

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 74/2024/DS-PT

Ngày 16-9-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Khắc Chiên

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thu Huyền, ông Bùi Xuân Trường

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Bà Lê Thị Thanh Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 51/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 517/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L - sinh năm 1946

Địa chỉ: Khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ

(Có mặt)

*Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn N- sinh năm 1968, chị Hoàng Thị H - sinh năm 1969 (Chị H ủy quyền cho anh N)

Địa chỉ: Khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ

(Có mặt)

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

1. Chị Nguyễn Thị Dung H1 - sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu A, G, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ

(Có mặt)

2. Chị Nguyễn Thị Thúy N1 - sinh năm 1977

Địa chỉ: Khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ

(Có mặt)

3. Anh Nguyễn Chí T - sinh năm 1993, chị Nguyễn Thị L1 - sinh năm 1997  
Địa chỉ: Khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ

(Anh T có mặt, chị L1 vắng mặt)

4. Anh Nguyễn Công P - sinh năm 1979, chị Nguyễn Thị C - sinh năm 1986  
Địa chỉ: Khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ

(Vắng mặt)

5. UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ

Địa chỉ: Thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện C: Ông Nguyễn Văn T1, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cẩm Khê

Địa chỉ: Số 298 đường Quang Khê, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ

(Vắng mặt)

6. UBND xã P, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ

Địa chỉ: Xã Phượng Vĩ, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện hợp pháp của UBND xã P: Ông Đỗ Đức T2, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã P.

Địa chỉ: Xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ

(Vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn L:* Ông Lê Hữu L2 - Luật sư của Công ty L3 thuộc đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ. Địa chỉ: Số A đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

(Có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H:* Ông Tạ Quang B - Luật sư của Công ty L4 thuộc đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Nhà B, khu đô thị S, đường V, phường V, quận H, thành phố Hà Nội.

(Có mặt)

*Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn N - Là bị đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Toà án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Ông và bà Phan Thị D là vợ chồng. Năm 1986 ông bà khai hoang được thửa đất tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ, ông bà đã làm nhà và ở từ đó đến nay. Năm 1999 ông bà được UBND huyện S (nay là UBND huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất của ông bà là thửa số 86, tờ bản đồ số 29, diện tích 3367,0m<sup>2</sup>.

Năm 2009 ông bà đã tách cho con gái là Nguyễn Thị N1 357m<sup>2</sup> đất. Đến năm 2013 ông bà tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Công P, chị

Nguyễn Thị C 168,0m<sup>2</sup>. Sau khi chuyển nhượng, diện tích đất của ông bà còn lại là 2842,0m<sup>2</sup>. Do ông tuổi cao và sức khỏe không được tốt, để tránh bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con trai của ông là anh N giữ.

Năm 2022 vợ ông là bà D chết, sau đó ông yêu cầu anh N đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông tách thửa đất cho vợ chồng anh N chị H ½ diện tích đất thì anh N nói là vợ chồng ông bà đã cho anh thửa đất này từ năm 2017, khi cho thì ông bà đã ký vào hợp đồng tặng cho, hiện anh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó ông mới biết là thửa đất của vợ chồng ông bà hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N chị H. Ông xác định ông không ký vào bất cứ giấy tờ gì để anh N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng anh N chị H giả mạo.

Ngoài thửa đất ở hiện nay ông đang sử dụng thì ông không có thửa đất ở nào khác. Hiện nay ông và anh N đang xây ra mâu thuẫn, hàng ngày vợ chồng anh N chị H và các con của anh N không hỏi thăm và chăm sóc ông, trong khi đó vợ chồng anh N đang ở liền kề với nhà của ông. Để ông có chỗ ở và đảm bảo cuộc sống sau này, ông khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh N chị H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông N chị H và yêu cầu vợ chồng anh N chị H trả lại cho ông ½ diện tích đất. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê đã xử giao cho ông sở hữu, sử dụng 875,1m<sup>2</sup> đất trong tổng số diện tích đất 2845,0m<sup>2</sup> của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N chị H thì ông nhất trí, vì toàn bộ diện tích đất ông đang sử dụng thì được giao cho sở hữu, sử dụng. Nay anh N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông thì ông không nhất trí, ông đề nghị Tòa án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*Bị đơn là anh Nguyễn Văn N và chị Hoàng Thị H trình bày:*

Về quan hệ huyết thống giữa ông L và anh N, nguồn gốc thửa đất ở của vợ chồng anh chị hiện đang sử dụng và quá trình sử dụng đất như ông L đã trình bày thì anh chị nhất trí, không có bổ sung gì. Nay ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L bà D và vợ chồng anh chị, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị và yêu cầu anh chị trả lại ½ diện tích đất thì quan điểm của anh chị như sau: Trước năm 1988 anh N chưa kết hôn với chị H thì anh N ở cùng bố mẹ là ông L bà D, năm 1988 anh N và chị H kết hôn thì anh chị tiếp tục ở trên đất này. Khoảng năm 1997, bố mẹ anh N làm ngôi nhà gỗ khác và ở riêng nhưng trên cùng thửa đất này, còn anh chị tiếp tục ở trên ngôi nhà của bố mẹ anh trước đây; năm 2014, vợ chồng anh có xây thêm một ngôi nhà cấp 4 cũng trên thửa đất này. Năm 2017 con trai anh là Nguyễn Chí T kết hôn với chị Nguyễn Thị L1, sau đó anh chị cho vợ chồng anh T, chị L1 ra ở riêng tại ngôi nhà của vợ chồng anh xây từ năm 2014.

Năm 2017 ông L bà D tặng cho vợ chồng anh chị thửa đất số 86 tờ bản đồ

số 29 diện tích 2842,0m<sup>2</sup> tại khu A, xã P, huyện C. Khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông L, bà D và vợ chồng anh chị đều ký vào hợp đồng, sau khi ký xong thì UBND xã P chứng thực.

Nay ông L khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L và vợ chồng anh chị, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh chị và yêu cầu vợ chồng anh chị trả lại ½ diện tích đất thì anh chị không nhất trí. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê đã xử giao cho ông L sở hữu, sử dụng 875,1m<sup>2</sup> đất trong tổng số diện tích đất 2845,0m<sup>2</sup> của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị thì anh chị không nhất trí.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Dung H1 trình bày:*

Bố mẹ của chị là ông L bà D có thửa đất số 86 (nay là 193) tờ bản đồ số 29 (nay là 19) tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Văn N là con trai duy nhất của ông L. Mọi việc trong gia đình đều do các anh chị lo. Mặc dù hiện nay chị đã đi lấy chồng nhưng ông L bà D không chia cho chị ít đất nào. Việc ông L bà D có cho anh N chị H1 đất hay không thì chị không biết. Hiện nay vợ chồng anh N chị H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông L khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L và vợ chồng anh N chị H1, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh N chị H1 và yêu cầu vợ chồng anh N chị H1 trả lại ½ diện tích đất thì chị đề nghị ông L không khởi kiện nữa, mà tiếp tục giao cho vợ chồng anh N, chị H1 sử dụng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thúy N1 trình bày:*

Bố mẹ của chị là ông L bà D có thửa đất số 86 (nay là 193) tờ bản đồ số 29 (nay là 19) tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017 ông L bà D đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N giữ, sau đó ông L bà D đã nhiều lần yêu cầu anh N đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh N không đưa. Năm 2022 bà D chết, sau đó ông L yêu cầu anh N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh N nói là ông L bà D đã cho anh N đất từ năm 2017. Nay ông L khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L và vợ chồng anh N chị H1, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh N chị H1 và yêu cầu vợ chồng anh N chị H1 trả lại ½ diện tích đất thì chị không nhất trí. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Chí T, chị Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Anh chị kết hôn năm 2017. Sau khi kết hôn thì vợ chồng anh chị ở trong ngôi nhà của bố mẹ đẻ của anh T đã xây từ năm 2014. Ngôi nhà này là xây trên thửa đất của bố mẹ đẻ của anh T. Nay ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L và ông N bà H1, hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của ông N bà H1 và yêu cầu ông N bà H1 trả lại đất thì anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện C do người đại diện hợp pháp trình bày:*

Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 29, diện tích 3367,0m<sup>2</sup> tại khu 1, xã P, huyện C được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Nguyễn Văn L ngày 19/10/1999.

Ngày 30/10/2017 ông L, bà D làm hợp đồng tặng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H quyền sử dụng đất, có chứng thực của UBND xã P. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho đó, ngày 12/12/2017 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N chị H, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2842,0m<sup>2</sup>, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn N và chị Hoàng Thị H là đúng pháp luật. Nay ông L khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L và vợ chồng anh N chị H, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng anh N chị H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Toàn bộ hồ sơ bản gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N chị H hiện đang bị thất lạc nên không có hồ sơ bản gốc để cấp cho Tòa án làm căn cứ giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã P do người đại diện hợp pháp trình bày:*

Hộ ông Nguyễn Văn L có thửa đất số 86, tờ bản đồ số 29 (bản đồ 299), diện tích 3367,0m<sup>2</sup> (trong đó 400,0m<sup>2</sup> đất ở và 2967,0m<sup>2</sup> đất cây lâu năm) tại khu A, xã P, huyện S (nay là huyện C), tỉnh Phú Thọ. Ngày 19/10/1999, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L.

Năm 2009 vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị D tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị N1 diện tích đất là 357,0m<sup>2</sup>. Năm 2013, vợ chồng ông L, bà D chuyển nhượng cho anh Nguyễn Công Phương diện tích đất 168,0m<sup>2</sup>. Sau khi chuyển nhượng, diện tích đất của ông L bà D còn lại là 2842,0m<sup>2</sup>.

Năm 2017, vợ chồng ông L, bà D tặng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H toàn bộ diện tích 2842,0m<sup>2</sup>, trong đó có 220,0m<sup>2</sup> đất ở và 2622,0m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Khi vợ chồng ông L bà D tặng cho vợ chồng anh N chị H đất thì có lập hợp đồng, sau khi các bên ký vào hợp đồng xong thì UBND xã P đã chứng thực. Số chứng thực hợp đồng là 113, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD, ngày chứng thực là 30/10/2017. Hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L, bà D và anh N, chị H hiện đang bị thất lạc, nguyên nhân là do sử dụng trong quá trình hòa giải tranh chấp đất giữa ông L và vợ chồng anh N, chị H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Nguyễn Công P và Nguyễn Thị C trình bày:*

Năm 2013, anh chị nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà D 168m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích đất 3367,0m<sup>2</sup> của thửa đất số 86, tờ bản đồ số 29 tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Sau nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng anh chị đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thửa

đất của anh chị đã xây tường gạch làm ranh giới. Sau khi ông L bà D chuyển nhượng đất cho anh chị, phần diện tích đất còn lại đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh N chị H. Năm 2017 vợ chồng anh N chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chồng lấn lên diện tích đất của anh chị. Việc cấp chồng lấn đất này đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh chị. Nay ông L và vợ chồng anh N chị H xảy ra tranh chấp có liên quan đến thửa đất của anh chị nên anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Nay anh P chị C cho rằng thửa đất của anh chị không nằm trong diện tích đất đang tranh chấp giữa ông L và vợ chồng anh N chị H. Ngày 18/4/2024, anh P chị C đã rút yêu cầu độc lập nên không đề nghị Tòa án giải quyết.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L là ông Lê Hữu L2 trình bày:*

Ông L và anh N là hai bố con. Ông L có thửa đất số 86 tờ bản đồ số 29 (nay là thửa số 193 tờ bản đồ số 19) tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Năm 1999 ông L bà D được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất là do ông L bà D khai hoang mà có. Ông L bà D đã làm nhà từ năm 1986 và ở từ đó đến nay. Do ông L tuổi cao và sức khỏe không được tốt, để tránh trường hợp mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L cho anh N giữ hộ. Đến năm 2022 bà D chết, sau đó ông L nói với anh N là đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông tách cho anh N ½ diện tích đất, anh N nói là ông L bà D đã tặng cho vợ chồng anh N chị H thửa đất từ năm 2017 nên ông L mới biết. Anh N chị H cho rằng ông L bà D đã tặng cho anh N chị H thửa đất là không đúng vì ông L bà D không ký vào bất cứ văn bản nào. Căn cứ hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất, đơn đề nghị đăng ký biến động đất có chữ ký và chữ viết của ông L được lập ngày 25/10/2017 nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có chữ ký và chữ viết của ông L thì lập ngày 30/10/2017 nên mâu thuẫn về thời gian, UBND không ký hợp đồng từng trang chưa đúng thủ tục về chứng thực nên hợp đồng đã vi phạm về hình thức nên việc tặng cho quyền sử dụng đất là không hợp pháp. Hiện nay ông L và anh N đã xảy ra mâu thuẫn. Ngoài thửa đất ở này thì ông L không còn thửa đất ở nào khác. Để đảm bảo ổn định cuộc sống, ông L đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và anh N chị H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N chị H2 và yêu cầu anh N chị H trả lại ½ diện tích đất của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê đã xử giao cho ông L sở hữu, sử dụng 875,1m<sup>2</sup> đất trong tổng số diện tích đất 2845,0m<sup>2</sup> của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ thì ông L nhất trí, mặc dù không được ½ diện tích thửa đất nhưng diện tích giao cho ông L sở hữu, sử dụng là phần diện tích đất thực tế ông L đang sử dụng. Nay anh N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L thì ông không nhất trí, ông đề nghị Tòa án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh N là ông Tạ Quang B trình bày:* Anh Nguyễn Văn N là bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm

bởi những lý do sau: Không có bất kỳ một văn bản quy phạm pháp luật hiện hành nào quy định cho phép một người đã tự nguyện tặng cho tài sản thông qua một giao dịch dân sự hợp pháp lại có quyền lấy lại mà cần có sự đồng thuận của người đã nhận tặng cho. Theo Điều 32 Hiến pháp và khoản 1 Điều 63 của Bộ luật Dân sự thì quyền sử dụng đất của anh N chị H đối với thửa đất 193 tờ bản đồ số 19 là không bị hạn chế và không bị tước đoạt trái pháp luật. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê cất lại 758,1m<sup>2</sup> đất cho ông L sử dụng đã xâm phạm quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của anh N chị H.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:*

Áp dụng Điều 166, 167, 168, 169 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 8; Điều 457, 459 của Bộ luật Dân sự; khoản 1, 5 Điều 147, điểm c khoản 2 Điều 217, khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 và Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho của bên tặng cho là vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị D đối với bên được tặng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn N và chị Hoàng Thị H lập ngày 30/10/2017 về việc tặng cho thửa đất số 86, tờ bản đồ số 29, diện tích thực tế 2.845m<sup>2</sup>, tại khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 19, diện tích thực tế 2.842m<sup>2</sup>, tại khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ngày 12/12/2017 của vợ chồng anh Nguyễn Văn N và chị Hoàng Thị H.

Giao cho ông Nguyễn Văn L được trực tiếp sử dụng diện tích 758,1m<sup>2</sup> đất thổ cư, trong đó 100m<sup>2</sup> đất ở và 658,1m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 19, tên sử dụng đất ông Nguyễn Văn N và chị Hoàng Thị H, tại khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ (Ký hiệu vị trí, số đo cạnh, thể hiện tại các điểm nối 1, 2, 3, 4, 4A, 26A, 27, 28, 1 kèm theo). Ông Nguyễn Văn L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 758,1m<sup>2</sup> đất được giao.

Vợ chồng anh Nguyễn Văn N và chị Hoàng Thị H tiếp tục được quyền sử dụng phần diện tích còn lại thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.790,4m<sup>2</sup>, trong đó 120m<sup>2</sup> đất ở và 1.670,4m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, tại khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ (Ký hiệu vị trí, số đo cạnh, thể hiện tại các điểm nối 4A, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26A sơ đồ đo hiện trạng kèm theo). Vợ chồng anh Nguyễn Văn N và chị Hoàng Thị H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn lập hồ sơ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 1.790,4m<sup>2</sup> đất được giao.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Công P đòi quyền sử dụng thửa đất số 86.2, tờ bản đồ số 29, diện tích 168m<sup>2</sup> tại khu M, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và một số nội dung liên quan đến giải quyết vụ án.

Ngày 03/5/2024 anh Nguyễn Văn N là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu về tố tụng và giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án: Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về kháng cáo: Khi xét xử và tuyên án sơ thẩm thì các đương sự có mặt, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án thì anh N kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, anh N kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Vắng mặt những người tham gia tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân huyện Cẩm Khê đã giao cho ông Nguyễn Văn L sở hữu, sử dụng 758,1m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích đất 2842,0m<sup>2</sup> của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ là thửa đất của anh N chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh N không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm nên kháng cáo bản án. Xét thấy:

Thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK097413 ngày 12/12/2017 cho anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh N chị H, nguồn gốc đất là nhận tặng cho. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu UBND huyện C cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 thì toàn bộ hồ sơ bản gốc hiện nay bị thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được bản photo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị D và anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H; đơn đề nghị đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông L. Nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là ông L bà D có thửa đất số 86 tờ bản đồ số 29 (Theo bản đồ VN-2000 là thửa đất số 193, tờ bản đồ số 19) đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 582815 ngày 20/10/1999, ông L bà D đã tặng cho vợ chồng anh N chị H toàn bộ thửa đất này, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 30/10/2017 tại UBND xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ; nội dung của đơn đề nghị đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông L viết ngày 25/7/2017 là ông L bà D tặng cho anh N chị H thửa đất số 86 tờ bản đồ số 29. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L bà D và vợ chồng anh N chị H lưu giữ ở UBND xã P, hiện nay cũng bị thất lạc là do sử dụng trong hòa giải tranh chấp đất giữa ông ông L và vợ chồng anh N chị H.

Do không có hồ sơ bản gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N chị H nên Tòa án cấp sơ thẩm không giám định được chữ kí, chữ viết của ông L và bà D trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đơn đề nghị đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L thừa nhận là khoảng năm 2017 ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N để giữ nhưng không xác định được là có ký hợp đồng tặng cho anh N quyền sử dụng đất hay không, anh N là con trai của ông nên ý nguyện của ông là cho anh N một phần diện tích đất. Trong sổ chứng thực hợp đồng, giao dịch của UBND xã P hiện đang lưu giữ có thể hiện việc UBND xã P đã chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L và anh N. Theo quy định tại Điều 6 và Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông L phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ nhưng không có tài liệu nào chứng minh. Vì vậy, có cơ sở kháng định là năm 2017 ông L bà D đã tặng cho vợ chồng anh N chị H thửa đất số 86 tờ bản đồ số 29. Ông L đề nghị tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và anh N chị H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N chị H để trả lại thửa đất cho ông L nên cần xem xét việc tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện gì không, nguyện vọng của ông L bà D về việc tặng cho quyền sử dụng đất và tính thực tế của việc tặng cho.

Trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có ghi trị giá quyền sử dụng đất nhưng ông L và anh N đều xác định là anh N không phải thanh toán cho ông L bà D trị giá quyền sử dụng đất. Trước khi ông L bà D tặng cho anh N chị H thửa đất thì trên đất có nhà và công trình phụ của ông L bà D nhưng trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ thể hiện tặng cho quyền sử dụng đất, không tặng cho nhà và công trình phụ, hiện ông L vẫn sử dụng nhà và công trình phụ xây trên đất. Mặc dù trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không thể hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện, nhưng trong số các con của ông L thì chỉ có anh N là con trai nên việc ông L tặng cho vợ chồng anh N chị H quyền sử dụng đất là

nhằm mục đích để ông được vợ chồng anh N chị H chăm sóc và phụng dưỡng lúc tuổi già, hiện nay giữa ông L và vợ chồng anh N chị H xảy ra mâu thuẫn nên không thể đảm bảo việc vợ chồng anh N chị H thực hiện nghĩa vụ chăm sóc và phụng dưỡng cho ông L khi tuổi già. Ngoài thửa đất tặng cho vợ chồng anh N chị H, ông L không còn thửa đất ở nào khác. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L, bà D và anh N, chị H nhưng đã cắt một phần diện tích thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 của vợ chồng anh N chị H để giao cho ông L sở hữu, sử dụng là phù hợp với thuần phong mỹ tục và hiếu nghĩa của con đối với bố mẹ, đồng thời đảm bảo ổn định chỗ ở và cuộc sống của ông L sau này. Tuy nhiên cần xem xét đến diện tích đất giao cho ông L sở hữu, sử dụng.

Diện tích đất giao cho ông L sở hữu, sử dụng là 758,1m<sup>2</sup>, trong đó 100m<sup>2</sup> đất ở, 658,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Trên đất có nhà, công trình phụ và cây trồng trên đất là của ông L. Khi cắt diện tích đất này không làm ảnh hưởng các công trình trên đất và đảm bảo hình thể thửa đất khi tách thửa. Thửa đất 193 tờ bản đồ số 19 có diện tích đất ở là 220,0m<sup>2</sup> nên cắt lại cho ông L 100,0m<sup>2</sup> đất ở là phù hợp về diện tích đất khi tách thửa.

Khi ông L tặng cho vợ chồng anh N chị H thửa đất, vợ chồng anh N chị H không phải thanh toán trị giá thửa đất cho ông L nên phần diện tích đất của vợ chồng anh N chị H giao cho ông L sở hữu, sử dụng thì ông L không phải thanh toán trị giá diện tích đất cho vợ chồng anh N chị H.

Thửa đất 193 tờ bản đồ số 19, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N chị H là trên cơ sở hợp đồng tặng cho, không phải là kê khai lần đầu để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, phần diện tích đất giao cho ông L sở hữu, sử dụng thì Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành điều chỉnh biến động về diện tích đất giảm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N chị H, mà không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N chị H đối với diện tích đất giao cho ông L sở hữu, sử dụng.

Đối với những tài sản trên diện tích đất giao cho ông L sở hữu, sử dụng. Xét thấy ngôi nhà, công trình phụ và cây trồng trên đất là của ông L. Vì vậy, không giải quyết.

[3] Về số tiền chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng. Ông L đã nộp số tiền này và tự nguyện chịu toàn bộ nên ông L phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng.

[4] Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xét thấy anh Nguyễn Công P, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập, khi rút là hoàn tự nguyện. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Công P là phù hợp.

[5] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của anh N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Phú Thọ. Tuy nhiên bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông L về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 là của vợ chồng anh N

chị H; giao cho ông L sử dụng diện tích đất 758,1m<sup>2</sup> (trong đó 100,0m<sup>2</sup> đất ở, 658,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); vợ chồng anh N chị H tiếp tục sử dụng 1.790,4m<sup>2</sup> (trong đó 120,0m<sup>2</sup> đất ở, 1670,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) là không phù hợp, vì nguyên đơn yêu cầu giải quyết nhiều quan hệ pháp luật, trong đó đã chấp nhận một phần nhưng phần quyết định không tuyên chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn; đã đánh giá tính hợp pháp quyền sử dụng đất của vợ chồng anh N chị H nên phần quyết định không cần tuyên công nhận; số tiền chi phí tố tụng đã nhận định nhưng không tuyên trong phần quyết định của bản án. Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và có tuyên lại phần quyết định nhưng bản chất vụ án không thay đổi. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về tuyên phần quyết định của bản án.

[6] Xét trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Xét trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh N là không phù hợp nên không chấp nhận

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

[9] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của anh N không được chấp nhận nên anh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn N về yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Phú Thọ.

2. Căn cứ Điều 7; Điều 116; Điều 117; Điều 118 của Bộ luật Dân sự. Khoản 1 Điều 148; Điều 202; Điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 3 Điều 218; khoản 2 Điều 244 và Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đối với vợ chồng anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ lập ngày 30/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị D và anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 097413 cấp ngày 12/12/2017 của anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H.

2.3. Giao cho ông Nguyễn Văn L sở hữu, sử dụng 758,1m<sup>2</sup> đất (trong đó 100m<sup>2</sup> đất ở, 658,1m<sup>2</sup> đất vườn) trong tổng diện tích đất của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 19 tại khu A, xã P, huyện C, tỉnh Phú Thọ mà anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo chỉ giới 1, 2, 3, 4, 4A, 26A, 27, 28, 1 (Có sơ đồ diện tích đất kèm theo).

Ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ đến Cơ quan nhà nước có thẩm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nộp phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Anh Nguyễn Văn N, chị Hoàng Thị H có nghĩa vụ đến Cơ quan nhà nước có thẩm làm thủ tục điều chỉnh diện tích đất bị giảm do phần diện tích đất giao ông Nguyễn Văn L sở hữu, sử dụng, nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Công P do rút yêu cầu độc lập.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn L tự nguyện xin chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Xác nhận ông Nguyễn Văn L đã nộp đủ tiền.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn L vì là người cao tuổi và có có đơn xin miễn án phí.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Công P 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008299 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Khê.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004856 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Khê. Anh Nguyễn Văn N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

*Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND huyện Cẩm Khê;
- VKSND huyện Cẩm Khê;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Khê;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Khắc Chiên**

