

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 726/2022/DS-PT

Ngày 14 – 10 – 2022

*V/v Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất; hủy giấy phép xây
dựng*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thúy Cầu**

Các Thẩm phán:

Ông Trần Xuân Minh

Ông Hoàng Minh Thịnh

Thư ký phiên tòa: Ông **Thới Ngọc Bắc**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông **Vũ Hồng Cường**, Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 10 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 193/TLPT-DS ngày 06-6-2022 về việc “*Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy phép xây dựng*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 01-4-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 728/2022/QĐ-PT ngày 21-9-2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị M, sinh năm 1949; địa chỉ: Số nhà 46 đường C, khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hồ Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 03 T, khu dân cư H, khu phố 1, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (văn bản ủy quyền ngày 27-4-2018). Có mặt.

* *Bị đơn*: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1970 và bà Bùi Thị H1, sinh năm 1972, cả hai đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1972. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà 44 đường C, khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hường: Ông Ngô Trí V, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố 1, phường P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Huỳnh Ngọc H: Ông Ngô Trí V - Luật sư của Văn phòng Luật sư P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận; địa chỉ: Lầu 1, số 44 N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

- Ông Huỳnh Ngọc Đ, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Huỳnh Ngọc Diễm Q (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 46 đường C, khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H. Vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Q - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn M. Vắng mặt.

- Ông Huỳnh Ngọc H3, sinh năm 1990;

- Ông Huỳnh Ngọc H4, sinh năm 1997;

- Bà Huỳnh Thị H5, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Số nhà 44 đường C, khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông H3, ông H4 và bà H5: Bà Bùi Thị H1; cùng địa chỉ: Số nhà 44 đường C, khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị M, bị đơn bà Bùi Thị H1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* Nguyên đơn bà Phạm Thị M và đại diện theo ủy quyền bà Hồ Thị N cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp: Vào năm 1987, vợ chồng bà mua một lô đất thổ cư của ông Lê C có diện tích là 663m² đất, tọa lạc tại mặt đường Quốc lộ 28, khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Đến năm 1993, vợ chồng bà cho con trai ruột là Huỳnh Ngọc H mượn đất cất nhà để ở. Đến ngày 14-10-2005, diện tích đất này được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 322317 đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ.

Ngày 08-5-2007, chồng bà là ông Huỳnh Ngọc Đ đã tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD322317 thành nhiều Giấy chứng nhận, nhiều thửa đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI008297 do UBND huyện H đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ.

Vào ngày 08-6-2007, chồng bà là ông Huỳnh Ngọc Đ đã tự ý ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thể hiện tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện H chứng thực, tài sản tặng cho là diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI008297 do UBND huyện H cấp ngày 08-5-2007 cho vợ chồng con trai ruột là ông Huỳnh Ngọc H và bà Bùi Thị H1. Do bà ở thành phố Hồ Chí Minh cùng với con gái nên việc ký hợp đồng tặng cho này ông Đ không báo, bà không biết và cũng không ký vào hợp đồng tặng cho, chữ ký và họ tên Phạm Thị M trong Hợp đồng tặng cho là do chồng bà tự ký giả chữ ký và họ tên của bà vào hợp đồng tặng cho.

Vì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Phạm Thị M với ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 vào ngày 08-6-2007 do Ủy ban nhân dân thị trấn M chứng thực là không đúng theo quy định của pháp luật nên việc điều chỉnh sang tên và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 đều không đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, nguyên đơn bà Phạm Thị M vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 351/CN giữa ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Phạm Thị M với ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 vào ngày 08-6-2007 do Ủy ban nhân dân thị trấn M chứng thực.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08-5-2007 đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ đã chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 vào ngày 13-6-2007.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 951519 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25-6-2012 đứng tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, bà Phạm Thị M yêu cầu ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 trả lại diện tích đất và bà sẽ hoàn trả lại giá trị căn nhà theo định giá của Hội đồng định giá. Hoặc ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 trả lại giá trị diện tích đất 237m² cho vợ chồng bà Phạm Thị M theo giá thị trường.

