| | |
|---|---|
| **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: **153**/2020/DS - PT
Ngày: 13-7-2020
*V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Nguyễn Văn Tiến**
*Các Thẩm phán:* Ông **Vũ Thanh Liêm**
Ông **M Xuân Thành**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên**, 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 cao cấp.

Ngày 13 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 1070/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1928; Địa chi: Hoa Kỳ. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành K, sinh năm 1960; Nơi cư trú: tỉnh Phú Yên (Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2017). Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn H - Luật sư, Văn phòng Luật sư A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên; Địa chỉ: tỉnh Phú Yên. Có mặt.

**** Bị đơn:*** Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1934; Trú tại: TP. T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Đình T - sinh năm: 1964. Nơi cư trú: 235 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2018). Có mặt.

+ Ông Nguyễn Tuấn K. Địa chỉ liên hệ: thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Luật sư Nguyễn Thị Kiều D – Văn phòng luật sư V, chi nhánh Đà Nẵng. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N. Nơi cư trú: 114 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên; đều vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn, bà N:* Ông Nguyễn Đình T - sinh năm: 1964. Nơi cư trú: 235 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2018). Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1948; Hiện trú tại: Hoa Kỳ. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà R*: Ông Nguyễn Thành K. Có mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp. T, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**** Người kháng cáo***: Bị đơn ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/11/2017, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thành K và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Nguyên trước đây cha mẹ của bà Nguyễn Thị B là cụ Nguyễn T, cụ Huỳnh Thị N có tạo lập và để lại cho bà B nhà đất tại địa chỉ 114 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Đến năm 2002, Nhà nước giải tỏa một phần đất và nhà để làm đường N - T. Tại thời điểm đó, bà B đang định cư ở Hoa Kỳ (Mỹ) nên tạm ủy quyền cho ông Nguyễn Đình M nhận tiền bồi thường và trông nom phần đất còn lại, thay mặt bà B xây dựng lại căn nhà thờ mới trên phần đất còn lại với chi phí bằng số tiền được Nhà nước đền bù. Sau đó, bà B được biết ông Nguyễn Đình M đã tự ý làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận mà chưa được sự đồng ý của bà B. Ông Nguyễn Đình M đã làm hợp đồng tặng cho nhà đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N.

Vì vậy, nay nguyên đơn đề nghị Tòa buộc ông Nguyễn Đình M, vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N trả lại nhà đất số 114 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà Nguyễn Thị B; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đình M, vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N là ông Nguyễn Đình T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị B tự nguyện lập Giấy cam kết phụng lãnh nhà thờ lập ngày 01/02/2002, ông Nguyễn Đình M không vi phạm 06 điều đã cam kết trong bản cam kết phụng lãnh. Bị đơn xin giữ nguyên các lời trình bày đã cung cấp cho Tòa, ông Nguyễn Thành K không có quyền khởi kiện ông Nguyễn Đình M, đề nghị Tòa xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B với căn cứ bằng bản cam kết phụng lãnh.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*Bà Nguyễn Thị R:* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 07/10/2019, bà Nguyễn Thị R xác định nhà, đất tại 114 N là tài sản chung của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị R. Việc bà Nguyễn Thị B lập Giấy cam kết phụng lãnh nhà và đất giao cho ông Nguyễn Đình M quản phụng, không có sự đồng ý của bà, bà R không đồng tình. Tuy nhiên, ông Nguyễn Đình M đã tự ý làm giấy tờ đứng tên chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, rồi sau đó chuyển ngượng cho con trai Nguyễn Đình V là vi phạm điều 2 và điều 6 của Giấy cam kết.

Tại Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế lập ngày 07/10/2019, bà Nguyễn Thị R tự nguyện từ chối nhận kỷ phần thừa kế của cha, mẹ. Bà R xác định "Từ thời điểm tôi ký vào văn bản này, toàn bộ khối tài sản nêu trên (nhà đất tại 114 N, phường 4, thành phố T) chỉ thuộc một mình chị tôi là bà Nguyễn Thị B được thừa kế".

*Đại diện Ủy ban nhân dân phường 4, thành phố T do ông Huỳnh Hữu Tài trình bày:*

Hồ sơ địa chính UBND phường 4 đã cung cấp cho Tòa, nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cha mẹ bà Nguyễn Thị B giao lại cho bà B. Ngày 06/02/2002, UBND phường 4 xác nhận Giấy cam kết phụng lãnh nhà thờ và đất do bà Nguyễn Thị B giao cho ông Nguyễn Đình M quản phụng. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Đại diện Chi văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, do ông Lê Duy Mưu trình bày:*

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình M và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình M, vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N đã cung cấp cho Tòa. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:**

Áp dụng các Điều 123, 163, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 8, 126 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 165 Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 32 của 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:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

1. Buộc ông Nguyễn Đình M, vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N phải trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số D4-IV-C-c, gắn với ngôi nhà cấp 3, tọa lạc tại 114 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà Nguyễn Thị B quản lý, sử dụng (có bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Nguyễn Đình M công sức xây dựng, quản lý nhà đất 114 N, phường 4, thành phố T và chi phí thực hiện việc cúng giỗ từ tháng 02/2002 đến tháng 11/2019 với số tiền 450.320.085đ.

Bà Nguyễn Thị B được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2. Hủy hợp đồng tặng cho lập ngày 07/10/2014 giữa ông Nguyễn Đình M với vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 024781, cấp ngày 22/9/2009 cấp cho ông Nguyễn Đình M; và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 838317, cấp ngày 25/11/2014 đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/11/2019 bị đơn – ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm vì cho rằng: Bản án sơ thẩm trái pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn – ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N không rút đơn kháng cáo, người đại diện của ông M nêu cụ thể yêu cầu kháng cáo theo đơn bổ sung kháng cáo ngày 15/5/2020 như sau: Bà Nguyễn Thị B đòi lại tài sản là không hợp pháp; trường hợp Tòa án tuyên trả lại lại quyền sử dụng đất cho bà B thì: Bà B phải trả lại giá trị công sức giữ đất cho ông M bằng ½ giá trị quyền sử dụng đất là 1,6 tỷ đồng (giá trị quyền sử dụng đất là 3,2 tỷ đồng), ½ giá trị căn nhà theo định giá và công sức ông M đứng ra xây căn nhà tạm tính là 132.950.080 đồng và tiền tu sửa căn nhà là 92.901.000 đồng; tiền công quản lý nhà từ tháng 2/2002 đến nay tạm tính 221 tháng với số tiền 3 triệu đồng/tháng là 663 triệu đồng; tiền cúng giỗ hằng năm 8 triệu đồng/năm từ năm 2002 là 18 năm với số tiền 96 triệu đồng và tiền thuế sử dụng đất đã đóng hàng

năm của 18 năm là 2.439.072 đồng. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định; Kiểm sát viên đề nghị: Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về Quyết định của Bản án sơ thẩm hủy Hợp đồng tặng cho tài sản và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến Hợp đồng tặng cho tài sản; chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm về việc trả lại số tiền xây nhà theo Biên bản định giá tài sản.

Sau khi nghe: Người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo như sau:

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N: Ông M, ông Văn, bà N kháng cáo cho rằng Bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Đình M, vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N phải trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số D4-IV-C-c, gắn với ngôi nhà cấp 3, tọa lạc tại 114 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà Nguyễn Thị B là không đúng thì thấy:

[1.1]. Nhà và đất đang tranh chấp tại 114 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên nguyên là của vợ chồng cụ Nguyễn T (chết 1977) và cụ Huỳnh Thị N (chết 2000) là cha, mẹ của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị R để lại cho bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị R theo di chúc ngày 25/5/1977 của cụ Nguyễn T và cụ Huỳnh Thị N.

Sau khi cụ T chết, ngày 07/01/1991 cụ Huỳnh Thị N lập tờ di chúc giao sở nhà tại 114 N cho con gái út (Nguyễn Thị R). Người viết giúp di chúc là ông Nguyễn Đình M, có ý kiến của bà Nguyễn Thị B và sự chứng thực của UBND phường 4, thành phố T (BL. 05 -06).

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 07/10/2019, bà Nguyễn Thị R xác định nhà, đất tại 114 N là tài sản chung của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị R.

Từ những căn cứ nêu trên, Bản án sơ thẩm xác định nhà và đất đang tranh chấp tại 114 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên nguyên là của vợ chồng cụ Nguyễn T (chết 1977) và cụ Huỳnh Thị N (chết 2000) là cha, mẹ của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị R để lại cho bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị R là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ngày 10/02/2000, bà Nguyễn Thị B lập "Giấy ủy quyền" giao nhà tại 114 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho ông Nguyễn Đình M (là con của chú ruột bà B và bà R) "quản lý trông coi thờ phụng…không được thế chấp hoặc đoạn mãi " (BL. 03-04).

[1.2] Bản án sơ thẩm nhận định: "Ngày 01/02/2002, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Đình M lập "Giấy cam kết phụng lãnh nhà thờ và đất do bà Nguyễn Thị B giao quản phụng".

Tại thời điểm ngày 01/02/2002, nhà đất tại 114 N, phường 4, thành phố T là tài sản chung của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị R, nhưng chỉ một mình bà Nguyễn Thị B lập Giấy cam kết giao nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Đình M quản phụng, không có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị R là xâm phạm đến quyền quản lý tài sản của đồng sở hữu. Do đó, Giấy cam kết ngày 01/02/2002 bị vô hiệu, không phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Mặt khác, theo Giấy cam kết phụng lãnh nhà thờ và đất lập ngày 01/02/2002 có nội dung: "1- Ông Nguyễn Đình M được quyền ở quản phụng nhà thờ và đất suốt đời và truyền tử lưu tôn lại cho con cháu trai họ Nguyễn. 2- Ông Nguyễn Đình M không được bán, sang nhượng, hay cầm cố nhà thờ và đất cho người khác với bất kỳ hình thức nào. 3- Nếu nhà thờ và đất bị trúng đường và được Nhà nước bồi thường thì ông Nguyễn Đình M sẽ nhận số tiền và đất để lo xây cất lại nhà thờ cha mẹ tôi, không được lấy số tiền này xây dựng việc khác, chỉ xây cất đúng theo số tiền bồi thường mà thôi…". Như vậy, việc ông Nguyễn Đình M tự ý kê khai, đứng tên quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà và sau đó chuyển nhượng cho con là Nguyễn Đình V, Ngụy Thị Ngọc N mà chưa có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị B là vi phạm các điều kiện tại Giấy cam kết, xâm phạm đến quyền định đoạt của chủ sở hữu nhà, chủ quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị R. Do đó, yêu cầu đòi lại nhà đất tại 114 N, phường 4, thành phố T của nguyên đơn là có căn cứ, được chấp nhận". Nhận định của Bản án sơ thẩm được trích dẫn ở trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.3]. Nhà và đất tại 114 N, phường 4, thành phố T là tài sản chung của bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị R nên Bản án sơ thẩm đã hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 024781, ngày 22/9/2009 cấp cho ông Nguyễn Đình M; hủy hợp đồng tặng cho lập ngày 07/10/2014 giữa ông Nguyễn Đình M với vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 838317, do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 25/11/2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của ông Nguyễn Đình M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N về nội dung này không có căn cứ để chấp nhận.

[2]. Xét kháng cáo về các khoản tiền bà B phải thanh toán lại cho ông M khi nhận lại nhà và đất tại 114 N, phường 4, thành phố T thì thấy:

[2.1]. Về tiền xây dựng nhà: Nguyên đơn thừa nhận, tiền xây nhà là ông M lấy số tiền 163.151.928 đồng là tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất của nhà bà B. Ông M khai nhận ngoài số tiên trên ông còn bỏ thêm tiền ra để xây ngôi nhà là 500.000.000 đồng. Lời khai của ông M là phù hợp theo

Biên bản định giá tài sản ngày 22/5/2018 và ngày 05/6/2018 (BL. 84, 85) cũng thể hiện giá trị ngôi nhà hiện nay gồm có 2 phần còn lại giá trị 60% là 256.733.815 đồng (100% là 427.889.692 đồng). Khi giao nhà lại cho bà B thì bà B phải có nghĩa vụ trả lại cho ông M số tiền ông M bỏ thêm ra xây nhà là 264.737.764 đồng (427.889.692 – 163.151.928).

[2.2]. Về công quản lý, bảo quản tài sản, chi phí thực hiện việc cúng giỗ thời gian từ tháng 2/2002 đến tháng 11/2019 thì thấy: Sau khi nhận tài sản theo "Giấy cam kết phụng lãnh nhà thờ và đất do bà Nguyễn Thị B giao quản phụng" thì nhà và đất tại 114 N bị Nhà nước thu hồi, ông Nguyễn Đình M đã làm đơn xin lại diện tích đất còn lại và làm các thủ tục để xin Giấy phép xây dựng (BL. 91, 94 - 96) đồng thời đã tiến hành xây dựng, quản lý ngôi nhà từ năm 2002 đến nay và cũng thực hiện các cam kết với bà B về việc thờ cúng cha, mẹ của bà B nên phải xem xét lại công sức cho ông M để đảm bảo quyền lợi cho ông M. Giá trị quyền sử dụng 94,1m$^2$ đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/5/2018 là 3.011.200.000 đồng. Bản án sơ thẩm đã tính công sức cho ông M các khoản nói trên là 317.370.000 đồng thì mới bằng 10,5% giá trị tài sản là quyền sử dụng 94,1m$^2$ đất mà ông M phải giao lại cho bà B là chưa đảm bảo quyền lợi về công sức mà ông M đã bỏ ra để xây dựng, quản lý tài sản và các công việc khác theo "Giấy cam kết phụng lãnh nhà thờ và đất do bà Nguyễn Thị B giao quản phụng". Như đã nhận định ở trên do ông M có nhiều công sức nên xét thấy cần trích 15% của giá trị tài sản là quyền sử dụng 94,1m$^2$ có giá là 3.011.200.000 đồng là phù hợp với thực tế về công sức của ông M. Như vậy, bà B phải trả cho ông M các khoản công quản lý, bảo quản tài sản, chi phí thực hiện việc cúng giỗ thời gian từ tháng 2/2002 đến tháng 11/2019 số tiền: 451.680.000đồng (3.011.200.000 đồng x 15%). Kháng cáo của ông M về nội dung này có căn cứ để chấp nhận. Tổng hai khoản bà B phải trả cho ông M là: 716.417.764 đồng.

[3]. Án phí sơ thẩm: Do bà B và ông M được miễn án phí sơ thẩm nên không tính lại án phí sơ thẩm các bên phải chịu.

[4]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án thì ông Nguyễn Đình M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Do kháng cáo không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án thì ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì những lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1, 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình M, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Áp dụng: Các Điều 123, 163, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 8, 126 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

1. Hủy hợp đồng tặng cho lập ngày 07/10/2014 giữa ông Nguyễn Đình M với vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 024781, ngày 22/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Nguyễn Đình M và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 838317, cấp ngày 25/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố T đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N.

3. Buộc ông Nguyễn Đình M, vợ chồng ông Nguyễn Đình V, bà Ngụy Thị Ngọc N phải trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số D4-IV-C-c, gắn với ngôi nhà cấp 3, tọa lạc tại 114 N, phường 4, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho bà Nguyễn Thị B (có bản vẽ kèm theo Bản án sơ thẩm).

4. Bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông Nguyễn Đình M số tiền: 716.417.764 đồng (bảy trăm mười sáu triệu, bốn trăm mười bảy ngàn, bảy trăm sáu bốn đồng).

5. Sau khi thanh toán số tiền trên cho ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị B được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

6. Án phí phúc thẩm:

- Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: Ông Nguyễn Đình M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0000080 ngày 08/12/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

- Áp dụng khoản1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án buộc ông Nguyễn Đình V và bà Ngụy Thị Ngọc N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0000101 ngày 10/12/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

6. Các quyết định về: Án phí sơ thẩm; chi phí định giá tài sản được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

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

***Nơi nhận:***
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

**Nguyễn Văn Tiến**