

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số 53/2021/DS-PT

Ngày: 21/7/2021

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Minh Lý và bà Dương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Thanh Tùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2021/TLPT - DS ngày 25 tháng 02 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do bản dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS - ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964;

Trú tại: Xóm C, xã HT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt, ủy quyền cho chồng là ông Dương Trọng H1, ông H1 có mặt).

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1972;

Trú tại: Xóm C, xã HT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên. Hiện nay tạm trú: Tổ 11, khu 1, phường ĐL, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Dương Trọng H1, sinh năm 1964; (chồng bà H, có mặt).

3.2. Chị Dương Thị L, sinh năm 1988; (con gái ông H1, bà H).

3.3. Chị Dương Thị L Q, sinh năm 2004; (con gái ông H1, bà H).

3.4. Chị Dương Thanh L1, sinh năm 2006; (con gái ông H1, bà H).

Đều trú tại: Xóm C, xã HT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (chị L ủy quyền cho bà H văn bản ủy quyền ngày 28/8/2020, bà H có mặt).

(Ông Dương Trọng H1 là người giám hộ cho các con ông là cháu Q, cháu L1).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà và ông H1 là hai vợ chồng, hiện đang trú tại xóm C, xã HT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên. Vợ chồng bà được UBND huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/1999 gồm 10 thửa đất các loại, với tổng diện tích 7.731,70m² đất cho vợ chồng bà. Ngày 02/6/2004 chồng bà là ông Dương Trọng H1 đã tự ý làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho cháu gái ruột ông H1 là chị Nguyễn Thị X 473,7m², đất HNK mà bà không biết, mặc dù bà và các con vẫn đang canh tác, sử dụng. Bà xác định việc ông H1 chồng bà làm thủ tục tách đất cho cháu gái mà không cho bà biết là không đúng quy định, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cả gia đình bà. Bà đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng tách quyền sử dụng đất ngày 02/6/2004 giữa ông Dương Trọng H1 và chị Nguyễn Thị X.

Bị đơn chị Nguyễn Thị X trình bày: Chị có mua của ông Dương Trọng H1, sinh năm 1964 (là cậu ruột) 473,7m² (đất vườn), địa chỉ thửa đất xóm C, xã HT, huyện ĐH(nay là thành phố Thái Nguyên). Khi mua bán hai bên thỏa thuận bằng miệng (không có giấy tờ gì) giá tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng), chị trả trước 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), còn lại ông H1 làm thủ tục trọn gói khi nào giao bìa đỏ, thì chị trả nốt 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Quá trình làm thủ tục ông H1 hẹn 02 tháng sau có bìa đỏ nhưng đến tận năm 2017 mới có bìa đỏ, chị nhận được thông tin của xã ra lấy bìa đỏ và được biết ông H1 không có ý định bán cho chị nữa, chị quay lại nhà ông H1 trả nốt 20.000.000đ (hai mươi triệu) thì ông H1 không nhất trí và yêu cầu chị trả lại đất, chị không đồng ý, sau đó ông H1 nói trả cho chị 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), chị cũng không đồng ý và chị nói chị cũng trả ông H1 khoản tiền như vậy. Hai bên không thống nhất được nên chị cầm bìa đỏ về nhà. Nay bà H làm đơn khởi kiện đòi đất chị không nhất trí.

Những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Dương Trọng H1 khai: Năm 2004 ông có tự ý không hỏi vợ ông là bà Nguyễn Thị H nhưng đã tách cho chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1972, là cháu ruột trú tại xóm C, xã HT, thành phố Thái Nguyên 473,7 m² đất vườn trồng màu, đến khi bà H biết và không nhất trí thì ông có bàn với chị X trả lại đất cho ông, chị X đồng ý, khi ra UBND xã làm thủ tục để lấy bìa đỏ về, chị X thay đổi ý kiến, cầm bìa đỏ không trả lại cho ông và đồng thời cầm luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó đi làm ăn, thỉnh thoảng mới về địa phương. Nay ông xác định ông làm thủ tục tách bìa đỏ cho cháu gái ông không hỏi ý kiến vợ ông trong khi vợ ông và các con vẫn đang sử dụng thửa ruộng trên tăng gia sản xuất trồng màu để nuôi sống gia đình là sai, nay bà H làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị X ông nhất trí với ý kiến của bà H. Quá trình hòa giải chị X cho rằng mua mảnh đất với giá

40.000.000đ là không có, nhưng việc chị X khai quay lại trả ông 20.000.00đ sau khi nhận bìa đỏ là có, nhưng ông không đồng ý và thực tế không có việc mua bán đất với chị X mà ông chỉ tách đất cho chị X.

- Chị Dương Thị L khai: Bố mẹ chị là ông Dương Trọng H1 và bà Nguyễn Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 10 thửa đất các loại diện tích 7.731,7m², chị sinh sống trên mảnh đất đó từ bé, nay chị đã đi lấy chồng nên không có ý kiến gì, chị xin không tham gia trong các buổi làm việc và hòa giải cũng như các phiên tòa tại Tòa án.

- Chị Q, chị L1 khai: Các cháu hiện đang sinh sống cùng gia đình với bố mẹ đẻ là ông H1, bà H, nay bà H làm đơn khởi kiện chị Nguyễn Thị X các chị xin phép được vắng mặt tại các buổi làm việc vì hiện nay hai chị còn nhỏ, ông H1 là người giám hộ sẽ thay các chị khai tại Tòa án.

Với nội dung trên tại bản án số 01/2021/DS - ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26, các Điều 34, 35; 39, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 15, 115, 116, 117, 122, 123, 127; 129; 131; 132; 166, 210, 213, 218, 407, 408, 427, 429 Bộ luật dân sự; Điều 29, 33 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển tách Quyền sử dụng đất đối với bị đơn chị Nguyễn Thị X.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 2556, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xóm C, xã HT, thành phố TN, diện tích 473m² đất trồng cây hàng năm khác, sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 038033 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 28/11/2017 do ông Dương Trọng H1 chuyển tách cho chị Nguyễn Thị X là vô hiệu toàn bộ.

2.1. Hủy hợp đồng chuyển tách Quyền sử dụng đất giữa ông Dương Trọng H1, và chị Nguyễn Thị X lập tại Ủy ban nhân dân xã HT, huyện ĐH (nay là thành phố TN), tỉnh Thái Nguyên ngày 15/6/2004, thửa đất được tách từ thửa đất số 650b, tờ bản đồ số 10 (mang số thửa mới 2556) địa chỉ thửa đất xã HT, thành phố Thái Nguyên, diện tích 473m² đất HNK (đất trồng cây lâu năm khác) sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 038033 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 28/11/2017.

2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên có trách nhiệm khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 446290 vị trí thửa số 650b, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xã HT, thành phố TN cho hộ ông (bà) Dương Trọng H1 theo quy định của pháp luật.

2.3. Ông Dương Trọng H1, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Thái Nguyên để được hướng dẫn làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

3. Hậu quả hợp đồng bị vô hiệu: Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử không có căn cứ để giải quyết hợp đồng vô hiệu trong vụ án.

4. Về bồi thường thiệt hại hợp đồng bị vô hiệu: Trong vụ án này thiệt hại không xảy ra nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho bên nào.

5. Án phí: Chị Nguyễn Thị X phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. H1 trả bà Nguyễn Thị H 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002831 ngày 10/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/01/2021 chị Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xét xử phúc thẩm lại bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị X vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo, chị cho rằng chị đã mua thửa đất của ông Dương Trọng H1 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp quyền sử dụng đất tại thửa số 2556, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xóm C, xã HT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên có diện tích 473m² (loại đất trồng cây hàng năm khác) không phải do ông H1 tặng cho, vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc thửa đất số 2556, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xóm C, xã HT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên có diện tích 473m² (loại đất trồng cây hàng năm khác) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 038033 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 28/11/2017 mang tên chị Nguyễn Thị X được tách ra từ thửa số 650b, tờ bản đồ số 10 mà vợ chồng bà H, ông H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/12/1999 gồm 10 thửa đất các loại, với diện tích 7.731,70m² là đúng thực tế đều được các đương sự thừa nhận, chỉ khác bà H cho rằng ông H1 chồng bà đã tự ý tách 473m² (loại đất trồng cây hàng năm khác) trong diện tích 7.731,70m² cho cháu gái là chị X mà không được sự đồng ý của bà, bà đề nghị hủy hợp đồng tách quyền sử dụng đất giữa

ông H1 và chị X, còn chị X thì cho rằng chị đã mua của ông H1 diện tích đất này giá 40.000.000đ, đã đưa trước cho ông H1 20.000.000đ, hẹn khi nào có bìa đo thì chị sẽ trả nốt 20.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H, chị X kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của chị X thấy rằng: Tại hợp đồng chuyển tách quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2004 thể hiện bên chuyển tách chỉ có chữ ký của ông H1 không có chữ ký của bà H, bên nhận chuyển tách có chữ ký của chị Nguyễn Thị X, nội dung hợp đồng là chuyển tách, không có nội dung mua bán hay chuyển nhượng (BL số 57). Như vậy, đây là việc tặng cho quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H1 cho cháu gái ruột của ông H1 là chị X nhưng bà H là vợ của ông H1 không hề hay biết, mặt khác bà H và các con vẫn canh tác sử dụng từ trước đến nay, chị X chưa canh tác sử dụng ngày nào. Việc tặng cho quyền sử dụng đất của ông H1 là không đúng quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H và các con. UBND xã HT đã tắc trách không kiểm tra, thiếu trách nhiệm do vậy đã xác nhận vào hợp đồng ***Hồ sơ đủ điều kiện chuyển chia tách 473m² đất hàng năm khác đề nghị UBND huyện duyệt*** ". Vấn đề này UBND xã cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Chị X cho rằng đã mua số diện tích đất này của ông H1 với giá 40.000.000đ và đã đưa trước cho ông H1 20.000.000đ, tuy nhiên chỉ là lời khai của chị X, không có bất cứ giấy tờ, tài liệu nào chứng minh cho lời khai của chị X, còn ông H1 không thừa nhận đã cầm của chị X trước 20.000.000đ. Nếu chị X có căn cứ đã đưa cho ông H1 20.000.000đ thì chị X có quyền khởi kiện đòi lại ông H1 số tiền này bằng vụ kiện khác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, chị X kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào cho việc kháng cáo của mình nên không chấp nhận kháng cáo của chị X, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Bác kháng cáo của chị Nguyễn Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 123, 129; 131; 213, 218, Bộ luật dân sự; Điều 29, 33 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận kháng

cáo của chị Nguyễn Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 01/2021/DS - ST ngày 11 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất đối với bị đơn chị Nguyễn Thị X.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 2556, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xóm C, xã HT, thành phố TN, diện tích 473m² đất trồng cây hàng năm khác, số giấy chứng nhận CL 038033 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 28/11/2017 do ông Dương Trọng H1 tặng cho chị Nguyễn Thị X là vô hiệu toàn bộ.

3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Trọng H1, và bà Nguyễn Thị X lập tại Ủy ban nhân dân xã HT, huyện ĐH (nay là thành phố TN), tỉnh Thái Nguyên ngày 15/6/2004, thửa đất được tách từ thửa đất số 650b, tờ bản đồ số 10 (mang số thửa mới 2556) địa chỉ thửa đất xã HT, thành phố TN, diện tích 473m² đất HNK (đất trồng cây lâu năm khác) số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 038033 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 28/11/2017.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên có trách nhiệm khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 446290 vị trí thửa số 650b, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xã HT, thành phố TN cho hộ ông (bà) Dương Trọng H1 theo quy định của pháp luật.

5. Ông Dương Trọng H1, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên để được hướng dẫn làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

6. Hậu quả hợp đồng bị vô hiệu: Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử không có căn cứ để giải quyết hợp đồng vô hiệu trong vụ án.

8. Về bồi thường thiệt hại hợp đồng bị vô hiệu: Trong vụ án này thiệt hại không xảy ra nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho bên nào.

9. Án phí: Chị Nguyễn Thị X phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận chị X đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0004616 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên. Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại bà H 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002831 ngày 10/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án

dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP Thái Nguyên;
- UBND huyện Đồng Hỷ;
- UBND xã HT;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Các đương sự;
- VT - TAT;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế