

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 173/2020/DS - PT

Ngày: 23 – 9 - 2020

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 Tấn Đức

Các Thẩm phán: Ông Doãn Đình Quyến và bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2020/QĐ-PT ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàn Q, sinh năm 1986

Địa chỉ: Đường T, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Quang T, sinh năm 1977

Địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàn L, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk, đều có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Hoàn S, sinh năm 1939, có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1946, có mặt;

+ Ông Nguyễn Hoàn G, sinh năm 1975, vắng mặt;

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông S, bà Đ, ông G: Ông Lê Quang T,

sinh năm 1977.

Địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.
+ Văn phòng Công chứng Đ

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hữu T - Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Hoàn S là cán bộ quân nhân chuyên nghiệp. Năm 1982 ông được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp cho một lô đất có diện tích khoảng 1.000m² để ở (Giấy cho sử dụng đất số 8212/XĐĐ ngày 20/12/1982). Sau khi được cấp thì gia đình ông S sử dụng ổn định cho đến nay.

Ngày 07/11/2003 hộ ông S, bà Đ được UBND Tp. B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là GCNQSD) đất số X 933317, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 4, diện tích 300m² (đất ở đô thị). Ngày 09/10/2017 ông S, bà Đ làm thủ tục đã tách thành thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 126,1 m² và làm thủ tục tặng cho ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H. Ngày 27/11/2017 Sở tài nguyên và môi trường cũng đã cấp lại GCNQSD đất mới số CL 218078 cho ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H.

Ngày 26/5/2017 hộ ông S, bà Đ được UBND Tp. B cấp GCNQSD đất số CH 668778, thửa đất số 128, tờ bản đồ số 4, diện tích 666,5m². Ngày 03/01/2018 ông S, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang M diện tích 153,8m² (thửa đất số 154). Ngày 07/12/2017 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàn L 312,4m² (thửa đất số 152). Ngày 08/01/2018 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp GCNQSD đất mới CM 142551 cho ông Nguyễn Hoàn L. Đối với phần đất này thì vợ chồng ông L, bà H đã tiến hành xây dựng nhà cấp 3 và sử dụng ổn định cho đến nay.

Các quyền sử dụng đất nêu trên (thửa đất số 151, 152) là tài sản chung của hộ gia đình gồm ông S, bà Đ và các con Nguyễn Hoàn G, Nguyễn Hoàn L và Nguyễn Hoàn Q. Ngày 09/10/2017 và 07/12/2017 ông S bà Đ tự ý làm thủ tục tặng cho ông L, bà H 02 thửa đất trên mà không có sự đồng ý của ông Q là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông Nguyễn Hoàn Q đề nghị Tòa án tiến hành hủy hai Hợp đồng tặng cho số 39/2017/HĐTC ngày 09/10/2017; số 30/2017/HĐTC ngày 07/12/2017. Đề nghị Tòa án hủy giá trị pháp lý đối với GCNQSD đất số CL 218078 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H vào ngày 27/11/2017 và GCNQSD đất số CM 142551 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàn L ngày 08/01/2018.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Về nguồn gốc cấp đất và quá trình ông S, bà Đ (là bố mẹ ông L) tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng chúng tôi là đúng. Tuy nhiên, việc bố mẹ và ông Q, ông G yêu cầu hủy hai Hợp đồng tặng cho số 39/2017/HĐTC ngày 09/10/2017 và Hợp đồng tặng cho số 30/2017/HĐTC ngày 07/12/2017 và hủy các giấy CNQSD đất đã cấp cho chúng tôi thì vợ chồng tôi không đồng ý, bởi lẽ:

Năm 2017 gia đình tôi đã thỏa thuận bố mẹ tôi đã cho anh trai tôi là Nguyễn Hoàn G đứng tên một lô đất tại phường V, quận H, Tp. Hà Nội. Ngoài ra, bố mẹ tôi cũng chia cho anh trai tôi là Nguyễn Hoàn G và em trai tôi là Nguyễn Hoàn Q mỗi người một thửa đất gần với thửa đất tặng cho tôi. Ngày 26/9/2017 bố mẹ tôi cùng ký đơn tách thửa và cho vợ chồng tôi đứng tên thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 126,1m². Đến cuối năm 2017 thì tiếp tục làm thủ tục tặng cho vợ chồng tôi đứng tên đối với thửa đất 152, diện tích 312,4m². Đối với phần đất này thì vợ chồng tôi cũng đã tiến hành xây dựng nhà cấp 3 và sử dụng ổn định cho đến nay. Việc tặng cho này thì các anh em tôi đều biết vì sau khi xây dựng xong thì tôi đã tổ chức khánh thành nhà mới có đủ bố mẹ, anh trai và em trai tới dự và ở tại nhà tôi, mọi người đều biết và không có ý kiến gì về việc tặng cho này.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàn G trình bày:

