

Bản án số: **40/2025/DS-PT**
Ngày: 21/01/2025
V/v: “Đòi quyền sử dụng đất;
hủy hợp đồng tặng cho QSD đất;
hủy chính lý biến động QSD đất;
hủy giấy chứng nhận QSD đất
và công 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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	ông Trần Đức Kiên
<i>Các Thẩm phán:</i>	ông Lê Tự ông Phạm Tồn

- Thư ký phiên tòa: ông **Trần Xuân Lộc**, 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.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 292/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2024 về việc “Đòi quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho QSD đất; hủy chính lý biến động QSD đất; hủy giấy chứng nhận QSD đất và công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 246/2025/QĐPT ngày 06 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông **Nguyễn Ngọc M**, sinh năm 1973.

Địa chỉ cư trú: nhà **số E đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**; có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1960.

Địa chỉ cư trú: nhà số E, đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1976.

Địa chỉ cư trú: Tòa nhà P-Số F, N, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Tăng Thị K, sinh năm 1937; địa chỉ cư trú: nhà số E đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

2/ Ông Tăng Diệp Q, sinh năm 1961.

Địa chỉ: nhà số E, đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3/ Ông Tăng Tấn N, sinh năm 1956.

Địa chỉ: nhà số E, đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

4/ Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện H; vắng mặt.

5/ Văn phòng C.

Địa chỉ: Số F, đường T, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

6/ Sở T5, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Trung tâm Hành chính thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Văn H - Giám đốc Văn phòng ĐKĐĐ quận L; vắng mặt.

7/ Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại quận L.

Địa chỉ: Trung tâm hành chính quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Văn H - Giám đốc Văn phòng ĐKĐĐ quận L; vắng mặt.

8/ Chi 2, N Tộc T.

Người đại diện: ông Tăng Tấn Đ.

Địa chỉ: tổ H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

* Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M trình bày:

Tôi (Nguyễn Ngọc M là con trai của bà Tăng Thị K) khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L giao trả phần đất của ngôi nhà có diện tích 42m² do bà Tăng Thị H1 xây dựng trên đất của mẹ tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay tôi đã được mẹ tặng cho.

Căn cứ đề bà H1 xây dựng nhà trên đất của mẹ tôi là trước đây bà H1 (chỉ ruột của mẹ tôi, Tăng Thị K) cùng giỗ chung bên ngoại. Sau này mẹ tôi và bà H1 mâu thuẫn nên vào năm 1997 mẹ tôi có cho bà H1 một phần đất để làm nhà cúng giỗ riêng. Bà H1 hứa là khi nào bà H1 chết sẽ giao trả phần đất này cho mẹ tôi. Việc cho mượn đất và lời hứa của bà H1 chỉ bằng miệng không có giấy tờ gì.

Sau khi bà H1 chết, bà Nguyễn Thị L là con duy nhất của bà H1 quản lý, sau đó bà L giao cho ông Tăng Diệp Q và ông Tăng Tấn N quản lý.

Nguồn gốc đất tại tổ E, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng nay là tổ A phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là của ông ngoại Tăng T1 để lại cho mẹ tôi là bà Tăng Thị K. Mẹ tôi là người trực tiếp kê khai việc sử dụng đất theo Chỉ thị 299 và Nghị định 64/CP. Năm 1996, mẹ tôi được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 5059496 ngày 6/12/1996, gồm 4 thửa, trong đó có thửa 137, tờ bản đồ số 8, diện tích 710m².

Sau khi giải tỏa thu hồi một phần đất, đến năm 2022 mẹ tôi được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 245589 ngày 21/7/2022 diện tích 486,6 m².

Ngôi nhà do bà H1 xây dựng hiện nay nằm trong diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi lần 2 cho mẹ tôi và đã chỉnh lý biến động sang tên tôi. Tôi đồng ý giao trả giá trị nhà cho bà L.

- Đại diện bị đơn, ông Nguyễn Hoàng T trình bày:

Cơ sở bà H1 xây dựng nhà trên đất là bà K đồng ý cho bà H1 xây dựng nhà để thờ cha mẹ và anh em trong tộc. Thỏa thuận này chỉ bằng miệng sau đó bà H1 làm đơn xin cấp đất, được Hợp tác xã N2. Diện tích đất bà H1 sử dụng là 150m². Diện tích xây dựng là 42m². Bà H1 đã tiến hành làm thủ tục tách thửa nhưng bà K không đồng ý nên không làm được.

Nay ông M yêu cầu bà L trả phần đất của ngôi nhà và đồng ý trả phần giá trị sử dụng cho bà L thì bà L không đồng ý vì nguồn gốc đất là của cha mẹ bà H1, bà K và bà Tăng Thị T2 (bà T2 đang ở Mỹ) là của cụ Tăng Thừa .

Cụ Tăng T1 có hai người vợ: Vợ thứ nhất là bà Hồ Thị Q1 (chết) có con là bà Tăng Thị H1 (chết), các người con khác đều đã chết không có vợ, chồng,

con. Người vợ thứ hai là bà **Châu Thị Q2** (chết) có hai người con là bà **Tăng Thị T2** và **Tăng Thị K**.

Bà **L** yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện **H** cấp lần đầu cho bà **K** vào năm 1996, đối với thửa đất 137, tờ bản đồ số 8 nay là thửa 47, tờ bản đồ 96 và cấp đổi ngày 02/11/2022 chỉnh lý biên động tặng cho ông **M** ngày 18/11/2022; yêu cầu Tòa án chia thừa kế phần đất của cụ **T1** là thửa đất 47, tờ bản đồ số 96, tại tổ **A phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**.

Hiện nay cụ **T1** không còn cha, mẹ, vợ, mà chỉ có ba người con là bà **H1**, bà **T2**, bà **K**. Di sản có giá trị khoảng 1.500.000.000 đồng. Do bà **L** là người thừa kế duy nhất của bà **H1** nên xin nhận thừa kế 500.000.000 đồng bằng hiện vật.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2024 đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Hoàng T trình bày:*

Quá trình giải quyết vụ án bà **L** có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện **H** cấp lần đầu cho bà **K** vào ngày 6/12/1996 vì trước khi cấp giấy chứng nhận lần đầu vào thì tháng 4/ 1996, bà **H1** đã được bà **K** giao đất.

+ Hủy cấp Giấy chứng nhận số DG 24245589 ngày 21/7/2022.

+ Hủy hợp đồng tặng cho đất giữa bà **K** với ông **M**.

+ Hủy chỉnh lý biên động đứng tên ông **M** đối với thửa đất hiện do bà **L** quản lý sử dụng.

+ Công nhận diện tích đất hiện do bà **L** quản lý sử dụng, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà **L**. Giao cho bà **L** quyền được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký đứng tên đối với thửa đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Tăng Diệp Q và ông Tăng Tân N cùng trình bày:*

Đất xây dựng nhà thờ này có nguồn gốc của ông **Tăng T1** sau khi chết để lại. Sau năm 1975 các thành viên trong gia đình ông đã mất trong đó có tử sĩ **Tăng Bèo** hi sinh cho cách mạng, duy nhất còn sống ba cô con gái là **Tăng Thị H1**, **Tăng Thị T2** (hiện ở Mỹ) và **Tăng Thị K**.

Do bà **Tăng Thị H1** tham gia cách mạng từ tháng 8 năm 1945, tập kết ra miền **B** nên đất đai vườn nhà của ông **Tăng T1** đều do bà **K** quản lý, sử dụng. Đến năm 1996 bà **H1** làm đơn gửi lên các cấp lãnh đạo địa phương quản lý đất đai thời bấy giờ xin được xây dựng nhà thờ cho riêng để thờ cúng cha, mẹ và

các anh, chị em đã mất và hi sinh tại miềng đất do cha mẹ bà để lại hiện nay có địa chỉ là 51 **Nguyễn Như H2**. Đơn này được các cấp quản lý đất vào năm 1996 chấp thuận và bà **K** cũng đồng ý ký trong đơn xin cấp phần đất này của cha mẹ để cho bà chị ruột là **H1** xây dựng nhà thờ riêng của bà **H1**. Sau đó bà **H1** có tiến hành xây dựng ngôi nhà thờ để thờ cúng ông bà cha mẹ tại địa chỉ nói trên cho đến nay.

Như vậy, đất và nhà này thuộc quyền sở hữu riêng của bà **H1**, sau khi bà **H1** chết năm 2018, cũng được thờ cúng tại nhà này. Bà **Nguyễn Thị L** là con duy nhất của bà **H1** đã làm đơn tự nguyện nhường nhà thờ này cho các cậu trong gia tộc Tăng quản lý và thờ cúng ông bà tổ tiên cho đến nay.

Ngày 23/12/2015, **UBND phường H** có lập biên bản giải quyết khiếu nại do Chủ tịch phường là ông **Lê Thế N1** chủ trì, trong biên bản có đầy đủ các thành viên **UBND Phường** tham dự và chứng kiến. Nội dung giải quyết kiến nghị giữa đại diện gia đình, chi tộc chúng tôi với gia đình bà **K** cùng con trai là ông **Nguyễn Ngọc M**, cả bà **K** cùng ông **M** đều trình bày và ký đơn trước **UBND phường H** đã đồng ý phân đất tại **số E N** để thờ cúng gia đình cụ **Tăng T1** cũng như thờ cúng bà **H1**.

Từ năm 2015 đến nay chúng tôi là con cháu cụ **Tăng T1** trong chi tộc **T4** đã tiếp quản nhà thờ, cho tu sửa xây dựng lại nhà thờ mỗi năm, lo tổ chức cúng lễ chạp, giỗ ổn định từ đó đến nay.

Do vậy, việc làm của ông **M** xâm phạm nhà thờ nhằm mục đích lấy đất bán cho người khác là vi phạm pháp luật. Mục đích chúng tôi phản ứng trước sự việc trên là nhằm ngăn chặn hành vi phá hoại nhà thờ để bán đất của ông **M** trong lúc chờ bà **L** người thừa kế hợp pháp của bà **H1** giải quyết sự việc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:*

Vụ án liên quan đến thửa đất 438, tờ bản đồ số 96 thuộc **phường H, quận L** không thuộc địa bàn quản lý của **Ủy ban nhân dân huyện H**. Do đó **UBND huyện H** xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Sở T5, thành phố Đà Nẵng và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại quận L cùng trình bày:*

Bà **Tăng Thị K** sử dụng đất từ năm 1980 theo xác nhận của **Ủy ban nhân dân phường H** và Giấy xác nhận hộ khẩu gốc ngày 22/12/2014 của **Công an quận L**. Ngày 6/12/1996, hộ bà **K** được **UBND huyện H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1958493 đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 8 diện tích

710m² loại đất ở và đất vườn, tại xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng nay là phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Đến năm 1997 bà K chuyển nhượng 138m² cho ông Chu Văn L1 và bà Trần Thị T3, đến năm 2015 bị thu hồi 47,3m².

Ngày 25/12/2015, bà K lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận sử dụng đất số 1958493. Qua kiểm tra thì diện tích đất bà K đang sử dụng là 487,3m², giảm 37,4m². Theo đó bà K được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 843124 ngày 02/02/2016 thuộc thửa đất 47, tờ bản đồ 96, diện tích 487,3m².

Đến ngày 14/6/2022, bà K lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận để thay đổi tài sản gắn liền với đất với thửa đất nêu trên. Diện tích đo đạc lại là 486,6m², giảm 0,7m². Bà K được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 cấp Giấy chứng nhận số DG 245589 ngày 21/7/2022 với diện tích 486m².

Ngày 13/10/2022, bà K lập thủ tục tách thành hai thửa, bà K được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 cấp Giấy chứng nhận số DG 267585 ngày 02/11/2022 thuộc thửa đất 438, tờ bản đồ số 96, diện tích 360m² và Giấy chứng nhận DG 267586 ngày 02/11/2022, thuộc thửa đất 438, tờ bản đồ 96, diện tích 126,4m².

Ngày 14/11/2022, bà K tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất số 437, tờ bản đồ số 96, diện tích 360,2m² cho ông Nguyễn Ngọc M theo “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tài sản gắn liền đất” lập tại Văn phòng C, đăng ký biến động cho ông M tại Giấy chứng nhận DG 267585 ngày 18/11/2022.

Cùng ngày 14/11/2022, bà K tặng cho toàn bộ thửa đất số 438, tờ bản đồ số 96, diện tích 126,4m² cho ông Nguyễn Ngọc M theo “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tài sản gắn liền đất” lập tại Văn phòng C, đăng ký biến động cho ông M tại Giấy chứng nhận DG 267586 ngày 18/11/2022.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C, đại diện C, N, Tộc T4 và bà Tăng Thị K không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

Với các nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định: áp dụng Điều 158 và Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của ông **Nguyễn Ngọc M** về việc “Đòi quyền sử dụng đất” đối với bà **Nguyễn Thị L**.

2/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị L** về việc:

2.1. Hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số 1959483 do **UBND huyện H** cấp cho bà **Tăng Thị K**, ngày 06/12/1996.

2.2. Hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà **Tăng Thị K** với ông **Nguyễn Ngọc M**, được **Văn phòng C**, công chứng ngày 14/11/2022.

2.3. Hủy chỉnh lý biến động đứng tên ông **Nguyễn Ngọc M** ngày 18/11/2022 tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số DG 267586 ngày 02/11/2022.

2.4. Công nhận 126,4m² tại thửa đất 438, tờ bản đồ số 96, tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** cho bà **Nguyễn Thị L**.

3/. Chấp nhận sự tự nguyện của bà **Nguyễn Thị L** về việc giao ngôi nhà tường xây, mái tôn, diện tích 42,6m² trên thửa số 438, tờ bản đồ số 96, diện tích thửa đất 126,4², tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** cho ông **Nguyễn Ngọc M** sở hữu, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267586 ngày 02/11/2022, chỉnh lý biến động cho ông **Nguyễn Ngọc M** ngày 18/11/2022.

4/ Buộc ông **Tăng Tấn Đ** và ông **Tăng Tấn Q3** phải giao ngôi nhà tường xây, mái tôn, diện tích 42,6m² tọa lạc trên thửa số 438, tờ bản đồ số 96, diện tích thửa đất 126,4m², tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** cho ông **Nguyễn Ngọc M** sở hữu, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267586 ngày 02/11/2022, chỉnh lý biến động cho ông **Nguyễn Ngọc M** ngày 18/11/2022.

5/ Giao cho ông **Nguyễn Ngọc M** sở hữu ngôi nhà tường xây, mái tôn, nền xi măng, diện tích 42,6m² có giá trị: 32.461.000 đồng và sân xi măng có giá trị: 4.800.000 đồng, gắn liền với thửa đất số 438, tờ bản đồ số 96, tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**.

6/ Buộc ông **Nguyễn Ngọc M** phải hoàn cho bà **Nguyễn Thị L** giá trị ngôi nhà số tiền: 32.461.000 đồng và hoàn cho ông **Tăng Diệp Q**, giá trị sân xi măng, số tiền 4.800.000 đồng.

7/ Kể từ khi bà **Nguyễn Thị L** và ông **Tăng Diệp Q** yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, ông **Nguyễn Ngọc M** còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

8/ Ông **Tăng Diệp Q** được sở hữu và có trách nhiệm di chuyển 02 cây Sứ ra khỏi thửa đất số 438, tờ bản đồ số 96, tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/9/2024, bị đơn bà **Nguyễn Thị L** kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 20/9/2024, bị đơn bà **Nguyễn Thị L** kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của bà **Nguyễn Thị L**, ông **Nguyễn Hoàng T** giữ nguyên nội dung kháng cáo, các bên đương sự không hoà giải, tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà **L**, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông **Nguyễn Ngọc M** phải thanh toán cho bà **Nguyễn Thị L** giá trị diện tích 42,6m² đất.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà **Nguyễn Thị L**, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, đánh giá nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp, như sau

[2.1]. Về nguồn gốc:

Căn cứ Sổ mục kê đất, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án do phía nguyên đơn ông **Nguyễn Ngọc M** cung cấp và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Văn phòng Đ1** chi nhánh tại **quận L** cung cấp đối với thửa đất số 438, tờ bản đồ số 96, tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**, thì toàn bộ diện tích thửa đất trên do bà **Tăng Thị K** (mẹ nguyên đơn ông **Nguyễn Ngọc M**) sử dụng từ năm 1980 theo xác nhận của **UBND phường H** và Giấy xác nhận hộ khẩu gốc ngày 22/12/2014 của **Công an quận L**.

Ngày 06/12/1996, hộ bà **Tăng Thị K**, được **UBND huyện H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1958493 đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số

8 diện tích 710m², loại đất ở và đất vườn, tại xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng nay là phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Năm 1997, bà K chuyển nhượng phần diện tích 138m² cho ông Chu Văn L1 và bà Trần Thị T3; năm 2015 bị thu hồi 47,3m².

Ngày 25/12/2015, bà K lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận sử dụng đất số 1958493, bà K được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 843124 ngày 02/02/2016 thuộc thửa đất 47, tờ bản đồ 96, diện tích 487,3m²; ngày 14/6/2022, bà K lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận để thay đổi tài sản gắn liền với đất với thửa đất nêu trên. Diện tích đo đạc lại là 486,6m², giảm 0,7m². Bà K được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 cấp Giấy chứng nhận số DG 245589 ngày 21/7/2022 với diện tích 486m².

Ngày 13/10/2022, bà K lập thủ tục tách thành hai thửa, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 cấp Giấy chứng nhận số DG 267585 ngày 02/11/2022 đối với thửa đất 438, tờ bản đồ số 96, diện tích 360m² và Giấy chứng nhận DG 267586 ngày 02/11/2022, đối với thửa đất 438, tờ bản đồ 96, diện tích 126,4m².

Ngày 14/11/2022, bà K tặng cho toàn bộ 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc M, ông M đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Phần nhà đất các đương sự tranh chấp thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ số 96, diện tích 126,4m².

[2.2]. Quá trình quản lý, sử dụng đất:

[2.2.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận bà K có cho bà H1 xây dựng nhà trên phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên lời khai của các bên có sự mâu thuẫn nhau, nguyên đơn cho rằng bà K chỉ cho bà H1 mượn một phần đất để làm nhà cúng giỗ riêng. Bà H1 hứa là khi nào bà H1 chết sẽ giao trả phần đất này cho bà K nhưng các bên không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc cho đất này.

Về phía bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ là “Đơn xin cấp đất” có nội dung gửi Tổ sản xuất số 6, Ban thôn T; HTX N3 và HĐND - UBND xã H, đề nghị được sử dụng 31m² để làm nhà, thờ cha mẹ. Nhưng nội dung Đơn không xác định diện tích đất giao thuộc thửa đất nào. Đơn của bà H1 được Ban N4 và HTX chuyển vì không đủ thẩm quyền. Kèm theo đơn là Sơ đồ diện tích đất được sử dụng, có chiều dài: 7m, chiều rộng: 4,5m. Tại Sơ đồ có chữ ký của bà Tăng Thị K. Bị đơn cho rằng tại thời điểm các bên chuyển nhượng vì bà K chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất nên các bên không lập hợp đồng theo quy định. Tuy nhiên, năm 1996, khi bà K đã được UBND

huyện H công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất ở, đất vườn, đất lúa, trong đó có thửa 137, tờ bản đồ số 8, diện tích 740m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1959483. Như vậy, nếu thực tế bà K cho đất bà H1 thì các bên phải tiến hành thủ tục chuyển quyền theo quy định nhưng các bên đương sự không thực hiện, phía bị đơn cũng thừa nhận do bà K không đồng ý. Do đó, theo quy định tại điểm a.6, tiêu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch giữa bà K với bà H1 đối với một phần diện tích đất tại thửa đất thửa 137, tờ bản đồ số 8 là vô hiệu.

[2.2.2]. Năm 2013, bà H1 chết, bà L là con duy nhất của bà H1 tiếp tục quản lý, sử dụng ngôi nhà và đến năm 2015, bà L chuyển về sống nơi khác, giao ngôi nhà cho ông Tăng Tấn N và ông Tăng Diệp Q quản lý. Theo “Đơn tự nguyện” ngày 16/10/2015 thì Bà L là thừa kế duy nhất của bà H1 nhưng không quản lý nhà đất, không tiến hành các thủ tục để công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; không thực hiện nghĩa vụ nhà đất đối với Nhà nước, chỉ sau 02 năm, kể từ khi bà H1 chết (bà H1 chết năm 2013), bà L đã giao nhà đất cho ông Q và ông N quản lý theo “Đơn tự nguyện giao lại nhà thờ để thờ cúng ông, bà” do bà L ghi ngày 16/10/2015. Điều này thể hiện, bà L không có nhu cầu sử dụng nhà đất đang tranh chấp. Thực tế, bà L cũng có nhà đất, diện tích 989,3m², tại số E, đường N, đối diện nhà đất đang tranh chấp và bà L còn được thừa kế từ bà H1 543,5m² đất tại tổ C, phường H nhưng bà L đã tặng cho, chuyển nhượng và chuyển khẩu đến sinh sống tại phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội từ năm 2015 đến nay, không có nhu cầu định cư tại Đà Nẵng. Trong khi đó, bà K mà sau này là ông M là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng là người trực tiếp nộp thuế nhà đất cho toàn bộ diện tích đất 126,4m², thửa đất 438, tờ bản đồ số 96 nói trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Nguyễn Thị L xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố cũng phù hợp với nguồn gốc, diễn biến sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất thực tế như đã nhận định ở trên.

[3]. Như vậy, nội dung kháng cáo của các đương sự đã được Hội đồng xét xử nhận định, phân tích tại mục [2] nêu trên của bản án, thấy rằng quyết định tại Bản án sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng là đúng quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

[4]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà **Nguyễn Thị L** phải chịu nhưng bà **L** là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị L** và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2. Áp dụng Điều 158 và Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông **Nguyễn Ngọc M** về việc “Đòi quyền sử dụng đất” đối với bà **Nguyễn Thị L**.

2.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị L** về việc:

- Hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số 1959483 do **UBND huyện H** cấp cho bà **Tăng Thị K**, ngày 06/12/1996.

- Hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà **Tăng Thị K** với ông **Nguyễn Ngọc M**, được **Văn phòng C**, công chứng ngày 14/11/2022.

- Hủy chỉnh lý biến động đứng tên ông **Nguyễn Ngọc M** ngày 18/11/2022 tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số DG 267586 ngày 02/11/2022.

- Công nhận 126,4m² tại thửa đất 438, tờ bản đồ số 96, tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** cho bà **Nguyễn Thị L**.

2.2. Chấp nhận sự tự nguyện của bà **Nguyễn Thị L** về việc giao ngôi nhà tường xây, mái tôn, diện tích 42,6m² trên thửa số 438, tờ bản đồ số 96, diện tích thửa đất 126,4², tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** cho ông **Nguyễn Ngọc M** sở hữu, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267586 ngày 02/11/2022, chỉnh lý biến động cho ông **Nguyễn Ngọc M** ngày 18/11/2022.

- Buộc ông **Tăng Tấn Đ** và ông **Tăng Tấn Q3** phải giao ngôi nhà tường xây, mái tôn, diện tích 42,6m² tọa lạc trên thửa số 438, tờ bản đồ số 96, diện tích thửa đất 126,4m², tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** cho ông **Nguyễn Ngọc M** sở hữu, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267586 ngày 02/11/2022, chỉnh lý biến động cho ông **Nguyễn Ngọc M** ngày 18/11/2022.

2.3. Giao cho ông **Nguyễn Ngọc M** sở hữu ngôi nhà tường xây, mái tôn, nền xi măng, diện tích 42,6m² có giá trị: 32.461.000 đồng và sân xi măng có giá trị: 4.800.000 đồng, gắn liền với thửa đất số 438, tờ bản đồ số 96, tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**.

2.4. Buộc ông **Nguyễn Ngọc M** phải hoàn cho bà **Nguyễn Thị L** giá trị ngôi nhà số tiền: 32.461.000 đồng và hoàn cho ông **Tăng Diệp Q**, giá trị sân xi măng, số tiền 4.800.000 đồng.

*Kể từ khi bà **Nguyễn Thị L** và ông **Tăng Diệp Q** yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, ông **Nguyễn Ngọc M** còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

2.5. Ông **Tăng Diệp Q** được sở hữu và có trách nhiệm di chuyển 02 cây Sứ ra khỏi thửa đất số 438, tờ bản đồ số 96, tại **tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà **Nguyễn Thị L** được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày, hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án hoặc quyết định được đưa ra thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người 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 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:

- Tòa án nhân dân tối cao- Vụ GDKT II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;

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

- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

ĐÃ KÝ

Trần Đức Kiên