khác bản án sơ thẩm cũng đã nhận định bà Võ Thị H không nhất trí với kết quả giám định số 497/GĐ-KTHS ngày 19/11/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang đề nghị giám định lại nhưng bà không đưa ra căn cứ cho rằng kết luận giám định lần

đầu là không chính xác, có vi phạm pháp luật theo quy định tại khoản 5 Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa bà H rút yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét đánh giá lại lời khai của các nhân chứng ông Trần Anh B và ông Đoàn Văn L, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo bà H đã rút.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H không đề nghị áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà N, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu khi giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn bà N là đúng pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên HĐXX thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 166, 122, 123, 130 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị H đề nghị xem xét đánh giá lại lời khai của các nhân chứng ông Trần Anh B và ông Đoàn Văn L.

2. Không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo khác của bà Võ Thị H.

3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm về những nội dung như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H về việc yêu cầu bà Đặng Thị N phải tháo dỡ nhà và tài sản trên đất trả lại diện tích đất 91,3 m² nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, do UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ đất số BQ 723852, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000973/ĐC ngày 29/7/2014 tên chủ sử dụng đất ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biến động chủ sử dụng sang tên bà Võ Thị H ngày 28/7/2015.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị N: Tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 4565 quyền số 1TP/CCSCC/HNGD ngày 24/11/2014 của Phòng công chứng Atinh Tuyên Quang giữa bên tặng cho ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị D và bên nhận tặng cho bà Võ Thị H, diện tích 192,2m² đất, trong đó đất ở nông thôn là 80 m², đất trồng cây lâu năm 112,2m², trên đất có 01 nhà xây cấp 4 nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; Địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ đất số BQ 723852, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000973/ĐC, ngày 29/7/2014 tên chủ sử dụng đất ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D vô hiệu (một phần) đối với diện tích đất 91,3m², trong đó đất thổ cư là 40m² và đất trồng trồng cây lâu năm là 51,3m² (hiện bà Đặng Thị N đang quản lý sử dụng), đất được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*). Phần diện tích đất còn lại theo hiện trạng 97 m² vẫn có hiệu lực pháp luật.

Giao cho bà Đặng Thị N được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 91,3m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Bán mái phía trước, cột sắt, mái lợp tôn, diện tích 13,97m²; gian nhà phía trước là nhà 1 tầng tường xây gạch chỉ 220, quét vôi ve, mái lợp tôn có diện tích 16,68m²; nhà ở 2 tầng có chống nóng, tường xây gạch chỉ 220, quét vôi ve, mái bê tông cốt thép, trên có chống nóng lợp phibroximang diện tích 39,8m² và khu buồng, bếp, khu vệ sinh 2 tầng, tầng 1 mái bê tông cốt thép, khu vệ sinh khép kín, tường xây gạch chỉ 220, quét vôi ve có diện tích 29,54m², tầng 2 chống nóng mái lợp phibroximang, cột gỗ diện tích 29,54m². (bao gồm cả phần di sản của ông Võ Văn B tên gọi khác Võ Xuân B để lại). Trong đó đất thổ cư là 40m², đất trồng cây lâu năm là 51,3m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*) nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28; địa chỉ thửa đất: Thôn 1 xã Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang) do UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723852, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000973/ĐC ngày 29/7/2014 mang tên ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biến động chủ sử dụng sang tên bà Võ Thị H ngày 28/7/2015.

Bà N có quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai khi được sự đồng ý của các đồng thừa kế.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị N về việc đề nghị huỷ phần chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất bà Võ Thị H ngày 28/7/2015 tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723852, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000973/ĐC GCNQSDĐ do UBND thành phố T cấp cho ông T bà D ngày 29/7/2014 tên chủ sử dụng đất ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biến động chủ sử dụng sang tên bà Võ Thị H.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T điều chỉnh biến động diện tích đất đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 723852, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH 000973/ĐC ngày 29/7/2014 tên chủ sử dụng đất ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị D đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biến động chủ sử dụng

sang tên bà Võ Thị H ngày 28/7/2015, đối với phần diện tích đất giao cho bà Đặng Thị N được quyền quản lý sử dụng, theo quyết định của bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số № 0000213 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (người nộp thay Võ Thị H). Bà Võ Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/4/2019).

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, 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lưu Hồ Loan

