TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2022/DS-PT
Ngày: 27-5-2022
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
gắn liền với tài sản và hủy Giấy CNQSDĐ.

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 **Phạm Việt Cường.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long.**

Bà **Lê Thúy Cầu.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27-5-2022, tại trụ sở. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2022/TLPT-DS ngày 11-3-2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, gắn liền với tài sản và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 30-11-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1526/2022/QĐXX-PT ngày 17-5-2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26-10-2018):

Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư **Nguyễn H Q** - Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên, có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Hồng D**, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà **Ngô Thị L**, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư **Lê Hồng D** - Văn phòng Luật sư D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn K - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã A, huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh N - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã, vắng mặt.

3. Bà Võ Thị L, sinh năm 1939; địa chỉ cư trú: Thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Người đại ủy quyền cho bà Võ Thị L (Giấy ủy quyền ngày 10-6-2020):

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

4. Vợ chồng bà Võ Thị L1, sinh năm 1941 và ông Nguyễn R (chết); địa chỉ cư trú: Phú Yên, vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn R:

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Phú Yên, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hồng D, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Hồng Q (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hồng Q:

- Bà Biện Thị Thanh C, sinh năm 1978; Thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- Cháu Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1998; địa chỉ cư trú: Thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

6. Bà Võ Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, do người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn L trình bày:

Cha, mẹ bà Võ Thị N là cụ Võ Gia K và cụ Huỳnh Thị K sinh được 04 người con gồm: Võ Thị L, Võ Thị L1, Võ Thị T và Võ Thị N. Cha mẹ chết không để lại di chúc.

Tài sản của cha, mẹ bà Võ Thị N để lại là một căn nhà và cây ăn trái gắn liền

quyền sử dụng diện tích 3.000 m^2 đất, có tứ cận: Đông giáp đường nội bộ; Tây giáp đường liên xã; Nam giáp nhà bà Võ Thị L; Bắc giáp đường nội bộ. Năm 1982, cụ K đã phân chia thửa đất cho 04 người con làm 04 phần bằng nhau, nhưng chỉ bằng miệng. Phần đất của bà Võ Thị L, bà Võ Thị T đã phân chia và nhận đất xong, còn lại là phần đất của bà Võ Thị L1 và bà Võ Thị N. Do điều kiện bà N ở xa, nên ông Nguyễn Hồng D (con trai bà Võ Thị L1) đã tự ý kê khai và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L, còn thực tế sử dụng đất gắn liền nhà ở là do bà Võ Thị L1 (mẹ ông D) trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngày 25-01-2018, UBND xã A tiến hành giải quyết, bà Võ Thị L1 thừa nhận thửa đất đang tranh chấp là phần đất đã phân chia cho bà Võ Thị N, nhưng vì bà N ở xa nên bà L1 xin cấp Giấy CNQSDĐ luôn phần đất của bà N được chia. Sau đó, bà L1 cho lại vợ chồng con trai là Nguyễn Hồng D, Ngô Thị L, nên bà L1 đề nghị vợ chồng ông D trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà Võ Thị N.

Vì vậy, bà Võ Thị N khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L trả lại toàn bộ phần diện tích đất đã được cha, mẹ bà chia vào năm 1982; đồng thời, yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số H001342 ngày 11-9-2006, do UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị L1; hủy Giấy CNQSDĐ số AM 121315 ngày 25-7-2008, do UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L; hủy Hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị L1 với vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L lập ngày 26-01-2007 và công nhận diện tích 891,3 m^2 đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà.

- *Bị đơn, vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất mà bà Võ Thị N tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của cha, mẹ chúng tôi (ông Nguyễn R, bà Võ Thị L1) được UBND huyện T cấp Giấy CNQSDĐ số AD 148156 ngày 11-9-2006 đứng tên vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị L1. Cha (lúc còn sống) và mẹ đã tặng cho quyền sử dụng đất (kể cả đất tranh chấp) cho vợ chồng tôi vào năm 2008 và được UBND huyện T cấp Giấy CNQSDĐ số AM 121315 ngày 25-7-2008, nên vợ chồng tôi không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với phần căn nhà cấp 04, mẹ chúng tôi đang ở và quản lý, thì vợ chồng tôi có lát lại nền xi măng và lợp chái tôn ở phía sau; về phần nhà vệ sinh, giếng đào, giếng khoan cũng do vợ chồng tôi làm, kể cả phần tường rào lưới B40 bao quanh phần đất đang tranh chấp và một số cây xanh, cây mận, còn lại một số cây khác do ông bà cha mẹ trồng như dừa và ô mai, yêu cầu Tòa án xem xét.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. *Bà Võ Thị L1 trình bày:*

