

**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: **50/2020/DS-PT**

Ngày: 16/12/2020

“V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố các hợp đồng công chứng vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tấn Trường**
- Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Xuân Điền** và ông **Trần Quốc Cường**
- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thoa**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham dự phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Thanh** - Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 12 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 12/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về: *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố các hợp đồng công chứng vô hiệu, hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2020, giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn T** - Sinh năm: 1942 và bà **Nguyễn Thị V** - Sinh năm: 1948; đồng trú tại: Khu vực B, phường H, thị xã H1, tỉnh Bình Định (có đơn vắng mặt). *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Bùi Văn Ph** - Sinh năm: 1976; địa chỉ: 654 đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có đơn vắng mặt).

- Bị đơn: Bà **Bùi Thị D** - Sinh năm: 1969; trú tại: số 204 đường T1, phường B1, thị xã H1, tỉnh Bình Định (có mặt). *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông **Đỗ Phú K** - Luật sư, công ty luật TNHH KL; địa chỉ: Phòng 101, số 60 đường L, phường Y, quận T2, tp Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã H1, tỉnh Bình Định (vắng mặt);
2. Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Định; địa chỉ: số 170 đường Q1,

phường B1, thị xã H1, tỉnh Bình Định (vắng mặt);

3. Văn phòng Công chứng H1; địa chỉ: số 177 Quốc lộ 1A, phường T3, thị xã H1, tỉnh Bình Định (có đơn vắng mặt);

4. Chị Lê Thị D1 - Sinh năm: 1994 (có đơn vắng mặt);

5. Anh Ngô Minh T4 — Sinh năm: 1993 (có mặt);

Đồng trú tại: Tổ 6, khu vực 1, phường Đ1, thị xã H1, tỉnh Bình Định;

6. Ông Bùi Tiến D2 - Sinh năm: 1968;

7. Ông Bùi Thế H2 - Sinh năm: 1977;

8. Ông Bùi Thanh L1 - Sinh năm: 1979;

Đồng trú tại: Khu vực B, phường H, thị xã H1, tỉnh Bình Định (có đơn vắng mặt).

9. Bà Bùi Thị D3 - Sinh năm: 1974; địa chỉ: số 552/17 đường Tr, quận H3, thành phố Đà Nẵng (có đơn vắng mặt).

Do có kháng cáo của của bị đơn bà Bùi Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Minh T4, chị Lê Thị D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị V và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Bùi Văn Ph thống nhất trình bày:

Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, diện tích 296,6m² tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định (nay là khu vực B, phường H, thị xã H1, tỉnh Bình Định) (viết tắt là thửa đất số 81) có nguồn gốc là của hộ gia đình ông T, bà V và vợ chồng ông T, bà V đã được Ủy ban nhân dân huyện H1, tỉnh Bình Định (nay là Ủy ban nhân dân thị xã H1, tỉnh Bình Định – Viết tắt là UBND thị xã H1) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01052 ngày 06/02/2012 (viết tắt là GCN CH01052).

Vào ngày 13/6/2014, vợ chồng ông T, bà V đã tặng cho con gái là bà Bùi Thị D toàn phần thửa đất số 81 với điều kiện là bà D phải có trách nhiệm, nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng vợ chồng ông bà đến cuối đời; hai bên có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1551, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt là Hợp đồng số 1551) và được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Định chứng thực ngày 13/6/2014. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho nói trên, bà D đã được UBND thị xã H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01535 ngày 19/9/2014 đối với thửa đất số 81 (viết tắt là GCN CH01535). Kể từ khi bà D được vợ chồng ông T, bà V tặng cho thửa đất số 81 cho đến nay, bà D không thực hiện đúng nghĩa vụ của người làm con, không về nhà, không chăm sóc vợ chồng ông bà như đã cam kết và hiện nay, vợ chồng ông bà đang sống với vợ chồng con trai là ông Bùi Thế H2. Việc bà D không chăm sóc, phụng dưỡng ông bà thì có các con, bà con trong gia đình đều biết; gia đình đã nhiều lần khuyên bảo, nói chuyện với bà D nhưng bà D không nghe. Ngoài ra, từ trước đến nay, vợ chồng ông T, bà V không có báo cáo chính quyền địa phương về việc con cái (bà D) bất hiếu, không phụng dưỡng cha mẹ nên chính quyền địa

phương sẽ không nắm được nội dung sự việc. Do đó, ông T, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng số 1551 và GCN CH01535.

Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án thì ông T, bà V mới biết được bà D đã chuyển nhượng toàn phần thửa đất số 81 cho con là vợ chồng anh Ngô Minh T4 và chị Lê Thị D1; hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3909, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt là Hợp đồng số 3909) và được Văn phòng Công chứng H1 chứng thực ngày 08/9/2017. Do đó, ông T và bà V đã bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện là hủy Hợp đồng số 3909 và công nhận thửa đất số 81 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông bà.

Hiện nay, trên thửa đất số 81 có 01 ngôi nhà cấp 4. Trước khi vợ chồng ông T, bà V cho đất bà D thì trên đất đã có sẵn 01 ngôi nhà cấp 4 được xây dựng từ năm 1991; sau khi cho đất, vợ chồng ông T, bà V vẫn sống tại ngôi nhà nói trên cho đến nay. Vào năm 2017, những người con còn lại của ông T, bà V có hỗ trợ tiền để vợ chồng ông bà sửa chữa lại ngôi nhà; riêng đối với bà D, kể từ ngày vợ chồng ông bà lập hợp đồng tặng cho thửa đất nói trên, bà D không có ở hoặc sửa chữa, cải tạo gì đối với nhà và đất.

Ngoài ra, theo ông T, bà V được biết thì tại thời điểm cân đối giao quyền, thì ngoài vợ chồng ông bà còn có những người con khác cũng được Nhà nước cân đối giao quyền đối với thửa đất số 81; do đó, để đảm bảo quyền lợi của các con, ông T và bà V đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện để vợ chồng ông bà và các con tiến hành họp gia đình, phân chia lại cho phù hợp.

Bị đơn bà Bùi Thị D trình bày:

Bà là con của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị V. Từ trước đến nay, bà vẫn luôn giữ trọn đạo làm con, chăm sóc cha mẹ, chạy đi chạy về liên tục phụng dưỡng cha mẹ do các em của bà làm ăn xa, không có đủ điều kiện phụng dưỡng cha mẹ. Cho đến gần đây (năm 2019), ngày tết, ngày giỗ bà vẫn về, mua bánh trái, gửi tiền về cho cha mẹ nhưng không hiểu lý do tại sao từ tháng 4/2019 (Âm lịch) bà gửi tiền, quà thì cha mẹ nhận nhưng sau đó mang qua trả lại; bà con hàng xóm gần nhà cha mẹ bà đều biết. Gần đây nhất, em trai bà quậy phá trong nhà, cha mẹ vẫn qua nhà bà ở và nhờ và khuyên giải em trai của bà.

Ngày 13/6/2014, cha mẹ bà đã tặng cho bà toàn phần thửa đất số 81 và hai bên có lập Hợp đồng số 1551. Ngày 08/9/2017, bà đã chuyển nhượng toàn phần quyền thửa đất nói trên cho vợ chồng con bà là anh Ngô Minh T4 và chị Lê Thị D1; hai bên có lập Hợp đồng số 3909; giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế là 150.000.000 đồng và hiện nay, vợ chồng anh Tuấn, chị D1 đã trả cho bà được 110.000.000 đồng. Việc bà chuyển nhượng thửa đất số 81 cho anh Tuấn và chị D1 là hợp pháp vì tại thời điểm lập Hợp đồng số 3909 thì thửa đất nói trên không có tranh chấp, không bị kê biên hoặc cấm chuyển nhượng. Sau khi hai bên hoàn tất việc chuyển nhượng thửa đất số 81, anh Tuấn và chị D1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh huyện H1 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh thị xã H1) làm thủ tục chỉnh lý sang tên theo quy định.

Hiện nay, trên thửa đất số 81 có 01 ngôi nhà cấp 4; cha mẹ bà đang ở và quản

lý đất. Kể từ thời điểm được cha mẹ tặng cho thửa đất nói trên cho đến nay, bà không có ở và cũng không có bỏ tiền sửa chữa, tu tạo gì đối với nhà, đất và các tài sản có trên đất.

Bà xác định là từ trước đến nay bà vẫn luôn hoàn thành trách nhiệm, nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ; tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình phức tạp, cha mẹ nghe lời các em nên từ chối nhận tiền, quà bà gửi về; việc cha mẹ cho rằng cúng giỗ bà không về và bất hiếu với cha mẹ là không đúng sự thật. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cha mẹ bà về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng số 3909, Hợp đồng số 1551, GCN CH01535 và công nhận thửa đất số 81 thuộc quyền sở hữu của cha mẹ bà; ngoài ra, bà không có yêu cầu độc lập hoặc phản tố nào khác.

Ngoài ra, theo Biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2019, bà D khai như sau: “Tôi chấp nhận trả lại cho cha mẹ tôi là ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị V một phần thửa đất số 81. Cụ thể, tôi sẽ để lại cho cha mẹ tôi $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất số 81 mà hiện nay cha mẹ tôi đã xây dựng 01 ngôi nhà có diện tích 93,92m² (Theo Biên bản định giá ngày 20/9/2018). Phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 81 thì vẫn thuộc quyền sở hữu của Lê Thị D1 và Ngô Minh T4”.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Tiến D2, ông Bùi Thế H2, ông Bùi Thanh L1 và bà Bùi Thị D3 thống nhất trình bày:

Ông Bùi Tiến D2, ông Bùi Thế H2, ông Bùi Thanh L1 và bà Bùi Thị D3 là con của ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị V. Những người nói trên thống nhất với nội dung trình bày và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà V; không ai có yêu cầu độc lập nào khác.

Tại thời điểm Nhà nước cân đối giao quyền đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, hộ gia đình ông T và bà V gồm có 06 nhân khẩu: Bùi Văn T, Nguyễn Thị V, Bùi Tiến D2, Bùi Thế H2, Bùi Thanh L1 và Bùi Thị D3. Hiện nay, trên thửa đất số 81 vẫn có 01 ngôi nhà cấp 4; ông T và bà V vẫn ở trên ngôi nhà nói trên từ trước đến nay. Vào năm 2017, các anh chị em trong nhà có hỗ trợ tiền để cha mẹ sửa chữa lại ngôi nhà và đối với chi phí đã cho cha mẹ sửa chữa ngôi nhà, không ai có không yêu cầu hoàn trả lại vì đó là nghĩa vụ phụng dưỡng cha mẹ.

Riêng đối với bà D, kể từ ngày cha mẹ lập hợp đồng tặng cho thửa đất số 81, bà D không có ở hoặc sửa chữa, cải tạo gì đối với nhà và đất; bà D không thực hiện đúng nghĩa vụ của người làm con, không về nhà, không chăm sóc cha mẹ như đã cam kết và hiện nay, cha mẹ đang sống với vợ chồng ông Bùi Thế H2. Việc bà D không chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ thì có các anh chị em trong nhà, bà con trong gia đình biết; gia đình đã nhiều lần khuyên bảo, nói chuyện nhưng bà D không nghe.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Minh T4 và chị Lê Thị D1 thống nhất trình bày:

Anh Ngô Minh T4 và chị Lê Thị D1 là con của bà Bùi Thị D và cháu ngoại của ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị V. Anh chị thống nhất như nội dung trình bày cho bà D.

Kể từ thời điểm anh chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 81 từ bà D cho đến nay, anh chị không có ở và cũng không có bỏ tiền sửa chữa, tu tạo gì đối với nhà, đất và các tài sản có trên đất.

Anh chị xác định là từ trước đến nay bà D vẫn luôn hoàn thành trách nhiệm, nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng ông bà ngoại; cá nhân vợ chồng anh chị vẫn chạy đi chạy về liên tục phụng dưỡng ông bà; việc ông bà ngoại cho rằng cúng giỗ bà D không về và bất hiếu với ông bà là không đúng sự thật. Do đó, anh chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà V.

Về hậu quả trong trường hợp hủy các hợp đồng nói trên anh chị không có yêu cầu gì đối với số tiền mà anh chị đã đưa cho bà D và hai bên sẽ tự giải quyết.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn Q – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã H1, tỉnh Bình Định trình bày:

Theo hồ sơ địa chính năm 1997: Thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành kèm theo bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, ngày 15/5/1995, bà Nguyễn Thị V có đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất, trong đó có thửa đất số 318, tờ bản đồ số 11, diện tích 688m² (trong đó có 200m² đất ở và 488m² đất vườn) tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định (nay là khu vực B, phường H, thị xã H1, tỉnh Bình Định) (viết tắt là thửa đất số 318), được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã H (nay là phường H) thống nhất và đề nghị UBND huyện H1 (nay là UBND thị xã H1) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02802 QSDĐ/A16 ngày 02/8/1997 cho hộ bà V trong đó có thửa đất số 318. Tại thời điểm cân đối giao quyền và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, hộ bà Nguyễn Thị V (chồng là Bùi Văn T) có 06 nhân khẩu: Bùi Văn T, Nguyễn Thị V, Bùi Tiến D2, Bùi Thế H2, Bùi Thanh L1 và Bùi Thị D3.

Theo Bản đồ VN-2000: Thửa đất số 318 được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, diện tích 765m². Ngày 02/9/2007, hộ ông T có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn do ông T ký. Ngày 22/10/2007, UBND huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03819 tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, diện tích 765m² (trong đó có 200m² đất ở và 565m² đất vườn) (viết tắt là GCN H03819) cho hộ bà V, ông T.

Ngày 04/01/2012, ông T, bà V tặng cho bà Bùi Thị D diện tích 468,4m² đất (trong đó có 100m² đất ở và 368,4m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 (Bản đồ VN-2000), xã H; Hợp đồng được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Định công chứng, chứng thực. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho nói trên, ngày 06/02/2012, UBND huyện H1 cấp diện tích 468,4m² đất (trong đó có 100m² đất ở và 368,4m² đất trồng cây lâu năm) số CH01051 (viết tắt là GCN CH01051) tại thửa đất số 815, tờ bản đồ số 10, diện tích 468,4m² (trong đó có 100m² đất ở và 368,4m² đất trồng cây lâu năm) cho bà D và cấp lại GCN CH01052 tại thửa đất số 81, diện tích 296,6m² (trong đó có 100m² đất ở và 196,6m² đất trồng cây lâu năm) cho bà V, ông T.

Ngày 13/6/2014, bà V, ông T tặng cho bà D toàn phần thửa đất số 81; hợp

đồng được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Định công chứng, chứng thực. Ngày 19/9/2004, UBND huyện H1 cấp GCN CH01535 tại thửa đất nói trên cho bà D. Ngày 08/9/2017, bà D chuyển nhượng toàn phần thửa đất số 81 cho chị Lê Thị D1; hợp đồng được Văn phòng Công chứng H1 chứng thực và ngày 03/10/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh huyện H1 đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên cho chị Lê Thị D1.

Từ những căn cứ nói trên, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động quyền sử dụng đất nói trên là đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự, UBND thị xã H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định trình bày:

Ngày 13/6/2014, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định đã thực hiện việc chứng thực Hợp đồng số 1551 giữa bên tặng cho là vợ chồng ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị V; bên nhận tặng cho là bà Bùi Thị D; tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 81 đã được UBND huyện H1 cấp GCN CH01052. Tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng thửa đất nói trên đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Công chứng viên đã thực hiện trình tự, thủ tục, thẩm quyền công chứng Hợp đồng số 1551 theo đúng quy định tại các Điều 35, 36, 37 Luật Công chứng năm 2006.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị V, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định; ngoài ra, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H1 trình bày:

Ngày 08/9/2017, Văn phòng Công chứng H1 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị D. Sau khi kiểm tra hồ sơ do bà D cung cấp và đối chiếu theo quy định của pháp luật thì hồ sơ đã đủ điều kiện để thực hiện giao dịch. Đây là thửa đất mà bà D được tặng cho năm 2014, vì vậy bà D có quyền thực hiện các quyền của mình theo quy định và việc Văn phòng Công chứng H1 chứng thực Hợp đồng số 3939 giữa bà Bùi Thị D với chị Lê Thị D1 là đúng quy định.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị V, Văn phòng Công chứng H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định; ngoài ra, Văn phòng Công chứng H1 không có yêu cầu hoặc trình bày nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

- Áp dụng Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 124, Điều 129, Điều 131 và khoản Điều 212 Bộ luật dân sự; khoản 29 Điều 3 Luật đất đai ngày 29/11/2013;

khoản 2 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng; khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị V.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1551, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Định chứng thực ngày 13/6/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3909, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng Công chứng H1 chứng thực ngày 08/9/2017 là vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01535 ngày 19/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện H1, tỉnh Bình Định (nay là Ủy ban nhân dân thị xã H1, tỉnh Bình Định) cấp cho bà Bùi Thị D đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, diện tích 296,6m² tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định (nay là khu vực B, phường H, thị xã H1, tỉnh Bình Định).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã H1, tỉnh Bình Định lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, diện tích 296,6m² (trong đó có 100m² đất ở và 196,6m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khu vực B, phường H, thị xã H1, tỉnh Bình Định cho hộ ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị V theo các quy định của pháp luật về đất đai.

5. Tách việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3909, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng Công chứng H1 chứng thực ngày 08/9/2017 vô hiệu giải quyết bằng một vụ án khác khi chị Lê Thị D1, anh Ngô Minh T4 có yêu cầu.

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

Ngày 09/9/2020, bị đơn bà Bùi Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Minh T4, chị Lê Thị D1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị V, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trong đơn, đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, xử sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. 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 phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới nào, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

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, luật sư, và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gửi đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập nguyên đơn; Xét thấy các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết vắng mặt họ, do vậy HĐXX quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa như ý kiến đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[2] Về nội dung: Xét về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, thấy rằng: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 tại xã H, huyện H1 (nay là thị xã H1) có diện tích 296,6m² (gồm 100m² đất ở và 196,6m² đất trồng cây lâu năm khác) được UBND huyện H1 cấp cho bà Nguyễn Thị V và ông Bùi Văn T vào ngày 06/02/2012 theo Giấy CNQSDĐ số BI 469028 là một phần của thửa đất số 318, tờ bản đồ số 11 được chỉnh lý thành thửa đất số 318, tờ bản đồ số 11 có diện tích 688,0m². Theo Bản đồ địa chính chính quy hệ tọa độ VN - 2000, thửa đất số 318, tờ bản đồ số 11 được đo đạc chỉnh lý thành thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 có diện tích 765m² được UBND huyện H1 cấp đổi thành Giấy CNQSDĐ số AL 071116 ngày 22/10/2007 có diện tích 765m² cho hộ bà Nguyễn Thị V và ông Bùi Văn T. Nguyên thửa đất này được cấp theo Nghị định 64/NĐ-CP, tại thời điểm cân đối giao quyền và cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Bùi Văn T có 6 nhân khẩu, gồm: Bà Nguyễn Thị V (1948), ông Bùi Văn T (1942); ông Bùi Tiến D2 (1968); ông Bùi Thế H2 (1977); bà Bùi Thị D3 (1974); ông Bùi Thanh L1 (1979). Như vậy tại thời điểm được cấp đất không có tên bà Bùi Thị D trong hộ gia đình.

[3] Xét quá trình chuyển nhượng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, HĐXX thấy rằng:

[3.1] Ngày 13/6/2014, ông Bùi Văn T cùng vợ lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 xã H có diện tích 296,6m² theo Giấy CNQSDĐ số CH 01052 do UBND huyện H1 ký ngày 06/02/2012 cho bà Bùi Thị D được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định công chứng ngày 13/6/2014. Sau đó, ngày 19/9/2014 bà Bùi Thị D được UBND huyện H1 cấp Giấy CNQSDĐ số BU 386377. Tuy nhiên, xét về nguồn gốc thì thửa đất nói trên được UBND huyện H1 cân đối giao quyền cho hộ Ông T, bà V theo Nghị định 64/NĐ-CP gồm 6 nhân khẩu bao gồm vợ chồng ông T và 4 đứa con, trong đó không có tên bà Bùi Thị D.

Căn cứ Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định như sau: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất*”. Mặt khác, theo Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2013 quy định: “*..Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên. ... “Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ trường hợp các chủ sở hữu căn hộ cùng sử dụng chung thừa đất trong nhà chung cư*”. Như vậy, Giấy CNQSDĐ ghi nhận mảnh đất này được cấp cho hộ gia đình, nghĩa là quyền sử dụng mảnh đất này thuộc sở hữu chung của tất cả thành viên hộ gia đình tại thời điểm được cấp Giấy CNQSDĐ. Do đó, khi ông T, bà V tặng cho một phần thửa đất cho con gái cần phải có sự đồng ý của các thành viên khác trong gia đình. Trong trường hợp này, ông T, bà V lập Hợp đồng tặng cho một phần mảnh đất được cấp cho hộ gia đình cho chị Bùi Thị D mà không có sự đồng ý của 4 người con trong gia đình nên việc tặng cho này là không hợp pháp, do vậy hợp đồng tặng cho nói trên bị vô hiệu toàn bộ.

[3.2] Mặt khác, qua các chứng cứ đã thu thập tại hồ sơ vụ án thể hiện: Vợ chồng ông Thung bà V không phải tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị D mà thực chất chỉ cho bà D mượn Giấy CNQSDĐ để thế chấp vay vốn làm ăn. Bà D nói cha mẹ đã già, không thể đi làm giấy tờ vay vốn thế chấp ngân hàng và ngân hàng sẽ không cho người già trên 60 tuổi vay nên bà D nói vợ chồng ông T bà V phải làm thủ tục tặng cho để bà D đi vay vốn dễ dàng hơn. Việc làm hợp đồng tặng cho chỉ mục đích tạo điều kiện cho bà D dễ dàng trong việc vay vốn kinh doanh nên vợ chồng nguyên đơn không bàn bạc gì với các con trong gia đình, vì các con đều đi làm ăn ở xa và tin tưởng con trong nhà, chỉ mượn Giấy CNQSDĐ để vay vốn nên vợ chồng ông T bà V chỉ làm theo yêu cầu của bà D. Khi đã trả nợ xong cho ngân hàng, bà D nhận lại Giấy CNQSDĐ cũng không làm thủ tục chuyển trả lại giấy tờ sang tên cho cha mẹ mình như đã thỏa thuận ban đầu. Vợ chồng ông T bà V đã nhiều lần yêu cầu bà D thực hiện chuyển trả lại tên trên Giấy CNQSDĐ và gia đình đã xảy ra tranh chấp cãi vã, mâu thuẫn nhiều lần. Như vậy việc tặng cho không thể hiện ý chí thật sự của người tặng cho.

[3.3] Ngoài ra, khi lập Hợp đồng tặng cho ngày 13/6/2014, hai bên có thỏa thuận đây là Hợp đồng tặng cho có điều kiện, do vậy mà tại Điều 1 có quy định “*Điều kiện tặng cho tài sản: Bên B phải có trách nhiệm, nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bên A đến cuối đời. Nếu bên B thực hiện không đúng, bên A có quyền yêu cầu các cơ quan pháp luật có liên quan buộc bên B phải giao lại cho bên A toàn bộ đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, sau khi làm được Giấy CNQSDĐ đứng tên mình, bà D không thực hiện nghĩa vụ chu cấp cho cha mẹ như đã hứa khi giao kết hợp đồng mà bỏ mặc ông T

bà V tự sinh sống; thậm chí bà D còn mang tài sản trên chuyển nhượng cho người thứ ba nhằm trốn tránh trách nhiệm giao trả lại tài sản khi không thực hiện “*Điều kiện tặng cho tài sản*”. Do vậy, nay ông T bà V xét thấy bà D đã vi phạm hợp đồng nên đòi lại tài sản đã cho và bà D phải có trách nhiệm trả lại tài sản cho ông T bà V là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Bùi Thị D và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị D với bà Lê Thị D1, HĐXX thấy rằng: Như đã phân tích trên, vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị V cho chị Bùi Thị D bị vô hiệu nên phải hủy Giấy CNQSDĐ số BU 386377 ngày 19/9/2014 tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 đã cấp cho bà Bùi Thị D. Xét việc bà Bùi Thị D lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/9/2017 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị D1 được Văn phòng công chứng H1 chứng nhận ngày 08/9/2017 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H1 ký ngày 03/10/2017 đăng ký biến động sang tên của người sử dụng đất bà Lê Thị D1. Mặc dù, bà Lê Thị D1 đã thực hiện gần xong nghĩa vụ hợp đồng (đã giao 110/150 triệu đồng) nhưng việc chuyển nhượng này là không hợp pháp bởi vì: Tại thời điểm bà D lập hợp đồng chuyển nhượng đã phát sinh tranh chấp giữa ông T, bà V với bà D (ông T khởi kiện năm 2015 vẫn đang trong quá trình giải quyết) nhưng bà D vẫn thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nói trên. Hơn nữa, bà D2 là con dâu của bà D, là cháu Ngoại của ông T, bà V là người trong nhà nên không thể nói việc mua bán này là ngay tình. Do đó, ông T, bà V khởi kiện yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ, Hợp đồng tặng cho và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên là có cơ sở chấp nhận. Do các đương sự không yêu cầu, nên HĐXX cấp sơ thẩm không xét về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nói trên là có căn cứ, tòa án sẽ giải quyết trong vụ án khác nếu sau này các đương sự có yêu cầu.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên đây, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm quyết định theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bị đơn bà Bùi Thị D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có tình tiết mới để làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị D, anh Ngô Minh T4, chị Lê Thị D1 và quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[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.

[7] Do kháng cáo của bà Bùi Thị D, anh Ngô Minh T4, chị Lê Thị D1 không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

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 bà Bùi Thị D và chị Lê Thị D1, anh Ngô Minh T4, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Áp dụng Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 124, Điều 129, Điều 131 và khoản Điều 212 Bộ luật dân sự; khoản 29 Điều 3 Luật đất đai ngày 29/11/2013; khoản 2 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng; khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị V.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1551, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Định chứng thực ngày 13/6/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3909, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng Công chứng H1 chứng thực ngày 08/9/2017 là vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01535 ngày 19/9/2014 do Ủy ban nhân dân huyện H1, tỉnh Bình Định (nay là Ủy ban nhân dân thị xã H1, tỉnh Bình Định) cấp cho bà Bùi Thị D đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, diện tích 296,6m² tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định (nay là khu vực B, phường H, thị xã H1, tỉnh Bình Định).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã H1, tỉnh Bình Định lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, diện tích 296,6m² (trong đó có 100m² đất ở và 196,6m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khu vực B, phường H, thị xã H1, tỉnh Bình Định cho ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị V theo các quy định của pháp luật về đất đai.

5. Tách việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3909, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng Công chứng H1 chứng thực ngày 08/9/2017 vô hiệu giải quyết bằng một vụ án khác khi chị Lê Thị D1, anh Ngô Minh T4 có yêu cầu.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị D, anh Ngô Minh T4, chị Lê Thị D1 mỗi người phải nộp 300.000đ, bà D, anh Tuấn, chị D1 đã tạm ứng mỗi người 300.000đ tại các biên lai thu số 3885, 3886, 3887 ngày 22/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định, bà D, anh Tuấn, chị D1 đã nộp án phí phúc thẩm.

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 (16/12/2020).

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định;
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường