

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 72/2025/DS-PT

Ngày: 20 - 5 - 2025

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 BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hà Giang;

Các thẩm phán: bà Phạm Thị Chuyền và bà Triệu Thị Luyện;

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 20/5/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2025/TLPT-DS ngày 11/03/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2025/QĐ-PT ngày 18/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2025/QĐ-PT ngày 29/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Chu Thị H, sinh năm 1953 (có mặt);

Nơi cư trú: tổ dân phố T, phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: ông Thân Bá T, sinh năm 1949 (có mặt);

Nơi ĐKKHKT: thôn S, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

Nơi cư trú: tổ dân phố T, phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Thân Bá T1, sinh năm 1929 (vắng mặt);

Nơi cư trú: tổ dân phố số B, phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

2. Ông Thân Bá N, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Nơi ĐKKHKT: thôn S, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

Nơi cư trú: số nhà F- C4 Làng Q, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

3. Ông Thân Bá T2, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Nơi cư trú: tổ dân phố số 1, phường Bích Động, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

4. Ông Thân Bá T3, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Nơi cư trú: tổ dân phố số B, phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

Cụ T1, ông N, ông T2, ông T3 ủy quyền cho Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh B do Luật sư Lê Văn T4 đại diện theo pháp luật (theo Hợp đồng ủy quyền số 0305/2025/HĐUQ ngày 03/5/2025 (Luật sư T4 xin vắng mặt); Luật sư Phạm Thị G được cử đại diện (có mặt);

Địa chỉ trụ sở: số D, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

5. Chị Thân Chinh L, sinh năm 1974 (có mặt);

Nơi cư trú: thôn T, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội

6. Chị Thân Thị L1, sinh năm 1981 (có mặt);

Nơi cư trú: tổ dân phố T, phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

7. Chị Thân Quỳnh A, sinh năm 1983 (có mặt);

Nơi cư trú: tổ dân phố T, phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

8. UBND xã T, thị xã V do ông Diêm Đăng N1 - Chủ tịch đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

9. UBND thị xã V, tỉnh Bắc Giang do ông Ngô Thế T5 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã V đại diện theo ủy quyền (vắng mặt);

10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V do ông Nguyễn Ngọc T6 - Trưởng chi nhánh đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1938 (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn S, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

2. Chị Diêm Thị T7, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn S, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

3. Bà Thân Thị L2, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn S, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

4. Ông Thân Bá T8, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn S, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

Người kháng cáo: ông Thân Bá T3, ông Thân Bá N – người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn - bà Chu Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Thân Bá T. Năm 1973, bà và ông T kết hôn, sau đó về sinh sống cùng bố mẹ đẻ của ông T là cụ Thân Bá T1 (tên gọi khác Hồ N2), sinh năm 1929 và cụ Nguyễn Thị V1, sinh năm năm 1926 (chết năm 2015) tại thôn S, xã T. Đến năm 1982, Hợp tác xã S cấp đất cho hộ gia đình bà gồm 03 thửa: Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05, diện tích 404m² (đất vườn); Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích 683m² (đất ở 360 m², đất

vườn 323 m²); Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 05, diện tích 511m² (đất ao). Tại thời điểm cấp đất gia đình bà gồm 02 vợ chồng và 02 con là Thân Chinh L và Thân Thị L1. Năm 1983, bà sinh thêm 01 con chung là Thân Quỳnh A, lúc giao đất thì có nhà kho đồ và sân gạch, gia đình bà phải trả tiền vật liệu trên đất. Tại thời điểm cấp đất này Hợp tác xã xét 4 gia đình gồm hộ ông T9, bà V1, bà N3, bà H1 thì gia đình bà được cấp thửa đất này vì gia đình bà tại thời điểm đó có hai vợ chồng và hai con, còn các gia đình khác hộ chưa xây dựng gia đình. Sau khi gia đình bà được cấp đất năm 1985 bà làm nhà trần, đến năm 1992 thì trồng cây lâu năm và cây ăn quả. Khi cấp có khoảng 360m², quá trình sinh sống trên đất từ năm 1982 đến trước năm 1993 vợ chồng, con cái bà cùng tôn tạo, cạp thêm đất và xây dựng các công trình phụ. Gia đình bà ở trên đất đóng thuế từ năm 1982 cho đến nay. Năm 2000 gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên hộ ông Thân Bá T. Tại thời điểm năm 2000 gia đình bà gồm bà, chồng bà là ông T, 02 con là L1, Quỳnh A, ngoài ra không còn ai khác. Hiện tại thửa đất này chồng bà ông T vẫn đang sinh sống, ngoài ra, không có ai khác.

Năm 1991, cụ T1 và cụ V1 chuyển đến tổ dân phố A, thị trấn B (nay là phường B, thị xã V) sinh sống. Năm 2000, gia đình bà được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Bá T10 đối với 03 thửa đất trên, hộ gia đình lúc đó không còn cụ T1, cụ V1. Năm 2011, ông T10, cụ V1 trao đổi thống nhất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05, diện tích 404m² (đất vườn) sử dụng làm nơi thờ tự của gia đình. Nên ông T10, cụ V1 đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (HĐTCQSDĐ) giữa ông T10 với cụ V1 lập ngày 05/10/2011. Trong hợp đồng tặng cho có chữ ký của bà Chu Thị H, ông Thân Bá T, cụ Nguyễn Thị V1, được chứng thực tại UBND xã T. Tuy nhiên do nhầm lẫn, trong hợp đồng tặng cho đã ghi từ thửa đất số 159 sang thành thửa đất số 225.

HĐTCQSDĐ giữa ông T và bà V1 lập ngày 05/10/2011, bà không biết và không có mặt. Đến năm 2021, khi các hộ ký giáp danh bà mới biết là việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà V1 là mẹ chồng bà. Sau đó bà làm đơn đến UBND xã xin giấy giới thiệu và xin sao lại hợp đồng, khi có hợp đồng này bà thấy HĐTCQSDĐ giữa bên tặng cho Bên A - ông Thân Bá T và Bên được tặng cho Bên B - bà Nguyễn Thị V1, là không đúng ở các nội dung: Bà không có tên trong Bên A của hợp đồng chuyển nhượng, biên bản giao đất sai hoàn toàn chủ sử dụng đất Bên B là bà Nguyễn Thị V1, bà không có tên trong đăng ký chứng thực, bà không được ký trong đơn đăng ký biến động đất đai, bà chỉ được ký mỗi trang cuối cùng còn các trang khác không được đọc và ký Hợp đồng này, bà không ra UBND xã ký, bà V1 ngày 14/11/2011 mới được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ nhưng từ ngày 05/10/2011 đã ký chủ sử dụng đất, đất này còn có nhà 02 tầng và cây lâu năm không kê khai trong

hợp đồng, thửa đất cấp cho hộ gia đình bà nhưng 03 con của bà là L, L1, Anh không được biết và không ký tên trong hợp đồng tặng cho, có biên bản thực địa nhưng bà, chồng bà và các con không được ký biên bản thực địa.

Đến ngày 05/11/2011, bà V1 tự ý mang GCNQSDĐ của ông T ra UBND xã T để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5, diện tích 404m², địa chỉ: thôn S, xã T, huyện V (nay là thị xã V theo như thỏa thuận giữa bà V1 và ông T vì thửa đất này do các cụ để lại. Bà V1 khai với UBND xã giáp danh đúng là thửa số 159 nhưng khi xác định bản đồ cán bộ địa chính xã lại xác định là thửa đất số 225, do không đọc được bản đồ nên bà V1 đã ký xác nhận. Sau đó bản Hợp đồng tặng cho được gửi về nhà cho chồng bà vì nhìn thấy giáp danh đúng thửa đất số 159 thì chồng bà ông T đã ký vào hợp đồng tặng cho, sau đó chồng bà đưa cho bà mồi tờ cuối cùng bảo bà ký vợ trong hợp đồng đó, bà không được đọc hợp đồng tặng cho. Đến năm 2021, khi xã cho ký lại giáp danh bà mới phát hiện ra là nhầm thửa số 225, tờ bản đồ số 05. Chữ ký trong HĐTCQSDĐ mục Bên A: H, Chu Thị H, T, Thân Bá T là chữ ký, chữ viết của vợ chồng bà. Việc UBND xã T chứng thực hợp đồng bà không biết và không nắm được vì bà không có mặt. Việc lập biên bản thực địa giao đất vợ chồng bà không được biết.

Bà V1 được cấp GCNQSDĐ ngày 24/11/2011 đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 05 bà không biết, không nắm được. Sau khi bà phát hiện ra cấp GCNQSDĐ nhầm thửa đất cho bà V1, gia đình bà có họp, có ông T1 và các chú khác đồng ý chỉ có ông T3 không đồng ý nên bà đã gửi đơn ra UBND xã, UBND huyện đề nghị sửa lại nhưng không được. Sau đó bà đã làm đơn đến Tòa án khởi kiện đề nghị giải quyết: tuyên hủy HĐTCQSDĐ lập ngày 05/10/2011 tại UBND xã T, huyện V (nay là thị xã V) giữa ông Thân Bá T và bà Nguyễn Thị V1 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích 683m², địa chỉ thửa đất: thôn S, xã T, huyện V (nay là thị xã V được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp GCNQSDĐ ngày 24/11/2011 mang tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị V1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H trình bày: trước khi mở phiên tòa bà đã có đơn đề nghị thay đổi từ ngữ từ đề nghị hủy hợp đồng tặng cho sang đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho trên là vô hiệu. Tại phiên tòa bà đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2011 giữa ông Thân Bá T và bà Nguyễn Thị V1 là vô hiệu. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác. Với các lý do: Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05 cấp cho hộ gia đình bà năm 2000, ông T không có quyền định đoạt toàn bộ tài sản chung của hộ gia đình, tài sản trên đất gồm có nhà, công trình phụ, cây cối nhưng hợp đồng tặng cho không có các tài sản này, việc UBND xã chứng thực hợp đồng không có mặt bà và ông T tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho và chứng thực, hợp đồng không thể hiện đúng ý chí nguyện

vọng thỏa thuận của ông T, cụ V1 là tặng cho cụ V1 thửa đất số 159 chứ không phải tặng cho thửa đất số 225.

Bị đơn - ông Thân Bá T trình bày: Ông là chồng của bà Chu Thị H. Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất cũng như việc lập HĐTCQSDĐ giữa ông và bà V1, việc cấp GCNQSDĐ cho bà V1, sự nhầm lẫn về thửa đất hai bên thỏa thuận tặng cho cũng như quá trình phát hiện việc xác lập hợp đồng không đúng quy định của pháp luật, giải quyết tranh chấp về HĐTCQSDĐ nêu trên như bà H trình bày trên là đúng.

Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, bản chất ý trí của ông là tặng cho mẹ là bà V1 thửa đất số 159, chứ không phải tặng cho thửa đất số 225 như nêu ở trên, GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình thì một mình ông không có quyền định đoạt tất cả tài sản. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trên bị hủy, vô hiệu. Ngoài ra, ông không có yêu cầu đề nghị gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Thân Bá T1 trình bày: năm 1981 do chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước cho phép công hữu một số tài sản của công, kho hợp tác xã nông nghiệp, tài sản đó là sân gạch và kho hợp tác xã với số diện tích 360m² đất ở và 323m² đất vườn chính là thửa 225 tổng diện tích 683m². Lúc đó tổ chức Đảng chi bộ cùng ban quản lý hợp tác xã đã họp và thanh lý số tài sản và đất trên. Diện tích tiếp giáp với các gia đình ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị V2, ông Nguyễn Văn X và phía trước là ao của gia đình ông với diện tích 511m². Sau khi Hợp tác xã có chủ trương bán thanh lý có một số gia đình làm đơn xin mua, trong đó có gia đình ông là Thân Bá T1, vợ là Nguyễn Thị V1. Hợp tác xã xét tiêu chí đủ điều kiện cho gia đình ông được mua diện tích đất, sân và kho của Hợp tác xã đội 4, từ đó đến nay gia đình ông chưa làm tặng cho bất cứ con trai nào trong gia đình.

Năm 2000, chính sách của Nhà nước làm các thủ tục hoàn thiện về đất đai, cấp sổ đỏ, con trai trưởng của ông là Thân Bá T đã tự đứng tên làm sổ đỏ thửa 255, thửa đất do vợ chồng ông mua của Hợp tác xã tổng diện tích 683m² và thửa 226 là cái ao có diện tích 511m² do các cụ và bố mẹ đẻ của ông để lại cho ông. Thửa đất 159 diện tích 404m² do các cụ và bố mẹ đẻ để lại hiện ông đã xây dựng nhà thờ.

Năm 2011, vợ ông là bà Nguyễn Thị V1 có nói với ông là bà về làm dâu gần hết cuộc đời mà trong tay không có mảnh đất sử dụng nào cả. Sau khi bàn bạc giữa vợ chồng ông và con trai trưởng là ông T đã đồng ý làm thủ tục đề nghị với các cơ quan có thẩm quyền tách trả lại 01 thửa đất mua của hợp tác xã cho vợ chồng ông và đứng tên làm sổ bìa đỏ là bà V1. Trong quá trình làm thủ tục tách đất vào năm 2011, người làm thủ tục tách đất là ông T, vợ ông bà V1. Các văn bản thủ tục tách đất ở đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định cùng các chữ ký của ông T, bà H và bà V1. Bà V1 vợ ông đã chết năm 2015. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H với lý do: thửa đất mang tên bà V1 do vợ

chồng ông mua của hợp tác xã chưa tuyên bố cho con nào, đề nghị Tòa án và các cơ quan có thẩm quyền dừng giải quyết vụ án của nguyên đơn bà H và bị đơn ông T và chuyển tên sổ đỏ mang tên bà V1 cho ông vì bà V1 đã chết năm 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Thân Bá N trình bày: Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H với lý do: việc làm sổ đỏ năm 2000 của ông Thân Bá T đối với hai thửa đất và 01 cái ao 1598m² là không đúng, trái pháp luật, ông đề nghị hủy sổ đỏ đã cấp cho ông T để gia đình chia thừa kế, không ai chuyển nhượng cho ông T, bà H thừa đất trên, gia đình ông mọi người chưa bao giờ họp gia đình, ngoài ra ông không có lý do gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Thân Bá T2 trình bày: Ông yêu cầu hủy HĐTCQSĐĐ lập ngày 05/10/2011 tại UBND xã T, huyện V (nay là thị xã V) giữa ông T và bà V1 đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 05, diện tích 683m² nêu trên được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp GCNQSĐĐ ngày 24/11/2011 mang tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị V1 để trả lại thửa đất số 255 cho hộ gia đình ông T. Ngoài ra, ông không có yêu cầu đề nghị gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Thân Bá T3 trình bày: Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H với lý do: Hợp tác xã đội 4 Sơn Quang bán đất cho bà V1 thời điểm năm 1978-1981. Sau đó năm 1985 bố ông cụ Thân Văn T11 thuộc diện chính sách được Nhà nước phân công nhà ở, không lấy nhà ở Hà Nội, lấy nguyên vật liệu xây dựng nhà ở địa phương. Năm 2000 sau khi Nhà nước có chế độ chính sách ông T tự ý đi làm 03 sổ đỏ mang tên ông Thân Bá T, sau một thời gian mẹ ông đổi lô đất đã được sự đồng ý của ông T trả lại mẹ ông đất đó, đã được chính quyền xã, huyện nhất trí cấp GCNQSĐĐ cho bà V1, năm 2015 mẹ ông mất. Từ năm 2015-2021 bà H làm đơn khởi kiện UBND xã, huyện và kiện ông là T3, kiện ông lý do do ông không thống nhất ký vào đơn họp gia đình. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị Thân Chinh L, chị Thân Thị L1 đều trình bày: Chị là con gái của bà H và ông T. HĐTCQSĐĐ giữa ông T và bà V1 lập ngày 05/10/2011. Việc lập hợp đồng này chị không biết và không có mặt, không được chứng kiến. Đến năm 2021 khi các hộ ký giáp danh thì bố mẹ chị mới biết là việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa bố chị và bà V1 là bà nội chị.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất này cũng như việc gia đình chị được cấp GCNQSĐĐ năm 2000, thành viên hộ gia đình chị thời điểm năm 2000 như bà H trình bày là đúng. Hiện tại thửa đất này bố chị là ông T vẫn đang sinh sống trên đất, ngoài ra, không có ai khác. Việc bà V1 được cấp GCNQSĐĐ ngày 24/11/2011 đối với thửa đất số 255 thì chị không biết, không nắm được.

Chị hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà H, ngoài ra chị không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị Thân Quỳnh A trình bày: Chị là con gái của ông T, bà H. Chị đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, ngoài ra chị không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - UBND xã T do ông Diêm Đăng N1 - Chủ tịch đại diện theo pháp luật trình bày: ngày 05/10/2011 UBND xã có xác lập và chứng thực HĐTCQSDĐ giữa bên tặng cho là ông Thân Bá T và bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị V1 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích 683m², có địa chỉ tại thôn S, xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Các bên có mặt tại UBND xã T, ký tên điểm chỉ và thỏa thuận các nội dung trong hợp đồng là có thật, UBND xã xác định việc chứng thực hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy HĐTCQSDĐ giữa ông T và bà V1, UBND xã không nhất trí, quan điểm của UBND xã T là hợp đồng đã được xác lập, được chứng thực và cấp GCNQSDĐ cho bà V1 nên việc đề nghị hủy là không có căn cứ. Hiện nay UBND xã không còn lưu trữ được hồ sơ chứng thực đối với hợp đồng tặng cho trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V do ông Nguyễn Ngọc T6 - Giám đốc chi nhánh đại diện theo pháp luật trình bày: qua rà soát, kiểm tra các tài liệu liên quan, hồ sơ lưu trữ, Chi nhánh cung cấp thông tin, tài liệu bao gồm: Bản sao hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích 683,0m² trên do UBND huyện V cấp. Chi nhánh Đ cung cấp để Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thị xã V do ông Ngô Thế T5 - Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thị xã đại diện theo ủy quyền trình bày: theo kết quả xác minh tại UBND xã T: gia đình ông T sinh sống tại thôn S, xã T, huyện V. Năm 2000 được Nhà nước cấp GCNQSDĐ số Q514388 gồm 03 thửa đất: thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05, diện tích 404m² mục đích sử dụng là đất vườn; thửa số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích 683m², mục đích sử dụng đất ở có vườn; thửa đất số 226, tờ bản đồ số 05, diện tích 511m², mục đích sử dụng là thửa đất ao. Năm 2011, ông T làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích 683m² trong đó 360m² đất ở và 323,0m² đất vườn. HĐTCQSDĐ được UBND xã T chứng thực hợp đồng ngày 05/10/2011, trên cơ sở HĐTCQSDĐ giữa ông T và bà V1 được thiết lập, ngày 24/11/2011 UBND huyện V cấp GCNQSDĐ số phát hành BG 203099, số vào sổ CH 00194 cho thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05 mang tên bà Nguyễn Thị V1.

Kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ được lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai: HĐTCQSDĐ giữa ông T và bà V1 có chữ ký giữa ông T, bà H và bà V1 được UBND xã T chứng thực ngày 05/10/2011. Đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 05/10/2011 thể hiện nội dung sau khi biến động của thửa đất số 225, tờ bản

đồ số 05, diện tích 683m² mang tên bà V1 có ký xác nhận của ông T. Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/10/2011 cho thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05 có ký xác nhận của bà V1.

Việc cấp GCNQSDĐ cho bà V1 được thực hiện trên cơ sở hợp đồng tặng cho đã thiết lập và được UBND xã T chứng thực ngày 05/10/2011 là đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự: việc tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Ông T đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 225 cho bà V1 và đã được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ cho bà V1 đối với thửa đất được tặng cho thì người nhận tặng cho có toàn quyền sử dụng thửa đất đó theo quy định của pháp luật.

Nay, ông T, bà H không đồng ý với nội dung HĐTCQSDĐ khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng tặng cho trên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên đã căn cứ Điều 101; Điều 102; Điều 117; Điều 122; Điều 126; Điều 212; Điều 401; Điều 457; Điều 459 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106; Điều 108; Điều 109; Điều 127; Điều 131; Điều 217; Điều 219; khoản 2 Điều 223; Điều 467; Điều 470; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 của Luật đất đai năm 2003; Điều 100; Điều 166; Điều 167 của Luật đất đai 2013. *Xử:*

Về yêu cầu khởi kiện: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị H về việc: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2011 giữa ông Thân Bá T với cụ Nguyễn Thị V1 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích 683m², địa chỉ thửa đất: Thôn S, xã T, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 514388 ngày 25/12/2000 mang tên hộ ông Thân Bá T là vô hiệu.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật UBND thị xã V có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 203099 cấp ngày 24/11/2011 cho bà Nguyễn Thị V1 đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích 683m², địa chỉ thửa đất: Thôn S, xã T, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Bắc Giang.

Các đương sự có quyền sử dụng đất được đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/11/2024, ông Thân Bá N, ông Thân Bá T3 kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông N, ông T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Tranh luận: Luật sư G đại diện theo uỷ quyền của cụ T11, ông N, ông T3, ông T6 trình bày, Tòa án sơ thẩm xác định ông T là bị đơn là không đúng do quyền lợi không bị đối lập. Tài liệu chứng cứ thu thập được chưa đầy đủ để xác định Hợp đồng tặng cho trên giữa ông T, bà H, cụ V1 vô hiệu do nhầm lẫn hay không. Ông T, bà H đã ký hợp đồng tặng cho nên có hiệu lực pháp luật do quyền sử dụng diện tích đất này là theo phần thuộc quyền của ông T, bà H, chị L1, chị Quỳnh A. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, tuyên HĐTCQSDĐ này vô hiệu đối với phần của chị L1, chị Quỳnh A và có hiệu lực đối với phần của ông T, bà H. Mặt khác bà H trực tiếp ký hợp đồng này nên thời hiệu khởi kiện không còn.

Bà H tranh luận, vợ chồng tôi ký Hợp đồng này do là nhầm lẫn thửa đất, thể hiện ở mô tả tứ cận giáp ranh thửa đất của thửa 159 trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trong sơ đồ kèm theo HĐTCQSDĐ ngày 05/10/2011. Nội dung hợp đồng chúng tôi không đọc và không được ký từng trang nên không phải ý chí chúng tôi tặng cho bà V1 thửa 225. Từ khi tặng cho theo Hợp đồng chúng tôi vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất và nộp thuế đất. Việc lập Hợp đồng trên là nhầm lẫn, chúng tôi không đến UBND xã ký mà xã mang vào nhà tôi ký. Vì vậy chúng tôi không đồng ý với ý kiến tranh luận của Luật sư G cũng như kháng cáo của ông T3, ông N.

Ông T tranh luận, thửa đất 225 tôi vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay, chưa khi nào mẹ tôi là bà V1 hay bất kỳ ai khác vào đây quản lý, sử dụng đất này. Việc ký HĐ tặng cho trên xã trình bày là đúng trình tự, quy định của pháp luật nhưng thực tế vợ chồng tôi không đến xã ký mà có người mang vào nhà chúng tôi ký, sổ đỏ tôi đưa cho mẹ tôi tự đi làm nên bị nhầm lẫn. Thực chất nguyện vọng của mẹ tôi và gia đình là muốn tôi tặng cho lại thửa 159 để làm nhà thờ theo đúng như mô tả giáp ranh trong Biên bản xác định mốc giới, ranh giới thửa đất kèm theo Hợp đồng và thực tế bố tôi và gia đình đã tiến hành xây dựng nhà thờ năm 2017 trên thửa đất 159 hiện đang đứng tên tôi trên GCNQSDĐ và được thống nhất xác nhận tại Biên bản họp gia đình ngày 01/01/2023. Vì vậy tôi không nhất trí yêu cầu kháng cáo của ông T3, ông N.

Chị L tranh luận gia đình tôi vẫn quản lý, sử dụng đất từ những năm 1981 đến nay, nguyện vọng của bà tôi là được cho lại thửa đất cha ông trước đây là thửa 159 và thực tế ông tôi và các chú đã xây nhà thờ trên đất này. Tôi đồng ý

với ý kiến tranh luận của bố mẹ tôi, không đồng ý kháng cáo và tranh luận của ông T3, ông N cũng như Luật sư G.

Chị L1, chị Quỳnh A nhất trí ý kiến tranh luận của chị L, không bổ sung gì.

Bà H bổ sung, về thời hiệu năm 2021 tôi phát hiện việc nhầm lẫn nên đã đề nghị UBND xã, UBND huyện giải quyết, không được tôi đã khởi kiện ra Tòa án nên không có việc hết thời hiệu khởi kiện như ý kiến của Luật sư G.

Các đương sự không ai tranh luận gì thêm.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), các đương sự đã thực hiện đúng các quyền nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của ông T3, ông N, phân tích nội dung, các tình tiết của vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông N, ông T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm, ông Nghĩa là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm, ông T3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS tiếp tục tiến hành xét xử vụ án.

Xét kháng cáo của ông N, ông T3, HĐXX thấy:

[2] Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 05, diện tích 683m², tại thôn S, xã T, thị xã V có nguồn gốc do Hợp tác xã S cấp năm 1982 cho hộ gia đình ông Thân Bá T. Tại thời điểm cấp đất hộ gồm có ông T, bà H và các con là Thân Chinh L, Thân Thị L1. Năm 2000, thửa đất này được Nhà nước cấp GCNQSDĐ mang tên “hộ ông Thân Bá T”, là hộ gia đình gồm vợ chồng ông T, bà H, chị L, chị L1.

[3] Năm 2011, ông T và mẹ là cụ Nguyễn Thị V1 đã lập HĐTCQSDĐ đối với thửa đất số 225 nhưng bản chất của việc lập hợp đồng là để chuyển quyền sử dụng thửa đất số 159 – theo lời khai của chính ông T, bà H và cụ V1 – vì đó là phần đất mà cụ V1 có nguyện vọng sử dụng làm nơi thờ tự. Tuy nhiên, do nhầm lẫn trong quá trình xác lập hợp đồng và trích lục bản đồ, các bên đã ghi nhận nhầm thành thửa đất số 225, là thửa đất chính mà gia đình ông T đang quản lý, sử dụng ổn định từ trước cho đến nay. Hợp đồng tặng cho này không có sự tham gia của các thành viên khác trong hộ gia đình ông T là chị Thân Thị L1 và chị Thân Quỳnh A – những người đã đủ 15 tuổi tại thời điểm ký kết theo quy định tại

khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

[4] Mặt khác, thửa đất 225 còn có tài sản là nhà ở, cây cối, tường bao... được xây dựng, cải tạo trong thời kỳ hôn nhân, có sự đóng góp của bà H và các con, nhưng không được đề cập hoặc phân định cụ thể trong hợp đồng tặng cho. Như vậy, việc xác lập hợp đồng giữa ông T, bà H và cụ V1 là không rõ ràng, không phản ánh đúng ý chí, thực trạng và đối tượng pháp lý của giao dịch, có sự nhầm lẫn thửa đất là đối tượng được tặng cho ghi trong Hợp đồng, không đúng ý chí của các bên khi tham gia giao dịch.

[5] Sau khi phát hiện nhầm lẫn, các bên trong gia đình, gồm cụ T11, ông T, ông T6, ông N và bà H đã họp và lập biên bản họp gia đình ngày 01/01/2023, thống nhất thừa nhận HĐTCQSDĐ có nhầm lẫn và đồng ý trả lại thửa đất số 225 cho ông T, tuy nhiên ông T3 không đồng ý. Như vậy, về thực tế sử dụng đất, về quá trình tôn tạo, quản lý liên tục và về ý chí chung của đa số thành viên trong gia đình đều xác định thửa đất 225 thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông T, không phải là đối tượng tặng cho theo HĐTCQSDĐ đã lập giữa ông T, bà H và cụ V1 mà là do nhầm lẫn giữa các bên khi tham gia giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên HĐTCQSDĐ này vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[7] HĐTCQSDĐ trên chỉ có chữ ký của các bên ở trang cuối của hợp đồng, các trang khác của hợp đồng không có chữ ký hoặc điểm chỉ của các bên, vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

[6] Đối với nội dung ông N và ông T3 cho rằng thửa đất số 225 là tài sản chung của cụ T11 và cụ V1, đã mua của Hợp tác xã trước đây và chưa tặng cho ai, nên cụ V1 có quyền được đứng tên và chuyển nhượng là không có cơ sở. Vì theo lời khai của chính cụ T11 tại cấp sơ thẩm, sau khi được hợp tác xã đồng ý chuyển nhượng phần sân kho, gia đình cụ T11 đã để vợ chồng ông T sử dụng và tôn tạo suốt từ năm 1982. Từ thời điểm đó đến năm 1991, khi cụ T11 và cụ V1 chuyển đến nơi ở mới, thửa đất trên hoàn toàn do vợ chồng ông T và các con quản lý, canh tác, đóng thuế. Việc cấp GCNQSDĐ năm 2000 cũng không có ai khiếu nại, tranh chấp.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ việc, áp dụng đúng quy định pháp luật để tuyên HĐTCQSDĐ ngày 05/10/2011 vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của ông N và ông T3 cung cấp 4 giấy xác nhận về nguồn gốc đất nhưng không có giá trị chứng minh nên không cơ sở chấp nhận. Do đó, HĐXX thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông N, ông

T3, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang tại phiên tòa.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nghĩa là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, ông T3 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm do yêu cầu của kháng cáo không được chấp theo quy định tại 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, xử: không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Bá N, ông Thân Bá T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Thân Bá N được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, ông Thân Bá T3 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001529 ngày 06/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND, Chi cục THADS cấp sơ thẩm;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hà Giang