

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 17/2025/DS-PT
Ngày 14 – 01 – 2025
V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên
bố hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất vô hiệu, chia tài sản
chung và chia thừa kế tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thẩm

Các Thẩm phán: Ông Văn Thanh Gia

Ông Trần Bá Nguyên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Trang là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, chia tài sản chung và chia thừa kế tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 239/2024/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị G, sinh năm: 1939; cư trú tại: Tổ D, khu phố D, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Huỳnh Ngọc L, sinh năm: 1982; cư trú tại: Tổ D, khu phố D, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị G (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2020 và ngày 21/11/2023) (Có mặt)

- **Bị đơn:** Anh Huỳnh Ngọc Á, sinh năm: 1965; cư trú tại: Tổ D, khu phố D, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

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

1. Anh Huỳnh Ngọc H, sinh năm: 1975; (Vắng mặt)
2. Anh Huỳnh Ngọc L, sinh năm: 1982; (Có mặt)
3. Chị Lê Thị H1, sinh năm: 1965; (Có mặt)
4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1953; (Vắng mặt)
5. Anh Huỳnh Duy Đ, sinh năm: 1990; (Vắng mặt)
6. Chị Phạm Thị Ngọc B, sinh năm: 1993; (Vắng mặt)
7. Chị Huỳnh Thị Như Ý, sinh năm: 1992; (Vắng mặt)
8. Anh Huỳnh Duy N, sinh năm: 1987; (Vắng mặt)

Đồng cư trú tại: Tổ D, khu phố D, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

9. Chị Huỳnh Thị N1, sinh năm: 1964; cư trú tại: Tổ C, khu phố A, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

10. Chị Huỳnh Thị Đ1, sinh năm: 1970; cư trú tại: Tổ B, khu phố A, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

11. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm: 1957; cư trú tại: Tổ G, khu phố E, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

12. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm: 1965; cư trú tại: Tổ F, khu phố H, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

13. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1969; cư trú tại: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. (Vắng mặt)

14. Anh Huỳnh Văn N2, sinh năm: 1970; cư trú tại: Số nhà H, đường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

15. Chị Huỳnh Thị L3, sinh năm: 1972; cư trú tại: Tổ A, khu phố A, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

16. Chị Huỳnh Thị L4, sinh năm: 1974; cư trú tại: Số nhà D, đường T, thị xã A, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

17. Bà Huỳnh Thị N3, sinh năm: 1944; cư trú tại: Tổ H, khu phố F, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

18. Phòng C1 tỉnh Bình Định; địa chỉ: Tổ C, khu V, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Quang D - Trưởng phòng Phòng Công chứng số C tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Ngọc Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Phạm Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bà G đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Huỳnh Ngọc L thống nhất trình bày:

Ông bà nội của anh L là cụ Phạm Thị M (chết năm 2004, không có để lại di chúc) và cụ Huỳnh Y (chết trước năm 1990) có 04 người con là các ông bà: Huỳnh Thị C, Huỳnh Ngọc M1, Huỳnh P và Huỳnh Thị N3.

- Bà C (chết năm 2016) có chồng là ông Nguyễn M2 (chết năm 1980). Hai người có 04 người con là: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị T1.

- Ông M1 (chết ngày 12/01/2022, không có để lại di chúc) có vợ là bà Phạm Thị G. Hai người có 06 người con là: Huỳnh Thị H2 (chết năm 1991, không có chồng con), Huỳnh Thị N1, Huỳnh Ngọc Á, Huỳnh Thị Đ1, Huỳnh Ngọc H, Huỳnh Ngọc L.

- Ông P (chết năm 2006) có vợ là bà Nguyễn Thị N4 (chết năm 2020). Cha, mẹ của bà N4 chết trước bà N4. Ông P và bà N4 có 04 người con là: Huỳnh Văn N2, Huỳnh Thị L3, Huỳnh Thị L4, Huỳnh Văn L5 (chết năm 1998, có vợ là Tô Thị B1 và hai người không có con; hiện nay, bà B1 đã cưới chồng khác).

Thửa đất số 1163 (đất ở 200m², đất vườn 1.192m²) và thửa đất số 976 (đất 2 lúa 1.000m²) thuộc tờ bản đồ số 6 tại tổ D, khu phố D, phường N, thành phố Q (viết tắt là thửa đất số 1163 và thửa đất số 976) đã được Ủy ban nhân dân thành phố Q (viết tắt là UBND thành phố Q) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) số B807957, số vào sổ 00100 QSDĐ/L3 ngày 11/8/1993 (viết tắt là GCN số 00100 QSDĐ/L3) cho hộ gia đình ông Huỳnh Ngọc M1. Tại thời điểm GCN trên, hộ ông M1 có 05 nhân khẩu là: Phạm Thị M, Huỳnh Ngọc M1 (chủ hộ), Phạm Thị G, Huỳnh Ngọc H và Huỳnh Ngọc L.

Hộ gia đình ông M1 sử dụng các thửa đất trên ổn định cho đến ngày 21/5/2018 thì anh Huỳnh Ngọc Á đến Phòng C1 tỉnh Bình Định làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1288, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt là Hợp đồng số 1288) đối với các thửa đất nêu trên cho anh Ánh mà chưa có ý kiến của anh L và các thành viên khác trong hộ. Khi đó, anh Ánh đã lừa dối cha, mẹ nói là ký vào giấy tờ để nhận gạo hỗ trợ; do tin tưởng nên ông M1 và bà G đã ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất này cho anh Ánh. Một thời gian sau, anh Ánh hỏi mượn cha, mẹ GCN để vay tiền lo cưới vợ cho con và mượn Sổ hộ khẩu để đăng ký tạm trú, tạm vắng cho con và sau đó anh Á giữ luôn. Đến khi cán bộ địa chính đến đo đạc để cấp GCN cho anh Ánh thì ông M1 và bà G mới biết là anh Ánh đã lừa ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh Ánh, chị H1 và vợ chồng con trai anh Ánh là anh Huỳnh Duy Đ, chị Phạm Thị Ngọc B đã xây dựng nhà ở trên thửa đất số 1163.

Bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng số 1288, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia

đình và chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất phần của ông M1 đối với thửa đất số 1163 (trong đó 200m² đất ở và 1.192m² đất vườn) theo quy định của pháp luật, không yêu cầu phân chia thửa đất số 976 (đất lúa 1.000m²); đồng thời, yêu cầu ông Á phải trả lại GCN số 00100 QSĐĐ/L3. Ngoài ra, anh L thống nhất với biên bản định giá ngày 02/6/2023.

Bị đơn anh Huỳnh Ngọc Á trình bày:

Anh thống nhất về quan hệ gia đình như anh Huỳnh Ngọc L trình bày.

Vào năm 1993, cha anh kê khai nhân khẩu để Nhà nước giao quyền sử dụng ruộng đất theo GCN số 00100 QSĐĐ/L3; gồm có: Thửa đất số 1163 và thửa đất số 976. Vào thời điểm kê khai, hộ gia đình cha ông có 10 nhân khẩu là: Phạm Thị M, Huỳnh Ngọc M1, Phạm Thị G, Huỳnh Ngọc Á, Lê Thị H1, Huỳnh Ngọc H, Huỳnh Ngọc L, Huỳnh Duy N, Huỳnh Duy Đ, Huỳnh Thị Như Ý.

Việc anh L khai anh lừa dối cha mẹ ký Hợp đồng số 1288 là không đúng. Trước đó, trong bữa đám giỗ ông có tại nhà của cha mẹ anh, cha mẹ anh có thông báo hết các anh em của anh, có mặt bà Huỳnh Thị N3 và anh Huỳnh Văn N2, với nội dung là cha mẹ anh sẽ giao quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ đất đai, nhà cửa cho vợ chồng anh; chỉ nói vậy chứ không có ký giấy tờ gì. Đến ngày 21/5/2018, anh đưa cha, mẹ anh đến Phòng Công chứng số C tỉnh Bình Định để xác lập và ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, anh ký đại diện cho vợ của anh luôn. Lúc đó, cha mẹ anh hoàn toàn minh mẫn; cha anh biết chữ vì trước đây làm tư pháp, chỉ bị đau ở chân đi lại khó khăn. Sau đó, anh làm thủ tục đăng ký sang tên cấp GCN cho anh nhưng bị mẹ anh và anh L khởi kiện nên phải dừng lại.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G vì việc mẹ anh yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số 1288 là do anh em trong gia đình xúi giục, anh không đồng ý vì cha mẹ đã tự nguyện tặng cho anh đất ở, đất vườn, đất ruộng và có hợp đồng tặng cho công chứng hợp pháp không có điều kiện gì và có thông báo anh em trong gia đình thống nhất việc tặng cho. Nếu vô hiệu Hợp đồng số 1288 thì anh yêu cầu giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu vì anh đã xây nhà ở diện tích 38,2m² có gác lửng và nhà vệ sinh 4,3m² trên đất của cha mẹ, ở từ năm 1992 đến nay và vợ chồng con trai anh là anh Huỳnh Duy Đ, chị Phạm Thị Ngọc B đã xây dựng nhà diện tích 65m², sân xi măng có diện tích 20,7m² trên thửa đất số 1163.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Quang D – Trưởng Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định trình bày:

Ngày 21/5/2018, Công chứng viên Nguyễn Đoàn Tiên D1 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng số 1288 giữa bên tặng cho là vợ chồng ông Huỳnh Ngọc M1, bà Phạm Thị G với bên được tặng cho là anh Huỳnh Ngọc Á. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc. Trước khi ký kết hợp đồng, người yêu cầu công chứng đã đọc và đã nghe Công chứng viên thông qua toàn bộ nội dung hợp đồng; đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích, hậu quả pháp lý

của việc ký kết hợp đồng và đã tự nguyện ký vào hợp đồng, cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của mình.

Trước đó, ông M1 và bà G có đến Phòng Công chứng số C tỉnh Bình Định nhiều lần nhưng chưa đồng ý. Đến chiều ngày 21/5/2018, ông M1 và bà G mới đồng ý ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Ánh. Địa điểm công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là tại Phòng C1 tỉnh Bình Định; lúc đó, ông M1 đau nên ngồi ở tầng 1, Công chứng viên xuống tầng 1 cho ông M1 ký chứ không có ký tại nhà riêng của ông M1. GCN số 00100 QSDĐ/L3 do UBND thành phố Q cấp cho cá nhân ông Huỳnh Ngọc M1 chứ không phải cấp cho hộ gia đình ông M1. Vì vậy, việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Phòng C1 tỉnh Bình Định không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Lê Thị H1 trình bày:

Chị thống nhất với nội dung trình bày và ý kiến của chồng chị là anh Huỳnh Ngọc Á. Ngoài ra, chị không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các chị Huỳnh Thị N1 và Huỳnh Thị Đ1 thống nhất trình bày:

Các chị thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với kỹ phần các chị được hưởng thì các chị đồng ý cho em là anh Huỳnh Ngọc L. Ngoài ra, các chị không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị T1, Huỳnh Văn N2, Huỳnh Thị L3, Huỳnh Thị L4, Huỳnh Thị N3 thống nhất trình bày:

Các anh chị thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với kỹ phần các anh chị được hưởng thì các anh chị đồng ý cho bà Phạm Thị G. Ngoài ra, các anh chị không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Huỳnh Ngọc H trình bày:

Vào năm 1993, cha anh đứng tên quyền sử dụng đất và tại thời điểm Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp có phần anh là đất ruộng và đất vườn. Anh thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ anh với anh Huỳnh Ngọc Á công chứng ngày 21/5/2018 để cha, mẹ anh chia cho các anh, em trong gia đình và mẹ anh cũng có một phần để dưỡng già.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Huỳnh Duy Đ và chị Phạm Thị Ngọc B thống nhất trình bày:

Anh Đ là con của anh Ánh và chị H1, anh chị thống nhất như nội dung trình bày và yêu cầu của anh Ánh. Hiện nay, vợ chồng anh đang ở tại ngôi nhà diện tích 65m² và sân xi măng diện tích 20,7m² được xây dựng trên thửa đất số 1163 có nguồn gốc là của anh Ánh cho đất và nhà vào năm 2011. Đến năm 2015, anh chị

đã bỏ tiền ra xây dựng lại ngôi nhà như hiện nay, chi phí xây dựng là 300.000.000 đồng. Nếu Toà tuyên vô hiệu Hợp đồng số 1288 thì anh chị yêu cầu Toà án xem xét giải quyết các tài sản xây dựng trên đất tại thửa đất số 1163 để đảm bảo quyền lợi cho anh chị, để gia đình anh chị có chỗ ở, sinh sống.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 02/5/2024, Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã tuyên xử:

- Tuyên bố Hợp đồng số 1288 giữa ông M1, bà G và anh Ánh vô hiệu.

- Bà G được quyền sở hữu nhà N8 có diện tích 101,1m²; nhà N7 có diện tích 38,2m²; nhà vệ sinh có diện tích 4,3m² và được quyền sử dụng một phần thửa đất số 1163 (nay thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ địa chính số 22) có diện tích 1.306,3m² (trong đó đất ở 114,3m² và đất vườn 1.192m²) theo GCN số 00100 QSDD/L3 đứng tên Huỳnh Ngọc M1. Theo đo đạc thực tế thửa đất số 1163 có diện tích 1.492,1m², chênh lệch 100,1m² giao cho bà G sử dụng và làm thủ tục theo quy định của pháp luật với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Anh Ánh, chị H1 được quyền sở hữu nhà N6 diện tích 65m²; sân xi măng diện tích 20,7m² và được quyền sử dụng một phần thửa đất số 1163 (hiện nay thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ địa chính số 22) có diện tích 85,7m² đất ở (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo) và có nghĩa vụ thanh toán cho: Bà G 339.045.000 đồng, anh Đ và chị B 125.387.000 đồng.

- Buộc anh Ánh phải có nghĩa vụ trả lại cho bà G GCN số 00100 QSDD/L3 đứng tên ông Huỳnh Ngọc M1.

- Buộc bà G có nghĩa vụ thanh toán cho: Anh L 424.749.000 đồng, anh H 165.015.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 30/5/2024, bị đơn anh Ánh có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà G, hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn anh Ánh thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu Tòa án phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà G, không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh Ánh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị Huỳnh Thị N1, Huỳnh Thị Đ1, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị T1, Huỳnh Thị L4, Huỳnh Thị L3, Nguyễn Văn T, Huỳnh Văn N2, Huỳnh Thị N3 và người đại diện hợp pháp của Phòng C1 tỉnh Bình Định đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Riêng các anh chị Huỳnh Ngọc H, Lê Thị H1, Huỳnh Duy Đ, Phạm Thị Ngọc B, Huỳnh Thị Như Ý và Huỳnh Duy N đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nói trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tranh chấp thửa đất số 1163 (đất ở 200m² và đất vườn 1.192m²) đã được UBND thành phố Q cân đối giao quyền sử dụng đất vườn cho hộ gia đình ông Huỳnh Ngọc M1 gồm 05 nhân khẩu và cấp GCN số 00100 QSDĐ/L3, trong đó đất ở không cân đối giao quyền cho hộ gia đình ông M1. Trong hồ sơ cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ ông M1 không có danh sách các nhân khẩu trong hộ được giao quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện 05 nhân khẩu được giao quyền sử dụng đất gồm: Huỳnh Ngọc M1 (chủ hộ), Phạm Thị M, Phạm Thị G, Huỳnh Ngọc H và Huỳnh Ngọc L.

[2.2] Ngày 21/5/2018, vợ chồng ông M1, bà G xác lập Hợp đồng số 1288, tặng cho thửa đất số 1163 và thửa đất số 976 cho anh Ánh; hợp đồng được Phòng C1 tỉnh Bình Định xác nhận công chứng số 1288, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, bên tặng cho (bên A) chỉ có mặt ông M1, bà G mà không có mặt các thành viên được cấp đất trong hộ ông M1 và những người thừa kế khác của bà M nhưng Công chứng viên không xác minh làm rõ những người liên quan mà vẫn chấp nhận công chứng hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này là không đúng theo quy định tại Điều 212 của Bộ luật Dân sự và Điều 41 của Luật Công chứng.

[2.3] Theo khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng số 1288, bên được tặng cho (bên B) có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, khi anh Ánh làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì ông M1, bà G tranh chấp cho rằng bị lừa dối ký vào hợp đồng trên nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chưa được đăng ký theo quy định tại các Điều 459, 503 của Bộ luật Dân sự và các Điều 95, 170 của Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng số 1288 giữa ông M1, bà G với anh Á là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 122, 123, 407 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho vô hiệu:

Các bên đương sự đều thống nhất anh Ánh, chị H1 đã xây dựng ngôi nhà diện tích 38,2m² có gác lửng và nhà vệ sinh có diện tích 4,3m². Con anh Ánh, chị H1

là vợ chồng anh Đ, chị B đã xây dựng ngôi nhà diện tích 65m² và sân xi măng diện tích 20,7m² trên thửa đất số 1163.

Theo sơ đồ bản vẽ do Công ty Trách nhiệm hữu hạn X B.T.K đo vẽ ngày 01/7/2021 thì tổng diện tích thửa đất số 1163 là 1.492,1m²; trong đó có các ngôi nhà diện tích 101,1m², 38,2m² và 65m²; nhà vệ sinh diện tích 4,3m² và sân xi măng diện tích 20,7m². Tuy nhiên, theo biên bản xác minh ngày 23/8/2023 tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q xác nhận thì diện tích theo GCN và diện tích đo đạc thực tế có sự chênh lệch 100,1m² là do sai số trong đo đạc nên hộ bà G có nghĩa vụ làm thủ tục kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản định giá ngày 02/6/2023 thì nhà N7, diện tích 38,2m² có giá trị là 101.523.000 đồng; nhà N6, diện tích 65m² có giá trị là 123.201.000 đồng; nhà vệ sinh, diện tích 4,3m² có giá trị là 8.150.000 đồng; sân xi măng, diện tích 20,7m² có giá trị là 2.186.000 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà G phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị xây dựng cho vợ chồng anh Ánh, chị H1 là 109.673.000 đồng và cho anh Đ, chị B là 125.387.000 đồng là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Ánh cho rằng cha mẹ anh là ông M1 và bà G cùng các anh chị em trong gia đình đã thống nhất ký vào “Tờ lưu bút chuyển quyền thừa kế” ngày 05/3/2018 cho vợ chồng anh Á trọn quyền sử dụng thửa đất số 1163 nhưng anh Ánh không cung cấp được bản chính mà chỉ cung cấp bản photocopy nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với “Tờ lưu bút chuyển quyền thừa kế” ngày 05/3/2018 là chứng cứ trong vụ án.

[2.6] Về yêu cầu chia tài sản chung 1.192m² đất vườn: Theo GCN số 00100 QSDĐ/L3 thì UBND thành phố Q đã thực hiện việc cân đối giao quyền sử dụng đất vườn cho hộ gia đình ông M1 gồm 05 nhân khẩu như đã phân tích tại mục [2.1].

[2.7] Bà M chết năm 2004, không có di chúc nên đã làm phát sinh quan hệ thừa kế và hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của bà M gồm có 04 người con của bà M là các ông bà: Huỳnh Thị C, Huỳnh Ngọc M1, Huỳnh P và Huỳnh Thị N3 đối với thửa đất nêu trên.

Bà C chết năm 2016, có chồng là ông Nguyễn M2 (chết năm 1980) nên những người thừa kế theo pháp luật của bà C gồm: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2 và Nguyễn Thị T1.

Ông P chết năm 2006, có vợ là bà Nguyễn Thị N4 (chết năm 2020); ông P và bà N4 có con gồm: Huỳnh Văn N2, Huỳnh Thị L3, Huỳnh Thị L4 và Huỳnh Văn L5 (chết năm 1998, có vợ là Tô Thị B1, hai người không có con chung và bà B1 đã có chồng khác). Như vậy, người thừa kế theo pháp luật của ông P là anh chị: Nhanh, L3 và L4.

Ông M1 chết năm 2022 nên người thừa kế theo pháp luật của ông M1 gồm: Bà G và các con là Huỳnh Ngọc Á, Huỳnh Thị N1, Huỳnh Thị Đ1, Huỳnh Ngọc H và Huỳnh Ngọc L.

[2.8] Về yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình:

Diện tích đất vườn 1.192m² được chia cho 05 người gồm: Huỳnh Ngọc M1, Phạm Thị M, Phạm Thị G, Huỳnh Ngọc H và Huỳnh Ngọc L; mỗi người được nhận là 238,4m² có giá trị 35.283.000 đồng (theo biên bản định giá ngày 02/6/2023).

Riêng phần thừa kế của bà M 238,4m² được chia cho 04 người gồm: Huỳnh Thị C, Huỳnh Ngọc M1, Huỳnh P và Huỳnh Thị N3; mỗi người nhận 59,6m². Riêng bà N3, những người thuộc hàng thừa kế của ông P (Huỳnh Văn N2, Huỳnh Thị L3, Huỳnh Thị L4) và những người thuộc hàng thừa kế của bà C (Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị T1) đều tự nguyện cho bà G nên được Hội đồng xét xử công nhận.

Như vậy 1.192m² đất vườn được chia như sau: Phần của bà G [238,4m² + (59,6m² x 3) = 417,2m²] tương đương giá trị 61.746.000 đồng; phần ông M1 [238,4m² + 59,6m² = 298m²] tương đương giá trị 44.104.000 đồng; phần của anh H và anh L mỗi người được nhận 238,4m² tương đương giá trị 35.283.000 đồng.

[2.9] Về yêu cầu chia thừa kế phần di sản của ông M1 như sau:

Ông M1 và bà G được UBND thành phố Q cấp 200m² đất ở. Ông M1 chết không để lại di chúc nên phần di sản của ông M1 100m² đất ở được chia theo quy định của pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất của ông M1 gồm có 06 người là: Giới, Á, H, N1, Đ1 và L; mỗi người được nhận 16,7m² đất ở tương đương với giá trị là 141.667.000 đồng.

Di sản của ông M1 chết để lại như sau: 298m² đất vườn trị giá 44.104.000 đồng + 100m² đất ở trị giá 850.000.000 đồng = 894.104.000 đồng.

Về nhà N8 diện tích 101,1m² có giá trị là 68.576.000 đồng, bị đơn anh Ánh cho rằng là của bà M xây dựng nhưng anh Ánh không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để xác định ngôi nhà trên là do ông M1, bà G xây dựng nên mỗi người được chia 34.288.000 đồng.

Tổng cộng di sản của ông M1 là: 894.104.000 đồng + 34.288.000 đồng = 928.392.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, anh Á có công sức đóng góp, quản lý và tôn tạo tài sản nên cần trích cho anh Ánh 150.000.000 đồng là phù hợp với Án lệ số 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Như vậy di sản của ông M1 còn lại là 778.392.000 đồng được chia cho 06 người. Bà G, anh Ánh, anh H, anh L, chị N1 và chị Đ1 mỗi người được nhận

129.732.000 đồng. Riêng kỹ phân thừa kế của chị N1 và chị Đ1 cùng thống nhất cho anh L nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[2.10] Phân chia di sản theo giá trị:

- Anh Ánh được nhận 129.732.000 đồng (phần thừa kế của ông M1) + 150.000.000 đồng (công sức đóng góp) + 76.638.000 đồng (giá trị ngôi nhà 38,2m²) + 24.885.000 đồng (gác lữ) + 8.150.000 đồng (nhà vệ sinh) = 389.405.000 đồng.

- Anh L được nhận 129.732.000 đồng (phần thừa kế của ông M1) + 35.283.000 đồng (giá trị đất vườn) = 165.015.000 đồng. Ngoài ra, chị N1 và chị Đ1 đều tặng cho anh L kỹ phân thừa kế được nhận 129.732.000 đồng. Tổng cộng, anh L được nhận 424.749.000 đồng.

- Anh H được nhận 129.732.000 đồng (phần thừa kế của ông M1) + 35.283.000 đồng (giá trị đất vườn) = 165.015.000 đồng.

[2.11] Phân chia di sản theo hiện vật:

Xét thấy hiện nay anh Ánh không có chỗ ở và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý giao nhà N6 diện tích 65m², sân xi măng diện tích 20,7m² do vợ chồng anh Đ, chị B xây dựng cho anh Ánh sở hữu, sử dụng và có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch cho bà G và đồng thời thanh toán giá trị xây dựng nhà cho anh Đ, chị B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

Như vậy, anh Ánh được quyền sở hữu nhà và được quyền sử dụng đất có diện tích 85,7m² tương đương giá trị là 728.450.000 đồng (giá trị đất) + 125.387.000 đồng (giá trị nhà) = 853.837.000 đồng; sau khi khấu trừ số tiền 389.405.000 đồng mà anh Ánh được hưởng thừa kế của ông M1 thì anh Ánh phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà G số tiền 339.045.000 đồng và thanh toán cho anh Đ, chị B số tiền 125.387.000 đồng.

[3] Đối với thừa đất lúa số 976 các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[4] Hiện nay anh Ánh đang giữ GCN số 00100 QSDĐ/L3 đứng tên Huỳnh Ngọc M1 nên anh Ánh có nghĩa vụ trả lại GCN trên cho bà G là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh Ánh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của anh Ánh không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của 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 thì anh Ánh phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng

án phí phúc thẩm anh Ánh đã nộp theo Biên lai thu số 0001098 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Huỳnh Ngọc Á, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 212, 213, 219, 407, 459, 503, 649, 651, 658, 660 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95 và 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 41 của Luật Công chứng; Án lệ số 05/2016 AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 và khoản 1 Điều 29 của 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Huỳnh Ngọc Á. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1288, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018 được lập tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định giữa ông Huỳnh Ngọc M1, bà Phạm Thị G và anh Huỳnh Ngọc Á vô hiệu.

3. Bà Phạm Thị G được quyền sở hữu nhà N8 có diện tích 101,1m²; nhà N7 có diện tích 38,2m²; nhà vệ sinh có diện tích 4,3m² và được quyền sử dụng một phần thửa đất số 1163, tờ bản đồ số 6 (hiện nay thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ địa chính số 22) có diện tích 1.306,3m² (trong đó đất ở 114,3m² và đất vườn 1.192m²) tọa lạc tại tổ D, khu phố D, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B807957 (sổ vào sổ cấp GCN: 00100 QSDD/L3) ngày 11/8/1993 đứng tên Huỳnh Ngọc M1. Theo đo đạc thực tế thửa đất số 1163 có diện tích 1.492,1m², chênh lệch 100,1m² giao cho bà G sử dụng và làm thủ tục theo quy định của pháp luật với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

4. Anh Huỳnh Ngọc Á, chị Lê Thị H1 được quyền sở hữu nhà N6 diện tích 65m²; sân xi măng diện tích 20,7m² và được quyền sử dụng một phần thửa đất số 1163, tờ bản đồ số 6 (hiện nay thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ địa chính số 22) có

diện tích 85,7m² đất ở tọa lạc tại tổ D, khu phố D, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm) và có nghĩa vụ thanh toán cho:

4.1. Bà Phạm Thị G số tiền 339.045.000 đồng (Ba trăm ba mươi chín triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

4.2. Anh Huỳnh Duy Đ, chị Phạm Thị Ngọc B số tiền 125.387.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn đồng)

5. Buộc anh Huỳnh Ngọc Á phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị G Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B807957 (số vào sổ cấp GCN: 00100 QSDĐ/L3) ngày 11/8/1993 đứng tên ông Huỳnh Ngọc M1.

6. Buộc bà Phạm Thị G có nghĩa vụ thanh toán cho:

6.1. Anh Huỳnh Ngọc L số tiền 424.749.000 đồng (Bốn trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi chín ngàn đồng).

6.2. Anh Huỳnh Ngọc H số tiền 165.015.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu không trăm mười lăm ngàn đồng).

7. Về chi phí tố tụng và án phí:

7.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Phạm Thị G phải chịu 9.000.000 đồng (đã nộp tạm ứng và chi xong). Anh Huỳnh Ngọc Á phải chịu 9.000.000 đồng nên anh Ánh có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà G số tiền trên.

7.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Huỳnh Ngọc Á phải chịu 300.000 đồng án phí về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 6.487.000 đồng án phí chia thừa kế tài sản. Tổng cộng, anh Ánh phải chịu 6.787.000 đồng.

- Anh Huỳnh Ngọc L phải chịu 20.990.000 đồng.

- Anh Huỳnh Ngọc H phải chịu 8.251.000 đồng.

- Bà Phạm Thị G là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà G 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002953 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

7.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Huỳnh Ngọc Á phải chịu 300.000 đồng; được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí anh Ánh đã nộp theo Biên lai thu số 0001098 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

9.1. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ

ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

9.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định (1);
- Tòa án nhân dân TP. Quy Nhơn (1);
- Chi cục THADS TP. Quy Nhơn (1);
- Các đương sự (20);
- Lưu: HCTP, Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án (3).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đỗ Thị Thắm