Cha bà là cụ Võ Gia K (chết năm 1953), mẹ là cụ Huỳnh Thị K (chết năm 2008), sinh được 04 người con gồm: Võ Thị L, Võ Thị L1, Võ Thị T và Võ Thị N. Cha mẹ chết không để lại di chúc.

Tài sản để lại là 01 thửa đất có diện tích khoảng 3.000 m^2 gắn liền với nhà ở và cây hàng năm khác, có tứ cận: Đông giáp đường nội bộ; Tây giáp đường liên xã; Nam giáp nhà bà Võ Thị L; Bắc giáp đường nội bộ. Trước khi chết, mẹ bà và

các chị em đã thỏa thuận chia tài sản của cha, mẹ (không có văn bản). Phần của bà Võ Thị L và Võ Thị T đã chia và nhận xong (phần của bà Võ Thị T chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị L), khu đất nằm cạnh phía nam của thửa đang tranh chấp, còn lại là phần đất của bà và bà Võ Thị N. Cụ thể, bà N được mẹ chia ½ thửa đất và cây ăn trái (cây dừa) nằm ở phía đông thửa đất theo chiều bắc nam (diện tích hơn 800 m^2), còn phần của bà là ½ thửa đất, cây ăn trái nằm ở phía tây thửa đất theo chiều bắc nam (diện tích hơn 800 m^2). Các bên đều thống nhất như nội dung trên, phần của bà N thì giao cho bà quản lý trông coi giúp, nhiều lần bà bảo bà N nếu không có nhu cầu thì chuyển nhượng lại cho bà, nhưng bà N không đồng ý và nói cứ để đó khi già về nghĩ dưỡng. Do đó, vợ chồng bà đã xây dựng nhà cấp 04, lấn một phần trên đất của bà N, đến năm 2007, vợ chồng bà có làm Giấy tặng cho toàn bộ thửa đất cho vợ chồng con trai là Nguyễn Hồng D (kể cả đất của bà N khoảng 800 m^2 gắn liền cây ăn quả), nhưng chưa hỏi ý kiến của bà N. Sau đó, vợ chồng ông D đã làm Giấy CNQSDĐ. Hiện nay, bà N đã bán nhà ở Nha Trang về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống với các con và bà N có về yêu cầu nhận lại phần đất để ở, thờ cúng cha mẹ, nên bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông D làm thủ tục giao trả đất lại cho bà N, lúc đầu ông D đồng ý nhưng sau đó thay đổi ý kiến không giao trả lại. Vợ chồng bà tự ý tặng cho vợ chồng ông D cả phần đất của bà N là không đúng, nên bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà L phải trả lại phần đất cho bà N, với diện tích như nguyên đơn yêu cầu. Riêng phần nhà dưới bị xuống cấp có lấn một phần sang đất bà N, thì bà tự tháo dỡ.

Bà Võ Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H trình bày:

Bà Võ Thị L cũng được cha mẹ chia tài sản như nguyên đơn trình bày, bà L được nhận ¼ diện tích đất và nhận chuyển nhượng thêm phần đất của bà Võ Thị T được chia, nằm liền kề với đất cha, mẹ chia cho bà N và ở từ đó đến nay không ai tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất, bà phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Hồng D đã kê khai làm Giấy CNQSDĐ, kể cả phần đất của bà Võ Thị N được chia. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Bà Võ Thị T trình bày:

Thống nhất như trình bày của nguyên đơn và của bà Võ Thị L. Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L trả lại bà Võ Thị N phần diện tích đất đã được mẹ chia.

(UBND huyện T và UBND xã A không có lời trình bày).

Tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tự nguyện giao cho bị đơn 100.000.000 đồng. Bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày và chỉ đồng ý giao lại cho nguyên đơn 700 m^2 đất, như sơ đồ địa chính trước đây do bà Huỳnh Thị K kê khai phần của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 30-11-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên:

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 97, 98, 100 và 202 của Luật Đất đai; Điều 135, 137, 165, 169 và 173 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 và Điều 234 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH

ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị N theo đơn khởi kiện ngày 29-01-2018 và đơn khởi kiện bổ sung.

- Bà Võ Thị N được quyền sở hữu phần tường rào lưới B40, bao quanh khuôn viên đất, 01 nhà vệ sinh, 01 giếng nước, 19 cây dừa và 09 cây chuối gắn liền quyền sử dụng 891,3 m^2 đất, thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 20 tại thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 1227-2018, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên lập ngày 31-10-2018 và Biên bản định giá lập ngày 01-3-2019), nhưng phải trả cho vợ chồng Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) về giá trị tài sản vật kiến trúc có trên đất.

- Buộc bà Võ Thị L1 và vợ chồng Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L phải tháo dỡ phần nhà dưới cấp 4 nằm trên diện tích đất 891,3 m^2, giao trả lại cho bà Võ Thị N đúng như hiện trạng trên.

- Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L về việc đòi công sức tôn tạo quản lý tài sản đối với số tiền 300.000.000 đồng.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001342 ngày 11-9-2006 do UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị L1; hủy Hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Võ Thị L1 và vợ chồng Nguyễn Hồng D lập ngày 26-01-2007; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 121315 ngày 25-7-2008 do UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L, vì không có căn cứ pháp luật.

Các bên đương sự phải có trách nhiệm giao nhận tài sản, quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ trả tiền đúng như nội dung trên và có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

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

- Ngày 13-12-2021, bị đơn là ông Nguyễn Hồng D và bà Ngô Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận và đề xuất ý kiến giải quyết vụ án của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 13-12-2021, bị đơn là ông Nguyễn Hồng D và bà Ngô Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đơn kháng cáo của các 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 kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên các nội dung kháng cáo; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ

nguyên yêu cầu khởi kiện. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

Đương sự kháng cáo toàn bộ bản án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các vấn đề.

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất là tài sản của cha, mẹ để lại đã được chia tại thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên và đề nghị hủy Giấy CNQSDĐ số H001342 ngày 11-9-2006 do UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị L1; hủy Giấy CNQSDĐ số AM 121315 ngày 25-7-2008 do UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L và hủy Hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị L1 với vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L lập ngày 26-01-2007. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là đúng quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện T, UBND xã A và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

- Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Võ Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị T, bà Võ Thị L và bà Võ Thị L1 đều xác định diện tích đất tranh chấp là của cha, mẹ là cụ Võ Gia K (chết năm 1953) và cụ Huỳnh Thị K (chết năm 2008) tạo lập. Sau khi cụ K chết, cụ K và 04 người con đã thống nhất phân chia diện tích đất khoảng 3.000 m^2 cho 04 người con là các bà Võ Thị L, Võ Thị T, Võ Thị L1 và Võ Thị N, mỗi người ¼ diện tích đất. Mặc dù, việc phân chia này không được xác lập bằng văn bản, nhưng quá trình sử dụng đất, các bên không có ý kiến gì về việc phân chia tài sản. Thực tế những người nhận tài sản đã xác lập quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở và cây ăn quả, trong đó vợ chồng bà Võ Thị L1 và ông Nguyễn R đã đăng ký, kê khai phần diện tích đất được chia. Đối với phần đất mà bà Võ Thị N được chia chưa kê khai, nên cụ Huỳnh Thị K đã thực hiện việc kê khai do cụ đứng tên, thể hiện tại sổ Mục kê năm 1993 (bút lục số 89), thửa số 757. Lẽ ra, khi cụ K chết, thì bà N tiếp tục kê khai đứng tên quyền sử dụng đất của mình, nhưng trước thời điểm đó vợ chồng bà Võ Thị L1 và ông Nguyễn R đã tự ý kê khai diện tích đất này cùng với diện tích đất mình được chia để được cấp Giấy CNQDSĐ.

Như vậy, tại thời điểm cụ Huỳnh Thị K còn sống, thì vợ chồng bà Võ Thị L1 và ông Nguyễn R thực hiện việc kê khai đất tranh chấp, nhưng ông bà không có tài liệu, chứng cứ để xác định cụ Huỳnh Thị K hoặc bà Võ Thị N đã giao phần đất tranh chấp này cho vợ chồng bà L1. Do đó, bà Võ Thị L1 và ông Nguyễn R tự đăng ký, kê khai để được cấp Giấy CNQDSĐ là không đúng quy định của pháp luật.

Tại Biên bản xác minh ngày 14-11-2019, do UBND xã A cung cấp thì diện tích đất cấp cho vợ chồng bà Võ Thị L1, ông Nguyễn R không phải là đất cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ và tại Công văn số 121/CV-UB ngày 17-8-2020 của UBND xã An chấn (bút lục số 133) thể hiện: *"Nguyên nhân nhập hai thửa 575 và 234, tờ số 5, bản đồ 299 thành thửa 123 tờ 21, bản đồ địa chính lập năm 1997 là do 02 thửa đất không có ranh giới, nên khi đo năm 1997 nhập lại thành 01 thửa"*. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương cho rằng khi cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng bà L1, thì hai thửa đất không có ranh giới, nên nhập thành 01 thửa chung. Nội dung này là không đúng với thực tế, vì hai thửa đất đứng tên hai chủ thể khác nhau và cũng không có tài liệu, chứng cứ nào xác định việc đồng ý nhập hai thửa. Do đó, lời trình bày của bà Võ Thị L, Võ Thị L1 (mẹ của bị đơn), bà Võ Thị T và lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ, đúng với hiện trạng sử dụng đất của các bên được chia và hồ sơ địa chính được xác lập, nên có đủ cơ sở để xác định sau khi cụ Huỳnh Thị K chết, thì bà Võ Thị N được xác lập quyền sở hữu cây ăn quả gắn liền quyền sử dụng đất đối với ½ diện tích mà hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L đứng tên. Thực tế khi đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, cũng như quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chính ông Nguyễn Hồng D là người hướng dẫn và chỉ cho người có thẩm quyền xác định ranh giới khi nhập hai thửa đất và khi định giá tài sản có trên đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của bà Võ Thị N và công nhận diện tích 891,3 m^2 cho bà N như sơ đồ đã xác lập là có căn cứ.

- Về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Võ Thị L1 và ông Nguyễn R:

Mặc dù, vợ chồng bà Võ Thị L1, ông Nguyễn R chỉ được cụ Huỳnh Thị K và các chị em trong gia đình thống nhất tặng cho ¼ trong tổng diện tích đất 3.000 m^2, nhưng ông bà lại đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và có đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ đối với cả phần đất liền kề của bà Võ Thị N cũng được tặng cho là không đúng quy định tại Điều 15 và Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003 quy định về Những hành vi bị nghiêm cấm và Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất. UBND huyện T khi cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng bà Võ Thị L1, ông Nguyễn R cũng không kiểm tra, xác minh tính hợp pháp của người sử dụng đất, từ đó cấp Giấy CNQSDĐ số AD 148156 ngày 11-9-2006, thửa đất số 126, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.792 m^2, trong đó có cả diện tích đất mà bà Võ Thị N được chia là vi phạm khoản 4 Điều 49 và Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 quy định về Những trường hợp được cấp Giấy CNQSDĐ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy Giấy CNQSDĐ này là đúng pháp luật.

- Về Hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất ngày 26-01-2007 và việc cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L:

Do việc Giấy CNQSDĐ số AD 148156 ngày 11-9-2006 cho bà Võ Thị L1, ông Nguyễn R vi phạm các quy định của Luật Đất đai năm 2003, nên Hợp đồng

tặng cho tài sản gắn liền với đất ngày 26-01-2007, giữa vợ chồng bà Võ Thị L1, ông Nguyễn R với vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L đối với diện tích đất 1.792 m^2, theo Giấy CNQSDĐ số AD 148156 ngày 11-9-2006 đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nên một phần của hợp đồng tặng cho này bị vô hiệu (phần diện tích đất của bà Võ Thị N). Mặc dù, UBND huyện T căn cứ Hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất ngày 26-01-2007 để cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L không có lỗi, nhưng do hợp đồng tặng cho vi phạm điều cấm của pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng tặng cho này và hủy Giấy CNQSDĐ số AM 121315 ngày 25-7-2008, do UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L để các bên đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là đúng quy định tại các Điều 127, 128 135 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Ông Nguyễn Hồng D thừa nhận toàn bộ diện tích đất là của cụ Võ Gia K và cụ Huỳnh Thị K để lại và việc phân chia đất được thực hiện khi cụ K còn sống. Mặc dù, ông D được cha, mẹ tặng cho tài sản gắn liền với đất (cả phần đất của bà Võ Thị N), nhưng vợ chồng ông D chỉ sử dụng đất phần mà bà Võ Thị L1 (mẹ) được chia. Như vậy, vợ chồng ông D, bà L biết được đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng đất của cha, mẹ mình (ông R và bà L1) nhưng vẫn nhận tặng cho là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu. Tuy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là vợ chồng bà Võ Thị L1, ông Nguyễn R và bên được tặng cho là vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L vô hiệu là do lỗi của cả 02 bên, nhưng đây là hợp đồng đơn vụ, bên được tặng cho không phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào về tài chính, do đó khi hợp đồng tặng cho bị vô hiệu, không gây thiệt hại cho bên được tặng cho và các bên đương sự cũng không yêu cầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

- Về tài sản có trên đất tranh chấp:

Trên diện tích đất tranh chấp có 01 phần nhà xây cấp 4 do bà Võ Thị L1 (mẹ bị đơn) ở và quản lý, nhưng bà L1 không yêu cầu bồi thường. Hiện nay ngôi nhà này đã xuống cấp, không còn giá trị sử dụng, bà Võ Thị L1 đồng ý tháo dỡ để trả lại như sơ đồ hiện trạng do Hội đồng định giá tài sản xác lập. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Võ Thị L1 và vợ chồng ông Nguyễn Hồng D tháo dỡ trả lại hiện trạng cho nguyên đơn (theo Biên bản định giá tài sản ngày 01-3-2019) và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn 100.000.000 đồng; đồng thời, không chấp nhận yêu cầu phải trả cho nguyên đơn 300.000.000 đồng là công sức tôn tạo, quản lý tài sản là đúng pháp luật.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo vẽ, định giá tài sản và định giá lại:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Võ Thị N phải chịu 7.000.000 đồng; vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L phải chịu 5.000.000 đồng (hai bên đã nộp đủ) là đúng quy định tại Điều 155, 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Hồng D và bà Ngô Thị L đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Hồng D và bà Ngô Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 là ông Nguyễn Hồng D và bà Ngô Thị L.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 30-11-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Áp dụng các Điều 122, 127, 128, 135, 137, 165, 169, 173 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 164, 166 và 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, 100, 202 của Luật Đất đai; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N.

- Công nhận bà Võ Thị N được quyền sở hữu phần tường rào lưới B40 bao quanh khuôn viên đất, 01 nhà vệ sinh, 01 giếng nước, 19 cây dừa và 09 cây chuối gắn liền quyền sử dụng diện tích đất là 891,3 m^2, thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 20, tại thôn M, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên (kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 1227-2018, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên lập ngày 31-10-2018 và Biên bản định giá tài sản ngày 01-3-2019).

- Buộc bà Võ Thị L1 và vợ chồng Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L phải tháo dỡ phần nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất 891,3 m^2 và giao trả lại diện tích đất 891,3 m^2 cho bà Võ Thị N đúng như hiện trạng.

- Bà Võ Thị N phải trả cho vợ chồng Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) về giá trị tài sản và vật kiến trúc có trên diện tích đất 891,3 m^2 nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L về việc yêu cầu bồi thường công sức tôn tạo, quản lý tài sản với số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 148156, số vào sổ cấp GCN: H001342 ngày 11-9-2006, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị L1; hủy Hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất ngày 26-01-2007, giữa vợ chồng ông Nguyễn R, bà Võ Thị L1 với vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 121315, số vào sổ cấp GCN: H00430 ngày 25-7-2008, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L.

Các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Căn cứ Điều 147, 148, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Q hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3.1. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo vẽ, định giá tài sản và định giá lại được thực hiện theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 30-11-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000176 ngày 10-01-2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên nay được chuyển thành án phí; ông Nguyễn Hồng D, bà Ngô Thị L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Yên;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- L: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường