

Bản án số: **195/2022 /DS-PT**

Ngày: 23/8/2022

V/v “*Tranh chấp về QSDĐ, yêu cầu tuyên
bố hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Tấn Trường**.

Các thẩm phán: ông **Phạm Việt Cường** và ông **Phạm Tồn**.

- Thư ký phiên tòa: ông **Lương Quang Toàn** Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Quách Đức Dũng** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022, tại điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về QSDĐ, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu*”; do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1991/2022/QĐPT-HC ngày 19/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa 1991/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Đặng X, sinh năm 1922; địa chỉ: Tổ 9, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1989; địa chỉ: Tầng 2, số 159 đường N1, phường N2, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2020). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Võ Thị Minh A là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật TNHH L tại Đà Nẵng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: ông Đặng Xuân Tr, sinh năm 1973 và bà Châu Thị H1, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Tổ 9, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Xuân Tr: bà Châu Thị H1, sinh năm 1975 (theo văn bản ủy quyền ngày 12/01/2022). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam;

Địa chỉ: Khối 3, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Như Ng, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (theo văn bản ủy quyền ngày 02/3/2022). Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng L1 (*Văn phòng Công chứng Phạm Sanh cũ*); Địa chỉ: số 159 đường N1, Khối 3, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam. *Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Hữu Tam L2, chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng. Vắng mặt.*

+ Ông Đặng Xuân Th, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 9, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông Đặng Xuân M, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ 4, thôn H2, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông Đặng Xuân C, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ 4, thôn H2, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

+ Bà Đặng Thị H3, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ 9, thôn H2, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

+ Bà Đặng Thị Đ1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Tổ 9, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Xuân Th, ông Đặng Xuân Minh, ông Đặng Xuân C, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Đ1: ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1989; địa chỉ: Tầng 2, số 159 đường N1, phường N2, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2020). Có mặt.

+ Bà Đặng Thị Châu L3, sinh năm 1998; Địa chỉ: Tổ 9, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Châu L3: bà Châu Thị H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 9, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (theo văn bản ủy quyền ngày 12/01/2022). Có mặt.*

+ Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lương Quang Tr1, chức vụ: công chức' Địa chính - Nông nghiệp - Xây dựng và Môi trường xã T (theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2021). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng:

+ Ông Huỳnh Nh, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 9, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 3, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt, có bản trình bày.

+ Bà Lương Thị B1, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ 9, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt, có bản trình bày.

+ Ông Lương Văn D1, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 9, thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt, có bản trình bày.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng X, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Đặng X và bà Trần Thị L4 có diện tích đất 758,1m² tại thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11, tại thôn H2 (*nay là thôn Đ*), xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, nguồn gốc đất do ông bà để lại từ năm 1960. Thửa đất trước đây dùng để thờ, có xây dựng khóm thờ, giếng nước và xung quanh có trồng cây dương liễu và bạch đàn. Vợ chồng ông X đã sử dụng lâu năm nhưng do điều kiện khó khăn nên chưa thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà L4 chết (*vào năm 2016*), ông X và các con là: Đặng Xuân C, Đặng Xuân Th, Đặng Xuân M, Đặng Thị H3, Đặng Thị Đ1, Đặng Xuân Tr cùng thống nhất dùng thửa đất trên để xây dựng nhà thờ, làm nơi thờ cúng và giao cho bà H1 (*là vợ ông Tr*) đại diện gia đình đứng ra thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X. Sau thời gian, ông X có hỏi thì bà H1 nói đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi. Năm 2017, gia đình ông X xây dựng nhà thờ, có chừa lại một phần đất trống; đến cuối năm 2018 nhà thờ được xây xong. Đến ngày 24/4/2019 (*âm lịch*) vợ chồng ông Tr, bà H1 đổ đất để xây dựng nhà. Ông X đã làm đơn gửi đến ủy ban nhân dân (UBND) xã để yêu cầu vợ chồng ông Tr trả đất cho ông X nhưng bà H1 chỉ đồng ý trả lại phần đất đã làm nhà thờ, còn phần đất trống bà H1 không đồng ý trả.

Tại thời điểm bà H1 đại diện gia đình đứng ra làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận, gia đình đã rất tin tưởng bà H1 và bà H1 có nhờ một số người dân địa phương ký không vào giấy trắng do bà H1 đưa ra. Ông Tr và bà H1 đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 332063 ngày 09/01/2018. Sau đó, tiến hành lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho con gái là Đặng Thị Châu L3, được Văn phòng Công chứng Phạm Sanh công chứng vào ngày 17/4/2018 và được chỉnh lý biến động vào ngày 20/4/2018.

Vì vậy, nguyên đơn ông Đặng X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 trả lại cho ông Đặng X diện tích đất 800,5m² *(theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án)*, thuộc thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11, tại thôn H2 *(nay là thôn Đ)*, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 332063 do ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 09/01/2018 cho ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 *(đã chính lý tặng cho bà Đặng Thị Châu L3 ngày 20/4/2018)*.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân Tri, bà Châu Thị H1 và bà Đặng Thị Châu L3 được Văn phòng Công chứng Phạm Sanh chứng nhận ngày 17/4/2018 vô hiệu, để trả lại diện tích đất nêu trên cho ông Đặng X.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Châu Thị H1 và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Xuân Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Châu L3 trình bày:

Diện tích đất hiện nay đang tranh chấp là do vợ chồng bà H1 sử dụng từ năm 1998, vợ chồng bà đã kê khai, đăng ký và được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, nhà dưới bị hư hỏng, vợ chồng bà đã làm lại nhà, phần đất bên hông có hục nước sâu, vợ chồng bà có thuê người đổ đất để trồng cây ăn quả. Trên phần đất đang tranh chấp, ông X đã bỏ tiền ra để xây một ngôi nhà thờ và vợ chồng bà cũng có bỏ công sức để xây dựng ngôi nhà trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng bà không đồng ý. Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho nguyên đơn có nơi thờ cúng, bà đồng ý giao cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 300,2m² *(trên đó có ngôi nhà thờ và nhà bếp do nguyên đơn xây dựng năm 2017)* theo như sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai N đo vẽ khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 04/3/2022. Bà H1, ông Tr, bà L3 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và cũng không có yêu cầu gì khác.

Tại văn bản có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Ngày 09/01/2018, UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 332063 cho ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 đối với thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m², tại thôn H2, xã T, huyện N. Diện tích đất này có nguồn gốc do ông Đặng Xuân Tr khai hoang từ năm 1998 tại thửa đất số 791, tờ bản đồ 02, diện tích 2.772m², loại đất nghĩa địa *(theo hồ sơ 64/CP)*, theo hồ sơ Chỉ thị 299/TTg

là thửa đất số 374, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.907m², loại đất màu và đất nghĩa địa. Như vậy, việc UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đặng Xuân Tr và bà Châu Thị H1 tại thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m² là đúng quy định pháp luật.

Tại văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp 800,5m²: theo hồ sơ 299/TTg thì vị trí thửa đất trên nằm tại thửa đất số 374, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.907m² do ông Lương Châu kê khai, đăng ký với diện tích 200m², loại đất màu và do bà Võ Thị Vân kê khai, đăng ký với diện tích 250m², loại đất màu; diện tích còn lại do HTX kê khai. Theo hồ sơ 64/CP thì vị trí thửa đất trên nằm tại thửa đất số 791, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.772m², loại đất bT, không có ai kê khai, đăng ký.

Đối với diện tích đất tranh chấp 23,1m² và 37,2m² nằm ngoài thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m² mà ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 được ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xác định thuộc một phần thửa đất số 791, tờ bản đồ số 2 do ủy ban nhân dân xã T quản lý. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện đối với diện tích đất này là không đúng và diện tích đất này cũng chưa được hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị H3 trình bày: nguồn gốc diện tích đất hiện nay đang tranh chấp là do ông bà để lại. Trên diện tích đất tranh chấp có ngôi nhà dùng để thờ hiện nay ông X đang ở; tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện N lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tr và bà H1 là không đúng. Vì vậy, bà H3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân Th, ông Đặng Xuân M, ông Đặng Xuân C và bà Đặng Thị Đ1: thống nhất như ý kiến của ông Nguyễn Duy T1 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 53, 100, 166, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 26 của 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. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng X đối với bị đơn ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Giao cho ông Đặng X được quyền sử dụng diện tích đất 300,2m² thuộc một phần thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11 tại thôn H2 (nay là thôn Đ), xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (có sơ đồ trích đo kèm theo).

Buộc ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 phải tháo dỡ 02 cây dừa, 01 cây mít, 01 cây măng cầu trên diện tích đất 300,2m² đã giao cho ông Đặng X sử dụng.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 332063 do ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 09/01/2018 cho ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 đối với thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m² tại thôn H2 (nay là thôn Đ), xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (đã được tặng cho, đăng ký biến động sang tên bà Đặng Thị Châu L3 vào ngày 20/4/2018).

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 và bà Đặng Thị Châu L3 được Văn phòng Công chứng Phạm Sanh chứng nhận ngày 17/4/2018 vô hiệu.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng X về việc buộc bị đơn ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 trả lại diện tích đất 440m² (có sơ đồ trích đo kèm theo).

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

- Ngày 20/5/2022, nguyên đơn ông Đặng X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân Th, ông Đặng Xuân M, ông Đặng Xuân C, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 23/5/2022, bị đơn ông Đặng Xuân Tr và bà Châu Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Phúc thẩm: Những người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân Th, ông Đặng Xuân M, ông Đặng Xuân C, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Đ1 và

bị đơn ông Đặng Xuân Tr và bà Châu Thị H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì tại phiên tòa hôm nay các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết mới.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên có một số đương sự vắng mặt không rõ lý do, theo đề nghị của các đương sự có mặt và của Kiểm sát viên, HĐXX thấy đây là phiên tòa được triệu tập lần thứ hai, các đương sự đều nhận được Giấy triệu tập hợp lệ, nên thống nhất quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tài sản các đương sự tranh chấp, HĐXX thấy rằng: Tài sản tranh chấp là thửa đất 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m² do ông Đặng Xuân Tr và bà Châu Thị H1 sử dụng được UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ ngày 09/01/2018. Qua đo đạc thẩm định ngày 03/6/2020 và ngày 04/3/2022 của TAND tỉnh Quảng Nam xác định: Đất tranh chấp có diện tích 800,5m² (loại đất CLN) thuộc thửa 1687, tờ bản đồ số 11; giá đất theo giá nhà nước (không có giá thị trường) là 32.000 đồng/m². Theo Công văn 133/CNVPĐK ngày 19/7/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ xác định: nguyên nhân thửa đất này tăng so với giấy CNQSDĐ cấp cho hộ ông Tr và bà H1 là do lấn chiếm thửa 02 khoảnh đất có diện tích 23,1m² và 37,2m², tổng diện tích 60,3m² đất thuộc thửa 791, tờ bản đồ số 1 (theo hồ sơ NĐ 64/CP) do UBND xã T đang quản lý và hiện chưa cấp giấy CNQSDĐ cho ai. Trên đất tranh chấp (không nằm trên diện tích 60,3m² lấn chiếm) có các tài sản gồm:

[2.1.1] Phần đất nhà thờ gồm có: 01 nhà thờ là nhà trệt, mái bê tông cốt thép, nền gạch men với diện tích 55,3m²; 01 nhà bếp sau nhà thờ là nhà trệt, gác lửng với diện tích 27,65m², 01 mái che với diện tích 87,6m² nằm trên đất hành lang giao thông và một số cây lâu niên như: 01 măng cầu, 01 dương liễu, 01 sầu đông;

[2.1.2] Phần đất còn lại có: 01 nhà 3 tầng có diện tích xây dựng 87m²; 01 nhà dưới có mái tôn, nền gạch men, ô tơ 3m-3,5m với diện tích 93,96m²; 01 kho làm bằng khung sắt, mái bạt, tường tôn nền đất với diện tích 51,45m²; 01 khóm thờ; 01 giếng nước và một số cây cối như: 01 cây cóc, 01 bụi mía.

[2.2] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất và hình thành tài sản của các bên tranh chấp, HĐXX thấy rằng:

[2.2.1] Diện tích đất tranh chấp 758,1m² thuộc thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11, các đương sự không ai kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg hay Nghị định 64/CP. Theo Công văn số 982/UBND-TNMT ngày 16/7/2021 của UBND huyện N và Công văn số 63/UBND-ĐC ngày 12/7/2021 của UBND xã T xác định: đất tranh chấp theo Chỉ thị 299/TTg thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 3 có diện tích 1.907m² là loại đất màu và đất nghĩa địa do ông Lương Châu kê khai 200m², bà Võ Thị Vận kê khai 250m², HTX kê khai 1.457m²; theo hồ sơ Nghị định 64/CP thì đất tranh chấp thuộc thửa 791, tờ bản đồ số 2 có diện tích 2.772m² đất nghĩa địa không có ai kê khai đăng ký và do UBND xã T quản lý. Ngày 20/5/2017, ông Đặng Xuân Tr và bà Châu Thị H1 có Đơn xin đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m² loại đất CLN. Nguồn gốc đất xin cấp Giấy CNQSDĐ được UBND xã T xác nhận ông Tr và bà H1 khai hoang sử dụng từ năm 1998 đến nay không có tranh chấp. Trên cơ sở đó, ngày 09/01/2018, UBND huyện N đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông Tr và bà H1 đối với diện tích đất trên. Ngày 17/4/2018, ông Tr và bà H1 lập hợp đồng tặng cho thửa đất 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m² cho bà Đặng Thị Châu L3, có Văn phòng công chứng Phạm Sanh chứng thực. Ngày 20/4/2018, Văn phòng đăng ký đất đai N đã chứng nhận chỉnh lý biến động sang tên thửa đất từ tên ông Tr và bà H1 sang cho bà Đặng Thị Châu L3. Hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của ông Tr, bà H1 có 01 Đơn xin đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m² loại đất CLN. Nguồn gốc đất xin cấp Giấy CNQSDĐ được UBND xã T xác nhận ông Tr và bà H1 khai hoang sử dụng từ năm 1998 đến nay không có tranh chấp và 01 phiếu lấy ý kiến khu dân cư với nội dung: thửa đất 791, tờ bản đồ số 2 theo Nghị định 64/CP có nguồn gốc do ông Tr, bà H1 khai hoang, sử dụng từ năm 1998 đến nay không có tranh chấp và được những người tham gia cuộc họp gồm: ông Lương Văn Phán, ông Lương Sơn, bà Đỗ Thị Vân, bà Nguyễn Thị Hải ký xác nhận. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã lấy lời khai nhưng các ông bà trên đều khai: chữ ký trong phiếu lấy ý kiến khu dân cư là của họ nhưng mục đích họ ký là để xác nhận nguồn gốc đất cho ông Đặng X và để cho ông Tr làm nhà thờ.

[2.2.2] Theo Công văn số 63/UBND-ĐC ngày 12/7/2021 của UBND xã T, cũng như qua xem xét thẩm định tài sản xác định: Trên đất tranh chấp có 01 khóm thờ của ông X xây dựng năm 1975, 01 nhà thờ và nhà bếp là của ông X xây dựng năm 2017; 01 nhà dưới của ông Tr xây dựng năm 2003; 01 nhà kho của ông Tr dựng tạm năm 2011 và 01 ngôi nhà 03 tầng là của ông Tr, bà H1 xây dựng năm 2019. Các tài sản trên đều xây dựng sai mục đích và trái phép nhưng chưa bị cơ quan chức năng lập biên bản vi phạm hành chính. Về cây cối và giếng nước theo lời khai nhân chứng bà Nguyễn Thị Hải là của ông X. Hồ sơ thể hiện các nhân chứng là Lương Sơn, Đỗ Thị Vân, Lương Thị Bá, Nguyễn Thị Hải, Lương Văn Phán, Lương Công Danh và thôn trưởng Nguyễn Thị Nguyệt

đều xác nhận nguồn gốc đất là của cha ông X để lại cho ông X quản lý sử dụng trồng hoa màu từ trước năm 1975 đến nay.

[2.3] Căn cứ vào những tài liệu chứng cứ nêu trên, HĐXX thấy rằng: nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông Đặng X để lại cho ông Đặng X sử dụng trồng hoa màu từ trước năm 1975 cho đến nay, việc ông Tr và bà H1 tự ý làm đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ và được UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ cho ông Tr và bà H1 trong khi đang tồn tại tài sản của ông X trên đất tranh chấp là không đúng pháp luật. Cụ thể, đơn xin cấp giấy CNQSDĐ được UBND xã T xác nhận ngày 13/12/2017 và được UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ được lập và cấp vào năm 2018, trong khi khóm thờ ông X được lập vào năm 1975 và nhà thờ của ông X được làm năm 2017. Tuy nhiên, vợ chồng ông Tr và bà H1 đã xây dựng nhà ở kiên cố cũng như gắn kết các vật kiến trúc và cây lâu năm khác trên diện tích 440m² trong thời gian dài từ năm 2003 đến năm 2019 mà ông X và những người con của ông không ai có ý kiến gì. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án tuyên: huỷ Giấy CNQSDĐ số CK 332063 do UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ ngày 09/01/2018 cho ông Đặng Xuân Tr và bà Châu Thị Hiệp tại thửa đất 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m²; huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà H1 với bà Đặng Thị Châu L3; giao cho ông X được sử dụng 300,2m² đất có tài sản của ông trên đất là đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự, HĐXX thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ đầy đủ, xét xử đúng pháp luật; tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do vậy, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của các đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu của đại diện nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả lại đất tranh chấp 800,5m² theo đo đạc thực tế, HĐXX thấy rằng: Tại cấp sơ thẩm, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả thêm diện tích 60,3m² so với khởi kiện ban đầu, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có đơn khởi kiện bổ sung, nên Tòa án chưa thụ lý yêu cầu này và diện tích đất trên đã được cơ quan chức năng trả lời là do UBND xã T kê khai đăng ký theo Nghị định 64/CP, trên diện tích đất này cũng không có tài sản gì của các đương sự, nên không có căn cứ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên đây, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân Th, ông Đặng Xuân M, ông Đặng Xuân C, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Đ1 và bị đơn ông Đặng Xuân Tr và bà Châu Thị H1; giữ nguyên Bản

án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân Th, ông Đặng Xuân M, ông Đặng Xuân C, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị Đ1 và bị đơn ông Đặng Xuân Tr và bà Châu Thị H1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 53, 100, 166, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 26 của 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. Xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng X đối với bị đơn ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”.

- Giao cho ông Đặng X được quyền sử dụng diện tích đất 300,2m² thuộc một phần thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11 tại thôn H2 (*nay là thôn Đ*), xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (*có sơ đồ trích đo kèm theo*).

- Buộc ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 phải tháo dỡ 02 cây dừa, 01 cây mít, 01 cây măng cầu trên diện tích đất 300,2m² đã giao cho ông Đặng X sử dụng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 332063 do ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 09/01/2018 cho ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 đối với thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 11, diện tích 758,1m² tại thôn H2 (*nay là thôn Đ*), xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (*đã được tặng cho, đăng ký biến động sang tên bà Đặng Thị Châu L3 vào ngày 20/4/2018*).

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 và bà Đặng Thị Châu L3 được Văn phòng Công chứng Phạm Sanh chứng nhận ngày 17/4/2018 vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng X về việc buộc bị đơn ông Đặng Xuân Tr, bà Châu Thị H1 trả lại diện tích đất 440m² (có sơ đồ trích đo kèm theo).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Đặng X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Xuân Th, bà Đặng Thị Đ1, ông Đặng Xuân C là người cao tuổi nên được miễn theo quy định; ông Đặng Xuân M, bà Đặng Thị H3, và bị đơn ông Đặng Xuân Tr và bà Châu Thị H1, mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Các đương sự đã nộp mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu tiền số 0163, 0157, 0158 ngày 02/6/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam. Các đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/8/2022)

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường