

Bản án số: 103/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 7 - 2024

“V/v: tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ích Yên

Các Thẩm phán: Ông Lê Quý My và bà Nguyễn Thị Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 03/2024/DS - ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 04 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1933, địa chỉ: Xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Xóm C, xã L, huyện V, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1970, địa chỉ: Tổ G, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Vinh Q, sinh năm 1990. Địa chỉ: Tổ A, phường G, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Cụ Phạm Văn N2, sinh năm 1922. (đã chết).

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của cụ N2:

- Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1968; (vợ ông Phạm Văn M). Địa chỉ: Xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt)

- Anh Phạm Minh T1, sinh năm 1993; (con ông M, bà N3). Địa chỉ: Xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt)

- Chị Phạm Thị Bảo Á, sinh năm 1996 (con ông M, bà N3). Địa chỉ: Xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt)

- Bà Phạm Thị N4, sinh năm 1974; (con cụ N2, cụ N). Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn G, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt)

3.2. Ông Lương Anh H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt)

3.3. Văn phòng C Địa chỉ: Số D H, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị H1 (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo:

- Bà Phạm Thị N1 - Bị đơn

- Ông Lương Anh H - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm; nội dung kháng cáo như sau:

Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 20/6/2018, tại Văn phòng C1, tỉnh Thái Nguyên đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N (Bên A), bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị N1 – con gái cụ N2 và cụ N (Bên B). Theo đó bên A tặng cho bên B toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 198944. Cụ thể:

- Thửa đất số 40, tờ bản đồ 22, diện tích 1058 m², thời hạn sử dụng tháng 12/2013

- Thửa đất số 22, tờ bản đồ 22, diện tích 634 m², thời hạn sử dụng tháng 12/2013

- Thửa đất số 27, tờ bản đồ 22, diện tích 101 m², thời hạn sử dụng tháng 12/2013

- Thửa đất số 34, tờ bản đồ 22, diện tích 736 m², thời hạn sử dụng tháng 12/2013

- Thửa đất số 26 tờ bản đồ 22, diện tích 6176 m²; diện tích 400m², thời hạn sử dụng lâu dài; diện tích 5776m², thời hạn sử dụng lâu dài.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp IV.

Ngoài ra hợp đồng còn quy định quyền và nghĩa vụ của các bên.

Cụ N cho rằng, bà N1 lợi dụng lúc cụ N2 ốm đau và cụ N tuổi cao không hiểu biết pháp luật, bà N1 đã có hành vi gian dối để cụ N2 và cụ N ký tên, điền chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện mục đích chuyển toàn bộ đất đai có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 cụ sang tên bà N1.

Ngay sau khi phát hiện có việc ký hợp đồng tặng cho toàn bộ đất đai cho bà N1, từ năm 2019, cụ N đã có đơn gửi các cơ quan chức năng huyện P yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên. Vì vậy, cụ N yêu cầu Tòa án: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/6/2018 giữa bên tặng cho là cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N, bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị N1 (Hiện nay, bà N1 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Do bà N1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đồng thời, buộc ông Lương A H trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn N2. Căn cứ hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng tặng cho vi phạm khoản 3 điều 191, Luật đất đai năm 2013 và Điều 503 Bộ luật dân sự.

Bị đơn (bà Phạm Thị N1) trình bày: Bà là con gái ruột của cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N. Cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N sinh được 5 người con nhưng hiện nay đã chết 3 người con trai, chỉ còn hai chị em gái là bà và bà Phạm Thị N4, sinh năm 1974. Anh trai là Phạm Văn M, sinh năm 1967 (đã chết năm 2008) có vợ là Nguyễn Thị N3, sinh năm 1968 và có 02 con là Phạm Minh T1, sinh năm 1993 và Phạm Bảo Á, sinh năm 1996. Còn lại hai người chết khi chưa lập gia đình.

Năm 2018, khi bà đón bố bà (cụ N2) về chăm sóc, bà yêu cầu cụ N gọi những người con của ông N2, bà N đến để cùng nhau góp tiền chăm sóc cụ N2. Tuy nhiên, cụ N nói không cần vì cụ N2 đã có tài sản để bán đi lấy tiền chăm sóc cụ N2. Sau đó, bà đưa cụ N ra Luật sư để tư vấn, thì cụ N nói là bà muốn làm gì thì làm, mục đích để cho bà thuận lợi cho việc bán đi. Ngày 20/6/2018, bà đưa cụ N và cụ N2 ra phòng C2, tại Tổ A, phường C để làm hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản gồm 05 thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ N2 cho bà, lúc đó cụ N2 còn minh mẫn.

Sau khi được bố mẹ tặng cho đất, bà chưa đăng ký kê khai để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận QSD đất vẫn mang tên Phạm Văn N2. Cụ N - mẹ bà bảo bà bán đi để lấy tiền chăm sóc cho cụ N2 nhưng chưa bán được nên bà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến thế chấp, vay số tiền 950.000.000 đồng của anh Lương A H tại tổ A, phường P, thành phố T để lo thuốc, đi bệnh viện và trả công cho bác sỹ chăm sóc tại nhà cho cụ N2. Bà xác định việc cụ N2 và cụ N ký hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản là 05 thửa đất trong giấy chứng nhận

QSD đất của cụ N2 ngày 20/6/2018 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc lừa dối.

Năm 2020, bà N3 có đở 70.000.000 đồng tiền đất vào thửa đất số 26 và một phần vào thửa đất ruộng, do lúc đó cụ N2, cụ N đã lấy đất đi làm gạch nên bà đở đất vào cho bằng.

Nay cụ N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N với bà, bà yêu cầu những người có liên quan cùng bà trả tiền chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã thế chấp cho ông Lương Anh H, sau đó bà sẽ trả lại diện tích ruộng cho bà N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị N3 (vợ ông Phạm Văn M) khai: Gia đình bà có diện tích đất ở thửa đất số 26, 22, 27, 34, 40 tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Khoảng năm 2018, bà Phạm Thị N1 là con gái của cụ N2 và cụ N đã đón cụ N2 về ở cùng tại tổ A, phường T, thành phố T. Trong thời gian này, bà N1 đã lợi dụng lúc cụ N2 ốm đau và cụ N tuổi cao, không hiểu biết pháp luật, bà N1 đã dùng hành vi gian dối để cụ N2 và cụ N ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện mục đích chuyển toàn bộ đất đai có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 cụ sang tên bà Phạm Thị N1. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn N2, Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị N1.

- Anh Phạm Minh T1 (con ông M, bà N1) khai: Ông bà nội anh là cụ Phạm Văn N2 và Nguyễn Thị N có tài sản chung là quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 02/12/2002, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y198944 gồm 05 thửa đất: Thửa số 26, 22, 27, 34, 40, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

Khoảng năm 2018, bà Phạm Thị N1 đã đón ông nội anh về ở cùng tại phường T, thành phố T. Trong thời gian này, bà Phạm Thị N1 đã mang theo sổ hộ khẩu của ông bà nội và nói rằng sẽ nhập khẩu của cụ N2, cụ N theo hộ khẩu của bà Phạm Thị N1. Bà N1 lợi dụng việc ông bà anh tuổi cao sức yếu, không hiểu biết pháp luật để ông bà anh ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện mục đích chuyển toàn bộ các thửa đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N2, bà N sang tên cho bà N1. Anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn N2, Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị N1.

- Chị Phạm Thị Bảo Á (con ông M, bà N1) khai: Chị là con của ông Phạm Văn M (chết năm 2008) và bà Nguyễn Thị N3. Bố chị là con đẻ của cụ Phạm Văn N2 (chết năm 2019) và cụ Nguyễn Thị N.

Chị được biết vào khoảng đầu năm 2018, ông nội chị bị ốm, bà Phạm Thị N1 đã đón cụ N2 về ở cùng tại phường T, thành phố T. Trong thời gian này, lợi dụng lúc cụ N2 đau ốm và cụ N tuổi cao không hiểu biết pháp luật, bà Phạm Thị N1 đã dùng hành vi gian dối để cụ N2 và cụ N ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện mục đích chuyển toàn bộ đất đai có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ N2, cụ N sang tên bà N1. Thực chất ông bà nội chị không có ý định tặng cho toàn bộ đất đai cho bà Phạm Thị N1, vì chị được biết trước khi chết, cụ N2 có di nguyện toàn bộ đất đai của ông bà sẽ để thừa kế cho cháu đích tôn là Phạm Minh T1 (anh trai ruột của chị), để anh T1 xây dựng nhà thờ, thờ cúng tổ tiên.

Cụ N khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/6/2018 giữa bên tặng cho là cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N, bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị N1, chị hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của cụ N.

- Bà Phạm Thị N4 (con cụ N2, cụ N) khai: Bà là con đẻ của cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N. Bố mẹ bà có 05 người con chung gồm anh Phạm Văn M, sinh năm 1967 (đã chết năm 2008, có vợ và 2 con), chị Phạm Thị N1, sinh năm 1970; anh Phạm Văn H2, sinh năm 1972 (đã chết năm 1991); bà Phạm Thị N4, sinh năm 1974; em Phạm Văn K, sinh năm 1978 (chết năm 1980). Bà và những người trong gia đình không ai được biết việc bố mẹ bà tặng nhà đất cho bà N1. Sau khi cụ N2, cụ N tặng cho đất và tài sản trên đất bà Phạm Thị N1 chưa bao giờ quản lý, sử dụng đất. Hiện nay, diện tích đất mà cụ N2, cụ N tặng cho bà N1, mẹ bà là cụ N đang ở. Nay cụ N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà đồng ý với yêu cầu của cụ N để gia đình lấy nơi đó thờ cúng cho ông bà, tổ tiên.

- Ông Lương Anh H khai: Năm 2018, bà Phạm Thị N1 đã 03 lần vay tiền của ông. Lần thứ nhất bà N1 vay số tiền 500.000.000 đồng, lần thứ hai vay 250.000.000 đồng, lần thứ ba vay 200.000.000 đồng. Tổng số tiền bà N1 vay của ông là 950.000.000 đồng.

Khi vay, bà N1 thế chấp cho ông một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn N2 và một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hiện ông vẫn đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho trên. Khi nào bà N1 trả tiền cho ông thì ông trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu có phát sinh tranh chấp với bà N1 thì ông sẽ khởi kiện sau.

- Văn phòng C1, trình bày ý kiến: Ngày 20/6/2018, Văn phòng C3 được hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị N tặng cho bà Phạm Thị N1.

Qua kiểm tra Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1450, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 20/6/2018 và đối chiếu với các quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng nhận thấy: Đã thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C1 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS - ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 144, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 424, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N
2. Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do Văn phòng C1, tỉnh Thái Nguyên số công chứng 1450, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2018 giữa cụ Phạm Văn N2, cụ Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị N1 đối với các thửa đất:

+ Thửa đất số 40, tờ bản đồ 22, diện tích 1058 m², thời hạn sử dụng tháng 12/2013

+ Thửa đất số 22, tờ bản đồ 22, diện tích 634 m², thời hạn sử dụng tháng 12/2013

+ Thửa đất số 27, tờ bản đồ 22, diện tích 101 m², thời hạn sử dụng tháng 12/2013

+ Thửa đất số 34, tờ bản đồ 22, diện tích 736 m², thời hạn sử dụng tháng 12/2013

+ Thửa đất số 26 tờ bản đồ 22, diện tích 6176 m²; diện tích 400m², thời hạn sử dụng lâu dài; diện tích 5776m², thời hạn sử dụng lâu dài

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp IV.

Đất và nhà tại xóm C, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên

3. Ghi nhận việc cụ Nguyễn Thị N tự nguyện trả cho bà Phạm Thị N1 tiền công đo đất là 70.000.000 đ (Bảy mươi triệu) đồng.

Bà Phạm Thị N1 được sở hữu số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu) đồng do cụ Nguyễn Thị N hoàn trả.

4. Buộc ông Lương A H trả lại cho cụ Nguyễn Thị N 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số Y 198944, do UBND huyện P cấp ngày 02/12/2002 mang tên Phạm Văn N2.

5. Giành quyền khởi kiện cho ông Lương Anh H, bà Phạm Thị N1 khởi kiện vụ án dân sự khác đối với hợp đồng vay tài sản; bà Phạm Thị N1 đối với chi phí tiền thuốc cho cụ N2 nếu có tranh chấp.

6. Chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị N1 phải hoàn trả cụ Nguyễn Thị N số tiền thẩm định tại chỗ 17.000.000đ (Mười bảy triệu) đồng.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị N1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn) đồng sung quỹ nhà nước.

Miễn án phí có giá ngạch cho cụ Nguyễn Thị N.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 25/01/2024, bị đơn là bà Phạm Thị N1 kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây: Không chấp nhận đơn và yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do Văn phòng C1, tỉnh Thái Nguyên số công chứng 1450, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2018 giữa cụ Phạm Văn N2, cụ Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị N1 có hiệu lực thi hành để bà tiếp tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan chức năng theo quy định.

- Ngày 05/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Anh H kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông phải trả lại giấy tờ cho cụ N tuy nhiên đây là giấy tờ cầm cố khoản vay giữa bà N1 và ông. Đến nay, bà N1 chưa trả ông số tiền đã vay nợ. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị N1 ủy quyền cho ông Vũ Vinh Q trình bày những nội dung chính như sau: Bà N không đủ thẩm quyền làm đơn yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì ông N2 trước khi chết không thay đổi nguyện vọng tặng cho đất cho bà N1; Bà N1 là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp và đã được Ủy ban nhân dân xã xác nhận; Hợp đồng

này nếu có vô hiệu thì chỉ vô hiệu một phần đối với các thửa đất ruộng do bà N1 không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp; Bà N có nhiều nơi ở khác nhau; Hợp đồng này không thuộc trường hợp phải hủy theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật dân sự; Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng và không liên quan đến việc phải hoàn thành chuyển quyền sử dụng đất; Bà N cho rằng bà và cụ N2 bị bà N1 lừa dối, không biết có sự việc tặng cho quyền sử dụng đất là không đúng vì tại bút lục số 01, bà N đã thể hiện ý chí là muốn tặng cho một phần đất cho bà N1.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Q có xuất trình một giấy xác nhận về việc bà N1 có trực tiếp canh tác đất nông nghiệp để tòa cấp phúc thẩm xem xét.

Bà N1 hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông Q.

Ông T (người đại diện theo ủy quyền của cụ N) không nhất trí với ý kiến của bị đơn và người được ủy quyền: hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có hiệu lực pháp luật do chưa thực hiện đăng ký theo quy định tại cơ quan có thẩm quyền; ban đầu, bà N có ý kiến cho một phần đất nhưng sau đó đã thay đổi ý kiến là không cho bà N1 đất; Trong nội bộ gia đình bà N1 và bà N4 có nhiều mâu thuẫn bất đồng, việc bà N1 đưa ra yêu cầu số tiền 950.000.000 đồng để chăm sóc cụ N2 là không có căn cứ; Cháu T1 có nói sau này sẽ có trách nhiệm trả cho bà N1.

Trong phần tranh luận, cơ bản các bên đương sự đều đưa ra những căn cứ, lập luận để giữ nguyên quan điểm của mình như nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS.

Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát:

Đơn kháng cáo được nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí đầy đủ là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét nội dung kháng cáo của bà N1 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là không có căn cứ chấp nhận, cần bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án huyện Phú Lương.

Xét nội dung kháng cáo của ông Lương Anh H (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) khi nào bà N1 trả hết số tiền đã vay là 950.000.000 đồng thì ông mới trả giấy tờ. Tại cấp sơ thẩm, ông không có yêu cầu độc lập nên

được HĐXX giành quyền cho ông khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, ông H được tòa án triệu tập họp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 312 BLTTDS, đình chỉ đối với nội dung kháng cáo của ông H.

Bởi lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 312/BLTTDS, bác kháng cáo của bà Phạm Thị N1; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lương Anh H (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan). Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án huyện Phú Lương.

Án phí phúc thẩm: Bà N1, ông H phải chịu 300.000đ án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1]. Về chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị N1, ông Lương Anh H đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, vắng mặt ông Lương Anh H, Hội đồng xét xử thấy ông H đã có đầy đủ lời khai thể hiện trong hồ sơ và đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên việc xét xử vẫn được tiến hành theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của bà Phạm Thị N1 về việc không chấp nhận toàn bộ nội dung bản án như Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định:

Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/6/2018 giữa bên tặng cho là cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N, bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị N1 (hiện nay, bà N1 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Đồng thời, buộc ông Lương A H trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn N2.

Căn cứ khởi kiện: Cụ N xác định bà N1 đã có hành vi gian dối để cụ N2 và cụ N ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện mục đích chuyển toàn bộ đất đai có trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 cụ sang tên bà N1. Ngay sau khi phát hiện có việc ký Hợp đồng tặng cho bà N1, từ những năm 2019, cụ N đã có đơn gửi các cơ quan chức năng huyện P để yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên. Căn cứ hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là do vi phạm khoản 3 điều 191, luật đất đai năm 2013 và Điều 503 Bộ luật dân sự.

Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: Cụ Phạm Văn N2, cụ Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị N1 đều đã ký vào các trang của hợp đồng. Cụ N xác định chữ ký bên A là của cụ và cụ N2. Về hình thức, thủ tục thực hiện việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa cụ Phạm Văn N2, cụ Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị N1 đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật tại các Điều 457, Điều 459, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký hợp đồng tặng cho, bà Phạm Thị N1 đã không thực hiện nghĩa vụ của mình là tiến hành làm thủ tục sang tên để được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất cụ N2, cụ N đã tặng cho. Như vậy, bà Phạm Thị N1 đã vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng tại khoản 4 Điều 2 là: *“Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”*. Tại khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/6/2018 còn quy định: *“Quyền sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nói trên chỉ thuộc về bên B khi bên B hoàn tất thủ tục đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền”*. Do vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N (Bên A), bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị N1 (Bên B) chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”*.

Như vậy, căn cứ vào quy định của pháp luật và thực tế thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn N2, cụ Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị N1 chưa có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, bản thân cụ Nguyễn Thị N không còn nơi ở nào khác ngoài diện tích đất ghi trong hợp đồng tặng cho, kể từ khi lập hợp đồng tặng cho cụ N vẫn quản lý và sử dụng đất và tài sản cho đến nay. Cho nên, việc cụ Nguyễn Thị N yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Văn N2, cụ Nguyễn Thị N và bà Phạm Thị N1 lập ngày 20/6/2018 là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy, quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký hợp đồng tặng cho, bà Phạm Thị N1 đã không thực hiện nghĩa vụ của mình là tiến hành làm thủ tục sang tên để được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích cụ N2, cụ N đã tặng cho. Như vậy, bà Phạm Thị N1 đã vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng tại khoản 4 Điều 2 là: *“Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”*. Tại khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/6/2018 còn quy định: *“Quyền sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nói trên chỉ thuộc về bên B khi bên B hoàn tất thủ tục đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền”*. Do vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Phạm Văn N2 và cụ Nguyễn Thị N (Bên A), bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị N1 (Bên B) chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Mặt khác, bản thân cụ Nguyễn Thị N không còn nơi ở nào khác ngoài diện tích đất ghi trong hợp đồng tặng cho, kể từ khi lập hợp đồng tặng cho cụ N vẫn quản lý và sử dụng đất và tài sản cho đến nay nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của cụ N là có căn cứ.

Cụ Nguyễn Thị N tự nguyện trả cho bà Phạm Thị N1 tiền công đồ đất là 70.000.000 đ (Bảy mươi triệu) đồng. Xét thấy sự tự nguyện của cụ N là phù hợp với thực tế diễn biến vụ án, không trái P, cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của cụ N về việc trả cho bà N1 số tiền 70.000.000 đồng là có căn cứ.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chịu án phí, chi phí tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật, kháng cáo của bà Phạm Thị N1 là không có căn cứ, cần bác toàn bộ kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm và bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Xét kháng cáo của ông Lương Anh H về việc không chấp nhận một phần nội dung bản án như Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, ông H đã được triệu tập hợp lệ hai

lần mà vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 5 Điều 308; khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lương Anh H.

[4]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, cần được chấp nhận.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị N1, ông Lương Anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm,

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ, áp dụng pháp luật của cấp phúc thẩm:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ vào khoản 5 Điều 308; khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

2. Tuyên xử:

- 2.1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị N1;
- 2.2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lương Anh H.
- 2.3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DSST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nộp sung quỹ nhà nước, được trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004510 ngày 05/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Ông Lương Anh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nộp sung quỹ nhà nước, được trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004517 ngày

27/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Phú Lương;
- Chi cục THADS huyện Phú Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ích Yên