Quá trình giải quyết yêu cầu, Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, sau khi nhận Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09-01-2020 về việc Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1: “Không chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”. Ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 vẫn xây dựng nhà và được UBND huyện H cấp giấy phép xây dựng số 668/GPXD ngày 14-01-2020.

Bà Phạm Thị M yêu cầu hủy bỏ giấy phép xây dựng số 668/GPXD ngày 14-01-2020 của UBND huyện H cấp phép cho ông Huỳnh Ngọc H xây dựng trên thửa đất tranh chấp.

Theo bản tự khai ngày 05-4-2019, bản tự khai bổ sung ngày 04-5-2019 và quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Huỳnh Ngọc H và bà Bùi Thị H1 thống nhất trình bày:

Vào năm 1991, cha mẹ là ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Phạm Thị M cho vợ chồng ông bà diện tích 237m² đất tọa lạc khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận để xây nhà ở. Việc cho đất thời điểm này chưa làm giấy tờ. Đến năm 1992, vợ chồng ông bà đã xây dựng nhà ở trên đất và sinh sống ổn định đến nay trên diện tích đất này.

Ngày 16-3-2007, ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Phạm Thị M và con gái là bà Huỳnh Thị H5 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà diện tích 237m² đất và được UBND thị trấn M, huyện H chứng thực hợp đồng.

Ngày 13-06-2007, vợ chồng ông bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 do UBND huyện H cấp đứng tên Huỳnh Ngọc H, Bùi Thị H1.

Ngày 25-6-2012, vợ chồng ông bà làm thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 951519 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1.

Nay bà Phạm Thị M khởi kiện thì vợ chồng ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M và đề nghị Tòa án giải quyết bác đơn khởi kiện của bà Phạm Thị M.

Theo bản tự khai ngày 05-02-2018 và quá trình tham gia tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ trình bày:

Vào năm 1987, vợ chồng ông mua một lô đất thổ cư của ông Lê C có diện tích là 663m² đất, tọa lạc tại mặt đường Quốc lộ 28, khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Đến năm 1993, vợ chồng ông có cho con trai ruột là Huỳnh Ngọc H mượn đất cất nhà để ở cạnh nhà.

Đến ngày 14-10-2005 diện tích đất này được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD322317 với diện tích 663m² đất đứng tên hộ Huỳnh Ngọc Đ.

Ngày 08-5-2007, ông đã tự ý tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD322317 thành nhiều Giấy chứng nhận, mỗi giấy 01 thửa đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 do UBND huyện H đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ.

Đến ngày 08-6-2007, ông Đ đã tự ý cùng với vợ chồng Huỳnh Ngọc H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI008297 do UBND huyện H cấp ngày 08-5-2007 cho vợ chồng con trai ruột là ông Huỳnh Ngọc H và bà Bùi Thị H1 tại Hợp đồng tặng cho ngày 08-6-2007. Việc ký hợp đồng tặng cho này là do ông tự ký giả chữ ký và ghi họ tên của vợ ông là bà Phạm Thị M. Vợ ông là bà Phạm Thị M ở cùng với con gái tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà M không biết việc tặng cho đất của ông.

Nay bà Phạm Thị M khởi kiện thì ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M.

Theo Công văn số 1856/UBND-NC ngày 13-8-2019 và quá trình tham gia tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân huyện H có nội dung như sau:

Về nội dung các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M, Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến như sau:

- Thửa đất số 15, diện tích 663m², mục đích sử dụng đất ở đô thị thuộc tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu phố L, thị trấn M theo hồ sơ cấp giấy được UBND thị trấn M xác nhận nguồn gốc là hộ ông Huỳnh Ngọc Đ sử dụng từ trước năm 1975 không thể hiện cụ thể là khai hoang hay nhận chuyển nhượng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD

322317 do Ủy ban Nhân dân huyện H cấp ngày 14-10-2005 đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ là cấp Giấy công nhận quá trình sử dụng đất ổn định của hộ ông Đ từ trước năm 1975 không phải diện tích Nhà nước giao đất ở chung cho hộ gia đình. Do đó, Giấy chứng nhận này được cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc Đ gồm vợ chồng ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Phạm Thị M.

- Thừa đất số 26, diện tích 237m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 do Ủy ban Nhân dân huyện H cấp ngày 08-5-2007 đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ được tách thửa từ thửa đất số 15, diện tích 663m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 322317 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 14-10-2005 đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vẫn giữ nguyên chủ sử dụng đất là hộ ông Huỳnh Ngọc Đ, gồm vợ chồng ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Phạm Thị M.

- Việc thẩm tra hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và đăng ký điều chỉnh chủ sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H) thực hiện. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện H không có ý kiến đối với yêu cầu về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Huỳnh Ngọc Đ với ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 951519 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25-6-2012 đứng tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 đối với diện tích 246,9m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 32 được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 mà ông Huỳnh Ngọc H và bà Bùi Thị H1 nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ ông Huỳnh Ngọc Đ. Do đó, sau khi có ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Huỳnh Ngọc Đ với ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 thì Ủy ban nhân dân huyện H sẽ có ý kiến về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 951519 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25-6-2012 đứng tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1.

Đối với yêu cầu hủy giấy phép xây dựng: Tại văn bản số 423/UBND-NC ngày 09-02-2021, Ủy ban nhân dân huyện H trình bày sẽ thu hồi giấy phép xây dựng số 668/GPXD ngày 14-01-2020 theo kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện H có ý kiến:

Về phía địa phương thì được biết vợ chồng ông Huỳnh Ngọc Đ có đất ở, sau đó ông Đ cho vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 cất nhà trên mảnh đất được tặng cho, năm nào thì không rõ. Còn thực hiện ký hợp đồng như thế nào thì thời điểm trên

Ủy ban nhân dân thị trấn M không rõ về các thủ tục tặng cho, do người khác đảm nhiệm. Đến nay, vợ chồng ông H đang sinh sống tại đây, ông H cũng có đất rẫy gần đó sáng đi chiều về. Về các con của ông Huỳnh Ngọc H thì hiện nay ông H có 03 người con, đều đã trưởng thành, trong đó có 02 người con đã lập gia đình, riêng anh Huỳnh Ngọc Đ1 là con trai của ông H đã lập gia đình và đang ở cùng ông H, bà H1 trên nhà đất đang tranh chấp.

Theo Công văn số 107/CV-CNVPĐKĐĐHTB ngày 16-9-2019 và Công văn số 436/CN-VPĐKĐĐHTB ngày 18-10-2019 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H có nội dung như sau:

Ngày 11-6-2007, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H có nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Phạm Thị M cho ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 theo Hợp đồng ngày 08-6-2007 do Ủy ban nhân dân thị trấn M chứng thực.

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Phạm Thị M cho ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 theo Hợp đồng ngày 08-6-2007 do Ủy ban nhân dân thị trấn M chứng thực tại Giấy chứng nhận AI 008297 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08-5-2007 có diện tích 237m² thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 02, đất ở tại đô thị tọa lạc tại khu phố L, thị trấn M, huyện H là đúng theo quy định.

Ngày 13-6-2007, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H tiến hành thẩm tra hồ sơ và đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 nhận tặng cho theo Hợp đồng ngày 08-6-2007 do Ủy ban Nhân dân thị trấn M chứng thực tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08-5-2007 là đúng theo quy định.

Theo các bản tự khai cùng ngày 05-02-2018 và quá trình tham gia tố tụng của người con ông Đ, bà M gồm ông Huỳnh Ngọc H, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Ngọc Diễm Q thống nhất trình bày:

Vào năm 1993, cha mẹ của các ông bà cho ông Huỳnh Ngọc H mượn diện tích đất cất nhà để ở.

Việc ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Phạm Thị M với ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 vào ngày 08-6-2007 do Ủy ban nhân dân thị trấn M chứng thực thì các ông bà không ai được biết nội dung việc tặng cho.

Nay nguyên đơn bà Phạm Thị M khởi kiện thì các ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các ông Huỳnh Ngọc H, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Ngọc Diễm Q đều xác định các ông bà không có quyền lợi nghĩa vụ gì trong vụ án bởi nguồn gốc đất do cha mẹ nhận chuyển nhượng đất của người khác đối với thửa đất thổ cư từ năm 1987, các ông Hùng, bà Thu, bà Quỳnh đều là con không liên quan gì đến quyền lợi đối với phần diện tích đất này.

Theo kết quả giám định: Tại Kết luận giám định số 871/KLGD–PC 54 ngày 24-10-2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Thuận kết luận giám định chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Thị M dưới mục: “Bên A (ký và ghi rõ họ tên)” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Phạm Thị M trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là không phải do cùng một người ký, viết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 01-4-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:

Căn cứ Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 123, 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08-6-2007 do Ủy ban nhân dân thị trấn M chứng thực vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08-5-2007 đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ đã được chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 951519 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25-6-2012 và hủy giấy phép xây dựng số 668/GPXD ngày 14-01-2020 của UBND huyện H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M, buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 có trách nhiệm hoàn trả 949.831.660 đồng cho bà Phạm Thị M là giá trị tài sản $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất tương ứng phần tài sản của bà Phạm Thị M tại diện tích đất 237m² thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 02, đất ở tại đô thị tọa lạc tại khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09-01-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1: “Không chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo đối với các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm xong, nguyên đơn bà Phạm Thị M, bị đơn bà Bùi Thị H1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm của mình. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị M, bị đơn bà Bùi Thị H1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm “là có căn cứ một phần nên được chấp nhận”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, UBND huyện H, UBND thị trấn M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị M, bị đơn bà Bùi Thị H1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 663m² đất, tại khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận nguyên trước đây là của ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Phạm Thị M (cha, mẹ của ông Huỳnh Ngọc H). Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 322317 ngày 14-10-2005 đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ. Năm 1993, vợ chồng ông Đ, bà M cho ông Huỳnh Ngọc H cất nhà để ở cạnh bên. Ngày 08-5-2007, ông Huỳnh Ngọc Đ đã tách thành nhiều thửa đất, nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ.

Sau đó, ông Huỳnh Ngọc Đ lập hợp đồng tặng cho ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 quyền tài sản và được Ủy ban nhân dân thị trấn M chứng thực. Tuy nhiên, bà M không thừa nhận đã tặng cho con trai mà cho rằng chữ ký trong Hợp đồng tặng cho là do ông Đ đã giả chữ ký của bà M, điều này được ông Đ thừa nhận. Như vậy, ông Đ xác định rằng phần đất chung của vợ chồng ông được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08-5-2007 có diện tích 237m² thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 02, đất ở tại đô thị tọa lạc tại khu phố L, thị trấn M, huyện H của vợ chồng ông và ông đã ký tên vào hợp đồng tặng cho đất cho vợ chồng Huỳnh Ngọc H, bà H1. Đồng thời, được thể hiện tại Kết luận giám định khi chữ ký của bà M trong hợp đồng là giả, do đó Hợp đồng tặng cho vô hiệu đối với phần định đoạt

của bà M và có hiệu lực đối với phần của ông Đ. Mặt khác, bị đơn ông H, bà H1 được ông Huỳnh Ngọc Đ và bà M cho phép xây dựng nhà ở trên thửa đất năm 1993. Hiện bị đơn đã xây dựng nhà ở và sinh sống trên thửa đất từ 1993 đến nay và tiếp tục xây dựng nhà ở kiên cố cùng 03 người con và 01 cháu đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp. Đồng thời, nhu cầu về chỗ ở của bị đơn cần thiết hơn. Do đó, cấp sơ thẩm đã giao nhà, đất cho ông H, bà H1 toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt, buộc ông H, bà H1 hoàn trả trị giá bằng tiền tương ứng diện tích đất cho bà M là phù hợp. Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, bà M có đơn yêu cầu đo đạc lại toàn bộ diện tích đất và được Cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại đất, kết quả: Theo chứng thư thẩm định tài sản của Công ty TNHH thẩm định giá Hoàng Quân số CTSG 0280822 ngày 30-8-2022 thì quyền sử dụng đất tại thửa số 26, tờ bản đồ số 02, Khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận trị giá 3.064.239.624 đồng. Như vậy, bà M được nhận số tiền tương đương $\frac{1}{2}$ là 1.532.119.862 đồng ($3.064.239.624 : 2$) giá trị quyền sử dụng đất diện tích 237m². Ông H, bà H1 được sở hữu diện tích 237m² thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 02, đất ở tại đô thị tọa lạc tại khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

[3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 ngày 08-5-2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 951519 ngày 25-6-2012: Như phân tích ở phần [2], Hợp đồng tặng cho có hiệu lực một phần nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ đã được xác nhận thay đổi tại trang 04 sang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 và Giấy chứng nhận số BK 951519 ngày 25-6-2012 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Huỳnh Ngọc H và bà Bùi Thị H1 có diện tích 246m² thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 02 tại khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận là phù hợp quy định pháp luật.

Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H1 và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, bà Phạm Thị M đã chi tạm ứng tiền phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 20.000.000 đồng. Do Tòa án chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị M nên cần buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 phải liên đới hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng chi phí tố tụng cho bà Phạm Thị M.

[5] Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị M là người cao tuổi, có đơn xin được miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị M được chấp nhận. Do đó, bị đơn ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.963.596 đồng tương ứng tương ứng với phần yêu cầu của bà M được Tòa án chấp nhận.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị M và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn bà Bùi Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H1.

II. Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị M và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 01-4-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. **Xử:**

Áp dụng Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 123, 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000.

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08-6-2007 do Ủy ban nhân dân thị trấn M chứng thực vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 008297 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 08-5-2007 đứng tên hộ ông Huỳnh Ngọc Đ đã được chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 951519 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25-6-2012 và hủy giấy phép xây dựng số 668/GPXD ngày 14-01-2020 của UBND huyện H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị M, buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 có trách nhiệm hoàn trả 1.532.119.862đ (*một tỷ, năm trăm ba mươi hai triệu, một trăm mười chín ngàn, tám trăm sáu mươi hai đồng*) cho bà Phạm Thị M - giá trị tài sản ½ quyền sử dụng đất tương ứng phần tài sản của bà Phạm Thị M đối với 237m² đất thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 02, đất ở tại đô thị tọa lạc tại khu phố L, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09-01-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc Áp dụng biện

pháp khẩn cấp tạm thời đối với ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1: “Không chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

III. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng chi phí tố tụng cho bà Phạm Thị M.

IV. Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị M đã được miễn án phí.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc H, bà Bùi Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.963.596 đồng.

2. Án phí phúc thẩm:

Ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Phạm Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông Huỳnh Ngọc Đ và bà Phạm Thị M mỗi người 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 0008222 (do ông Đ nộp) và 0008223 (do bà M nộp) cùng ngày 13-4-2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Bà Bùi Thị H1 phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai số 0008229 ngày 15-4-2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Trường hợp bản án 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 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.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 14 - 10 - 2022./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THA dân sự tỉnh Bình Thuận;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án (ĐTM).

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

Lê Thúy Cầu

**Thành viên
Hội đồng xét xử**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Xuân Minh

Hoàng Minh Thịnh

Lê Thúy Cầu