

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 04/2024/DS-PT

Ngày: 24 - 01 - 2024

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mười

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Mai Hạnh

Bà Trần Thị Túc.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Như - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:* Bà Nguyễn Thị Kim Yên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2023/QĐ-PT ngày 28/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 171/2023/QĐ-PT ngày 18/12/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B (tên gọi khác Nguyễn Thị Bé T) - sinh năm 1955; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B:* Bà Phạm Thị Thu P - sinh năm 1967; cư trú tại tổ B, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2023).

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị T1 - Sinh năm 1931; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị T1:* Bà Hồng Thị T2 - Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: số F đường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Ông Nguyễn Ngọc H - sinh năm 1970; cư trú tại số D đường T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H:* Bà Nguyễn Thị Thanh L - sinh năm 1992; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022).

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

1. Văn phòng C1; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

* *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Thanh B1 - Trưởng Văn phòng.

2. Ông Nguyễn Minh V - sinh năm 1978;

3. Bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1981;

Cùng cư trú tại số B đường T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị H1:* Bà Phạm Thị Thu P - sinh năm 1967; cư trú tại tổ B, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2023).

4. Bà Nguyễn Thị T3 - sinh năm 1951; cư trú tại thôn H, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Ông Nguyễn Ngọc C - sinh năm 1955; cư trú tại số G, đường số A, phường A, quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị Bé N - sinh năm 1965; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc H.

(Bà Nguyễn Thị B, bà Phạm Thị Thu P, bà Nguyễn Thị Thanh L, bà Hồng Thị T2 có mặt; bà Nguyễn Thị T3, bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Bé N và đại diện văn phòng C1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 10/9/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/11/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Thu P trình bày:

Nguyên thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299/TTg) diện tích 4.111,2m² thuộc bộ địa chính xã Đ nay là thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40 (bản đồ năm 2005), diện tích 4.707m², xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa đất 410) là của ông bà ngoại của bà (vợ chồng cụ Lê S đã chết) tạo lập trong những năm 1950 quản lý, làm nhà ở và canh tác làm kinh tế gia đình (giấy tờ đã cháy trong chiến tranh), đất có giới cận: Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp thửa đất số 397 và thửa đất số 436 thuộc đất ruộng; phía Nam giáp thửa đất ở số 445 của ông Nguyễn N; phía Bắc giáp thửa ở số 816 của bà Nguyễn Thị T4 và các thửa đất số 364, 365. Sau khi ông ngoại bà qua đời có để lại thửa đất nêu trên cho mẹ bà là bà Lê Thị T1 tiếp tục ở, sử dụng canh tác hoa màu trước năm 1975.

Mẹ bà là bà Lê Thị T1 và cha bà là ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1930 (đã chết năm 2008) có 05 người con gồm: Bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị B (Bé T), bà Nguyễn Thị Bé N và ông Nguyễn Ngọc H. Ngoài ra, cha mẹ bà không có người con nào khác, kể cả con riêng. Các chị em của bà đã có nhà ở riêng, còn bà sống với mẹ bà. Thửa đất 151 vào năm 1994 chính quyền địa phương đưa vào cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ cấp cho hộ bà Lê Thị T1; thời điểm cân đối hộ bà Lê Thị T1 có 04 nhân khẩu gồm: Bà Lê Thị T1, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị H1. Ngày 18/11/2002, Ủy ban nhân dân huyện M (viết tắt là UBND huyện M) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) lần đầu cho hộ bà Lê Thị T1 tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.111,2m² thuộc bộ địa chính xã Đ. Vì điều kiện kinh tế khó khăn nên bà và các con của bà là Nguyễn Minh V và Nguyễn Thị H1 vào Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn. Năm 2004, đo đạc đa dạng hóa nông thôn theo bản đồ mới, đến năm 2006 bà Lê Thị T1 là người không biết chữ nhưng không biết ai đã kê khai, đăng ký ký tên bà Lê Thị T1 để cấp đổi GCNQSDĐ và được UBND huyện M cấp đổi GCNQSDĐ cho bà Lê Thị T1 tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.707m².

Năm 2015, ông Nguyễn Ngọc H lợi dụng việc mẹ bà không biết chữ, dụ dỗ bà Lê Thị T1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 410 cho ông Nguyễn Ngọc H theo Hợp đồng số 832 được Văn phòng C1 công chứng ngày 30/6/2015; tại hồ sơ công chứng có các đơn xin xác nhận về nguồn gốc đất đề ngày 29/6/2015 của bà Lê Thị T1 ký tên, nhưng bà T1 không biết chữ, chỉ áp chỉ, nhưng không biết ai ký tên bà Lê Thị T1. Ngày 27/7/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện M xác nhận chính lý tại GCNQSDĐ sang tên ông Nguyễn Ngọc H. Ngày 04/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc H số phát hành CB 021025 và số vào sổ cấp GCN: CS 01366. Mẹ bà già yếu, bà là con gái về chăm sóc mẹ thì phát hiện thửa đất của hộ bà Lê Thị T1, mẹ bà đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 410 cho ông Nguyễn Ngọc H, bà thấy việc làm của mẹ bà và ông Nguyễn

Ngọc H là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của bà và các con của bà. Nay, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 832, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐ,GD ngày 30/6/2015 là vô hiệu. Khi được tặng cho đến nay ông Nguyễn Ngọc H không có xây dựng, tôn tạo gì trên đất nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với chi phí tố tụng bà Nguyễn Thị B đã nộp tạm ứng là 11.000.000đồng (mười một triệu đồng). Bà tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, bà không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H và bà Lê Thị T1 thanh toán lại cho bà.

** Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 27/02/2023 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H do bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 410 là đất xây dựng nhà ở của vợ chồng cụ Lê S (cha mẹ của bà Lê Thị T1). Sau khi vợ chồng cụ Lê S chết, thì con gái là bà Lê Thị T1 tiếp tục quản lý, sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở từ trước năm 1975 cho đến nay, không có ai tranh chấp với bà T1. Bà Lê Thị T1 có chồng là ông Nguyễn Ngọc H2 (đã chết) và có 05 người con như bà B khai, ngoài ra bà không biết ông H2 và bà T1 còn có người con nào khác. Thửa đất này có nguồn gốc từ việc bà Lê Thị T1 nhận tặng cho của cha mẹ bà T1, không phải có nguồn gốc từ việc Nhà nước cấp cho hộ bà Lê Thị T1. Thời điểm bà T1 nhận tặng cho từ vợ chồng cụ Lê S trước năm 1975. Thời điểm này, pháp luật chưa có quy định về việc tặng cho phải lập thành văn bản. Bà Lê Thị T1 tuy không có giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho nhưng bà Lê Thị T1 đã có quá trình sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và được Ủy ban nhân dân xã Đ (viết UBND xã Đ) thừa nhận là đất không có tranh chấp. Do đó, ngày 04/8/2006, bà T1 đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ, nên việc cấp GCNQSDĐ của UBND huyện M cho bà Lê Thị T1 vào ngày 04/8/2006 là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Trong đơn khởi kiện bà B cũng thừa nhận thửa đất này do ông bà ngoại bà (vợ chồng cụ Lê S) để lại cho bà Lê Thị T1, bà B biết thửa đất này thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà Lê Thị T1, cho nên việc UBND huyện M cấp GCNQSDĐ vào ngày 04/8/2006 thì bà B không có tranh chấp gì. Việc tặng cho thửa đất số 410 đã có hiệu lực pháp luật bởi các lý do: Thời điểm bà Lê Thị T1 tặng cho thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H thì GCNQSDĐ đối với thửa 410 có giá trị pháp lý, không có ai tranh chấp hay khiếu nại thửa đất này. Căn cứ vào GCNQSDĐ thì bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Ngọc H đã xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, việc tặng cho đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, sau khi tặng cho, ông Nguyễn Ngọc H đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Nguyên đơn cho rằng ông Nguyễn Ngọc H dụ dỗ bà Lê Thị T1 tặng cho đất, nhưng nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh; thời điểm lập Hợp đồng tặng cho bà Lê Thị T1 là người bình thường, bà T1 tặng cho theo nguyện vọng của bà T1. Về nội dung và hình

thức của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có người làm chứng chứng kiến hành vi của các bên. Do việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Ngọc H đã có hiệu lực pháp luật, nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Ngọc H vào ngày 30/6/2015 tại Văn phòng C1. Từ khi được tặng cho ông H không có đầu tư gì trên đất, tài sản trên đất do bà Lê Thị T1 xây dựng, ông H không có tranh chấp về tài sản trên đất, cũng như không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 05/12/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị T1 do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là bà Hồng Thị T2 trình bày:*

Nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng thửa đất 151, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299/TTg) xã Đ như nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày. Bà T1 có chồng là ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1930 (đã chết năm 2008) có 05 người con như bà B trình bày. Các con của bà T1 có nhà ở riêng, chỉ có bà Nguyễn Thị B chung sống, phụng dưỡng bà. Thửa đất nói trên vào năm 1994 chính quyền địa phương đưa vào cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ cấp cho hộ bà Lê Thị T1; thời điểm cân đối hộ bà Lê Thị T1 có 04 nhân khẩu gồm: Lê Thị T1, Nguyễn Thị B, Nguyễn Minh V và Nguyễn Thị H1. Ngày 18/11/2002, hộ bà Lê Thị T1 được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ đất lần đầu đối với thửa 151 thuộc bộ địa chính xã Đ. Bà T1 là người không biết chữ, nhưng không biết ai đã đi kê khai, đăng ký ký tên bà Lê Thị T1 để cấp đổi GCNQSDĐ tại thửa 410 từ hộ bà sang cá nhân bà, do bà không biết chữ nên không đọc được thông tin tại GCNQSDĐ. Năm 2015, ông Nguyễn Ngọc H từ thành phố Hồ Chí Minh về bảo bà lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vườn ở để lo liệu sau này nên bà có đồng ý. Ngày 30/6/2015, ông H bảo bà đến Văn phòng C1 ký giấy, bà là người không biết chữ, có người đọc cho bà nghe, bà nghe cũng không hiểu gì, bảo bà áp chỉ thì bà áp chỉ vào hợp đồng, rồi đi về. Các đơn xin xác nhận về nguồn gốc đất đề ngày 29/6/2015 ký tên Lê Thị T1 để bổ sung hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà không biết chữ, chỉ áp chỉ, nhưng không biết ai ký tên bà Lê Thị T1. Đến năm 2021, bà có điện thoại cho các con về giải quyết chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất để bà lấy tiền chữa bệnh, các con bà đều về, nhưng ông Nguyễn Ngọc H không về; các con của bà mới phát hiện là bà đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Ngọc H, lúc đó bà mới biết chứ thực tế bà già không biết, đất trước đây cấp cho hộ của bà nhưng cá nhân bà lập hợp đồng tặng cho là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, thửa đất này tuy cha mẹ bà cho riêng bà trước năm 1975, nhưng theo quy định Luật hôn nhân và gia đình năm 1959 thì một phần thửa đất là tài sản chung của bà và ông Nguyễn Ngọc H2, ông H2 chết thì các con của bà và ông H2

có quyền lợi đối với phần diện tích đất của ông H2, nên việc bà tự định đoạt toàn bộ là không đúng quy định của pháp luật. Nay, con bà là bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Ngọc H là vô hiệu, bà đồng ý theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị B. Nhà và tài sản trên đất do bà tạo lập, bà không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

** Tại văn bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Bé N, ông Nguyễn Ngọc C đều trình bày: Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng của thửa đất như bà Nguyễn Thị B đã trình bày. Các ông, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.*

** Tại văn bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh V, bà Nguyễn Thị H1 đều trình bày: Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng của thửa đất ông, bà thống nhất như bà Nguyễn Thị B trình bày. Ông, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.*

** Tại bản trình bày ngày 22/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 do người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 30/6/2015, ông Nguyễn Ngọc H đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Lê Thị T1. Tại thời điểm công chứng hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, đối tượng của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, hai bên giao kết hợp đồng có mặt tại Văn phòng công chứng. Qua kiểm tra giấy tờ đảm bảo theo quy định, tại thời điểm công chứng Văn phòng không nhận được văn bản tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất cần công chứng, nên Văn phòng C1 ký chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là đúng theo quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bản án dân sự số 04/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Lê Thị T1 và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Ngọc H tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40 xã Đ được Văn phòng C1 công chứng số 832, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐ,GD ngày 30/6/2015 là vô hiệu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền liên hệ đến Văn phòng đăng ký đất đai và C2 thực hiện việc chỉnh lý biên động hoặc cấp lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 21/7/2023, bị đơn ông Nguyễn Ngọc H có đơn kháng cáo với nội dung: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T1 với ông Nguyễn Ngọc H đối với thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, xã Đ, huyện M được Văn phòng C1 công chứng số 832, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2015 không bị vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị T1:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Ngọc H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức.

* *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H làm trong thời hạn luật định là hợp lệ theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 10/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức tuyên án vụ án nêu trên. Ngày 21/7/2023, ông Nguyễn Ngọc H có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Bị đơn là bà Nguyễn Thị T3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Bé N, đại diện Văn phòng C1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Ngọc H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo thừa nhận của các đương sự, nguồn gốc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299/TTg) nay là thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40 (bản đồ năm 2005) là của vợ chồng cụ Lê S tạo lập trong những năm 1950. Sau khi vợ chồng cụ Lê S chết để lại thửa đất trên cho con gái là bà Lê Thị T1 tiếp tục ở, sử dụng, canh tác hoa màu trước năm 1975.

Khi thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc giao ruộng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài nên thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299/TTg) được Hợp tác xã N1 đưa vào cân đối phân chia theo định suất để giảm bớt diện tích đất nông nghiệp được nhận ngoài đồng của hộ (bút lục 134). Hộ bà Lê Thị T1 được cân đối giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.900m² đất vườn tại xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 18/11/2002, UBND huyện M cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Lê Thị T1 đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.111,2m², xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Thực hiện dự án đo đạc bản đồ năm 2004, ngày 24/6/2006, bà Lê Thị T1 được UBND huyện M cấp đổi GCNQSDĐ có số phát hành AG 684825, số vào sổ H.01127 tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.707m².

Ngày 30/6/2015, bà Lê Thị T1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.707m² cho ông Nguyễn Ngọc H được Văn phòng C1; ngày 27/7/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện M chỉnh lý GCNQSDĐ sang tên ông Nguyễn Ngọc H. Ngày 04/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc H, số phát hành CB 021025, số vào sổ cấp GCN: CS 01366.

[3.2] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Ngọc H tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, xã Đ được Văn phòng C1

công chứng số 832, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2015 thì thấy rằng:

[3.2.1] Như đã nhận định ở phần [3.1], khi thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.900m² đất vườn được Hợp tác xã N1 đưa vào cân đối cho hộ bà Lê Thị T1. Theo xác nhận của Công an xã Đ (bút lục 43), Công văn số 12/UBND ngày 02/02/2023 và Công văn số 01/UBND ngày 02/01/2024 của UBND xã Đ thể hiện: *“Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, hộ bà Lê Thị T1 có 04 nhân khẩu, cụ thể: bà Lê Thị T1, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị H1”*.

Mặt khác, nguồn gốc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299/TTg) là của vợ chồng cụ Lê S tạo lập trong những năm 1950, sau khi vợ chồng cụ Lê S chết để lại thửa đất trên cho con gái là bà Lê Thị T1 tiếp tục ở, sử dụng canh tác hoa màu trước năm 1975. Theo quy định tại Điều 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959: *“Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới”*. Do đó, diện tích 400m² đất ở theo GCNQSDĐ do UBND huyện M cấp ngày 18/11/2002 cho hộ bà Lê Thị T1 đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.111,2m² là thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Ngọc H2. Năm 2008, ông H2 chết không để lại di chúc nên phần quyền sử dụng đất ở của ông H2 tại thửa đất số 151 chuyển thành di sản của ông H2 để lại cho hàng thừa kế thứ nhất là bà Lê Thị T1 và các con của bà T1 và ông H2 theo quy định tại các Điều 633, 675, 676 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299/TTg) nay là thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40 (bản đồ năm 2005) được UBND xã Đ giao cho hộ bà Lê Thị T1 theo Nghị định 64/CP. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào ngày 30/6/2015, không có mặt những người được Nhà nước giao đất theo Nghị định 64/CP là bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị H1; bà B, ông V, bà H1 cũng không có văn bản nào ủy quyền cho bà Lê Thị T1 đại diện. Đồng thời, tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho trên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Ngọc H2 cũng chưa có văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông H2 để lại giao cho bà Lê Thị T1 trọn quyền sử dụng.

[3.2.2] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 29/6/2015, bà Lê Thị T1 đứng tên trong Đơn xin xác nhận gửi UBND xã Đ về việc đề nghị xác nhận thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, xã Đ thuộc quyền sử dụng riêng của bà T1, không liên quan đến bất kỳ ai và không có tranh chấp (bút lục 68). Tuy nhiên, theo trình bày của bà Lê Thị T1 tại cấp sơ thẩm và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa, bà Lê Thị T1 là người không biết chữ nên bà không

thể ký vào đơn xin xác nhận ngày 29/6/2015, bà T1 cũng không biết ai là người cung cấp đơn này cho Văn phòng C1 (bút lục 167). Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H cũng thừa nhận bà Lê Thị T1 là người không biết chữ; do đó việc bà T1 và nguyên đơn cho rằng đơn xin xác nhận ngày 29/6/2015 không phải do bà T1 ký là có căn cứ.

Chồng bà T1 là ông Nguyễn Ngọc H2 chết năm 2008 (bút lục 103) nhưng theo đơn xin xác nhận đề ngày 29/6/2015 (bút lục 68) lại thể hiện: “*Sau khi chồng tôi là ông Nguyễn Ngọc H2 chết vào năm 1972 đến năm 1976 cha, mẹ để tôi tặng cho tôi thửa đất nêu trên*” và theo trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H tại phiên tòa thì ông H cũng không xác định được ông Nguyễn Ngọc H2 chết vào năm nào; tại phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng nộp ngày 29/6/2015, ông H cũng không cung cấp giấy chứng tử của ông Nguyễn Ngọc H2 cho Văn phòng công chứng.

Như vậy, hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng do ông Nguyễn Ngọc H nộp cho Văn phòng C1 đã cung cấp không đầy đủ, không phù hợp về những người có liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị T1 và được người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị T1 khẳng định tại phiên tòa, nguồn gốc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, diện tích 4.707m² không phải là tài sản riêng của bà T1 nên việc bà T1 tặng cho ông Nguyễn Ngọc H quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 410 là không đúng quy định của pháp luật, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và các con, cháu của bà. Do đó, bà Lê Thị T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 30/6/2015 vô hiệu.

[3.2.3] Với những căn cứ trên, nhận thấy việc bà Lê Thị T1 tự mình ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, xã Đ, huyện M cho bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Ngọc H được Văn phòng C1 công chứng số 832, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2015 là không đảm bảo về chủ thể ký hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên khác trong hộ gia đình bà Lê Thị T1.

[3.3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Lê Thị T1 và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Ngọc H tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, xã Đ được Văn phòng C1 công chứng số 832, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2015 chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu do vi phạm quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng này vô

hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ mới nên kháng cáo của ông H không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Trường hợp đương sự có yêu cầu thì có quyền làm đơn khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H nên ông H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H đã nộp theo Biên lai số 0005733 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147; Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng các Điều 106, 108, 109, 121, 122, 127, 128, 136, 631, 633, 635, 674, 675, 676 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Lê Thị T1 và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Ngọc H tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, xã Đ được Văn phòng C1 công chứng số 832, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2015 là vô hiệu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền liên hệ đến Văn phòng đăng ký đất đai và C2 thực hiện việc chỉnh lý biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật.

2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*) nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005733 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (do bà Nguyễn Thị Thanh L đại diện nộp thay).

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Trần Mười

