

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 190/2022/DS-PT

Ngày 20/9/2022

“V/v: Tranh chấp hợp đồng
Tặng cho quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huân
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Triết và ông Trần Duy Phương
- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng là Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần

Thị Xuân Linh Byă- Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 20/9/2022, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2022/TLPT-DS ngày 21/6/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2020/QĐXXPT-DS ngày 10/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 173/2022/QĐ-PT ngày 30/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Xuân Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc A

Địa chỉ: Thôn TH, xã SĐ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích T - Có mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 28/01/2021)

Địa chỉ: Đường NC, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Hoàng A1 - có mặt; bà Nguyễn Thị Ngọc B - có mặt; ông Nguyễn Trí D - vắng mặt; ông Nguyễn Ngọc M - vắng mặt; ông Hoàng Minh Tr - vắng mặt; ông Hoàng Minh T - Có mặt.

Địa chỉ: Số 51 đường LV, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quang H1 - vắng mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 08/9/2020)

Địa chỉ: Đường LG, phường LT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Hải Đ, ông Ngô Triệu Ph.

Địa chỉ: Thôn TH, xã SĐ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Bích T - có mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 08/02/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/6/2019 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ông Ngô Xuân Kh và Nguyễn Thị Ngọc A trình bày: Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 35 và căn nhà trên đất, tại địa chỉ Đường LV, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có nguồn gốc, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc B vào năm 1991, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cho vợ chồng ông, bà vào ngày 22/10/2015; Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất, gia đình ông, bà đã sinh sống tại đây; Năm 2008, gia đình ông, bà chuyển đến huyện Đ, tỉnh Đắk Nông sinh sống, nên không có điều kiện trông coi ngôi nhà tại đây; bà B, Ông Hoàng A1, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Ngọc M, ông Hoàng Minh Tr và ông Hoàng Minh T, đã chiếm giữ trái phép căn nhà của vợ chồng ông, bà và sinh sống tại đây; Mặc dù, vợ chồng ông bà yêu cầu những người nêu trên, trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông, bà nhưng những người này không trả. Vì vậy, ông và bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B, Ông Hoàng A1, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Ngọc M, ông Hoàng Minh Tr và ông Hoàng Minh T, phải trả lại cho vợ chồng ông, bà nhà và đất tại địa số 53 đường LV, thành phố B; ngày 28/01/2021, ông và bà rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Trí D.

Trong đơn phản tố ngày 25/3/2021 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Hoàng Minh T trình bày: Bà Ngọc B và bà Ngọc A có quan hệ là chị em ruột; ngày 10/7/2017, Ông Ngô Xuân Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc A, viết giấy tặng cho bà B và ông T 40m² đất thuộc thửa đất số 25, tại địa chỉ số 53 đường LV, thành phố B, để làm nhà ở. Sau khi nhận tặng cho diện tích đất nêu trên, ông T và bà B đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất được tặng cho và sử dụng ổn định cho đến nay. Vì vậy, ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi của ông Kh và bà A, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Ông Hoàng A1 trình bày: ông là chồng bà B và là bố đẻ Ông Hoàng T; ông đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T và bà B.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông ông Hoàng Minh Tr và ông Nguyễn Ngọc M trình bày: Các ông là con đẻ của bà B và ông Anh; các ông đồng ý với yêu cầu phản tố của bà B và ông T.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Chí D trình bày: Ông là em ruột bà Ngọc A; Hiện tại ông đang cư trú nhà và đất tại địa chỉ số 53 đường LV, thành phố B, là được sự đồng ý của ông Kh và bà Ngọc A; Việc ông Kh và bà A khởi kiện cho rằng ông chiếm giữ nhà và đất trái phép, là không đúng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã áp dụng: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 166 BLDS năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Ngô Xuân Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Buộc Ông Hoàng A1, bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Hoàng Minh T, ông Nguyễn Ngọc M, ông Hoàng Minh Tr, trả lại nhà và đất tại 53 đường LV, thành phố B.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Hoàng Minh T về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017, giữa ông Ngô Xuân Kh, bà Nguyễn Thị Ngọc A với bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Hoàng Minh T

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017, giữa Ông Ngô Xuân Kh, bà Nguyễn Thị Ngọc A và bà Nguyễn Thị Ngọc B, Ông Hoàng T là vô hiệu.

Giao cho ông Kh và bà A quản lý, sử dụng căn nhà 02 tầng, diện tích 50,6m², tại địa chỉ đường LV, thành phố B; Căn nhà có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất giáp thửa đất số 45, có cạnh dài 05m; hướng Nam nằm trong thửa đất số 25 của ông Kh, bà A, có cạnh dài 05m; hướng Đông nằm trong thửa đất số 25 của ông Kh, bà A, có cạnh dài 08m; hướng Tây giáp thửa đất số 18, có cạnh dài 08m.

Buộc ông Ngô Xuân Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc A, phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Hoàng Minh T 358.121.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện mà ông Kh và bà A đã rút yêu cầu; quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 09/5/2022, bị đơn là Ông Hoàng A1 có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017, giữa ông Ngô Xuân Kh, bà Nguyễn Thị Ngọc A và bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Hoàng Minh T vô hiệu là không có căn cứ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Ông Hoàng A1, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 10/7/2017, vợ chồng Ông Ngô Xuân Kh, bà Nguyễn Thị Ngọc A, viết giấy tặng cho em ruột là Nguyễn Thị Ngọc B và cháu là Hoàng Minh T 40m² đất ở, thuộc thửa đất số 25, tại địa chỉ số 53 đường LV, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với điều kiện bà B và ông T làm nhà ở và mở lối đi riêng ra đường chính; Ngày 22/10/2015, hộ gia đình ông Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được đồng ý của các con ông Kh, bà A; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực; Theo biên bản xác minh tại chính quyền địa phương, thì diện tích đất được tặng cho không có lối đi riêng, không đủ điều kiện để tách thửa. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Hoàng A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào

kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì thửa đất số 25, tờ bản đồ số 35, diện tích 371,7m² và ngôi nhà trên đất, tại địa chỉ số 53 đường LV, thành phố B, có nguồn gốc là của bố, mẹ bà Nguyễn Thị Ngọc B, chuyển nhượng lại cho bà B; Năm 1991, bà B chuyển nhượng nhà và thửa đất nêu trên cho vợ chồng Ông Ngô Xuân Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc A (bà A là chị ruột bà B), được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh bà A vào ngày 22/10/2015.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ nêu trên, ông Kh và bà A cho gia đình bà B và gia đình ông Nguyễn Trí D ở nhờ nhà tại địa chỉ nêu trên; Ngày 10/7/2017, ông Kh và bà A viết giấy tặng cho bà Nguyễn Thị B và ông Hoàng Minh T 40m² đất thuộc thửa đất số 25 để làm nhà ở, với điều kiện bà B và ông T phải thỏa thuận với hàng xóm có đất liền kề với diện tích đất được tặng cho để mở lối đi; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được công chứng hoặc chứng thực; Diện tích đất tặng cho chưa được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đủ điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất, được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, đã vi phạm điều cấm của Luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017, giữa Ông Ngô Xuân Kh, bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc B vô hiệu, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Hoàng A1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Ông Hoàng A1 không được Tòa án chấp nhận, ông Anh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Ông Hoàng A1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 123, Điều 131 BLDS năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ông Ngô Xuân Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc A; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Hoàng Minh T.

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017, giữa Ông Ngô Xuân Kh, bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị Ngọc B, đôi với 40m² đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 35, tại địa chỉ số 53 đường LV, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Hoàng Minh T, phải hoàn trả cho Ông Ngô Xuân Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc A, 40m² đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 35, tại địa chỉ số 53 đường LV, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 45, có cạnh dài 05m; hướng Nam nằm trong thửa đất số 25 của ông Kh, bà A, có cạnh dài 05m; hướng Đông nằm trong thửa đất số 25 của ông Kh, bà A, có cạnh dài 08m; hướng Tây giáp thửa đất số 18, có cạnh dài 08m.

3. Giao cho Ông Ngô Xuân Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc A, được quyền sở hữu căn nhà ở 02 tầng trên diện tích đất 40m² được hoàn trả.

4. Buộc Ông Ngô Xuân Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc A, phải thanh toán cho Ông Hoàng A1, bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Hoàng Minh T, ông Nguyễn Ngọc M, ông Hoàng Minh Tr, trị giá căn nhà 02 tầng trên diện tích đất hoàn trả là 258.121.000đ và 100.000.000đ tiền công sức bảo quản, tôn tạo giá trị 40m² đất hoàn trả, tổng công 358.121.000đ.

5. **Về án phí phúc thẩm:** Ông Hoàng A1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: 0012901 ngày 15/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huòn