

Bản án số: 297/2024/DS-PT

Ngày: 20-9-2024

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng  
cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy  
quyết định cá biệt”.

**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 Lê Văn Thường

**Các thẩm phán:** Ông Trương Công Thi

Ông Phạm Ngọc Thái

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Văn Phong – Thẩm tra viên 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:** Ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và tại điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2024/TLPT-DS ngày 09/7/2024 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1777/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ: **Tổ B, khối phố C, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam**; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị D**; địa chỉ: **A N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng**; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông **Huỳnh P**, sinh năm 1937 và bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1939; cùng địa chỉ: **Tổ A, Khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam**, có mặt

Người đại diện theo ủy của bà **L1**: ông **Huỳnh Ngọc M**; sinh năm 1977; địa chỉ: **Tổ A, Khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam**, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông **Trần Khánh V**, Luật sư **Công ty L3**, thuộc **Đoàn luật sư thành phố Đ**; địa chỉ: **A B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**, có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; Địa chỉ: Số B, đường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh V1, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Đ; vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ I, khối phố C, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

3. Bà Huỳnh Thị D1, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ A, khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

4. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1968; Địa chỉ: tổ dân phố T, phường H, thành phố H, Thừa Thiên H1; vắng mặt..

5. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1971; có mặt.

6. Ông Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1971; có mặt.

7. Ông Huỳnh Ngọc M, sinh năm 1977; có mặt.

8. Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1983; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khối phố B, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

9. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C Mẹ T, phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Phước D2, Trưởng Văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt..

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh P và bà Nguyễn Thị L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc M.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Huỳnh Thị L trình bày:*

Thửa đất số 27/2, tờ bản đồ số 20, diện tích 643m<sup>2</sup>, tại thôn B, xã Đ, huyện Đ (nay là phường Đ, thị xã Đ) do ông Huỳnh Ngọc M đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014, có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng ông Huỳnh P và bà Mai Thị H2, nhận chuyển nhượng, sử dụng từ trước năm 1975 là nơi ở của ông P, bà H2 và các con trước khi bà H2 chết vào năm 1971. Sau khi bà H2 chết, bà Nguyễn Thị L1 về làm vợ ông P cùng sống chung với các con trong gia đình, kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận cho ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1 vào năm 2007, đến năm 2014 thì ông P và bà L1 tặng cho thửa đất trên cho ông Huỳnh Ngọc M. Cho rằng việc tặng cho thửa đất từ ông P, bà L1 sang ông M là ảnh hưởng đến quyền lợi của những người con đời trước của ông P và bà H2 nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1 với ông Huỳnh Ngọc M đối với thửa đất trên lập tại Văn phòng C1 ngày 16/9/2014 là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp cho ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1 ngày 02/8/2007, đối

với thửa đất số 27/02, tờ bản đồ số 20, diện tích 643m<sup>2</sup> tại **khối Bằng A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam**.

*Bị đơn Ông Huỳnh P và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Theo Chứng thư kiến điền lập ngày 21 tháng 3 năm 1963 thì nguồn gốc thửa đất 27/2, tờ bản đồ số 20 là thửa đất 277, tờ bản đồ số 4, do ông P mua lại của vợ chồng ông Huỳnh Q và bà Thân Thị T3 từ ngày 21 tháng 12 năm 1972, tức là tài sản này hình thành sau khi bà H2 chết; ông P khẳng định đây là tài sản của riêng ông, vợ trước và vợ sau không có quyền gì, hiện nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đúng pháp luật nên vợ chồng ông có toàn quyền quyết định; việc tặng cho nhà đất này cho ông Huỳnh Ngọc M là để ông M phụng dưỡng vợ chồng ông P, lo thờ cúng ông bà, sau này không chuyển nhượng cho người khác. Các con của vợ trước đã có gia đình riêng. Hiện vợ chồng ông cần tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất này để phục vụ cuộc sống nên không đồng ý.

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

- Văn phòng C1 cho rằng: đã tiến hành thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/9/2014 giữa ông P, bà L1 với ông M liên quan đến thửa đất 27/2, tờ bản đồ số 20, tại xã Đ, huyện Đ (nay là phường Đ, thị xã Đ) theo đúng quy định pháp luật.

- Ủy ban nhân dân thị xã Đ cho rằng: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1 năm 2007 đối với thửa đất số 27/2, tờ bản đồ số 20 là đúng quy định của pháp luật; không đồng ý đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận.

- Các ông, bà: Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị D1, Huỳnh Thị T, Huỳnh Thị T1, Huỳnh Ngọc C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Ông Huỳnh Ngọc M và bà Huỳnh Thị T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; thống nhất với quan điểm của các bị đơn.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị L, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại Văn phòng C1 vào ngày 16 tháng 9 năm 2014, giữa ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1 với ông Huỳnh Ngọc M, đối với thửa đất số 27/2, tờ bản đồ số 20, tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam vô hiệu. Không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số AD 587971) của Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp cho ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1 ngày 02 tháng 8 năm 2007, đối với thửa đất số 27(02), tờ bản đồ số 20, tại xã Đ, huyện Đ (nay là phường Đ, thị xã Đ), tỉnh Quảng Nam.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/3/2024 ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1; ông Huỳnh Ngọc M kháng cáo với nội dung không chấp nhận toàn bộ Bản án sơ thẩm;

Ngày 01/4/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam kháng nghị đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam và chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc M, sửa Bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam và kháng cáo của ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1; ông Huỳnh Ngọc M; Hội đồng xét xử phúc thẩm, thấy rằng:

[1.1] Về nguồn gốc thửa số 277, tờ bản đồ số 4, thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Huỳnh Q, bà Thân Thị T3 theo Chứng thư kiến điền lập ngày 21 tháng 3 năm 1963, thể hiện thông tin khai báo ngày 09 tháng 01 năm 1973 với nội dung “ông Huỳnh P và vợ Mai Thị H2 (chết) mua đoạn của ông Huỳnh Q và bà Thân Thị T3 thửa đất số 277, tờ bản đồ số 4, tại thôn B, xã V, quận Đ theo văn tự ngày 03 tháng 9 năm 1972” xác định tài sản này hình thành sau khi bà Mai Thị H2 chết.

[1.2] Trong quá trình tố tụng, ông P và bà L1 đều khai “từ năm 1972 bà L1 về làm vợ và sống chung với cha con ông P”, nên diện tích đất tranh chấp được “bên mua” và “bên bán” giao kết hợp đồng, bàn giao đất từ năm 1972, bà L1 đang là vợ ông P sau khi bà H2 đã chết 01 năm. Do vậy, việc ông P khai rằng sau khi bà H2 chết, ông P mua lại đất của ông Q, bà T3; tiền mua đất là của ông khi bà H2 chết không có để lại tài sản, trong khi đó các con bà H2 không chứng minh nguồn tiền mua đất là của bà H2, ông P.

[1.3] Còn các con của bà H2, ông P cho rằng Giấy khai sinh của bà Huỳnh Thị H (con của bà H2 và ông P) lập năm 1969 thể hiện ông P, bà H2 thường trú tại “Băng A, V, Đ, Quảng Nam” và khai sinh cho bà H cùng địa chỉ này; người làm chứng Lê Thị L2 xác nhận bà H2 và ông P là người tạo lập nên mảnh đất mà các bên đang tranh chấp. Nhưng ông P không thừa nhận mà khai: Năm 1963 ông và bà H2 tạm trú làm quán, sau đó tản cư ra H ở cho đến khi bà H2 chết, không có ở trên thửa đất có tranh chấp; như vậy lời khai nại của bà L không có căn cứ và lời khai của người làm chứng không có độ tin cậy.

[1.4] Hơn nữa, ông P, bà L1 sinh sống trên thửa đất này từ năm 1972 cho đến nay và đã thực hiện đăng kê khai theo quy định pháp luật về đất đai đầy đủ nên), Ủy ban nhân dân xã Đ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ đều đề nghị cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1 năm 2007 đối với thửa đất số 27/2, tờ bản đồ số 20 là đúng với chủ thể sử dụng đất được Hội đồng xét cấp đất địa phương xác nhận và được cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai

cấp xã trình, đề nghị cấp Giấy chứng nhận; căn cứ đề nghị trên Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập năm 2007 cho ông P, bà L1 là có cơ sở đúng quy định pháp luật về đất đai.

[1.5] Như vậy, ông P, bà L1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; do đó, ông P, bà L1 đứng tên lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 27/2, tờ bản đồ số 20, sang tên cho ông Huỳnh Ngọc M là phù hợp quy định pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất.

[1.6] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Huỳnh Thị L là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật về đất đai nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam và kháng cáo của ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1; ông Huỳnh Ngọc M và sửa Bản án sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[2] Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì bà L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản 20.000.000 đồng, bà L đã nộp tạm ứng chi xong.

[3] Bà Huỳnh Thị L là người cao tuổi nên theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án nên bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo được chấp nhận và ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1 là người cao tuổi nên theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án nên Ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1; ông Huỳnh Ngọc M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 48, 49, 50 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 457, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam và kháng cáo của ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1; ông Huỳnh Ngọc M và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập tại Văn phòng C1 vào ngày 16 tháng 9 năm 2014, giữa ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1 với ông Huỳnh Ngọc M, đối với thửa đất số 27/2, tờ bản đồ số 20, tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số AD 587971) của Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp cho ông Huỳnh

P, bà Nguyễn Thị L1 ngày 02 tháng 8 năm 2007, đối với thửa đất số 27 (02), tờ bản đồ số 20, tại xã Đ, huyện Đ (nay là thị xã Đ), tỉnh Quảng Nam.

2. Bà Huỳnh Thị L phải chịu 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản, bà L đã nộp tạm ứng chi xong.

3. Bà Huỳnh Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Ông Huỳnh P, bà Nguyễn Thị L1; ông Huỳnh Ngọc M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H3 lại cho ông Huỳnh Ngọc M 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000094 ngày 05/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

**Lê Văn Thường**