

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 07/2022/DS-PT

Ngày 10-01-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử  
dụng đất và tài sản trên đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Phạm Kim Cua

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2021/TLPT-DS ngày 25/11/2021 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 238/2021/QĐ-PT ngày 10/12/2021 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Tô Thị T, sinh năm 1940

Địa chỉ: Số nhà 52B, Khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị T:* ông Trương Văn T1, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp Mỹ An C, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1971

2.2. Bà Nguyễn Mỹ H, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Số nhà 52B3, Khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1958

Trú tại: Ấp Chợ, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Lê Thị Thu T3, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số nhà 297A2, Đại lộ Đồng Khởi, Khu phố X, phường T, thành phố B, Bến Tre.

3.3. Bà Giang Thị Kim L, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số nhà 551E, Khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Đỗ Thị Thanh T4, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số nhà 228A1 Nguyễn Huệ, Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Hồ Bạch L2, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số nhà 117/2A, Đường Trần Quốc Tuấn, Khu phố 2, Phường K, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Bà Trần Thị Mộng L3, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số nhà 411C, Đường số 2, Khu phố 3, Phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.7. Bà Hồ Bạch T4, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số nhà 259/3, Đường Trần Quốc Tuấn, Khu phố 3, Phường B, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

3.8. Bà Bùi Thị T5, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số nhà 507B14, Khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Tô Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị T và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Tô Thị T là mẹ ruột của bà Nguyễn Mỹ H. Vào ngày 13/02/2017, vợ chồng bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, phần đất tại thửa số 451, tờ bản đồ số 30, diện tích 249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Tô Thị T. Việc tặng cho này cả hai bên có lập thành văn bản có chứng thực tại Phòng Công chứng Tín Hữu theo đúng quy định của pháp luật. Nhưng kể từ khi ký kết xong hợp đồng vợ chồng bà H, ông C không thực hiện việc giao đất và tài sản trên đất cho bà T, cũng như không tiến hành thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng sang tên cho bà T.

Đến ngày 16/02/2017, bà T liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục đăng ký, kê khai hợp thức hóa quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do thửa đất này đang bị phong tỏa do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân thành phố B nhưng lý do vì sao bị áp dụng biện pháp ngăn chặn này thì bà T không rõ.

Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 13/02/2017 giữa bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C với bà T, yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 451, tờ bản đồ số 30 diện tích

249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền trên đất.

Bà T không có ý kiến về kết quả định giá ngày 20/01/2021 của Hội đồng định giá và bản trích lục bản đồ địa chính ngày 16/3/20221 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

*Bị đơn bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C vắng mặt trong quá trình tố tụng nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.*

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T2, bà Giang Thị Kim L, Lê Thị Thu T3, bà Trần Thị Mộng L3, bà Bùi Thị T5, bà Hồ Bạch T4 trình bày:*

Bà T2, bà T3, bà Lan, bà L3, bà T5, bà T4 là đại diện những người có đơn yêu cầu thi hành án có tên trong Quyết định số 03/QĐ-CCTHA ngày 20/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phần đất tại thửa số 451, tờ bản đồ số 30 diện tích 249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B ngày 13/02/2017 giữa bà Tô Thị T và vợ chồng bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C với những lý do sau:

Vào khoảng năm 2017, bà Nguyễn Mỹ H có vợ các dây hụi do bà H làm chủ hụi, trong thời gian đó các hụi viên có người thương lượng với bà H, có người kiện ra Tòa án nhân dân thành phố B yêu cầu giải quyết. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết thì bà H và ông C có dấu hiệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất các phần đất do vợ chồng ông bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa 451, tờ bản đồ số 30, diện tích 249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B mà mẹ con bà H đang tranh chấp.

