

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 67/2021/DS-PT  
Ngày 19 tháng 11 năm 2021  
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 PHÚ THỌ**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Việt Tiến

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Hà Giang

Ông Nguyễn Kim Ái

- *Thư ký tòa án:* Bà Phùng Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:* Bà Nguyễn Thị Long Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2021/TLPT-DS ngày 12/10/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do bản án sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2021/QĐ-PT ngày 29/10/2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Tr, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Đội 7, An T, xã P, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc T - Luật sư Văn phòng Luật sư Quốc T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Số 1061 Đại lộ H, phường T, TP. V, T. Phú Thọ.

*Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Đội 7, An T, xã P, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Bùi Văn A, sinh năm 1993 và chị Lê Thị P, sinh năm 1997.

Đều có địa chỉ tại: Đội 7, An T, xã P, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1964.

Đều có địa chỉ tại: Xóm V, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

3. Văn phòng công chứng Hùng M.

Địa chỉ: Số nhà 2497 đường H, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Văn M, sinh năm 1959 - Trưởng Văn phòng.

**Người làm chứng:**

Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1950

Địa chỉ: Khu L, xã B, huyện P, tỉnh Phú Thọ

*Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị Bích Th là bị đơn.

*Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ.

(Chị Th, ông Tr, bà T, ông T, anh A, chị P có mặt. Các đương sự khác Tòa án không triệu tập)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Ông Tr và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Năm 2016 vợ chồng ông Tr và bà T do bị nhà nước thu hồi đất để làm đường nên đã được nhà nước giao đất tái định cư 295,5 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Khu 6, xã P, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Ông bà có 02 người con trai là Bùi Ngọc Thắng, sinh năm 1986 (hiện nay đang lao động tại Đài Loan từ 2011 đến nay) và con trai thứ là Bùi Văn A, sinh năm 1993. Vào năm 2016 sau khi được giao đất, vợ chồng ông bà đã xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng và 01 tum trên diện tích khoảng 120 m<sup>2</sup>. Khi làm nhà ông bà có 350.000.000đ tiền mặt do vậy đã phải vay thêm Ngân hàng Agribank chi nhánh Phú Thọ, phòng giao dịch H 400.000.000 đồng. Khi ông bà làm nhà thì vợ chồng anh T chị Th không đóng góp một đồng nào. Sau khi làm nhà, con trai là Bùi Văn A đã bán đất đưa cho ông bà 140.000.000 đồng để trả bớt ngân hàng, còn lại 263.000.000đ (bao gồm cả tiền lãi), do ông bà không có thu nhập gì nên tiền lãi vay của khoản nợ này đối với ông bà là một khoản lớn. Cho nên chị Th đã nói với ông bà sang tên nhà đất cho chị Th để chị Th trả khoản nợ 263.000.000 đồng cho ngân hàng, sau này khi nào con trai ông bà gửi tiền về hoặc ông bà vay được tiền trả cho chị Th thì chị sẽ sang tên bìa sổ trả lại cho ông bà. Trước khi ông bà sang tên cho chị Th ông bà và chị Th có viết cam kết với nội dung như trên nhưng hiện nay cam kết này chị Th giữ.

Trên đất tái định cư, con trai thứ hai là Bùi Văn A và con dâu là Lê Thị P có xây 01 ngôi nhà 02 tầng, nguồn tiền khi con trai A và P xây nhà ông bà có hỗ trợ 200.000.000 đồng. Còn anh A và chị P xây nhà hết bao nhiêu tiền thì ông bà không biết. Ý định của ông bà là sau này sẽ tách một nửa đất này cho anh A nhưng chưa tách được vì thành phố trả lời đất này chưa được tách. Vì vậy, khi anh A chị P làm nhà trên đất thì ông bà đồng ý.

Khi lập hợp đồng tặng cho giữa ông bà Tr T và chị Th thì vợ chồng nhà An P không biết vì chị Th dặn ông bà phải bí mật không được nói với ai.

Ông bà còn trình bày thêm trong cuộc sống hàng ngày, bố mẹ chồng (ông Tr, bà T) và con dâu (chị Th) rất mâu thuẫn, thường xuyên đánh cãi chửi nhau đã 02 lần công an xã phải đến để giải quyết.

Nay ông bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được lập ngày 08/11/2019 tại văn phòng công chứng Hùng M giữa bên tặng cho là ông Tr, bà Nguyễn Thị T và bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Bích Th; và hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 29/9/2020 giữa bên được tặng cho là ông Tr, bà Nguyễn Thị T và bên tặng cho chị Nguyễn Thị Bích Th là vô hiệu, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông bà.

*Bị đơn chị Nguyễn Thị Bích Th trình bày:*

Về nguồn gốc đất và số tiền ông bà Tr T đầu tư để làm nhà như ông bà đã trình bày là đúng. Vì ông bà Tr T có 02 người con trai cho nên ngay từ ban đầu ông bà cũng xác định tách thửa đất 295,5 m<sup>2</sup> ra làm 02 phần bằng nhau cho vợ chồng nhà T Th và vợ chồng A P mỗi nhà một nửa, nhưng chưa làm được thủ tục tách bìa được ngay do là đất tái định cư nên hai gia đình đã làm 02 ngôi nhà 02 tầng để ở rồi tách bìa sau.

Khi làm ngôi nhà vợ chồng chị đang ở cùng ông bà Tr T, tổng tiền xây nhà hết khoảng 800.000.000đ. Trong đó ông bà Tr T đưa cho chị số tiền 250.000.000 đồng (là tiền đền bù khi thu hồi đất). Tiền mặt chị Th có 100.000.000 đồng, bố mẹ chị Th cho 40.000.000 đồng (cho con cháu và giúp đỡ thông gia) số tiền còn lại còn thiếu đã thế chấp bìa đất 295,5 m<sup>2</sup> đã vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh H 400.000.000 đồng. Số tiền này đưa cho anh A 150.000.000 đồng còn 250.000.000 đồng đầu tư tiếp vào làm nhà.

Chị Th thừa nhận việc anh A trả 140.000.000 đồng là đúng. Số nợ còn lại là 263.000.000 đồng do không trả được ông bà Tr T đã nói với chị đằng nào nhà và đất cũng cho con cho cháu thì chị đứng ra trả nợ đi (hiện nay ông bà Tr T ở cùng với chị Th), nhưng chị Th nghĩ ông bà có 04 đứa con, chồng chị Th là anh Thắng đi lao động đã 11 năm nhưng không gửi tiền về cho vợ con. Nên chị Th đã nói ông bà gọi anh T về chuyển quyền sử dụng đất cho 02 vợ chồng thì chị nhất trí trả nợ. Sau đó anh T có về nhưng anh T có nói ông bà có cho đất anh cũng không lấy. Hết 15 ngày phép anh T lại đi sang Đài Loan, sau đó số tiền lãi bà T hàng tháng phải trả nên bà T suốt ngày chửi và đuổi chị Th nói “mày không trả nợ ngân hàng thì cút đi đâu thì đi” và về hứa với chị gái chồng xui anh Thắng bỏ chị. Ông bà suốt ngày chửi chị Th, không cho chị Th vào nhà. Chị Th nói với ông bà tình trạng này không thể ở được với nhau ông bà gọi anh T về, để chuyển nhà đất sang tên hai vợ chồng để chị Th còn đứng ra trả nợ nhưng anh T không về. Sau đó chị Th đã bàn với ông bà Tr T là sang tên cho một mình chị để chị đứng ra trả nợ thì ông bà Tr T đã đồng ý. Việc ông bà Tr T sang tên cho chị Th và chị Th đi trả tiền ngân hàng, chị Th muốn chắc chắn đã mời ông Ngô Văn T1 sinh năm 1952, địa chỉ: Bình Phú, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ là bác ruột (anh trai của bố chị Th) làm chứng cho chị.

Chị Th khẳng định chưa bao giờ cam kết là sau khi sang tên cho chị rồi lại sang tên trả lại cho ông bà bởi vì cam kết như vậy không giải quyết vấn đề gì.

Khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà Tr T và chị Th thì anh A và chị P không biết. Sau khi anh A chị P nói chị Th lừa và đòi trả lại nhà cho anh chị A P, chị Th có nói không lừa ai cả mọi việc đều có pháp luật và yêu cầu anh chị A P đọc kỹ hợp đồng ông bà Tr T tặng cho ai. Nhưng anh chị A P suốt ngày chửi bới đánh đập chị, nên chị cùng ông bà đến văn phòng công chứng Hùng M sang tên 1/2 đất và 01 ngôi nhà 02 tầng trên đất (ngôi nhà này thuộc quyền sở hữu của anh A và chị P) cho ông bà Tr T, theo hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất ngày 29/9/2020.

Chị Th cùng thừa nhận giữa chị Th và bố mẹ chồng cũng thường xuyên mâu thuẫn, chị Th đã 2 3 lần gọi điện cho công an xã P can thiệp khi chị bị gia đình nhà chồng hành hung. Và công an xã đã 2 mời cả gia đình ra trụ sở công an để làm việc về mâu thuẫn trong gia đình.

Ông bà Tr T cùng anh A còn nhiều lần đe dọa tính mạng, sức khỏe của mẹ con nhà chị. Nói là nếu chị không trả lại nhà đất thì sẽ giết chết.

Chị Th không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vì theo chị là hợp pháp và đã được pháp luật công nhận. Bìa đỏ đã đứng tên chị.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn A và chị Lê Thị P trình bày:*

Nguồn gốc đất như ông Tr và bà T chị Th trình bày là đúng và khi anh chị làm nhà thì đất vẫn đứng tên ông Tr, bà T và ông bà đồng ý cho anh chị làm nhà vì mục đích vẫn là cho anh chị một nửa đất.

Về số tiền làm nhà ông Tr bà T cho anh chị 200.000.000 đồng từ số tiền bồi thường thu hồi đất của hộ gia đình, vay hộ ngân hàng nông nghiệp chi nhánh H 150.000.000 đồng (anh chị đã trả 140.000.000 đồng), số tiền còn lại anh A và chị P bán đất cho anh Bùi Văn T2 ở Khu 7, xã P, thành phố V, tỉnh Phú Thọ để làm nhà. (Ngôi nhà anh chị xây dựng hết 671.000.000 đồng).

Về việc ông bà Tr T tặng cho quyền sử dụng đất và cả ngôi nhà của anh chị thì anh chị không biết. Nay tại tòa án, anh A và chị P đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Tr, bà T với chị Th và trả lại nhà cho anh A chị P và trả lại đất cho ông Tr và bà T.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ông bà là bố mẹ đẻ của chị Th, vào năm 2016 khi ông bà thông gia và con gái làm nhà thì ông bà đã đem 40.000.000 đến nói là mừng cho ông bà và các cháu làm nhà. Không bao giờ ông bà nghĩ xảy ra cơ sự như thế này. Nhưng ông bà trước sau như một không bao giờ đòi lại số tiền này.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn M trình bày:*

Vào những năm 2019, 2020 tại trụ sở Văn phòng công chứng Hùng M do ông làm trưởng văn phòng có địa chỉ tại số nhà 2497 đường H, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, trong giờ làm việc các ngày trong tuần có công dân tên Th như ghi trong Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do văn phòng công chứng Hùng M lập ngày 08/11/2019 đến yêu cầu Văn phòng ông lập hợp đồng nêu trên.

Sau khi ông yêu cầu bà Th cung cấp đủ các hồ sơ, thủ tục liên quan để lập hợp đồng theo quy định của luật công chứng và cung cấp một số thông tin liên quan đến đất và tài sản trên đất. Ông nhận thấy các hồ sơ và các thông tin do công dân cung cấp đầy đủ và đúng quy định pháp luật, ông cho nhân viên đánh máy thành văn bản có nội dung như trong hợp đồng. Sau đó ông đưa bản thảo hợp đồng cho các bên đọc nội dung, hiểu kỹ nội dung và có thắc mắc chỗ nào chưa hiểu thì ông giải thích đầy đủ đến khi nào không có thắc mắc gì thì thôi. Về thông tin tài sản có trên đất ông chỉ tin vào lời khai của công dân và không phải đi xác minh tài sản. Mặt khác trong quan hệ của việc tặng cho tài sản này là quan hệ gia đình, bố mẹ chồng và con dâu, nên sự tin tưởng vào việc tặng cho tài sản lại càng được củng cố sự tin tưởng nơi ông. Sau khi đã đọc kỹ và nhất trí không có thắc mắc gì, ông hướng dẫn và cho ký vào từng trang của hợp đồng, trang cuối của hợp đồng ông còn lấy điểm chỉ theo quy định của bên tặng cho vào hợp đồng. Khi đã ký vào hợp đồng đầy đủ của hai bên, ông ký và đóng dấu xác nhận nội dung trong hợp đồng và trả cho mỗi bên một bản để thực hiện nội dung đã nhất trí đó.

Khi được Tòa án báo gọi đến làm việc vì có việc tranh chấp giữa hai bên, ông rất ngạc nhiên vì khi đến lập hợp đồng tại trụ sở văn phòng của ông, ông nhận thấy ông Tr và bà T có dáng người nông dân rất thật thà, chất phác, cung cấp thông tin rất dứt khoát, không có sự khuất tất nào. Khi ông hỏi các bên có thay đổi hoặc nội dung trong hợp đồng như thế đã được chưa thì cả hai bên đều trả lời là được rồi và không có ý kiến gì khác. Nay các bên có đơn đến tòa án đề nghị hủy hợp đồng này thì quan điểm của ông là đề nghị Tòa án xem xét, xác minh nếu có sự gian dối, lừa đảo để chiếm đoạt tài sản thì ông cũng đề nghị tòa án căn cứ các quy định của pháp luật tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho trên và buộc hai bên trao trả tài sản đã tặng cho nhau. Nếu bên nào cố ý hủy hoại tài sản thì phải bồi thường giá trị thiệt hại đó và ông công nhận thấy mình là người bị lừa dối trong sự việc tặng cho.

Do bận công việc và sức khỏe yếu nên ông từ chối tham gia tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải. Ông cũng xin được vắng mặt khi tòa án xét xử vụ án. Ông đề nghị Tòa án không báo gọi ông nữa.

*Người làm chứng ông Ngô Văn T1 trình bày:*

Về mối quan hệ ông T1 là bác ruột của chị Th (anh trai ruột của bố chị Th).

Ông đã chứng kiến từ đầu đến cuối việc ông Tr và bà T tặng cho chị Th quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là hoàn toàn tự nguyện không bị ai

ép buộc là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Và ông T1 cũng chứng kiến việc chị Th trả nợ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh H. Ông T1 khẳng định không có cam kết nào như ông Tr và bà T trình bày.

Tại bản án số: 17/2021/DS-ST ngày 03/7/2021, Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

1. Áp dụng Điều 123, 127 bộ luật dân sự ; khoản 3, Điều 26; Điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Tr và bà Nguyễn Thị T

Tuyên bố hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 08/11/2019 tại văn phòng công chứng Hùng M giữa bên tặng cho là ông Tr và bà Nguyễn Thị T với bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Bích Th là vô hiệu và hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2020 giữa chị Nguyễn Thị Bích Th với ông Tr và bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Các bên có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 728751 cấp cho bà Nguyễn Thị Bích Th năm sinh 1986, CMND 131679899; đối với thửa đất số 134 tờ bản đồ số 10 diện tích 295,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất khu 8, xã P, V, Phú Thọ.

Ông Tr bà T có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 134 tờ bản đồ số 10 diện tích 295,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất khu 8 xã P, V Phú Thọ cho ông Tr và bà Nguyễn Thị T

3. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 BLTTDS, điểm a khoản 7 Điều 27, điểm đ, khoản 1, điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Buộc chị Nguyễn Thị Bích Th phải chịu 300.000,đồng án phí dân sự sơ thẩm.

“Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7, 7a và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Ngày 11/8/2021, chị Th kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu cả hai hợp đồng ngày 08/11/2019 và ngày 29/9/2020 là không có căn cứ pháp lý. Ông Tr, bà Thảo, anh A đã lừa chị để ký hợp đồng tặng cho đất ngày 08/11/2019. Điều kiện tiên quyết để có hợp đồng ngày 08/11/2019 là việc chị phải trả nợ thay cho ông Tr, bà T số tiền 263 triệu đồng tại ngân hàng. Hợp đồng ngày 08/11/2019 có hiệu lực, hợp đồng ngày 29/9/2020 mới vô hiệu.

Ngày 27/8/2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ kháng nghị bản án (QĐ số 346/QĐKNPT-DS). Nội dung:

*Thứ nhất*, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 08/11/2019 vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể : Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 08/11/2019 là hợp đồng tặng cho có điều kiện đó là ông Tr bà T tặng cho chị Th nhà và đất, chị Th phải có nghĩa vụ trả số tiền 263 triệu ông bà Tr, T đang nợ Ngân hàng, tương tự như án lệ số 14/2017/AL ngày 14/12/2017; chị Th đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền trước nhưng khi tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu lại không giải quyết hậu quả đối với số tiền này, đồng thời không giải thích cho đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu như hướng dẫn tại khoản 2 Phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao là thiếu sót.

*Thứ hai*, Bản án sơ thẩm không đánh giá hết được đầy đủ và chính xác nguyên nhân dẫn đến hợp đồng tặng cho vô hiệu, viện dẫn căn cứ pháp luật không đầy đủ. Cụ thể: Hợp đồng ngày 08/11/2019 chỉ tặng cho đất, không tặng cho ngôi nhà trên đất. Sau khi lập hợp đồng tặng cho lại một phần đất ngày 29/9/2020 thì chị Th chỉ còn lại 150m<sup>2</sup> đất nhưng lại có một ngôi nhà hai tầng của ông Tr, bà T trên đất. Tức là ngay từ khi ký kết hợp đồng ngày 08/11/2019 thì hợp đồng đã không thực hiện được do vướng mắc về tài sản trên đất. Do vậy cần xác định nguyên nhân cơ bản nhất dẫn đến hợp đồng tặng cho vô hiệu là do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, cho nên cần áp dụng Điều 408 BLDS để làm căn cứ để tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Th trình bày hợp đồng tặng cho đất ngày 08/11/2019 là có điều kiện, ngôi nhà tặng cho ghi trong hợp đồng là ngôi nhà của ông Tr, bà T; diện tích đất 145m<sup>2</sup> tại hợp đồng tặng cho đất ngày 29/9/2020 là phần đất có ngôi nhà của anh A, chị P trên đất. Nếu Hợp đồng tặng cho ngày 08/11/2019 vô hiệu thì đề nghị ông Tr, bà T trả lại cho chị 263 triệu đồng chị đã trả cho ngân hàng và lãi của số tiền này theo lãi xuất ngân hàng là 1%/tháng, nhưng sau chị Th rút yêu cầu tính lãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Tr, bà T trình bày cả hai hợp đồng tặng cho ngày 08/11/2019 và ngày 29/9/2020 đều vô hiệu. Ông Bà Tr, T đồng ý trả lại cho chị Th số tiền 263 triệu đồng theo yêu cầu của chị Th tại phiên tòa phúc thẩm. Ông Tr, bà T nhất trí ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp không bổ sung gì thêm.

Anh A, chị P đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm không có ý kiến gì.

Kiểm sát viên xác định hợp đồng ngày 08/11/2019 là hợp đồng có điều kiện nên kháng nghị là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa chị Th có thay đổi đề nghị ông Tr, bà T trả lại số tiền 263 triệu đồng nên đề nghị chấp nhận kháng nghị

về việc bổ sung thêm Điều 408 của Bộ luật dân sự về nguyên nhân dẫn đến các hợp đồng tặng cho đều vô hiệu và đề nghị công nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm đối với số tiền 263 triệu đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Kháng cáo, kháng nghị trong hạn luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị. Xét thấy:

[2.1] Ông bà Tr, T có thửa đất tái định cư số 134, tờ bản đồ số 10, diện tích 295,5m<sup>2</sup>, tại khu 8 xã P, V đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 788823 ngày 29/9/2016. Ông Tr, bà T đã xây một ngôi nhà trên một phần thửa đất và cho vợ chồng anh A, chị P (Con trai và con dâu) xây một ngôi nhà hai tầng trên phần đất còn lại để ở.

Ngày 08/11/2019, ông Tr, bà T lập hợp đồng tặng cho chị Th toàn bộ 295,5m<sup>2</sup> đất và ngôi nhà trên đất (tại phiên tòa phúc thẩm ông bà Tr, T và chị Th đều xác định là ngôi nhà xây hai tầng của ông bà Tr, T). Trước đó, ông bà Tr, T đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất tại Ngân hàng để vay tiền xây nhà, đến thời điểm tặng cho vẫn còn nợ 263 triệu đồng. Chị Th đã trả 263 triệu đồng cho Ngân hàng, xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận QSD đất (BL 104), sau đó các bên lập hợp đồng tặng cho trên. Chị Th đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ 728751 ngày 02/12/2019.

Ngày 29/9/2020, chị Th lập hợp đồng tặng cho lại ông bà Tr, T 145m<sup>2</sup> đất của thửa đất trên. Căn cứ phụ lục của hợp đồng và lời khai của chị Th tại phiên tòa cho thấy trên diện tích đất tặng cho lại có ngôi nhà của anh A, chị P xây trên đất.

[2.2] Xét, diện tích 295,5m<sup>2</sup> đất thửa số 134 và một ngôi nhà trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà Tr, T nên ông bà Tr, T có quyền tặng cho chị Th, nhưng trên đất còn có một ngôi nhà khác thuộc quyền sở hữu của anh A, chị P mà khi tặng cho anh A, chị P không biết, không được sự đồng ý của anh A, chị P, tức là hợp đồng ngày 08/11/2019 có đối tượng không thể thực hiện được. Đối với diện tích đất 145m<sup>2</sup> chị Th tặng cho lại ông bà Tr, T theo hợp đồng ngày 29/9/2020, trên đất cũng có ngôi nhà của anh A, chị P mà anh A, chị P không được biết, tức là cũng có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu là đúng. Vì vậy, kháng cáo của chị Th không có cơ sở chấp nhận; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ về việc bổ sung thêm điều 408 của Bộ luật Dân sự về nguyên nhân hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.



[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm chị Th yêu cầu ông bà Tr, T trả lại số tiền 263 triệu đồng mà chị đã trả nợ Ngân hàng thay cho ông bà Tr, T. Ông bà Tr, T nhất trí. Xét, các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về số tiền 263 triệu đồng, thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên công nhận thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa. Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm là do nguyên nhân khách quan, có tình tiết mới tại phiên tòa.

[3] Án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên chị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Bích Th. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

1. Áp dụng Điều 123, 127, Điều 408 của Bộ luật dân sự ; khoản 3, Điều 26; Điều a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Tr và bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 08/11/2019 tại văn phòng công chứng Hùng M giữa bên tặng cho là ông Tr và bà Nguyễn Thị T với bên được tặng cho là chị Nguyễn Thị Bích Th vô hiệu và hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2020 giữa chị Nguyễn Thị Bích Th với ông Tr và bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

Các bên có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 728751 cấp cho bà Nguyễn Thị Bích Th năm sinh 1986, CMND 131679899; đối với thửa đất số 134 tờ bản đồ số 10 diện tích 295,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất khu 8, xã P, V , Phú Thọ.

Ông Tr bà T có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 134 tờ bản đồ số 10 diện tích 295,5m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất khu 8 xã P, V Phú Thọ cho ông Tr và bà Nguyễn Thị T

3. Công nhận sự thỏa thuận của ông Tr, bà Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Bích Th tại phiên tòa phúc thẩm như sau: Ông Tr, bà Nguyễn Thị T trả lại cho chị Nguyễn Thị Bích Th số tiền 263.000.000đ (Hai trăm sáu mươi ba triệu đồng) chị Th đã trả nợ thay cho ông bà Tr, T tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh H.

Kể từ ngày chị Th có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi được thi hành án xong, ông Tr, bà T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp luật có quy định khác.

4. Về án phí sơ thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 147 BLTTDS, điểm a khoản 7 Điều 27, điểm đ, khoản 1, điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Buộc chị Nguyễn Thị Bích Th phải chịu 300.000,đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7, 7a và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị Th 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000546 ngày 11/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

[3] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND tp V;
- Chi cục THADS tp. V;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Việt Tiến**