

Bản án số: 22/2021/DSPT  
Ngày: 15/11/2021  
V/v *Yêu cầu hủy hợp đồng  
tặng cho tài sản*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Thắm

Ông Phan Minh Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Lữ Thị Xuân Dương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2021 về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã H bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn C (chết ngày 20/01/2021)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Cụ Võ Thị Q (có mặt)

2. Ông Nguyễn Minh L (vắng)

Cùng cư trú tại: Thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H, tỉnh Bình Định.

3. Ông Nguyễn B (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị N (có mặt)

Cùng cư trú tại: Thôn Định C, xã Hoài M, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn:* Vợ chồng anh Nguyễn Th, chị Võ Thị Ngọc H; đều cư trú tại: Thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H, tỉnh Bình Định (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị L1 (vắng)

2. Cháu Nguyễn Thị Ánh V

3. Cháu Nguyễn Văn V2

Cùng cư trú tại: Khu phố Đ, phường Hoài Đ, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của cháu V và cháu V1: Bà Nguyễn Thị L1 (mẹ ruột).

4. Ủy ban nhân dân xã xã Hoài M, thị xã H; Địa chỉ: Xã Hoài M, thị xã H, tỉnh Bình Định (vắng).

Đại diện hợp pháp: Ông Đặng Quốc B; chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã Hoài M (văn bản ủy quyền ngày 07/5/2020).

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Ông Nguyễn B đồng thời là đại diện cho các thừa kế của cụ Nguyễn C trình bày:*

Ông là con của cụ Võ Thị Q và cụ Nguyễn C. Khi cha ông còn sống, cụ đã làm đơn khởi kiện vợ chồng anh Nguyễn Th, chị Võ Thị Ngọc Hà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm, ngày 20/01/2021 cha ông chết. Vì vậy ông, mẹ ông và các anh chị em ông tiếp tục yêu cầu khởi kiện của cha ông.

Ngày 28 tháng 8 năm 2007, cha mẹ ông được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại thửa đất số 780, tờ bản đồ số 25, diện tích 869,0m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 669,0m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Ngày 14/6/2016, cha mẹ ông làm hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh Nguyễn Th, chị Võ Thị Ngọc H. Hợp đồng được UBND xã Hoài M chứng thực vào ngày 14/6/2016.

Nay ông và các nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ C, cụ Q với vợ chồng anh Th, chị H vì Hợp đồng tặng cho nói trên không có sự đồng thuận của các anh chị em trong gia đình trong đó có ông và bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông Nguyễn Văn Th1). Ông và các nguyên đơn thống nhất giao cho vợ chồng anh Th, chị H phần đất và nhà do vợ chồng anh Th đang sử dụng bao gồm cả phần mái hiên nuôi vịt. Phần còn lại vợ chồng anh Th phải trả lại cho cha mẹ.

*Bị đơn vợ chồng anh Nguyễn Th, chị Võ Thị Ngọc H trình bày:*

Ngày 14/6/2016, cha mẹ anh là cụ Nguyễn C, Võ Thị Q làm hợp đồng tặng cho vợ chồng anh chị quyền sử dụng đất thửa đất số 780, tờ bản đồ 25 tại thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H. Hợp đồng đã được UBND xã Hoài M chứng thực, số chứng thực 94, quyển số 01/2016-SCT/HĐGD. Khi ký hợp đồng, cha mẹ hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Việc cha mẹ ký hợp đồng tặng cho là tự nguyện, không bị ai ép buộc do vậy cha mẹ anh cho rằng chỉ cho vợ chồng anh một phần đất có nhà, không cho toàn bộ thửa đất là không đúng. Vợ chồng anh không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

ngày 14/6/2016 giữa cha mẹ với vợ chồng anh đã được UBND xã Hoài M chứng thực, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh H đăng ký thực hiện biến động cho vợ chồng anh chị toàn phần diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 780, tờ bản đồ số 25, xã Hoài M.

Anh chị cũng không đồng ý việc xử lý phân chia như ông Nguyễn B đại diện nguyên đơn trình bày. Anh đồng ý giao lại cho cha mẹ phần đất kéo dài từ phía Bắc thửa đất đến giáp vách nhà hiện nay cha mẹ đang sử dụng. Phần còn lại thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh chị.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

*- Bà Nguyễn Thị L1 trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Th1, là con dâu của cụ Nguyễn C, cụ Võ Thị Q. Ông Th1 chết năm 2015. Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất vào năm 1993, ông Th1 là thành viên trong hộ gia đình cụ C, được cân đối giao quyền sử dụng đất tại thửa đất số 780, tờ bản đồ 25, tại thôn Đ, xã Hoài M. Việc cha mẹ ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất nói trên cho vợ chồng anh Th, chị H vào ngày 14/6/2016, bà không biết. Bà thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

*- Chị Nguyễn Thị Ái V trình bày:* Chị là con của ông Nguyễn Th1, bà Nguyễn Thị L1, là cháu nội của cụ C và cụ Q. Chị thống nhất với lời trình bày của mẹ chị, không có ý kiến gì khác.

*- UBND xã Hoài M trình bày:* Việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ C, cụ Q với vợ chồng anh Th chị H là đúng pháp luật, khi chứng thực hợp đồng các bên hoàn toàn minh mẫn và không bị ai ép buộc.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã H đã xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ C, cụ Q. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2016 giữa vợ chồng cụ C với vợ chồng anh Th vô hiệu một phần (phần liên quan đến ông B và ông Th1).

Về xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Giao cho cụ Q và hàng thừa kế thứ nhất của cụ C được quyền sử dụng một phần đất có nhà thuộc thửa đất số 780, tờ bản đồ 25, tại thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H có kích thước và giới cận như sau:

Đông giáp phần đất nhà nước chưa giao quyền dài 14 m

Tây giáp đường bê tông liên xã dài 5,77 m; 3,83 m; 0,57 m; và 1,41 m

Nam giáp phần đất còn lại cùng thửa dài 7,19 m; 20,78 m

Bắc giáp thửa 778 dài 7,74 m; 13,63 m và 5,52 m

Diện tích 320,1 m<sup>2</sup> (trong đó có 80 m<sup>2</sup> đất ở và 240,1 m<sup>2</sup> đất vườn)

Phần đất còn lại giao cho vợ chồng anh Th, chị H có diện tích và giới cận như sau:

Đông giáp phần đất nhà nước chưa giao quyền dài 10,81 m; 3,85 m và 2,50 m

Tây giáp đường bê tông liên xã dài 1,86 m; 6,82 m; 3,79 m; 4,74 m và 1,10 m

Nam giáp thửa 807 phần đất còn lại cùng thửa dài 7,63 m; 15,19 m và 4,79 m

Bắc giáp phần đất giao cho cụ C dài 7,19 m và 20,78 m

Diện tích 521,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 120 m<sup>2</sup> đất ở và 401,4 m<sup>2</sup> đất vườn)

Các tài sản trên đất các bên không tranh chấp nên không xét

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 25/6/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định có Quyết định kháng nghị số 386/QĐKNPT-VKS theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Chấp nhận toàn bộ kháng nghị số 386/QĐKNPT-VKS ngày 25/6/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Hộ gia đình cụ Nguyễn C được cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thừa đất số 780, tờ bản đồ số 25, diện tích 801,5 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở: 200m<sup>2</sup>; đất vườn: 601,5m<sup>2</sup>) tại xã Hoài M, thị xã H, tỉnh Bình Định. Tại thời điểm cân đối giao quyền, hộ cụ Nguyễn C có 05 nhân khẩu gồm: cụ C, cụ Võ Thị Q, ông Nguyễn Th1, ông Nguyễn B và anh Nguyễn Th. Ngày 28/8/2007, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 780, tờ bản đồ số 25, diện tích 869,0m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 669,0m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) cho hộ cụ Nguyễn C.

Nghị định 64/CP của Chính phủ chỉ cân đối giao quyền sử dụng đối với đất nông nghiệp nên diện tích 200 m<sup>2</sup> đất ở là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cụ Nguyễn C. Diện tích đất vườn 669 m<sup>2</sup> thuộc sở hữu chung của các thành viên trong hộ trong đó có phần của cụ C và cụ Q.

[2] Ngày 14/6/2016, vợ chồng cụ Nguyễn C, Võ Thị Q làm hợp đồng tặng cho vợ chồng anh Nguyễn Th, chị Võ Thị Ngọc H toàn bộ thửa đất số 780, tờ bản đồ 25 và tài sản trên đất tại thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H. Hợp đồng đã được UBND xã Hoài M chứng thực, sổ chứng thực 94, quyền số 01/2016-SCT/HĐGD. Ngày 27/6/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh H thực hiện biến động cho vợ chồng anh Nguyễn Th chị Võ Thị Ngọc H toàn phần diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 780, tờ bản đồ số 25, xã Hoài M. Tuy nhiên, như phân tích tại [1], vợ chồng cụ Nguyễn C chỉ được tặng cho đối với phần tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của các cụ nhưng các cụ làm hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất cho vợ chồng anh Th mà không có ý kiến

của các thành viên trong hộ gồm: ông Nguyễn B và ông Nguyễn Th1 là không đúng.

Cụ Nguyễn C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng cụ với vợ chồng anh Nguyễn Th vì theo cụ, vợ chồng cụ chỉ cho vợ chồng anh Th phần diện tích đất có nhà, không cho toàn bộ thửa đất. Ngày 20/01/2021, cụ C chết. Cụ Q và ông Nguyễn B ông Nguyễn Minh L là vợ, con cụ C tiếp tục yêu cầu khởi kiện cụ C. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các thừa kế của cụ C, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2016 giữa vợ chồng cụ C với vợ chồng anh Th vô hiệu một phần là có căn cứ, đúng pháp luật; giao cho cụ Q và hàng thừa kế thứ nhất của cụ C được quyền sử dụng diện tích đất 320,1 m<sup>2</sup> (trên đất có nhà) (trong đó có 80 m<sup>2</sup> đất ở và 240,1 m<sup>2</sup> đất vườn) thuộc thửa đất số 780, tờ bản đồ 25, tại thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H. Giao cho vợ chồng anh Th, chị H phần đất còn lại là của thửa đất số 780, tờ bản đồ 25, diện tích 481,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 120 m<sup>2</sup> đất ở và 361,4 m<sup>2</sup> đất vườn), thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H. Các đương sự đều không kháng cáo.

Ngày 25/6/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 386/QĐKNPT-VKS theo hướng sửa bản án sơ thẩm với lý do:

Theo Nghị định 64/CP chỉ cần đổi giao quyền đất nông nghiệp, không cần đổi giao đất ở nên 200 m<sup>2</sup> đất ở thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cụ C, cụ Q.

Vợ chồng cụ C tặng cho vợ chồng anh Th thửa đất và tài sản trên đất nhưng tòa án cấp sơ thẩm phân chia phần tài sản chung của ông B, ông Th1 không có nhà và tài sản khác nhưng khi quyết định giao đất cho cụ Q (phần ông B và ông Th1 cho) lại có ngôi nhà 61,9 m<sup>2</sup> và chuồng heo 49,7 m<sup>2</sup>.

Ông B và những thừa kế của ông Th1 tự nguyện giao phần đất được hưởng cho cụ C, cụ Q nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên giao cho cụ Q và hàng thừa kế thứ nhất của cụ C.

Bản án tuyên giao cho cụ Q và hàng thừa kế thứ nhất của cụ C được quyền sử dụng một phần đất có nhà thuộc thửa đất số 780, tờ bản đồ số 25, diện tích 320,1 m<sup>2</sup> (trong đó 80 m<sup>2</sup> đất ở và 240,1 m<sup>2</sup> đất vườn) tại thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H là không đủ điều kiện tách thửa để cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Bình Định dẫn đến việc không thể thi hành án được.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định, thấy rằng:

Diện tích đất ở 200 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 780, tờ bản đồ 25, thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H là tài sản thuộc quyền sử dụng của vợ chồng cụ C, cụ Q là đúng vì Nghị định 64/CP của Chính phủ không cần đổi đối với đất ở nên phần kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định là có căn cứ.

Đối với phần đất mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao cho cụ Q và các thừa kế của cụ C có diện tích 320,1 m<sup>2</sup> (trong đó 80 m<sup>2</sup> đất ở và 240,1 m<sup>2</sup> đất vườn) theo Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định cho rằng không đủ điều kiện tách

thửa để cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Bình Định (Quyết định số 40) tuy nhiên theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 40 thì: “diện tích tối thiểu của một thửa đất ở sau khi tách thửa là 40 m<sup>2</sup>” và khoản 2 Điều 3 Quyết định số 40 quy định: “Diện tích tối thiểu của một thửa đất nông nghiệp sau khi tách thửa là 300 m<sup>2</sup>. Diện tích đất nông nghiệp và đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nằm trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch, tách thửa để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tối thiểu là 40 m<sup>2</sup>”. Đối chiếu với các quy định trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm phân chia thửa đất số 780, tờ bản đồ 25, thôn Đ, xã Hoài M, thị xã H cho cụ Q và vợ chồng anh Th là phù hợp, không trái pháp luật.

Về các nội dung kháng nghị khác của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định là có căn cứ, tuy nhiên sau khi vụ án được xét xử sơ thẩm các đương sự đều không kháng cáo, do đó căn cứ theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Vì vậy, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định theo hướng sửa bản án sơ thẩm với các lý do nêu trên là không cần thiết.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Chấp nhận toàn bộ kháng nghị số 386/QĐKNPT-VKS ngày 25/6/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định là không phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 691, 705 và 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2016 giữa vợ chồng cụ Nguyễn C, Võ Thị Q với vợ chồng anh Nguyễn Th, chị Võ Thị Thu H vô hiệu một phần (phần liên quan đến ông Nguyễn B và ông Nguyễn Th1).

2. Giao cho cụ Võ Thị Q và hàng thừa kế thứ nhất của cụ C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 320,1 m<sup>2</sup> (trong đó có 80 m<sup>2</sup> đất ở và 240,1 m<sup>2</sup> đất vườn) trên đất có nhà do cụ Q đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 780, tờ bản đồ 25 tại thôn Đ, xã H, thị xã H, có kích thước và giới cận như sau:

Đông giáp phần đất nhà nước chưa giao quyền dài 14 m;

Tây giáp đường bê tông liên xã dài 5,77 m; 3,83 m; 0,57 m; và 1,41 m;

Nam giáp phần đất còn lại cùng thửa dài 7,19 m; 20,78 m;

Bắc giáp thửa 778 dài 7,74 m; 13,63 m và 5,52 m.

3. Giao cho vợ chồng anh Nguyễn Th, chị Võ Thị Thu H phần đất có diện tích 481,4 m<sup>2</sup> (đất ở: 120 m<sup>2</sup>; đất vườn: 361,4 m<sup>2</sup>), giới cận:

Đông giáp phần đất nhà nước chưa giao quyền dài 10,81 m; 3,85 m và 2,50 m;

Tây giáp đường bê tông liên xã dài 1,86 m; 6,82 m; 3,79 m; 4,74 m và 1,10 m;

Nam giáp thửa 807 phần đất còn lại cùng thửa dài 7,63 m; 15,19 m và 4,79 m;

Bắc giáp phần đất giao cho cụ C dài 7,19 m và 20,78 m.

(phần đất giao cho vợ chồng anh Th hiện vợ chồng anh Th đang quản lý sử dụng).

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã H;
- Chi cục THADS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Hồ Tuấn Anh**