Trong quá trình thương lượng nợ giữa bà H với các hụi viên, vợ chồng bà H, ông C nhiều lần hứa chuyển nhượng đất để thanh toán nhưng sau đó tìm cách tẩu tán tài sản, chỉ mỗi thửa 451, tờ bản đồ số 30 diện tích 249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vợ chồng bà H, ông C dùng thủ đoạn giao dịch nhiều lần, theo Bản án số: 16/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên hủy việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà H, ông C với ông Lê Minh D là anh em dòng họ với bà H, nay lại phát sinh việc tranh chấp hợp đồng cho tặng giữa vợ chồng bà H, ông C với mẹ ruột của bà H cũng là phần đất tại thửa 451. Như vậy, bà H đã tự do thực hiện các giao dịch trong khi nợ rất nhiều người mặc dù từ năm 2017 phần đất này đã bị phong tỏa và bị kê biên thi hành án.

Theo Bản án số: 16/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 Tòa án nhân dân thành phố B cũng đã nhận định thửa đất số 451, tờ bản đồ số 30 diện tích 249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre bị phong tỏa tài sản theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-TA ngày 03/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B theo yêu cầu của bà Giang Thị Kim L, Bùi Hương Lan, Lê Thị Thu T3, Võ Thị Thu Hương, Đỗ Thị Thanh T4, Phạm Thị Thanh T2, Bùi Thị T5 và bà Lê Thị Hồng Vân là những hụi viên đã có bản án của Tòa án. Nếu vợ chồng bà H, ông C có ý thức chấp hành pháp luật thì phải trả nợ cho các hụi viên tài sản mà ông bà có, phần còn lại mới được cho, tặng người khác. Một lý do khác chứng minh

hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng bà H, ông C là tại thời điểm bắt đầu từ tháng 2, tháng 3 năm 2017, bà H, ông C đã bị kiện tại Tòa án nhân dân thành phố B phải trả nợ hui cho rất nhiều hui viên. Vợ chồng bà H, ông C đã cho tặng tài sản người khác trong hoàn cảnh đang nợ rất nhiều người là cố tình qua mặt pháp luật.

Bà T2, bà T3, bà Lan, bà T5, bà L3, bà Thu yêu cầu hủy giao dịch, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/2/2017, đưa phần đất và toàn bộ tài sản trên đất đã giao kết trong hợp đồng vào thi hành án theo quy định của pháp luật.

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý với kết quả định giá ngày 20/01/2021 của Hội đồng định giá và bản trích lục bản đồ địa chính ngày 16/3/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và không trình bày gì thêm.

Do không tiến hành hòa giải được, Tòa án nhân dân thành phố B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 04/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B đã áp dụng khoản 2 Điều 3, Điều 13, khoản 2 Điều 119, Điều 13, Điều 459 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 12 Nghị quyết số 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Tô Thị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 13/02/2017 giữa bà Tô Thị T với bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Tô Thị T về việc buộc bà Nguyễn Mỹ H ông Nguyễn Ngọc C giao thừa đất số 451, tờ bản đồ số 30 diện tích 249,8 tóa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền trên đất cho bà Tô Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T2, bà Lê Thị Thu T3, bà Giang Thị Kim L, bà Đỗ Thị Thanh T4, bà Trần Thị Mộng L3, bà Hồ Bạch T4, bà Bùi Thị T5.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/02/2017 đã ký kết giữa bà Tô Thị T với bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/10/2021, nguyên đơn bà Tô Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/02/2017 giữa bà với ông C, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Về nội dung, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo ngày 08/10/2021. Về tố tụng, trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

tài sản trên đất giữa nguyên đơn ông Lê Minh D, bà Lê Thị Mỹ H với bị đơn ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H đối với cùng một thửa đất tranh chấp thì cấp sơ thẩm xác định có 92 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong vụ án này, cấp sơ thẩm xác định chỉ có 08 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong đó không có ông Lê Minh D là người đang giữ tài sản là đưa thiếu người tham gia tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên không có ý kiến đối với kháng cáo của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa gồm bà T2, bà T4, bà Kim L, bà T3 không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của đương sự. Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng khác đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 04/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Tô Thị T; Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Mỹ H là bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án phúc thẩm xét xử vắng mặt ông C, bà H.

[1.2] Căn cứ Bản án sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa nguyên đơn ông Lê Minh D, bà Lê Thị Mỹ H với bị đơn ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H thì trong vụ án này có 92 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong khi đó, vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn bà T với bị đơn ông C, bà H với cùng đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 30 nhưng cấp sơ thẩm chỉ đưa 08 người tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tuy nhiên, theo Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 284/2019/QĐ-PT ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thì Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 17/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định này. Theo đó, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có thể lên hệ cơ quan thi hành án để thi hành bản án nêu trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Như vậy, mặc dù

cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc đưa thiếu người tham gia tố tụng, nhưng thiếu sót này không làm thay đổi nội dung vụ án, không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của những người không được đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án này nên cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 13/02/2017 giữa bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C với bà T, yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 451, tờ bản đồ số 30 diện tích 249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền trên đất.

[2.2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Theo Công văn số 117/CNVPĐKĐĐ TP ngày 20/2/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B: Vào ngày 13/02/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà Tô Thị T đối với thửa 451, tờ bản đồ số 30 diện tích là 249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do được bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong giai đoạn Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thẩm tra hồ sơ thì nhận được đơn đề nghị tạm ngừng các giao dịch có liên quan quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà H, ông C của bà Đỗ Thị Thanh T4 đề ngày 07/02/2017. Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố B đã có hướng dẫn cho bà T4 trong thời gian từ ngày 21/02/2017 đến ngày 03/3/2017 nếu không có cung cấp được văn bản yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tô Thị T theo quy định.

Tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-TA ngày 03/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B theo yêu cầu của bà Giang Thị Kim L, Bùi Hương Lan, Lê Thị Thu T3, Võ Thị Thu Hương, Đỗ Thị Thanh T4, Phạm Thị Thanh T2, Bùi Thị T5 và bà Lê Thị Hồng Vân đã áp dụng biện pháp “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”, tài sản bị phong tỏa là phần đất tại thửa 451, tờ bản đồ số 30 diện tích là 249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Mỹ H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 20/7/2017, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã phong tỏa tài sản tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là đất thuộc thửa 451, tờ bản đồ số 30 nên trên. Ngày 20/10/2017, thửa đất nên trên đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án theo Quyết định số 04/QĐ-CCTHA ngày 20/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Căn cứ Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai*”. Tại Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải*

*đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Như vậy, có căn cứ cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là chưa hoàn thành. Đồng thời căn cứ điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì quyền sử dụng đất tại thửa 451, tờ bản đồ số 30 nêu trên không đảm bảo điều kiện thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất do đã bị kê biên thi hành án.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên *“hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/02/2017 đã ký kết giữa bà Tô Thị T với bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C”* là không phù hợp vì hủy hợp đồng là một chế tài quy định cho giải quyết hợp đồng có hiệu lực. Trong trường hợp này, hợp đồng giữa bà T với bà H, ông C là hợp đồng chưa có hiệu lực vì chưa hoàn tất việc đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp, theo đó tuyên *“Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/02/2017 đã ký kết giữa bà Tô Thị T với bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C là vô hiệu”*.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Tô Thị T phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị T;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 04/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản 2 Điều 3, Điều 13, khoản 2 Điều 119, Điều 117, Điều 122, Điều 459 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 12 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T đối với bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Tô Thị T về việc buộc bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C giao thửa đất số 451, tờ bản đồ số 30 diện tích 249,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền trên đất cho bà Tô

Thị T.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T2, bà Lê Thị Thu T3, bà Giang Thị Kim L, bà Đỗ Thị Thanh T4, bà Trần Thị Mộng L3, bà Hồ Bạch T4, bà Bùi Thị T5.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/02/2017 đã ký kết giữa bà Tô Thị T với bà Nguyễn Mỹ H, ông Nguyễn Ngọc C là vô hiệu.

[3] Về án phí: Bà Tô Thị T được miễn án phí.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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 Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Ngọc Dũng**