Ông G đồng ý với quan điểm và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng cho rằng ông Nguyễn Hoàn S, bà Nguyễn Thị Đ tự ý làm thủ tục tặng cho ông L bà H 02 thửa đất trên mà không có sự đồng ý của ông G là không đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Hoàn S và Nguyễn Thị Đ, người đại diện theo ủy quyền của ông, bà trình bày:

Nguồn gốc GCNQSD đất số X 933317, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 4, diện tích 300m² cấp ngày 07/11/2003 và GCNQSD đất số CH 668778, thửa đất số 128, tờ bản đồ số 4, diện tích 666,5m² cấp ngày 26/5/2017 là do Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp cho gia đình ông S sử dụng vào năm 1982. Sau khi được cấp Giấy CNQSD đất thì ông S đã chuyển nhượng cho người khác một phần diện tích. Còn lại ông S đã chia cho các con gồm Nguyễn Hoàn G, Nguyễn Hoàn L và Nguyễn Hoàn Q mỗi người một lô để sử dụng.

Đối với thửa đất số 152 mà ông bà đã lập hợp đồng tặng cho Nguyễn Hoàn L diện tích 312,4 m², thực tế ông bà chỉ cho ông L 149 m² đúng với diện tích mà ông L, bà H đã xây dựng nhà cấp 3, phần đất còn lại gồm diện tích sử dụng chung có cổng ngõ, sân, ngoài ra có một căn nhà gác gỗ 20m² ông bà cho vợ chồng ông Q. Ông S, bà Đ không muốn để các con đứng tên quyền sở hữu đối với phần diện tích chung này. Đối với phần diện tích còn lại là thửa đất số 151, diện tích 126,1m² (tách từ thửa 39) ông S bà Đ đã xây một căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất làm nơi thờ cúng và sinh hoạt. Quá trình lập hợp đồng tặng cho, ông L chở ông S, bà Đ đến văn phòng công chứng và nói ông bà ký vào tập hồ sơ đã soạn sẵn. Do tin tưởng con trai nên ông bà đã không đọc nội dung mà chỉ ký theo sự chỉ dẫn của ông L, sau khi ký các hợp đồng ông bà

không được giao cho một bản hợp đồng nào nên không biết việc mình đã ký tặng cho 02 thửa đất số 151 và 152.

Vì vậy, ông bà đồng ý với ý kiến của ông Q và ông G đề nghị Tòa án hủy hai Hợp đồng tặng cho số 39/2017/HĐTC ngày 09/10/2017 và Hợp đồng tặng cho số 30/2017/HĐTC ngày 07/12/2017 giữa ông S, bà Đ và vợ chồng ông L bà H. Hủy GCNQSD đất số CL 218078 đã cấp cho ông L chị H vào ngày 27/11/2017 và GCNQSD đất số CM 142551 đã cấp cho ông L ngày 08/01/2018.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 184; Điều 203; Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 212; khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Hủy các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 39/2017/HĐTC ngày 09/10/2017 giữa ông Nguyễn Hoàn S bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H và hủy GCNQSD đất số CL 218078 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H vào ngày 27/11/2017.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 30/2017/HĐTC ngày 07/12/2017 giữa ông Nguyễn Hoàn S bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàn L và yêu cầu hủy GCNQSD đất số CM 142551 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàn L ngày 08/01/2018.

- Hủy giá trị pháp lý đối với GCNQSD đất số CL 218078 đã cấp cho anh Nguyễn Hoàn L và chị Nguyễn Thị Thu H vào ngày 27/11/2017.

- Hủy giá trị pháp lý đối với GCNQSD đất số CM 142551 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàn L ngày 08/01/2018.

Ông S bà Đ được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

- Ngày 23/7/2020 ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có quyết định kháng nghị số 734/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Về thẩm quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện và khi giải quyết vụ án cũng không đưa Sở tài nguyên và môi trường vào tham gia tố tụng. Về quan hệ tranh chấp phải là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm không hướng dẫn giải thích cho bị đơn quyền phản tố (chỉ giải thích tại phiên tòa) giải quyết đối với căn nhà xây cấp 3 của bị đơn nên chưa giải quyết triệt để vụ án. Nguyên đơn không phải là một trong các bên có

quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng nên không có quyền khởi kiện yêu cầu huỷ các hợp đồng tặng cho. Về nội dung vụ án tại thời điểm cấp đất ông Q chưa ra đời, ông L 03 tuổi, ông G 07 tuổi, quá trình sinh sống tuy ông L, ông G, ông Q là các con nhưng không có công sức đóng góp gì để xây dựng, tôn tạo thửa đất. Hợp đồng tặng cho được công chứng, chứng thực hợp pháp các bên giao kết tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên cần chấp nhận. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, giải quyết vụ án không triệt để, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của bị đơn nên đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk huỷ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên quyết định kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận quyết định kháng nghị số 734/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định bị đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị trong thời hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về quyền khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàn Q: Nguyên đơn là con trai của ông S, bà Đ, là em trai của ông L, bà H. Ông Q xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông S, bà Đ với ông L, bà H xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bản thân ông, bởi nguồn gốc các quyền sử dụng đất theo ông Q là của hộ gia đình ông, nên ông Q làm đơn khởi kiện. Việc ông Q khởi kiện là phù hợp với Điều 4 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàn Q khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hai Hợp đồng tặng cho số 39/2017/HĐTC ngày 09/10/2017 giữa ông Nguyễn Hoàn S, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H; Hợp đồng tặng cho số 30/2017/HĐTC ngày 07/12/2017 giữa ông Nguyễn Hoàn S, bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàn L. Đề nghị Tòa án hủy giá trị pháp lý đối với GCNQSD đất số CL 218078 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H vào ngày 27/11/2017 và GCNQSD đất số CM 142551 đã cấp cho ông Nguyễn Hoàn L ngày 08/01/2018.

Xét thấy, các thửa đất số 151 và 152, tờ bản đồ số 4 được tách ra từ các thửa đất số 39 và 128 có tổng diện tích là 966,5m². Nguồn gốc các thửa đất trên là do Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Hoàn S để ở từ năm 1982, tại thời điểm này ông G được 07 tuổi, ông L được 03 tuổi, ông Q chưa ra đời. Theo khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”*, như vậy tại thời điểm giao đất các con còn nhỏ chưa có công sức đóng góp gì. Hơn nữa ông Q cũng không chứng minh được công sức đóng góp để xây dựng, tôn tạo thửa đất. Vì vậy, việc ông Q khởi kiện cho rằng đây là tài sản chung của hộ gia đình, khi ký hợp đồng tặng cho không có sự đồng ý của ông Q và ông G là không có căn cứ để chấp nhận.

Mặc dù chữ ký và chữ viết trong hợp đồng tặng cho là của ông S, bà Đ, các hợp đồng tặng cho được công chứng, chứng thực hợp pháp, các bên giao kết có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, ông S, bà Đ cho rằng khi ký Hợp đồng tặng cho số 39/2017/HĐTC ngày 09/10/2017, đối với thửa đất số 151, diện tích 126,1m² (tách từ thửa 39) là do ông L đã lừa dối ông bà, đến Văn phòng công chứng và nói ông bà ký vào tập hồ sơ đã soạn sẵn. Do tin tưởng con trai nên ông bà đã không đọc nội dung mà chỉ ký theo sự chỉ dẫn của ông L. Xét nguồn gốc đất là của ông S, bà Đ. Ông, bà đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất và sử dụng làm nơi thờ cúng và sinh hoạt hàng ngày của ông bà. Nguyên vọng của ông, bà đề nghị hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 39/2017/HĐTC ngày 09/10/2017 đối với thửa đất số 151 giữa ông S, bà Đ với ông L, bà H để ông bà có thể an tâm, sinh sống tuổi già. Xét thấy nguyện vọng này là hợp lý, hợp tình, phù hợp đạo đức xã hội nên cần hủy Hợp đồng tặng cho này để bảo đảm quyền lợi của ông bà.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở tài nguyên môi trường vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo tinh thần tại mục 2 chương II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019, theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

Từ những nhận định nêu trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk để sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015; áp dụng khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 4 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H; Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 734/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DSST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàn Q.

Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 39/2017/HĐTC ngày 09/10/2017 giữa ông Nguyễn Hoàn S bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H được ký kết tại phòng Công chứng Đ đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, diện tích 126,1 m² tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Kiến nghị Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk có nghĩa vụ thu hồi, hủy giá trị pháp lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 218078 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp cho ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H vào ngày 27/11/2017.

Ông S bà Đ được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàn Q về yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 30/2017/HĐTC ngày 07/12/2017 giữa ông Nguyễn Hoàn S bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Hoàn L được ký kết tại phòng Công chứng Đ đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 4, diện tích 312,4 m² tại phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về chi phí thẩm định: Ông Nguyễn Hoàn Q tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá là 700.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp ngày 12/11/2019 theo phiếu thu số 255 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàn Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền số tiền 1.200.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002097 ngày 30/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. B. Ông Nguyễn Hoàn Q được nhận lại 900.000 đồng.

Ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Nguyễn Hoàn L và bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) lần lượt theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0012611; AA/2019/0012612 (đều do ông Nguyễn Hoàn L nộp) của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Bản án dân sự 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;
- CCTHADS Tp. B;
- Các đương sự;
-
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức