

Bản án số: 341/2024/DS-PT

Ngày: 31 - 12 - 2024

V/v: “*Tranh chấp thừa kế tài sản
tranh chấp quyền sử dụng đất; 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 Tấn Long

Các Thẩm phán:

ông Vũ Thanh Liêm

bà Trần Thị Kim Liên

- **Thư ký phiên tòa:** ông Trần Xuân Lộc, 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 Đặng Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 174/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp về thừa kế tài sản; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2159/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1- **Nguyên đơn:** bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm: 1970; nơi cư trú: thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: Tổ B H, quận L, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên lạc: Tổ dân phố K, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2- **Bị đơn:** bà Đặng Thị P1, sinh năm 1966; nơi cư trú: thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà P1: bà Lê Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ: **Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt. (Văn bản uỷ quyền ngày 12-11-2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trần Quốc T1 - Văn phòng L5** thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh K** và Luật sư **Nguyễn Đình T2**, Văn phòng Luật sư **Nguyễn Đình T2** thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh K**; đều có mặt.

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

3.1. Ông **Nguyễn Đăng Mên T3**, sinh năm 1989; nơi cư trú: **Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông **Lê Tấn H**, sinh năm 1988; nơi cư trú: **Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà **Nguyễn Đặng Hoàng V**, sinh năm 1988; nơi cư trú: **Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt.

3.4. Bà **Nguyễn Đặng Hồng V1**, sinh năm 1991; nơi cư trú: **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Nguyễn Đặng Hồng V1**: Bà **Đặng Thị P1**, sinh năm 1966; nơi cư trú: **Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**.

3.5. Ông **Nguyễn Tấn T4**, sinh năm 1996; nơi cư trú: **Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Bà **Lê Thị Phương L1**, sinh năm 1979 nơi cư trú: **Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.7. Ông **Nguyễn Ngọc Hoài L2**; nơi cư trú: **Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.8. Ông **Bạch Long H1**, sinh năm 1967; nơi cư trú: **Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông **Bạch Long H1**: bà **Lê Thị Thanh T**, sinh năm 1988; địa chỉ HKTT: **Tổ B H, quận L, thành phố Đà Nẵng**; địa chỉ liên lạc: **Tổ dân phố K, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.9. Ủy ban nhân dân **thành phố C**; vắng mặt.

3.10. Công ty **cổ phần K**; địa chỉ: **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Người đại diện theo pháp luật: ông **Lê Tấn H**, sinh năm 1988; nơi cư trú: **Thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà **Đặng Thị P1**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Đặng Hoàng V**, ông **Lê Tấn H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Nội dung tóm tắt theo trình bày của các đương sự:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 05/4/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc P** trình bày:

Cha mẹ của bà **Nguyễn Thị Ngọc P** là ông **Nguyễn L3** (sinh năm 1948, chết năm 1972) và bà **Lê Thị T5** (sinh năm 1948, chết năm 2010), có

02 người con là Nguyễn Ngọc B (sinh năm 1968, chết ngày 18/12/2012) và bà là Nguyễn Thị Ngọc P. Ông Nguyễn Ngọc B có vợ là bà Đặng Thị P1, sinh năm 1966 và 04 người con là Nguyễn Đăng Hoàng V, Nguyễn Đăng Mên T3, Nguyễn Đăng Hồng V1 và Nguyễn Tấn T4.

Trước năm 1975, ông L3 và bà T5 có nhà đất tại B, xã C. Sau khi ông L3 chết, bà T5 đã bán nhà, đất tại xã C để nhận sang nhượng được một số diện tích đất tọa lạc tại thôn H, xã C, C, tỉnh Khánh Hòa và cư trú ổn định đến khi chết.

Ngày 16/3/1998, UBND huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00502QSDĐ/CTN-CR cho hộ bà Lê Thị T5 đối với 03 thửa đất: thửa đất số 285, tờ bản đồ số 10, diện tích 2925m²; thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 1950m² và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, diện tích 555m².

Trong quá trình chung sống, vào năm 1994, bà Lê Thị T5 đã sang nhượng cho bà và chồng bà là ông Bạch Long H1 một phần diện tích đất trong tổng số đất của mình có diện tích 7m x 100m (07m ngang mặt tiền đường N, sâu 100m) để lấy tiền xây nhà đã xuống cấp. Ngoài ra, mẹ bà còn cho thêm vợ chồng bà phần đất có diện tích 5m x 100m (05m ngang mặt tiền đường N, sâu 100m). Tổng cộng phần đất sang nhượng và phần đất cho có diện tích 12m x 100m. Việc bà T5 sang nhượng và cho đất này được lập Giấy sang nhượng đất ngày 17/9/1994 do bà Đặng Thị P1 viết có sự chứng kiến và ký tên của ông Nguyễn Ngọc B và bà Đặng Thị P1.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, bà Lê Thị T5 đã làm thủ tục tách thửa cho bà một phần đất sang nhượng và một phần đất cho kê trên, có diện tích 12m x 45m (12m ngang mặt tiền đường N, sâu 45m), phần diện tích đất còn lại là 12m x 55m ở phía sau mẹ bà sẽ tách thửa cho bà sau do đó là đất màu nên chưa đủ điều kiện tách thửa. Trong thời gian này, vợ chồng ông B, bà P1 đã dụ dỗ bà Lê Thị T5 làm giấy tặng cho toàn bộ diện tích đất và nhà còn lại cho ông B, bà P1 mà không có ý kiến của bà là thành viên hộ gia đình. Sau đó, ông B và bà P1 đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà không hay biết.

Ngày 02/6/2011, ông B, bà P1 đã viết giấy chuyển nhượng cho bà diện tích đất 5m x 45m có tứ cận: Đông Nam giáp đất Nguyễn Thị Thanh L4, T giáp đất Nguyễn Ngọc B; đây chính là phần đất 05m ngang mặt tiền đường Nguyễn Công T6 mà bà P1 đã xây nhà tiền chế trái phép trên đất.

Tuy nhiên, ông B, bà P1 chưa kịp làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà thì ông B chết đột ngột. Vì gia đình có chuyện đau buồn nên bà chưa nhắc bà P1 làm thủ tục sang tên phần diện tích đất này. Trong thời gian đó, với mưu mô chiếm đoạt toàn bộ tài sản mẹ bà để lại nên bà P1 và các con bà P1 đã lạng lã làm thủ tục chuyển toàn bộ diện tích đất mẹ bà để lại và đất mà vợ chồng ông B, bà P1 đã chuyển nhượng cho bà sang tên bà P1, sau đó, bà P1 lại tiếp tục sang nhượng cho người khác nhằm tẩu tán và bán hết đất của mẹ bà để lại kể cả nhà từ đường.

Do bà **P1** không làm thủ tục sang tên đất đã chuyển nhượng cho bà nên bà đã gửi đơn đến **UBND xã C** yêu cầu giải quyết tranh chấp đất. Tại buổi hòa giải ngày 29/02/2016, bà đã đồng ý không tranh chấp toàn bộ diện tích đất của mẹ bà để lại mà chỉ yêu cầu bà **P1** trả lại cho vợ chồng bà phần diện tích đất 5m x 45m theo Giấy sang nhượng ngày 02/6/2011 và bà **P1** đã đồng ý trả lại đất cho bà. **UBND xã C** đã ra Thông báo về kết quả cuộc họp hòa giải tranh chấp đất giữa bà **Nguyễn Thị Ngọc P** với bà **Đặng Thị P1** số 06/TB-UBND ngày 03/3/2016 có nội dung hòa giải thành như sự thống nhất của các bên tại buổi hòa giải. Tuy nhiên, sau khi hòa giải thành, bà **P1** không thực hiện theo đúng cam kết giao đất cho bà.

Vì vậy, bà **Nguyễn Thị Ngọc P** khởi kiện yêu cầu:

- Được hưởng $\frac{1}{2}$ tài sản thừa kế theo pháp luật của bà **Lê Thị T5** và ông **Nguyễn L3** đối với các thửa đất số 285, tờ bản đồ số 10, diện tích 2925m²; thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 1950m² và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, diện tích 555m²; các thửa đất này nay được tách thửa và đổi thành các thửa đất số 457, 520, 521, 522, 523, 524, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**;

- Yêu cầu công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 19/9/1994 và Giấy chuyển nhượng đất ngày 02/6/2011; yêu cầu bà **Đặng Thị P1** trả lại quyền sử dụng đất cho bà theo 02 giấy sang nhượng đất này;

- Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng bà **Đặng Thị P1** và ông **Nguyễn Ngọc B**, cụ thể như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 433084, số vào sổ cấp GCN: CH00865, do **UBND thành phố C** cấp ngày 25/02/2014 cho bà **Đặng Thị P1** đối với thửa đất số 457, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CD 058223, số vào sổ cấp GCN: CH03050, do **UBND thành phố C** cấp ngày 27/04/2016 cho ông **Nguyễn Đặng Mên T3** đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CD 058224, số vào sổ cấp GCN: CH03051, do **UBND thành phố C** cấp ngày 27/04/2016 cho ông **Lê Tấn H** và bà **Nguyễn Đặng Hoàng V** đối với thửa đất số 521, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CD 058225, số vào sổ cấp GCN: CH03052, do **UBND thành phố C** cấp ngày 27/04/2016 cho bà **Nguyễn Đặng Hồng V1** đối với thửa đất số 522, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CD 058226, số vào sổ cấp GCN: CH03053, do **UBND thành phố C** cấp ngày 27/04/2016 cho ông **Nguyễn Tấn T4** đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CD 058227, số vào sổ cấp GCN: CH03054, do UBND thành phố C cấp ngày 27/04/2016 cho bà Đặng Thị P1 đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Theo đơn trình bày và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Đặng Thị P1 trình bày:

Các tài liệu, giấy tờ về nguồn gốc đất thể hiện: ông Nguyễn L3 (sinh năm 1948, chết năm 1972) và bà Lê Thị T5 (sinh năm 1948, chết năm 2009 âm lịch tức là ngày 02/01/2010 dương lịch) có 02 người con là Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1968 (chết 18/12/2012) và Nguyễn Thị Ngọc P. Sau khi ông Nguyễn L3 mất, bà Lê Thị T5 đưa gia đình về sống tại thôn H, xã C, thành phố C. Khi ông B đến tuổi lao động, ông B đã cùng bà T5 khai khẩn đất hoang và trồng trọt trên đất này. Năm 1987, bà Đặng Thị P2 kết hôn với ông B và năm 1996, bà nhập hộ khẩu về nhà chồng và cùng gia đình chồng quản lý, canh tác trên đất nói trên.

Ngày 22/6/1994, bà Nguyễn Thị Ngọc P lấy chồng và tách khỏi hộ khẩu của hộ bà Lê Thị T5. Ngày 16/3/1998, hộ bà Lê Thị T5 và chồng (chết) được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích: 5430m² bao gồm: Thửa đất số 285 tờ bản đồ số 10, diện tích: 2925m²; thửa đất số 01 tờ bản đồ số 11, diện tích: 1950m²; thửa đất số 11 tờ bản đồ số 11, diện tích: 555 m². Thời điểm này, hộ gia đình bà T5 gồm có bà T5, ông B, bà P2 và các con bà P2 là Nguyễn Đăng Mên T3, Nguyễn Đăng Hoàng V, Nguyễn Đăng Hồng V1 và Nguyễn Tấn T4.

Năm 2007, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11 diện tích 1950m² được tách thành 02 thửa là thửa số 191, tờ bản đồ số 11, diện tích 1431m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01005 do UBND thị xã C cấp ngày 05/9/2007 cho hộ bà Lê Thị T5 và thửa số 192, tờ bản đồ số 11, diện tích 519m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01006 do UBND thị xã C cấp ngày 05/9/2007 cho hộ bà Lê Thị T5. Ngày 18/10/2007, tại UBND xã C, bà Lê Thị T5 và các thành viên trong hộ gia đình có tên trong sổ hộ khẩu lập hợp đồng tặng cho thửa số 192, tờ bản đồ số 11, diện tích 519m², đất CLN cho bà Nguyễn Thị Ngọc P; ngày 29/7/2008, lập hợp đồng tặng cho thửa đất 191, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.431m², đất ONT 200m², còn lại là đất CLN cho ông Nguyễn Ngọc B và bà là Đặng Thị P1.

Sau khi được tặng cho, bà Nguyễn Thị Ngọc P bán 5m chiều ngang, chiều dài theo thửa đất cho ông Nguyễn Ngọc Hoài L2 và bán 7m chiều ngang còn lại, chiều dài theo thửa đất cho bà N ở Bình Dương, sau đó bà N bán cho bà L4 và bà L4 bán lại cho vợ chồng bà V, ông H; hiện thửa đất này đứng tên bà V, ông H và để trống.

Đối với các thửa đất gồm: Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 11, diện tích 1431m², đất ONT 200m², còn lại là đất CLN; thửa đất số 285 tờ bản đồ số 10, diện tích 2925m², đất HNK và thửa đất số 11 tờ bản đồ số 11, diện tích 555m², đất HNK, thì ngày 29/7/2008, tại UBND xã C, bà Lê Thị T5 và các thành viên trong hộ gia đình có tên trong sổ hộ khẩu lập 02 hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất số 70/CN và số 71/CN, chứng thực ngày 29/7/2008, tặng cho ông Nguyễn Ngọc B và bà Đặng Thị P1 các thửa đất này và nhà trên thửa đất 191. Sau khi được bà T5 tặng cho quyền sử dụng đất, vợ chồng ông B và bà P1 đã được điều chỉnh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà T5 đối với 285 tờ bản đồ số 10, và thửa đất số 11 tờ bản đồ số 11. Đối với thửa đất 191 tờ bản đồ 11, ngày 15/10/2008, vợ chồng ông B và bà P1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà P1 hiện vẫn quản lý và sử dụng diện tích đất này.

Ngày 02/01/2010, bà Lê Thị T5 chết. Ngày 18/12/2012 ông Nguyễn Ngọc B chết. Bà P1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thành phố C cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng và đổi tên thành các thửa đất sau:

- Thửa đất số 457, tờ bản đồ số 19, diện tích 1465,7m² (trước đó là thửa 191, tờ bản đồ số 11) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00865 do UBND thành phố C cấp ngày 25/02/2014 cho bà Đặng Thị P1.

- Thửa đất số 458, tờ bản đồ số 19, diện tích 537,5m² (trước đó là thửa 11, tờ bản đồ số 11).

- Thửa đất số 459, tờ bản đồ số 19, diện tích 3055,6m² (trước đó là thửa 285, tờ bản đồ số 10).

Tháng 3/2016, bà P1 làm hợp đồng tặng cho thửa 457, 458 và 459 tờ bản đồ số 19 cho các con bà P1. Thửa 458 và 459, sau khi được hợp thửa, tặng cho, đã hình thành các thửa đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Thửa đất số 520, tờ bản đồ số 19, diện tích: 1052,7m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành CD 058223, số vào sổ cấp GCN: CH03050, do UBND thành phố C cấp ngày 27/04/2016 cho ông Nguyễn Đặng Mên T3.

- Thửa đất số 521, tờ bản đồ số 19, diện tích: 403,4m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành CD 058224, số vào sổ cấp GCN: CH03051, do UBND thành phố C cấp ngày 27/04/2016 cho ông Lê Tấn H và bà Nguyễn Đặng Hoàng V.

- Thửa đất số 522, tờ bản đồ số 19, diện tích: 400,4m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành CD 058225, số vào sổ cấp GCN: CH03052, do UBND thành phố C cấp ngày 27/04/2016 cho bà Nguyễn Đặng Hồng V1.

- Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 19, diện tích: 1129,1m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành CD 058226, số vào sổ cấp GCN: CH03053, do UBND thành phố C cấp ngày 27/04/2016 cho ông Nguyễn Tấn T4.

- Thửa đất số 524, tờ bản đồ số 19, diện tích: 607,5m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành CD 058227, số vào sổ cấp GCN: CH03054, do UBND thành phố C cấp ngày 27/04/2016 cho bà Đặng Thị P1.

Đôi với thửa đất số 457, tờ bản đồ số 19, bà P1 tách ra thành 04 thửa đất và lập hợp đồng tặng cho cho các con bà P1. Các hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 23/3/2016. Sau đó, hồ sơ đã được nộp tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố C để làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tiếp theo nhưng bị ngăn chặn từ đó cho đến nay. Cụ thể các thửa được tách ra từ thửa đất số 457 tờ bản đồ 19 và những người được tặng cho là:

- Thửa đất 457A: Trích lục số 04/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C chứng thực ngày 15/3/2016; diện tích 705,9m², 50m² đất ở, cho Nguyễn Đăng Mên T3;

- Thửa đất 457B: Trích lục số 04/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C chứng thực ngày 15/3/2016; diện tích 254², 50m² đất ở cho Nguyễn Đăng Hoàng V và Lê Tấn H (chồng bà V);

- Thửa đất 457C: Trích lục số 04/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C chứng thực ngày 15/3/2016; diện tích 253,5m², 50m² đất ở, cho Nguyễn Đăng Hồng V1;

- Thửa đất 457D: Trích lục số 04/2016 được Chi nhánh Văn phòng Đ chứng thực ngày 15/3/2016; diện tích 252,3m², 50m² đất ở, cho Nguyễn Tấn T4.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Ông Bạch Long H1 trình bày: Đồng ý với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P.

- Bà Nguyễn Đăng Hoàng V, bà Nguyễn Đăng Hồng V1, ông Nguyễn Đăng Mên T3, ông Nguyễn Tấn T4 và ông Lê Tấn H trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của phía bị đơn bà Đặng Thị P1 và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P.

- Ông Nguyễn Ngọc Hoài L2 trình bày ý kiến tại Giấy tường trình sự việc đề ngày 29/6/2016 và đơn xin vắng mặt đề ngày 18/8/2017:

Tháng 9 năm 2009, ông có mua của bà Nguyễn Thị Ngọc P thửa đất số 116 tờ bản đồ số 19, diện tích 250,2m² tại thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Thời điểm ông mua, đất có giấy tờ hợp pháp và đất không tranh chấp. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho ông.

- Bà Lê Thị Phương L1 trình bày ý kiến tại Giấy trình bày sự việc ngày 29/6/2016 và đơn xin vắng mặt đề ngày 18/8/2017:

Tháng 9 năm 2010, bà mua của bà Nguyễn Thị Ngọc P thửa đất số 242, tờ bản đồ 11, diện tích 300m², đất cây lâu năm, tại tại thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Đất mua là hợp pháp, không tranh chấp với ai. Bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Công ty cổ phần K trình bày:

Đồng ý với việc Tòa án bổ sung Công ty cổ phần K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không có ý kiến

gì về thủ tục tố tụng của Tòa án. Công ty thuê nhà, đất của bà **Đặng Thị P1** tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa** như hiện trạng đo vẽ. Toàn bộ nhà, vật kiến trúc trên đất là do bà **Đặng Thị P1** xây. Các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng những nội dung cơ bản của việc cho thuê là: Giá thuê 2.000.000đ/tháng, thuê từ tháng 3/2024, không xác định thời hạn.

- Ủy ban nhân dân thành phố C không có ý kiến trình bày.

- **Trình bày bổ sung của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm:**

+ Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện sau: (i) Yêu cầu khởi kiện về tranh chấp thừa kế đối với các thửa đất số 285, tờ bản đồ số 10, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11; (ii) yêu cầu về công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 19/9/1994 và yêu cầu bà **Đặng Thị P1** phải trả lại quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng này; nguyên đơn không yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà **Đặng Thị P1**, ông **Nguyễn Đặng Mên T3**, ông **Lê Tấn H** và bà **Nguyễn Đăng Hoàng V2**, bà **Nguyễn Đăng Hồng V1**, ông **Nguyễn Tấn T4** đối với các thửa đất trên. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2011, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất này cho vợ chồng bà **P**, bà **Đặng Thị P1** phải trả lại quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng này và sang tên cho vợ chồng bà **P**.

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc P** trình bày bổ sung: Vì bên chuyển nhượng là anh trai ruột và chị dâu nên bà không lập giấy giao tiền nhưng bà đã giao đủ tiền nên vợ chồng bà **P1** mới giao Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2011 cho bà. Cũng vì là người nhà nên các bên không lập biên bản giao nhận đất nhưng thực tế bà đã nhận đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà **P** bỏ trống đất. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **Đặng Thị P1** và ông **B** đang thế chấp ngân hàng nên các bên chưa làm thủ tục công chứng hợp đồng và cấp giấy chứng nhận cho bà **P**. Sau khi ông **B** chết, bà **P** đã trở mặt, không chấp nhận làm thủ tục sang nhượng cho bà nên ngày 5/5/2014, bà đã có đơn tranh chấp ra UBND xã. UBND xã đã mời bà **P1** đến làm việc nhưng bà **P1** không đến nên việc hòa giải không tiến hành được. Năm 2016, bà lại tiếp tục làm đơn yêu cầu bà **Đặng Thị P1** trả đất gửi UBND xã và đã hòa giải thành. Thực hiện Thông báo hòa giải thành ngày 03/3/2016 của UBND xã **C**, cán bộ địa chính xã có xuống đo đạc, cắm cọc làm mốc phần đất bà **P1** phải trả nhưng sau đó, bà **P1** đã dỡ bỏ cọc đi. Bà đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn 100.000.000đ tiền tháo dỡ nhà mà nguyên đơn đã xây trái phép trên đất phải trả cho vợ chồng bà.

+ Bị đơn bà **Đặng Thị P1** thừa nhận bà có viết và ký Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2011, giá sang nhượng đất là 100.000.000đ. Do bà **Nguyễn Thị Ngọc P** chưa đưa tiền nên bà chưa đưa Giấy sang nhượng cho bà **P**, bà **P** đã lấy trộm giấy này lúc nào bà không biết nên nay bà không đồng ý trả đất; thừa nhận phần đất theo Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2011, diện tích 5m x 45m mà nguyên đơn tranh chấp nằm trong phần đất đã được bà **P1** tặng cho ông **Nguyễn Tấn T4** năm 2016.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Án lệ 55/2022/Al về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc P** gồm: (i) yêu cầu khởi kiện về tranh chấp thừa kế đối với các thửa đất số 285, tờ bản đồ số 10, diện tích 2925m²; thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 1950m² và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, diện tích 555m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00502/QSĐĐ ngày 16/3/1998 do **UBND huyện C** cấp cho hộ bà **Lê Thị T5**; các thửa đất này nay được tách thửa và đổi thành các thửa đất số 457, 520, 521, 522, 523, 524, 115 và 116 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; (ii) yêu cầu về công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 19/9/1994 và yêu cầu bà **Đặng Thị P1** phải trả lại quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng này.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc P**.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông **Nguyễn Ngọc B**, bà **Đặng Thị P1** với bà **Nguyễn Thị Ngọc P** với tiêu đề Giấy chuyển nhượng đề ngày 02/6/2011 có hiệu lực.

Diện tích đất chuyển nhượng được xác định là phần có ký hiệu gạch chéo trên Trích đo địa chính ngày 23/4/2024 kèm theo bản án, có diện tích 229,7m², trong đó, diện tích qui hoạch giao thông là 32,1m², diện tích còn lại là 197,6m², có 50m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 457, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**.

2.2. Bà **Đặng Thị P1** phải tháo dỡ nhà xây trên đất được nêu tại Mục 2.1. của **P3** quyết định theo Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 23/4/2024 kèm theo bản án. Bà **Đặng Thị P1** và **Công ty cổ phần K** phải giao phần đất được nêu tại Mục 2.1. của **P3** quyết định cho vợ chồng bà **Nguyễn Thị Ngọc P** và ông **Bạch Long H1**.

2.3. Bà **Nguyễn Thị Ngọc P** và ông **Bạch Long H1** có quyền liên hệ cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất phần đất được nêu tại Mục 2.1. của **P3** quyết định. Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BT 433084, số vào sổ cấp GCN: CH00865, do **UBND thành phố C** cấp ngày 25/02/2014 cho bà **Đặng Thị P1** và cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc P và ông Bạch Long HI đối với phần đất được nêu tại M. của P3 quyết định.

3. Tiếp tục thực hiện biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyên dịch quyền về tài sản và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản đang tranh chấp đối với thửa đất 457, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT và Quyết định hủy bỏ một phần biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT cùng ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

4. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Đặng Thị P1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc P tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0003188 ngày 21/4/2016 và 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000861 ngày 14/10/2020 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

[3] Kháng cáo:

Ngày 04-5-2024 bà Đặng Thị P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04-5-2024 ông Lê Tấn H và bà Nguyễn Đặng Hoàng V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của Bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích cho người kháng cáo trình bày ý kiến tranh luận: ông Bích bà P1 viết Giấy chuyển nhượng ngày 02-6-2011 là do trước đây ông B bà P1 mượn diện tích đất “7m ngang x dài 45m” của bà Ngọc P, nay viết giấy trả lại chứ không có việc mua bán. Nguyên đơn cho rằng đã giao đủ tiền mua đất thì nguyên đơn phải chứng minh; Toà án sơ thẩm cho rằng nguyên đơn có Giấy mua đất ngày 02/6/2011 nên đủ căn cứ đã giao đủ tiền là vô lý. Giấy chuyển nhượng ngày 02-6-2011 không đúng quy định về hình thức và thủ tục công chứng, chứng thực; bản án sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 là sai lầm. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Giấy chuyển nhượng ngày 02-6-2011 vô hiệu.

Ông Lê Tấn H và bà Nguyễn Đặng Hoàng V giữ nguyên kháng cáo, thống nhất như trình bày tranh luận và yêu cầu của bên bị đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung các kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, hợp lý, hợp tình; kháng cáo của bị đơn và người liên quan không

có cơ sở, tại phiên toà phúc thẩm cũng không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên đề nghị không chấp nhận các kháng cáo của bà **Đặng Thị P1**, ông **Lê Tấn H** và bà **Nguyễn Đặng Hoàng V**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc P** rút các yêu cầu khởi kiện sau (i) yêu cầu khởi kiện về tranh chấp thừa kế đối với các thửa đất số 285, tờ bản đồ số 10, diện tích 2925m²; thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 1950m² và thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, diện tích 555m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00502/QSĐĐ ngày 16/3/1998 do UBND huyện C cấp cho hộ bà **Lê Thị T5**; các thửa đất này nay được tách thửa và đổi thành các thửa đất số 457, 520, 521, 522, 523, 524, 115 và 116 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**; (ii) yêu cầu về công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 19/9/1994 giữa bà **Lê Thị T5** với bà **Nguyễn Thị Ngọc P** (bút lục 140) và yêu cầu bà **Đặng Thị P1** phải trả lại quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng này; và không yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà **Đặng Thị P1**, ông **Nguyễn Đặng Mên T3**, ông **Lê Tấn H** và bà **Nguyễn Đặng Hoàng V3**, bà **Nguyễn Đặng Hồng V1**, ông **Nguyễn Tấn T4** đối với các thửa đất trên.

Việc rút yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là tự nguyện nên Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút là đúng pháp luật.

Như vậy, bà **Nguyễn Thị Ngọc P** chỉ còn yêu cầu xem xét công nhận Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2011 được lập giữa bên sang nhượng đất ông **Nguyễn Ngọc B**, bà **Đặng Thị P1** với bên nhận sang nhượng đất bà **Nguyễn Thị Ngọc P** (bút lục 141), yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất sang nhượng cho vợ chồng bà **P**, yêu cầu bà **Đặng Thị P1** phải trả lại quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng này và sang tên theo Giấy chuyển nhượng này cho vợ chồng bà **P**; phần đất này có diện tích đo tách ra là 229,7m², trong đó, diện tích QHGT là 32,1m²; diện tích còn lại là 197,6m² (có 50m² đất ở) thuộc thửa đất số 457, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa** theo Trích đo địa chính ngày 23/4/2024.

[2] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2011 mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là do bà **P1** viết và vợ chồng bà **P1** ký tên, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất giáp đường, ngang 05m, sâu 45m (thực chất là sâu hết thửa đất 191) thuộc thửa đất 191 tờ bản đồ 19, thửa đất 191 sau này được cấp đổi thành thửa 457 tờ bản đồ số 19.

Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2011 hiện do bà Nguyễn Thị Ngọc P giữ và cung cấp cho Tòa án, có nội dung: “Tôi tên Nguyễn Ngọc B... và vợ Đặng Thị P1... đồng ý ủng hộ thuận cho em: Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm: 1970.... diện tích đất: chiều ngang 5m, chiều dài: 45m; Đông Nam giáp đất: Nguyễn Thị Thanh L4[1] Tây Bắc giáp đất: Nguyễn Ngọc B. Kể từ ngày làm giấy này khoảnh đất nói trên em Nguyễn Thị Ngọc P được trọn quyền, còn ai cản trở điều gì vợ chồng tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm”. Như vậy, Giấy sang nhượng ngày 02/6/2011 đã xác định rõ kể từ ngày lập Giấy sang nhượng, bà Nguyễn Thị Ngọc P được trọn quyền sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng và bà P đã được nhận giữ giấy chuyển nhượng này. Giấy sang nhượng này được lập khi ông B còn sống, chỉ khi ông B chết (năm 2012) thì bà Đặng Thị P1 mới lập thủ tục tách thành nhiều thửa đất riêng rồi tặng cho các người con, trong đó có diện tích xác định chuyển nhượng cho bà P, thì mới phát sinh tranh chấp.

Về ý kiến tranh luận của Luật sư của bị đơn cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng, bà P còn nợ vợ chồng bà P1 60.000.000đ nên không thể có việc bà P đã trả tiền đất cho vợ chồng bà P1; tuy nhiên thấy rằng: Hồ sơ vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn bà Đặng Thị P1 với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P do Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật số 43/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 (theo đó, Tòa án đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà P1, buộc bà P trả nợ 60.000.000đ theo giấy vay tiền năm 2008) và thừa nhận của các bên tại phiên tòa cho thấy là một quan hệ pháp luật khác, không liên quan đến quan hệ đang tranh chấp trong vụ án này.

Hơn nữa, Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 29/02/2016 tại Ủy ban nhân dân xã C thể hiện trong trình bày của mình, bà Đặng Thị P1 không hề đề cập đến việc bà P chưa trả tiền chuyển nhượng đất và kết thúc buổi hòa giải, bà P1 đã đồng ý giao trả đất cho bà P. Việc hòa giải tranh chấp đất đai ngày 29/02/2016 và Thông báo hòa giải thành số 06/TB-UBND ngày 03/3/2016 của UBND xã C là thực hiện đúng với qui định tại Điều 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy, Bản án sơ thẩm quyết định Giấy sang nhượng ngày 02/6/2011 có hiệu lực và chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà P1 và những người liên quan giao trả diện tích đất tranh chấp 229,7m² cho bà P là hợp lý hợp tình, phù hợp với nguồn gốc tài sản và diễn biến quá trình sử dụng, phân chia, giao dịch đất đai trong gia đình có 02 anh em là ông B và bà P.

[3] Về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn: Tại Biên bản hòa giải ngày 29/02/2016, bà Đặng Thị P1 đã hòa giải đồng ý trả lại đất theo Giấy sang nhượng ngày 02/6/2011 nên thời hiệu khởi kiện được bắt đầu lại kể từ ngày 01/3/2016 theo qui định tại Điều 162 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngày 05/4/2016, bà Nguyễn Thị Ngọc P khởi kiện là còn trong thời hiệu. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Ngọc P tranh chấp quyền sử dụng đất

đã nhận chuyển nhượng nên Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong trường hợp này là có căn cứ.

[4] Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2011 có nội dung và hình thức phù hợp với qui định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với qui định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy Giấy chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực theo đúng qui định của pháp luật nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền chuyển nhượng để được nhận Giấy chuyển nhượng, nên theo qui định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng ngày 02/6/2011 có hiệu lực là hợp lý.

[5] Về việc bà **Đặng Thị P1** lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là ông **Nguyễn Tấn T4**: Sau khi có Thông báo hòa giải thành của UBND xã ngày 03/3/2016, bà **Đặng Thị P1** đã không thực hiện theo kết quả hòa giải mà chia thửa đất 457 ra làm nhiều thửa nhỏ và lập các hợp đồng tặng cho các con của bà. Phần đất tranh chấp là phần đất bà **Đặng Thị P1** tặng cho ông **Nguyễn Tấn T4** là thửa 457D: Trích lục số 04/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C chứng thực ngày 15/3/2016, diện tích 252,3m², trong đó có 50m² đất ở theo Hợp đồng tặng cho ngày 23/3/2016, (khi đo đạc thực tế là 229,7m²). Quyền sử dụng đất tặng cho chưa được đăng ký sang tên cho ông **Nguyễn Tấn T4** nên việc tặng cho này chưa phát sinh hiệu lực theo qui định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng tặng cho này cũng trái pháp luật do đất đã chuyển nhượng cho bà **P**; nên bản án sơ thẩm công nhận cho bà **P** là hợp lý. Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông **Nguyễn Tấn T4** không có kháng cáo.

[6] Về giải quyết tài sản trên đất tranh chấp: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2023, Trích đo địa chính thửa đất ngày 12/9/2023 và bản vẽ hiện trạng nhà hoàn thành ngày 10/10/2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp, bà **Đặng Thị P1** đã xây nhà 01 tầng, tường xây gạch, mái tôn khung kèo sắt (không chia phòng, không công trình phụ) và phía sau là nhà xưởng tạm, vách bọc tôn, mái khung kèo sắt. Tại phiên tòa, bị đơn bà **P1** thừa nhận khi xây không xin phép, bị lập biên bản và đình chỉ việc xây dựng trái phép.

Trong khi đó, tại thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản trong năm 2016 và năm 2019 (bút lục 75 – 83 và bút lục 168) thì đất tranh chấp là đất còn trống. Mặc dù đất đang có tranh chấp và khi bắt đầu xây dựng cũng như trong quá trình xây công trình trên đất, bà **P1** đã nhiều lần bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập Biên bản, yêu cầu đình chỉ xây dựng, bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng bà **P1** vẫn tiếp tục xây cất trái phép công trình trên đất như hiện trạng, cụ thể:

Ngày 06/02/2023, Tổ kiểm tra trật tự xây dựng UBND xã C kiểm tra theo đơn báo cáo của bà **Nguyễn Thị Ngọc P** ghi nhận có công trình đang xây dựng, hiện trường có một móng đá chiều rộng 11,8m, chiều dài 14,3m,

diện tích 168,74m, móng phía Tây đã xây 03 lớp đá chẻ, móng phía Đông, T mới đổ đá lô ca móng. UBND xã C đã lập Biên bản đình chỉ và ban hành Thông báo số 210/TB-UBND ngày 15/02/2023 về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình trên đất đang tranh chấp di sản thừa kế gửi cho bà Đặng Thị P1.

Ngày 08/3/2023, Tổ kiểm tra trật tự xây dựng UBND xã C lập biên bản lần 2, ghi nhận có công trình đang xây dựng, hiện trường có một móng đá chiều rộng 11,8m, chiều dài 14,3m, diện tích 168,74m, đã xây hoàn thiện 03 lớp đá chẻ, phía Tây đã xây tường dày 20cm, dài 14,3m, cao từ 3,5m - 4,5m, phía Nam tường xây dày 20cm, dài 11,8m, cao 3,5m và yêu cầu đình chỉ việc thi công xây dựng.

Ngày 28/4/2023, Chủ tịch UBND thành phố C đã ban hành Quyết định số 1049/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Đặng Thị P1 theo qui định.

Do bà Đặng Thị P1 không chấp hành pháp luật và các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng và quản lý đất đai, cố tình xây nhà trái phép trên đất tranh chấp đến cùng. Vì vậy, bản án sơ thẩm buộc khi giao trả đất cho Nguyễn Thị Ngọc P, bà Đặng Thị P1 phải tự tháo dỡ nhà mà bà xây trên đất, trong trường hợp bà không tự tháo dỡ thì bà Nguyễn Thị Ngọc P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phá dỡ theo qui định của pháp luật về thi hành án dân sự là đúng quy định pháp luật, bảo đảm sự nghiêm minh trong việc chấp hành và thực thi pháp luật. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc P tự nguyện hỗ trợ cho bà Đặng Thị P1 100.000.000đ để tháo dỡ nhà nên Tòa án sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện này là hợp lý.

[7] Về hợp đồng cho thuê tài sản: Đất bà Đặng Thị P1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc P và việc xây dựng nhà trên đất là trái phép như đã nhận định ở trên nên việc bà Đặng Thị P1 cho Công ty cổ phần K thuê nhà, đất là trái pháp luật, hợp đồng cho thuê này không có giá trị. Công ty cổ phần K và bà Đặng Thị P1 đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng này vô hiệu nên Tòa án không xét.

[8] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp: Ngày 15/10/2008, vợ chồng ông B và bà P1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 191 tờ bản đồ 11. Năm 2012, ông B chết. Sau đó, thửa đất 191 tờ bản đồ 11 được cấp đổi điều chỉnh thành thửa đất 457 tờ bản đồ 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00865, do UBND thành phố C cấp ngày 25/02/2014 cho bà Đặng Thị P1. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Ngọc P có quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích và tứ cận được mô tả trong bản án sơ thẩm và T7 đo địa chính kèm theo Bản án sơ thẩm, Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị P1 và cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị Ngọc P** đối với phần đất vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc B**, bà **Đặng Thị P1** đã chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Ngọc P**.

[9] Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Toà án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản đang tranh chấp đối với thửa đất 457, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại **thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa** theo Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT và Quyết định hủy bỏ một phần biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT cùng ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa là bảo vệ kịp thời cho người có quyền sử dụng đất hợp pháp và bảo đảm cho việc Thi hành án

[10] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Ngọc P** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ nên Tòa án sơ thẩm không xem xét nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng của các đương sự còn lại là hợp lý.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bà **Đặng Thị P1** và kháng cáo của ông **Lê Tấn H** và bà **Nguyễn Đặng Hoàng V**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 14/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Đặng Thị P1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000483 ngày 22-5-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bà **Nguyễn Đặng Hoàng V** và ông **Lê Tấn H** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000484 ngày 22-5-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

[1] Tên đúng là "**Lê Thị Phương L1**", các bên đều thừa nhận việc ghi không chính xác họ tên bà **L1**.

Nơi nhận:

- Vụ II- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;

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

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tổ tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

Đã ký

Nguyễn Tấn Long