

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 174/2022/DS-PT

Ngày: 12 - 9 - 2022

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng  
cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy  
văn bản cam kết và đòi tài sản”*

**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:* Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ngọc Sâm và ông Vũ Văn Tú.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 145/2022/TLPT- DS ngày 13/7/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản cam kết và đòi tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 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 số 170/2022/QĐ-PT ngày 11/8/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị Thuý Thu H - Sinh năm 1959 (Vắng mặt).

**Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:** Anh Phạm Vũ Trường G - Sinh năm 1984 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Phan Ngọc N - Luật sư Văn phòng Luật sư Phan Ngọc N (Có mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Z, xã C, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

**2. Bị đơn:** Anh Phạm Duy K - Sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Huỳnh L - Sinh năm 1955 (Có mặt).

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lấn:* Anh Phạm Vũ Trường G - Sinh năm 1984 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Vũ Thị Phương TH - Sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Thị Tuyết M - Chức vụ: Trưởng phòng.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Trần Trọng Việt T - Chức vụ: Chuyên viên (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Đường Z, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

### **4. Người làm chứng:**

- Anh Huỳnh Vũ Hoàng L1 (Có mặt).

Địa chỉ: Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Anh Huỳnh Vũ Điệp H1 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Phạm Thị Tuyết NH (Có mặt).

Địa chỉ: Đường Q, phường X, quận Z, TP. Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Ngọc D (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường TR, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Ninh Khắc H2 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường C, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

**5. Người kháng cáo:** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Phạm Vũ Trường G.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải của các đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Vũ Thị Thuý Thu H có 01 thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,1m<sup>2</sup> tại Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp GCN số 400107413 ngày 05/12/2002. Ngày 28/10/2011 bà H tặng cho thửa đất này cho anh Phạm Duy K (con trai bà H). Ngày 08/11/2011, anh K kê khai và

được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận thay đổi chủ quyền sang tên. Ngày 31/12/2011, bà H, ông Huỳnh L (chồng bà H) và anh K lập văn bản cam kết, nội dung “Tài sản trên bên A tặng cho bên B nhưng tài sản vẫn thuộc quyền của bên A. Khi bên A có nhu cầu sử dụng tài sản trên thì bên B phải làm thủ tục trả lại tài sản trên cho bên A” và được công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk. Năm 2016 anh K tách thửa đất số 52 thành 02 thửa đất gồm thửa số 316, tờ bản đồ số 6, diện tích 109,9 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận số CB 310544 ngày 19/4/2016 và thửa đất số 317, tờ bản đồ số 6, diện tích 104,2m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận số CB 310543 ngày 19/4/2016. Đồng thời, bà H tiến hành xây dựng 02 căn nhà trên hai thửa đất đã tách này, một căn nhà để thờ cúng và một căn nhà để cho gia đình anh K ở. Toàn bộ số tiền xây dựng nhà cửa là của riêng bà H. Đến năm 2020 ông Huỳnh L và bà H xây dựng thêm nhà kho trên phần mái của cả hai căn nhà để sử dụng chung. Về lối đi chỉ có 01 lối đi từ phía nhà anh K đang ở.

**\* Nguyên đơn bà Vũ Thị Thúy Thu H khởi kiện cho rằng:** Việc tặng cho quyền sử dụng đất chỉ là giả, bà tặng cho nhằm để thuận tiện cho bà thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Hiện tại bà đã trả hết nợ cho ngân hàng, lấy sổ đỏ ra. Do tuổi già sức yếu và bệnh tật, bà H yêu cầu anh K trả lại tài sản nói trên để bà cho các con trong nhà cùng sở hữu nhưng anh K không đồng ý, không thực hiện. Nay bà H khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh L, bà Vũ Thị Thúy Thu H với anh Phạm Duy K đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 6, có lời chứng của Công chứng viên đề ngày 28/10/2011; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh L, bà Vũ Thị Thúy Thu H với anh Phạm Duy K đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 6, có lời chứng của Công chứng viên đề ngày 28/10/2011 là vô hiệu.

**\* Bị đơn anh Phạm Duy K cho rằng:**

Trước đây bà Vũ Thị X (là mẹ của bà Vũ Thị Thúy Thu H và là bà ngoại của anh K) tặng cho bà H 02 thửa đất là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 400107413 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/12/2012 và thửa đất số C1, tờ bản đồ độc lập, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 565702 do UBND thành phố B cấp ngày 11/10/2005. Đến ngày 31/12/2011 bà H tặng cho lại anh K 02 thửa đất này. Quá trình sử dụng đất, thửa đất số C1 anh K đã chuyển nhượng cho ông Trần Phước D2 để trả nợ cho bà H. Đối với thửa đất số 52, tại thời điểm tặng cho trên đất có 01 căn nhà cấp 04 đã hư hỏng không ai ở. Đến ngày 17/8/2012 do không có ai ở nên anh K bàn với bà H cho sửa sang lại để vợ chồng anh K ở, bà H đồng ý. Đến năm 2015, bà H đòi xây nhà thờ và cùng thống nhất chia đôi thửa đất và cùng nhau xây dựng 02 căn nhà trên hai thửa đất. Theo đó, 01 căn nhà cho vợ chồng anh K ở và xây dựng thiết kế theo ý chí của anh K, 01 căn nhà làm nơi thờ tự và tập trung con cháu (căn nhà này hiện bà H đang sinh sống). Việc xây dựng hai căn

nhà trên chủ yếu là tiền của bà H bỏ ra, ông có chi trả một số khoản tiền nhưng không xác định được cụ thể là bao nhiêu. Hai căn nhà được xây dựng với kết cấu tách biệt, tường, móng ... xây riêng không ảnh hưởng đến nhau. Tại thời điểm bà H tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên, bà H còn rất nhiều tài sản và không nợ nần ai, việc tặng cho không nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Ý chí của cả gia đình tại thời điểm đó là nhà và đất này giữ lại làm nơi thờ tự để sau này con cháu có nơi tụ họp. Bản thân anh K là con trưởng trong gia đình, do vậy bà H và tất cả anh chị em đều thống nhất cho anh K đứng tên và về sinh sống trên thửa đất này. Đối với bản cam kết anh K xác định anh không được đọc và cũng không biết ký khi nào, chữ ký trong bản cam kết là chữ ký của anh K, anh K không yêu cầu giám định chữ ký. Bà H và anh K đã tách thửa đất số 52 thành hai thửa đất là thửa số 316 và thửa số 317, được UBND TP B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 310544 và CB 310543 ngày 19/4/2016, đều đứng tên anh K. Đến khoảng tháng 05/2021 do bà H đã bán gần hết tài sản chỉ còn lại 02 căn nhà tại Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk và 01 nhà nghỉ tại Đường V, thành phố B nên bà H yêu cầu anh K trả lại 02 thửa đất trên để chia cho các em của anh K, nhưng anh K không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay bà H khởi kiện, anh K có ý kiến như sau: Đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 06 và căn nhà xây dựng trên đất, hiện nay do ông Huỳnh L và bà H đang quản lý và sử dụng, anh K không có tranh chấp gì. Đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 06 và căn nhà xây dựng trên đất là tài sản ông L, bà H đã tặng cho anh K, anh K sử dụng từ trước đến nay nên anh K không đồng ý trả lại. Hiện nay, 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 310544 và số CB 310543 đều do bà H giữ. Anh K đề nghị bà H trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 310544 (thửa đất số 316, tờ bản đồ số 6, diện tích 109,9 m<sup>2</sup>). Đối với phần diện tích nhà kho được xây dựng năm 2020 trên phần mái của hai căn nhà, do bà H bỏ tiền xây dựng. Khi chưa xảy ra tranh chấp thì hai nhà sử dụng chung, anh K không có ý kiến gì đối với nhà kho này, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị Phương TH trình bày:** Tháng 3/2011 chị TH và anh K kết hôn, khoảng cuối năm 2011 vợ chồng chị TH về sinh sống tại căn nhà Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, đến khoảng năm 2014 thì đập căn nhà cấp bốn đi để xây dựng lại. Khi xây dựng chia thành hai căn (một căn để làm nhà thờ từ đường, 01 căn vợ chồng chị TH ở ổn định từ đó cho đến nay). Khi xây dựng hai căn nhà này, vợ chồng chị TH góp tiền cùng bà H để xây dựng chung, bà H còn cho vợ chồng chị TH ở căn nhà nở hậu và xây dựng theo thiết kế, hưởng thụ của anh K. Giữa bà H và anh K có làm hợp đồng tặng cho thì chị TH không biết. Khi xảy ra tranh chấp chị TH mới biết việc tặng cho được lập hợp đồng. Chị TH xác định việc tặng cho giữa bà H và anh K là trong thời kỳ hôn

nhân nhưng chỉ cho một mình anh K, chị TH không liên quan đến sự việc này nên đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh L trình bày:** Nhà và đất trên thửa đất số 52 tờ bản đồ số 06 diện tích 214,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 400107413 ngày 15/12/2012 là tài sản riêng bà H. Quá trình sử dụng bà H tặng cho tài sản trên cho anh Phạm Duy K. Việc tặng cho chỉ nhằm mục đích thuận tiện trong việc làm ăn kinh doanh của bà H, chứ không phải là tặng cho thật trên thực tế. Đến năm 2015, bà H định xây dựng nhà ở nên đã tách thửa đất trên thành hai thửa và xây dựng hai căn nhà trên 02 thửa đất, 01 căn nhà làm nhà từ đường, 01 căn cho anh K ở, các bên cũng đều xác định tài sản này khi nào bà H cần thì K phải trả lại, việc xây dựng nhà ở này toàn bộ là tài sản riêng của bà H, ông không liên quan và ông không đóng góp công sức gì. Năm 2020, ông và bà H xây dựng thêm một nhà kho trên phần mái bằng của cả hai căn nhà này và chỉ có một lối đi nên được thiết kế từ phía căn nhà cho anh Phạm Duy K ở nhờ. Nay bà H khởi kiện thì ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

**\* Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk trình bày:** Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Phòng công chứng 01 thực hiện công chứng các văn bản sau: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng là 2976, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2011, bên tặng cho là ông Huỳnh L và bà Vũ Thị Thúy Thu H, bên nhận tặng cho là anh Phạm Duy K; Văn bản cam kết có số công chứng là 3451, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2011. Qua xem xét hồ sơ, quá trình tiếp nhận, trình tự thủ tục công chứng, hồ sơ công chứng về các nội dung liên quan đến vụ án nói trên, công chứng viên đã thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho và bản cam kết đúng với ý chí của các bên tham gia, nay Phòng công chứng 01 đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Những người làm chứng.**

**- Anh Huỳnh Vũ Hoàng L1 trình bày:** Bà H có nhiều tài sản nên đã nhờ các con trong gia đình đứng tên khi nào cần thì trả lại tài sản. Riêng bản thân anh L1, năm 2017 cũng được bà H nhờ đứng tên tại thửa đất số 325 Đường V. Đến năm 2020 bà H cần nên anh L1 đã trả lại. Ngoài ra thửa đất tại Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk lúc trước nhà cũ nát, bà H xây lại thành hai căn nhà, một căn để anh Phạm Duy K ở, một căn để làm nhà từ đường, tiền xây dựng nhà đều do bà H thanh toán hoàn toàn, anh K có góp công trông coi công trình một thời gian và lựa chọn vật liệu xây dựng cho căn nhà. Anh L1 không góp công sức tiền bạc gì.

**- Anh Huỳnh Vũ Điệp H1 trình bày:** Anh là con thứ tư của bà H và ông L, lớn lên trong căn nhà Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, căn nhà này là của bà ngoại,

sau đó bà H đã mua lại của bà ngoại, sửa chữa lại cho ngăn nắp làm chỗ thờ tổ tiên. Anh K là anh trai đầu trong gia đình, đang chờ xin việc nên bà H cho anh K ở trên căn nhà này. Sau này lúc sửa sang lại và xây dựng thành hai căn nhà, một căn làm từ đường, một căn cho anh K ở nhờ. Quá trình sinh sống bà H cũng nhờ anh H1 đứng tên trên tài sản là căn nhà số 297 Đường D, sau này khi bà H có yêu cầu thì anh đã trả lại cho bà H.

**- Chị Phạm Thị Tuyết NH trình bày:** Chị là con của bà H và ông Phạm Duy H2. Chị cũng lớn lên trong căn nhà Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. Căn nhà này do bà ngoại Đỗ Thị X đứng tên, sau đó bà H đã mua lại để làm nhà từ đường, bà H đã đập nát căn nhà cấp bốn và xây dựng lại thành hai căn nhà mới. Một căn làm nhà từ đường, một căn hiện tại em trai Phạm Duy K cùng vợ đang sinh sống, bà H có nhờ em K đứng tên căn nhà. Bà H có rất nhiều tài sản nên đều nhờ mỗi anh chị em đứng tên hộ cho bà H để thuận tiện trong việc kinh doanh. Năm 2005 bà H mua một căn nhà tại Đường L, phường Z, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh và cũng nhờ chị NH đứng tên với hình thức tặng cho. Đến năm 2013 do bà H cần tiền nên chị NH đã trả lại cho bà H để bà H bán.

**- Ông Ninh Khắc H2 trình bày:** Ông kinh doanh một tiệm mộc. Năm 2015 bà H liên hệ với ông để làm cửa, cầu thang, bàn thờ cho nhà của bà H tại số Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm này bà H yêu cầu làm 01 bộ cửa 04 cánh, 01 bộ cửa 02 cánh, 03 bộ cửa 01 cánh, 04 bộ cửa sổ 02 cánh, 01 tủ thờ, tay cầu thang 12m. Đối với căn nhà do anh Phạm Duy K ở gồm 03 bộ cửa đi 01 cánh, tay cầu thang 12m. Tổng giá trị tiền công công việc của cả hai nhà là 144.800.000 đồng. Số tiền này toàn bộ do bà H chi trả.

**- Ông Trần Ngọc D trình bày:** Ông kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng, là chủ cửa hàng gạch men MD. Khoảng năm 2015 bà H mua của ông gạch men và thiết bị vệ sinh để hoàn thiện căn nhà tại Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình cung ứng hàng hóa thì có khi ông giao vật liệu cho bà H cũng có khi ông giao cho con của bà H, tuy nhiên người quyết định giao dịch và thanh toán tiền cho toàn bộ các vật liệu này đều do bà H thực hiện.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DSST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

***“[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Thuý Thu H***

***Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh L, bà Vũ Thị Thuý Thu H với anh Phạm Duy K có lời chứng của công chứng viên đề 28/10/2011 là vô hiệu.***

***Tuyên hủy bản cam kết giữa ông Huỳnh L, bà Vũ Thị Thuý Thu H với anh Phạm Duy K có lời chứng của Công chứng viên đề 31/12 /2011.***

*[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thúy Thu H về việc buộc anh Phạm Duy K có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất và nhà tại thửa đất số 316, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.*

*Bà Vũ Thị Thúy Thu H có quyền quản lý và sử dụng đối với căn nhà và phần diện tích đất tại thửa đất số 317 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CB 310543 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/4/2016 cho anh Phạm Duy K. Bà Vũ Thị Thúy Thu H và anh Phạm Duy K có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

*Anh Phạm Duy K có quyền quản lý và sử dụng đối với căn nhà phần diện tích đất và phần nhà kho nằm trên phần mái bằng của căn nhà tại thửa đất số 316 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường T, thành phố B tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/4/2016 cho anh Phạm Duy K. Bà Vũ Thị Thúy Thu H có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Phạm Duy K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/4/2016 cho anh Phạm Duy K.*

*Anh Phạm Duy K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Vũ Thị Thúy Thu H và ông Huỳnh L số tiền 120.902.400 đồng”.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/5/2022, anh Phạm Vũ Trường G người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày của mình, các đương sự không thỏa thuận được với nhau với về việc giải quyết vụ án.

***Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng:*** Bà H có nhiều tài sản nhờ các con đứng tên để thuận lợi cho việc làm ăn kinh doanh, thế chấp vay vốn tại ngân hàng, trong đó có anh K. Bà H đã nhờ anh K đứng tên người sử dụng đất đối với thửa đất số 316, 317 bằng hình thức tặng cho đất. Vì là nhờ đứng tên nên giữa bà H và anh K mới lập văn bản thỏa thuận sau này bà H cần thì anh K phải trả lại. Vì hợp đồng tặng cho là giả tạo nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, buộc anh K phải trả lại nhà và đất tại thửa đất số 316.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:** Về tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, năm 2011 bà H tặng cho thửa đất số C1 và thửa đất 52 cho anh K, tại hợp đồng tặng cho không có điều kiện ràng buộc giữa các bên. Sau đó anh K kê khai, đăng ký sang tên theo quy định và đã được cấp giấy chứng nhận nên hợp đồng tặng cho đã thực hiện xong. Năm 2016 anh K tách thửa đất 52 thành 02 thửa đất 316 và 317, thửa đất 316 hiện anh K đang quản lý, thửa đất 317 bà H đang quản lý. Như vậy, thửa đất 316 anh K được tặng cho hợp pháp, đã xây dựng nhà kiên cố, sử dụng ổn định cho đến nay nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh K. Thửa đất 317 bà H đang quản lý sử dụng, các bên không tranh chấp nên lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải hủy bỏ một phần hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 317, để bà H đăng ký lại người sử dụng đất đối với thửa đất này. Bản cam kết ngày 31/12/2011 có nội dung không phù hợp với quy định của pháp luật và trái với thỏa thuận của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên văn bản công chứng này vô hiệu. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu là không đúng nhưng phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu lại phù hợp. Từ phân tích trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nhưng sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 317, tuyên bản cam kết vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định, được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Đường X, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thửa đất số 316, 317).

Ngày 05/12/2002 bà Vũ Thị Thúy Thu H được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001070413, trong đó tổng diện tích sử dụng là 194,81 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng là 155,77 m<sup>2</sup>, kết cấu nhà tường gạch, mái tol, số tầng 02. Ngày 28/10/2011, bà H và ông Huỳnh L (chồng bà H) lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên cho anh Phạm Duy K (là con trai bà H). Sau đó, anh K đã hoàn tất thủ tục sang tên cho anh K. Ngày 28/5/2015 anh K có đơn đề nghị tách thửa đối với thửa đất nêu trên thành 02 thửa là thửa 316 và thửa 317. Ngày 22/6/2015 anh K được Ủy ban nhân dân thành phố B quyết định cấp



Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 316 và thửa đất 317 (trong đó thửa đất số 316 có diện tích 109,9 m<sup>2</sup>, thửa đất 317 có diện tích 104,2 m<sup>2</sup>). Ngày 19/04/2016 anh K được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp đổi bổ sung sở hữu nhà ở đối với hai thửa đất 316, 317; cụ thể: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544 thì thửa đất số 316, tờ bản đồ số 06 có diện tích 109,9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có nhà ở với diện tích sàn 211,85 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 109,1 m<sup>2</sup>, cấp III); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310543 thì thửa đất số 317, tờ bản đồ số 06 có diện tích 104,2 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có nhà ở với diện tích sàn 175,93 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 85,28 m<sup>2</sup>, cấp III). Hiện nay, hai thửa đất và tài sản trên đất đang được vợ chồng bà H và vợ chồng anh K quản lý, sử dụng.

[2.2] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2011 và bản cam kết ngày 31/12/2011.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà H và bị đơn anh K đều xác định ngày 28/10/2011 bà H, ông L với anh K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Đường X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thửa đất số 316, 317) và thửa đất số C1, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 110,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 31/12/2011 vợ chồng bà H và anh K lập bản cam kết được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk, nội dung cam kết liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất trong Hợp đồng tặng cho ngày 28/10/2011 nêu trên, hai bên thống nhất tài sản trong Hợp đồng tặng cho vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H, ông L, khi bà H, ông L có nhu cầu sử dụng thì anh K phải làm thủ tục trả lại tài sản cho bà H, ông L. Như vậy, mặc dù nội dung của Hợp đồng tặng cho không thể hiện điều kiện tặng cho nhưng các bên có thỏa thuận cam kết về tài sản tặng cho, việc thỏa thuận cam kết này được hai bên tự nguyện và thống nhất tại bản cam kết ngày 31/12/2011 giữa bà H, ông L với anh K. Bị đơn anh K cho rằng nội dung trong bản cam kết ông không đọc, ông chỉ ký xác nhận dưới mục bên B, tuy nhiên bản cam kết này có ghi nội dung “Hai bên cùng cam kết thực hiện Hợp đồng, đã đọc lại nội dung cam kết và ký vào cam kết này” và đã được công chứng, chứng thực tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk, do đó ý kiến trình bày của anh K không có cơ sở để chấp nhận. Như vậy, Hợp đồng tặng cho ngày 28/10/2011 giữa bà H, ông L với anh K chỉ tạo lập về mặt hình thức, không thực hiện đúng mục đích của việc tặng cho nên hợp đồng này là giả tạo.

Đối với thửa đất số C1, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 110,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 565702 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 11/10/2005 được thể

hiện trong Hợp đồng tặng cho ngày 28/10/2011 thì anh Phạm Duy K đã chuyển nhượng cho ông Trần Phú D2 vào ngày 02/5/2012, việc chuyển nhượng này bà H cũng đồng ý và không có ý kiến gì. Vì vậy, đối với tài sản này cần được thừa nhận cho ông D2.

Do đó, cần tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2011 giữa bà H, ông L với anh K vô hiệu một phần, cụ thể là vô hiệu đối với việc tặng cho thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Đường X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thửa đất số 316, 317); đồng thời, cần hủy Bản cam kết ngày 31/12/2011 giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nêu trên vô hiệu nhưng không nhận định vô hiệu phần nào là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX thấy:

Như đã phân tích ở mục [2.2], do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/10/2011 giữa bà H, ông L với anh K vô hiệu một phần, cụ thể là vô hiệu đối với việc tặng cho thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Đường X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là thửa đất số 316, 317) nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, cần buộc anh K trả lại cho bà H, ông L thửa đất số 316, tờ bản đồ số 06, diện tích 109,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544 và thửa đất 317, tờ bản đồ số 06, diện tích 104,2 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310543, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Phạm Duy K ngày 19/4/2016.

[2.3.1] Xét tài sản trên đất thuộc thửa đất số 316, tờ bản đồ số 06, diện tích 109,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (được tách từ diện tích 214,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,1 m<sup>2</sup>).

Ngày 28/7/2015 anh Phạm Duy K được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp phép xây dựng số 580/GPXD, ngày 29/3/2016 Ủy ban nhân dân thành phố B lập biên bản xác nhận công trình hoàn thành và ngày 19/04/2016 anh K được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544 (cấp đổi bổ sung sở hữu nhà ở). Bị đơn anh K cho rằng vì thời điểm tặng cho trên đất có 01 căn nhà cấp 04 đã hư hỏng nên anh xin phép bà H cho vợ chồng anh ở và ngày 17/8/2012 anh bỏ ra 200.000.000 đồng để sửa sang nhà ở nhưng anh không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên ý kiến của anh K không có căn cứ để chấp nhận.

Anh K cũng cho rằng, năm 2015 bà H đòi xây nhà thờ và cùng thống nhất chia đôi thửa đất và cùng nhau xây dựng 02 căn nhà trên hai thửa đất, căn nhà cho

vợ chồng anh ở được thiết kế, xây dựng theo ý chí của anh, khi xây dựng anh có trả một khoản tiền. Theo lời khai của ông Ninh Khắc H2 (là người làm cửa, cầu thang, bàn thờ) và ông Trần Ngọc D (là người cung cấp gạch men, thiết bị vệ sinh) đều xác định người quyết định, giao dịch và thanh toán tiền cho toàn bộ các vật liệu là bà H thực hiện; đồng thời bản thân anh K cũng xác định việc xây dựng hai căn nhà trên chủ yếu là tiền của bà H bỏ ra. Như vậy, mặc dù vợ chồng anh K sống ổn định tại căn nhà trên thửa đất số 316 nhưng tài sản trên đất là do bà H tạo lập, không thuộc quyền sở hữu của anh K. Anh K cho rằng khi xây dựng anh có trả một khoản tiền nhưng anh không xác định được cụ thể là bao nhiêu và anh không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên ý kiến của anh K không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, anh K phải có nghĩa vụ trả lại đất và tài sản trên đất đối với thửa đất 316, tờ bản đồ số 06, diện tích 109,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà H, ông L là phù hợp.

[2.3.2] Xét tài sản trên đất thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 06, diện tích 104,2 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (được tách từ diện tích 214,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,1 m<sup>2</sup>).

Sau khi được cấp phép và hoàn thành việc khởi công xây dựng, ngày 19/04/2016 anh K được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310543 (cấp đổi bổ sung sở hữu nhà ở). Đối với tài sản này, bà H và anh K đều xác định hiện nay bà H và ông L đang quản lý, sử dụng, hai bên không tranh chấp gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Vì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2011 được Công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại Đường X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001070413 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/12/2002 (nay là thửa đất số 316, tờ bản đồ số 06, diện tích 109,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544 và thửa đất 317, tờ bản đồ số 06, diện tích 104,2 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310543, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Phạm Duy K ngày 19/4/2016) nên anh Phạm Duy K không còn là người có quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất đối với các thửa đất nêu trên mà bà Vũ Thị Thúy Thu H được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất đối với thửa đất 316 và 317. Bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh về đối tượng sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544 và CB 310543 theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Thúy Thu H được chấp nhận nên bị đơn anh Phạm Duy K phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.000.000 đồng. Do bà Vũ Thị Thúy Thu H đã nộp tạm ứng số tiền này nên bà H sẽ được nhận lại 2.000.000 đồng sau khi thu được của anh K.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Thúy Thu H nên bị đơn anh Phạm Duy K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Vũ Trường G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị Thúy Thu H.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DSST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 122, 127, 129, 135, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 133, 166, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Thúy Thu H.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh L, bà Vũ Thị Thúy Thu H với anh Phạm Duy K được Công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk ngày 28/10/2011 vô hiệu một phần, cụ thể: Vô hiệu việc tặng cho đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 214,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Đường X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thửa đất số 316, tờ bản đồ số 06, diện tích 109,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544 và thửa đất 317, tờ bản đồ số 06, diện tích 104,2 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310543, đều do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Phạm Duy K ngày 19/4/2016).

- Tuyên hủy bản cam kết giữa ông Huỳnh L, bà Vũ Thị Thúy Thu H với anh Phạm Duy K được Công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Đắk Lắk vào ngày 31/12 /2011.

- Buộc anh Phạm Duy K phải trả lại cho bà Vũ Thị Thúy Thu H, ông Huỳnh L đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 316, tờ bản đồ số 06, diện tích 109,9 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho anh Phạm Duy K ngày 19/4/2016, có tứ cận, phía đông giáp hẻm Đường X, phía tây giáp hẻm Đường L, phía nam giáp thửa đất 87 + 59, phía bắc giáp thửa đất 317.

Bà Vũ Thị Thúy Thu H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh về người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310544 và số CB 310543 theo quy định.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn anh Phạm Duy K phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Vũ Thị Thúy Thu H được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi thu được của anh K.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phạm Duy K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Thúy Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hạnh Vân**