

## **ÁN LỆ SỐ 52/2021/AL<sup>1</sup>**

### **Về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa đăng ký quyền sử dụng đất**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

#### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 231/2020/DS-GĐT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp về thừa kế tài sản; tranh chấp về yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn là bà Tống Thị U với bị đơn là ông Tống Thanh V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 46 người.

#### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 23, 24, 25 và 26 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

#### **Khái quát nội dung án lệ:**

##### **- *Tình huống án lệ:***

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập thành văn bản đã được công chứng, chứng thực; bên được tặng cho chưa đăng ký quyền sử dụng đất do trở ngại khách quan thì bên tặng cho tài sản chết.

##### **- *Giải pháp pháp lý:***

Trường hợp này, phải xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

#### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

- Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Điều 692, Điều 722 đến Điều 726 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003 (tương ứng với khoản 1 Điều 95, khoản 3 Điều 167; khoản 1, 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013);

- Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

#### **Từ khóa của án lệ:**

“Tặng cho quyền sử dụng đất”; “Chưa đăng ký quyền sử dụng đất”; “Trở ngại khách quan”; “Người tặng cho đã chết”; “Hợp đồng tặng cho có hiệu lực pháp luật”.

<sup>1</sup>Án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Tống Thị U (bà U) trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Cha, mẹ bà Tống Thị U là cụ Tống Văn T (chết vào năm 2007) và cụ Nguyễn Thị C1 (chết vào năm 2011), có 11 người con.

Vào năm 2007, cụ T chết, không có di chúc.

Vào ngày 16/11/2009, cụ C1 và những người con thỏa thuận lập văn bản phân chia di sản thừa kế của cụ T. Theo sự thỏa thuận, cụ C1 được phân chia nhiều thửa đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa số 257, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 4.149 m<sup>2</sup> và các thửa số 6, 18, 31, 32, 51 và 52, tờ bản đồ số 15, diện tích 12.883 m<sup>2</sup> cùng tọa lạc tại khu phố X, phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Dương.

Lợi dụng việc cụ C1 già yếu, bệnh tật, không còn minh mẫn và không biết chữ, ông Tống Thanh V (ông V) đã lừa gạt, để cụ C1 ký vào duy nhất trang 03 của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/6/2010. Cụ C1 không có mặt tại trụ sở của Ủy ban nhưng Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn (nay là phường) Y vẫn chứng thực vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Sự việc chứng thực nói trên đã vi phạm quy định về công chứng, chứng thực. Từ hợp đồng tặng cho xác lập trái pháp luật, ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 12.883 m<sup>2</sup>.

Hiện nay, thửa đất số 257 có diện tích 4.149 m<sup>2</sup>, vẫn do cụ C1 đứng tên là chủ sử dụng.

Bà U khởi kiện, yêu cầu như sau:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số chứng thực 111, quyền 1/2010TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Y chứng thực vào ngày 14/6/2010 là vô hiệu;

- Xác định phần đất có diện tích 9.839,9 m<sup>2</sup> (đã trừ phần diện tích của ông Tống Văn L1 và Tống Văn P1 đang sử dụng) thuộc các thửa 6, 18, 31, 32, 51 và 52 tờ bản đồ số 15 và phần đất có diện tích 3.786,1 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc thực tế ngày 08/3/2013) thuộc thửa số 257, tờ bản đồ số 16 tại phường Y, thị xã Z là di sản do cụ C1 để lại;

- Phân chia di sản của cụ C1 để lại nói trên theo quy định của pháp luật; bà U yêu cầu được nhận thừa kế bằng hiện vật.

*Bị đơn ông Tống Thanh V (ông V) trình bày ý kiến như sau:*

Cụ C1 đã tặng cho ông V tất cả những phần đất mà bà U nêu trên; việc tặng cho được thực hiện bằng hợp đồng có chứng thực hợp pháp và hiện nay, ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 12.883 m<sup>2</sup>.

Sau khi được tặng cho đất, ông V đã phân chia lại cho các anh, chị, em khác trong gia đình, mỗi người được một phần và đã chuyển nhượng cho một số người bằng giấy viết tay. Hiện ông Tống Văn L1 (ông L1) sử dụng 1.597 m<sup>2</sup> đất, ông Tống Văn P1 (ông P1) sử dụng 2.418 m<sup>2</sup> đất trong tổng số 12.883 m<sup>2</sup> đất mà ông V đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng; ông V đồng ý để ông L1 và ông

P1 tiếp tục sử dụng diện tích đất này.

Đối với phần đất thuộc thửa 257, sau khi hợp đồng tặng cho được chứng thực, ông V đã nộp hồ sơ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nhưng cho đến nay, ông V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do là vì: do bản đồ tổng thể khu vực này bị sai sót, Ủy ban nhân dân địa phương phải chỉnh sửa và tiếp sau đó, phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất.

Những phần đất nói trên đều do ông V sử dụng từ khi cụ C1 còn sống cho đến nay.

Theo ông V, quyền sử dụng đất diện tích 3.786,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 257, tờ bản đồ số 16 tại phường Y không còn là di sản của cụ C1 vì đã chuyển nhượng cho đương sự.

Vì vậy, ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tống Hữu H1 (ông H1), bà Nguyễn Thị G (bà G) và ông Tống Văn P1 (ông P1) trình bày ý kiến như sau:*

Quyền sử dụng diện tích đất 3.786,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 257, tờ bản đồ số 16 và quyền sử dụng diện tích đất 9.839,9 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 6, 18, 31, 32, 51 và 52 tờ bản đồ số 15 tại phường Y là di sản do cụ C1 để lại; yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tống Thị Thu T1 (bà T1) trình bày ý kiến như sau:*

Quyền sử dụng diện tích đất 3.786,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 257 là di sản do cụ C1 để lại nên yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Đối với quyền sử dụng diện tích đất 9.839,9 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 6, 18, 31, 32, 51 và 52, cụ C1 đã tặng cho ông V. Sau đó, ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông V đã phân chia đất cho bà T1 nên bà T1 không có yêu cầu gì đối với phần đất này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị N1 (bà N1), bà Tống Thị N2 (bà N2), bà Tống Thị Kim A (bà A), bà Tống Thanh N3 (bà N3) và ông Tống Phước T2 (ông T2) trình bày ý kiến như sau:*

Những tài sản mà bà U yêu cầu chia nói trên, đã được cụ C1 tặng cho ông V theo hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Y chứng thực vào ngày 14/6/2010. Do đó, các đương sự không yêu cầu chia thừa kế. Trong trường hợp Tòa án có phân chia thừa kế, thì các đương sự đồng ý giao di sản lại cho ông V.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tống Văn L1 (ông L1) trình bày ý kiến như sau:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông, bà nội của ông L1 để lại cho cha, mẹ ông L1. Trong thời gian ông L1 tham gia cách mạng, cụ Tống Văn T (là anh của ông L1) kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, cụ T chia lại cho ông L1 phần đất mà hiện nay, ông L1 đang ở, có chiều dài 80 m thuộc thửa 18 theo giấy viết tay ngày 10/12/2002; còn các phần đất tranh chấp khác, ông L1 không liên quan gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C2 (bà C2) và ông Tống Thành T3 (ông T3) trình bày ý kiến như sau:*

Bà C2 là vợ của ông V; anh T3 là con của ông V. Các đương sự không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Tống Ngọc L2 (chị L2) trình bày ý kiến như sau:*

Chị L2 là con của ông Tống Phước T2 và bà Nguyễn Thị H2; nếu là tài sản của cha, mẹ thì chị L2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Tống Thiên K1 (chị K1) trình bày ý kiến như sau:*

Chị K1 là con của ông Tống Văn L1; đương sự không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H2 (bà H2) trình bày ý kiến như sau:*

Bà H2 là vợ của ông Tống Phước T2; bà H2 không tranh chấp với ông V.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành L3 (anh L3) trình bày ý kiến như sau:*

Anh L3 là con của bà Tống Thanh N3; nếu là tài sản của bà N3, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn T4 (ông T4) và anh Võ Văn M (anh M) trình bày ý kiến như sau:*

Ông T4 là chồng bà N2; anh M là con bà N2, ông T4 và anh M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Tống Thị Tuyết N4 (chị N4) và anh Tống Thành P2 (anh P2) trình bày ý kiến như sau:*

Chị N4, anh P2 là con của ông Tống Văn P1 và bà Võ Thị B; nếu là tài sản của cha, mẹ, thì đương sự không có yêu cầu gì.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị B (bà B) trình bày ý kiến như sau:*

Ông Tống Văn P1, bà Nguyễn Thị K2, chị Tống Thị Tuyết N4, ông Tống Thành P2, ông Tống Thanh T5, bà Tống Thị Mộng T6, bà Tống Thị Thùy D1 đồng ý với ý kiến của bà B đã trình bày và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D2 (ông D2), bà Trương Thị L4 (bà L4), bà Trần Thị Mộng T7 (bà T7), ông Nguyễn Văn C3 (ông C3), ông Trương Đình P3 (ông P3), bà Phạm Thị T8 (bà T8), ông Hồ Bá H3 (ông H3), bà Nguyễn Thị T9 (bà T9), ông Lê Chí V1 (ông V1), bà Võ Thị Thanh T10 (bà T10), bà Lương Thị T11 (bà T11), ông Lương Thế T12 (ông T12), ông Nguyễn Đức T13 (ông T13), bà Lê Thị H4 (bà H4), bà Lương Thị M1 (bà M1), ông Lê Doãn T14 (ông T14), ông Lại Văn T15 (ông T15), bà Đỗ Thị H5 (bà H5) và bà Chu Thị Kim X (bà X) cùng có ý kiến như sau:*

Các đương sự đã nhận chuyển nhượng đất từ ông V bằng giấy viết tay, đã thanh toán xong tiền và đã xây dựng nhà ở trên đất; việc chuyển nhượng là sự thỏa thuận riêng với ông V. Nếu việc giải quyết vụ án này có ảnh hưởng đến quyền lợi của mình thì các đương sự sẽ khởi kiện và tranh chấp với ông V bằng vụ án khác.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã Z, tỉnh Bình Dương trình bày ý kiến như sau:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00091 và CH 00092 ngày 02/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp cho cụ Nguyễn Thị C1 trên cơ sở thừa kế quyền sử dụng đất; việc cấp giấy thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0539 ngày 16/8/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp cho ông Tống Thanh V trên cơ sở nhận tặng cho quyền sử dụng đất, được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Dương trình bày ý kiến như sau:*

Theo yêu cầu của cụ Nguyễn Thị C1, công chức Tư pháp – Hộ tịch của Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Y đã đến nhà cụ C1 để giải thích và soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo mẫu quy định; công chức Tư pháp – Hộ tịch có đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các bên cùng nghe. Sau đó, cụ C1 và ông V ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chức Tư pháp – Hộ tịch. Tại thời điểm kí tên, điểm chỉ, cụ C1 và ông V hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Sau khi các bên ký tên và điểm chỉ, Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Y đã lập thủ tục chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số chứng thực là 111 và 112, quyển số 1.2010/TP/CC-SCT/HĐGD cùng ngày 14/6/2010 theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 09/5/2019, Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương quyết định như sau:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tống Thị U đối với bị đơn ông Tống Thanh V về tranh chấp về thừa kế tài sản.*

*Chia di sản của cụ Nguyễn Thị C1 là quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.786,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 257, tờ bản đồ số 16 tại khu phố X, phường Y, thị xã Z đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Z cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00091 ngày 02/3/2010 đứng tên cụ Nguyễn Thị C1 như sau:*

*Bà Tống Thị U được hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích đất 344,1 m<sup>2</sup>.*

Các thừa kế của ông Tống Văn H6 gồm bà Nguyễn Thị G, Tống Minh H7, Tống Thị Kim T16, Tống Thị Kim P4, Tống Thị Kim L5 được hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích đất 344,1 m<sup>2</sup>.

Bà Tống Thị Thu T1 được hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích đất 344,1 m<sup>2</sup>.

Ông Tống Văn P1 được hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích đất 344,1 m<sup>2</sup>.

Ông Tống Hữu H1 được hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích đất 344,1 m<sup>2</sup>.

Ông Tống Thanh V, bà Tống Thị N1, bà Tống Thị N2, bà Tống Thị N3, ông Tống Phước T2 và bà Tống Thị Kim A mỗi người được hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích đất 344,1 m<sup>2</sup>.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tống Thị N1, bà Tống Thị N2, bà Tống Thị N3, ông Tống Phước T2 và bà Tống Thị Kim A về việc giao kỷ phần được hưởng cho ông Tống Thanh V. Như vậy, kỷ phần ông V được hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích đất 2.065,6 m<sup>2</sup>.

Đối với cây trồng có trên đất của ai thì người đó quản lý, sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tống Thị U về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số chứng thực là 111, quyển số 1/2010/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Y chứng thực ngày 14/6/2010 vô hiệu; xác định diện tích 9.839,9 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 6, 18, 31, 32, 51 và 52, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00539 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Z cấp ngày 16/8/2010 cho ông Tống Thanh V là di sản của cụ Nguyễn Thị C1 và chia di sản do cụ Nguyễn Thị C1 là quyền sử dụng diện tích đất 9.839,9m<sup>2</sup>, thuộc các thửa 6, 18, 31, 32, 51 và 52 tờ bản đồ số 15 tại phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tống Thị U đối với phần diện tích 1.597 m<sup>2</sup> thuộc thửa 18 và diện tích 2.418 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6 tại phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, giám định, trách nhiệm chậm thi hành và quyền kháng cáo của các đương sự.

Vào ngày 20/5/2019, ông Tống Thanh V kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà U.

Vào ngày 22/5/2019, bà U kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 276/2019/DS-PT ngày 27/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tống Thị U, bị đơn ông Tống Thanh V.

Sửa một phần bản án sơ thẩm (về phần án phí) các nội dung khác của Bản án

*dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giữ nguyên.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, hiệu lực của bản án.

Vào ngày 06/01/2020, ông Tổng Thanh V có đơn yêu cầu Tòa án có thẩm quyền kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định kháng nghị số 96/2020/KN-DS ngày 22/6/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị một phần bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm về phần chia di sản của cụ Nguyễn Thị C1 là quyền sử dụng diện tích đất (theo đo đạc thực tế) là 3.786,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 257, tờ bản đồ số 16 tại khu phố X, phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm về phần chia di sản của bà Nguyễn Thị C1 là quyền sử dụng diện tích đất (theo đo đạc thực tế) là 3.786,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 257, tờ bản đồ số 16 tại khu phố X, phường Y, thị xã Z, tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Cụ Tổng Văn T (chết vào năm 2007) và cụ Nguyễn Thị C1 (chết vào ngày 08/9/2011), là vợ chồng, có 11 người con, kể ra như sau: Bà Tổng Thị U (là nguyên đơn), ông Tổng Thanh V (là bị đơn), ông Tổng Văn P1, ông Tổng Văn H6 (chết vào ngày 18/02/2012, có vợ là bà Nguyễn Thị G và có những người con như sau: Tổng Minh H7, Tổng Thị Kim T16, Tổng Thị Kim P4, Tổng Thị Kim L5), bà Tổng Thị N1, ông Tổng Hữu H1, bà Tổng Thị N2, bà Tổng Thị Kim A, bà Tổng Thanh N3, ông Tổng Phước T2, bà Tổng Thị Thu T1.

[2] Sau khi cụ T chết (năm 2007), vào ngày 16/11/2009, cụ C1 và những người con (của cụ T, cụ C1) lập văn bản, thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế là quyền sử dụng đất; văn bản có sự chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Bình Dương vào cùng ngày 16/11/2009.

[3] Theo văn bản phân chia tài sản thừa kế nói trên, cụ C1 được chia 03 phần đất tại thị trấn Y, gồm có: (a) 854m<sup>2</sup> đất thuộc các thửa số 31, 32, 51 tờ bản đồ số 15; (b) 17.762m<sup>2</sup> đất thuộc các thửa số 06, 108, 109, 110, 115, 18, 52, 128, 129, 135, 136, 35, 38, 40, 54, 55 tờ bản đồ số 15, 16; (c) 4.119m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 16.

[4] Sau khi được chia tài sản nói trên, cụ C1 đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/3/2010. Như vậy, kể từ

ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, các phần đất này trở thành tài sản riêng của cụ C1 và đương sự có quyền định đoạt đối với số tài sản này theo quy định của pháp luật dân sự.

[5] Xét, vào cùng ngày 14/6/2010, cụ C1 lập 02 hợp đồng tặng cho ông V 02 phần đất trong số tài sản nói trên, như sau: Phần đất thứ nhất có diện tích 12.883m<sup>2</sup> thuộc các thửa 6, 18, 31, 32, 51, 52 tờ bản đồ số 15 thị trấn Y; Phần đất thứ hai có diện tích 4.119m<sup>2</sup> thuộc thửa 257 tờ bản đồ số 16 thị trấn Y. Hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đều được Ủy ban nhân dân thị trấn Y chứng thực hợp pháp vào cùng ngày 14/6/2010.

[6] Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ông V đã thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật để chuyển tên chủ sử dụng đất từ cụ C1 sang cho đương sự. Vào ngày 16/8/2010, ông V đã được Ủy ban nhân dân huyện Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 12.883m<sup>2</sup> thuộc các thửa 6, 18, 31, 32, 51, 52 tờ bản đồ số 15 thị trấn Y (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00539 ngày 16/8/2010). Trong phần đất này, phía bà U chỉ đòi chia thừa kế đối với diện tích đất 9.839,9m<sup>2</sup> (bởi vì bà U đồng ý trừ ra diện tích đất còn lại mà ông V đã phân chia cho ông L1 và ông P1).

[7] Đối với phần đất có diện tích 4.119m<sup>2</sup> thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 16, thị trấn Y (theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 08/3/2013 của Tòa án cấp sơ thẩm, diện tích đất là 3.786,1m<sup>2</sup>), hiện nay ông V vẫn chưa được đứng tên là chủ sử dụng đất. Lý do ông V nêu ra là, sau khi nộp hồ sơ kê khai, đăng ký để chuyển tên từ cụ C1 sang cho đương sự, thì Ủy ban nhân dân địa phương cần chỉnh sửa bản đồ tổng thể đất đai và tiếp sau đó, có sự tranh chấp từ phía bà U, nên việc chuyển tên chưa thực hiện được cho đến nay.

[8] Xét, đối với phần đất có diện tích 12.883m<sup>2</sup> thuộc các thửa 6, 18, 31, 32, 51, 52 tờ bản đồ số 15 thị trấn Y (trong phần đất này, phía bà U chỉ đòi chia thừa kế đối với diện tích đất 9.839,9m<sup>2</sup> bởi vì bà U đồng ý trừ ra diện tích đất còn lại mà ông V đã phân chia cho ông L1 và ông P1):

[9] Theo văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 16/11/2009 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/6/2010, thì phần đất này là tài sản riêng của cụ C1 đã tặng cho ông V và ông V đã được Ủy ban nhân dân huyện Z cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào ngày 16/8/2010 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00539 ngày 16/8/2010).

[10] Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định rằng phần đất có diện tích 12.883m<sup>2</sup> thuộc các thửa 6, 18, 31, 32, 51, 52 tờ bản đồ số 15 thị trấn Y là tài sản hợp pháp của ông V, không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất này là có căn cứ pháp luật.

[11] Xét, đối với phần đất có diện tích 4.119m<sup>2</sup> thuộc thửa 257 tờ bản đồ số 16, thị trấn Y (theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 08/3/2013 của Tòa án cấp sơ thẩm, diện tích đất là 3.786,1m<sup>2</sup>):

[12] Tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/6/2010 (từ cụ C1 chuyển cho ông V), Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật.



[13] Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hiệu lực của giao dịch chuyển quyền sử dụng đất như sau: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

[14] Như vậy, về mặt pháp lý, cho đến khi người nhận chuyển quyền sử dụng đất (theo giao dịch tặng cho) chưa kịp đăng ký quyền sử dụng đất cho mình, mà người chuyển quyền sử dụng đất đã chết, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sẽ không có hiệu lực pháp luật.

[15] Nếu xét theo lập luận nói trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định rằng phần đất có diện tích 4.119m<sup>2</sup> thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 16, thị trấn Y, cho đến nay vẫn là di sản của cụ C1 chưa chuyển dịch cho ông V và chấp nhận yêu cầu thừa kế tài sản, là đúng.

[16] Xét về bản chất pháp lý, hợp đồng tặng cho tài sản là loại hợp đồng đơn vụ, nghĩa là trong loại hợp đồng này, chỉ một bên có nghĩa vụ đối với bên kia. Vì thế, trong một số trường hợp như trường hợp cụ thể nói trên (người được tặng cho quyền sử dụng đất chưa kịp đăng ký quyền sử dụng đất cho mình, mà người tặng cho quyền sử dụng đất đã chết), Tòa án có thể xem xét và công nhận hiệu lực pháp luật của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 14/6/2010 khi xác định rằng hợp đồng này là văn bản thể hiện ý chí sau cùng của cụ C1 đối với tài sản của đương sự, là văn bản thể hiện quyền định đoạt tài sản của đương sự trước khi chết, vì đã có những điều kiện cần và đủ như sau:

[17] Hợp đồng đã thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật về quyền tặng cho quyền sử dụng đất;

[18] Cho đến khi chết, người tặng cho tài sản không có văn bản nào để thay thế hợp đồng tặng cho tài sản đã ký kết trước đó và không có hành động nào thể hiện sự thay đổi ý chí đã thể hiện tại hợp đồng tặng cho tài sản đã ký kết;

[19] Người được tặng cho tài sản không thực hiện được việc đăng ký tài sản (quyền sử dụng đất) là do trở ngại khách quan về thủ tục hành chính (hoặc do trở ngại khách quan khác), không phải do ý chí chủ quan của người tặng cho tài sản.

[20] Về mặt thực tế, ông V là người đã chiếm hữu, quản lý, sử dụng phần đất được tặng cho kể từ khi cụ C1 còn sống cho đến nay bởi vì đương sự là người con út, sống với cụ T, cụ C1 từ nhỏ cho đến khi cụ T, cụ C1 chết.

[21] Lập luận nói trên cũng đã được Tòa án nhân dân tối cao thừa nhận tại quyết định kháng nghị số 470/2013/KN-DS ngày 03/10/2013 và quyết định giám đốc thẩm số 76/2014/DS-GĐT ngày 05/3/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao khi giải quyết trường hợp tương tự (vụ án tranh chấp về hợp đồng tặng cho tài sản giữa nguyên đơn là bà Đoàn Việt T17; bị đơn là ông Đoàn Phong B1 và ông Đoàn Văn K3 xảy ra tại tỉnh Cà Mau).

[22] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều chưa đánh giá đúng và toàn diện các tài liệu, chứng cứ, cũng như chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để xét xử đúng về việc tranh chấp phần đất có diện tích 4.119m<sup>2</sup> thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 16, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Bình Dương,

theo sự phân tích nói trên. Do đó, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy phần bản án phúc thẩm giải quyết về việc tranh chấp phần đất có diện tích 4.119m<sup>2</sup> thuộc thửa 257 tờ bản đồ số 16 thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

[23] Khi xét xử lại vụ án, nếu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 14/6/2010 giữa cụ C1 (bên tặng cho) và ông V (bên được tặng cho) có đủ các điều kiện cần và đủ liệt kê dưới đây, thì phải công nhận hiệu lực của hợp đồng; các điều kiện đó là:

[24] Hợp đồng đã thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật về quyền tặng cho quyền sử dụng đất;

[25] Cho đến khi chết, người tặng cho tài sản không có văn bản nào để thay thế hợp đồng tặng cho tài sản đã ký kết trước đó và không có hành động nào thể hiện sự thay đổi ý chí đã thể hiện tại hợp đồng tặng cho tài sản đã ký kết;

[26] Người được tặng cho tài sản không thực hiện được việc đăng ký tài sản (quyền sử dụng đất) là do trở ngại khách quan về thủ tục hành chính (hoặc do trở ngại khách quan khác), không phải do ý chí chủ quan của người tặng cho tài sản.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

1. Chấp nhận kháng nghị số 96/2020/KN-DS ngày 22/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 276/2019/DS-PT ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử vụ án “*Tranh chấp về thừa kế tài sản; tranh chấp về yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn là bà Tống Thị U; bị đơn là ông Tống Thanh V, về phần giải quyết tranh chấp phần đất có diện tích 4.119m<sup>2</sup> thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 16, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Bình Dương (theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 08/3/2013 của Tòa án cấp sơ thẩm, diện tích đất là 3.786,1m<sup>2</sup>).

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đối với bản án bị hủy nói trên.

### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*“[23] Khi xét xử lại vụ án, nếu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 14/6/2010 giữa cụ C1 (bên tặng cho) và ông V (bên được tặng cho) có đủ các điều kiện cần và đủ liệt kê dưới đây, thì phải công nhận hiệu lực của hợp đồng; các điều kiện đó là:*

*[24] Hợp đồng đã thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật về quyền tặng cho quyền sử dụng đất;*

*[25] Cho đến khi chết, người tặng cho tài sản không có văn bản nào để*

*thay thế hợp đồng tặng cho tài sản đã ký kết trước đó và không có hành động nào thể hiện sự thay đổi ý chí đã thể hiện tại hợp đồng tặng cho tài sản đã ký kết;*

*[26] Người được tặng cho tài sản không thực hiện được việc đăng ký tài sản (quyền sử dụng đất) là do trở ngại khách quan về thủ tục hành chính (hoặc do trở ngại khách quan khác), không phải do ý chí chủ quan của người tặng cho tài sản.”*