

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 22/2021/DS-PT.

Ngày: 23/02/2021

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho
QSDĐ, đòi tài sản, yêu cầu hủy Quyết
định cá biệt”.
QSDĐ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thọ;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 23/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 199/2020/TLPT- DS ngày 09/11/2020 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho QSDĐ, đòi tài sản, yêu cầu hủy Quyết định cá biệt”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 204/2020/QĐ-PT ngày 04/12/2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị G, sinh năm 1939, có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, Thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà G: Luật sư Giáp Thị V- Trung tâm Trợ giúp pháp lý tỉnh Bắc Giang, có mặt.

Đồng bị đơn:

1. Chị Chu Thị L, sinh năm 1963, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đại phú 2, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Lương: Luật sư Nguyễn Đình H - Văn phòng Luật sư Nguyễn Đình H, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang, có mặt.

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1938, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 13, phường I, thành phố Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình H, có mặt.

Địa chỉ: Số 139, đường Ngô Gia T, phường Ngô Q, thành Phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

1. Chị Chu Thị Th, sinh năm 1968, em bà Lương, có mặt.

2. Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1965 chồng chị Thường, vắng mặt.

Đều địa chỉ: Tổ dân phố Đại Ph 2, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

3. Văn Phòng Công chứng Quang M, huyện L do ông Hoàng Hữu H3 là người đại diện, vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân thị trấn V do ông Nguyễn Văn M là Chủ tịch UBND là người đại diện có đơn xin vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện L do ông Nguyễn Khánh H4 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L là người đại diện theo ủy quyền, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là bà Trần Thị G trình bày: Bà có thửa đất có diện tích 884,8m² tại địa chỉ: Thôn Tân L (nay là tổ dân phố Tân L), xã Phi M (nay là thị trấn V), huyện L, tỉnh Bắc Giang, (trong đó có 300m² đất ở và 584,8m² đất vườn). Ngày 04/03/2011, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BĐ 276787, số vào sổ CH 00176 mang tên bà là Trần Thị G, Năm 2014, chị gái bà là bà Trần Thị H1 đang làm ăn ở Lâm Đồng về quê không có đất để ở nên bà H1 muốn mua đất của bà. Bà đồng ý bán đất cho bà H1 với giá 100.000.000đồng với điều kiện là bà H1 phải xây cho bà một phòng riêng để 02 chị em cùng ở trên đất. Nếu 2 bên làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thì bà H1 sẽ mất tiền thuế đất nên bà đã làm Hợp

đồng tặng QSDĐ cho bà H1. Hợp đồng đã được UBND xã Phi M chứng thực ngày 15/04/2014. Ngày 28/05/2014, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó bà H1 đã lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho con gái bà H1 là chị Chu Thị L. Hiện nay chị Lương đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và chị Lương đã làm nhà trên đất. Nhưng bà H1 đã không trả cho bà số tiền 100.000.000đồng. Nay, bà đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà với bà Trần Thị H1; hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Trần Thị H1 với chị Chu Thị L; hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 538650 thửa đất số 67, tờ bản đồ 13 được UBND huyện L cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 28/04/2014; buộc bà Trần Thị H1, chị Chu Thị Th, chị Chu Thị L phải trả lại cho bà toàn bộ phần đất có diện tích 884,8m² tại thửa đất số 67, tờ bản đồ 13 ở thôn Tân L, xã Phi M, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn là bà Trần Thị H1 do ông Nguyễn Đình H là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 884,8m² tại thửa đất số 67, tờ bản đồ 13 ở thôn Tân L, xã Phi M, huyện L, tỉnh Bắc Giang là của bố mẹ bà G là cụ Trần Văn Cuối và cụ Phạm Thị Nhã để lại. Do bà G không có chồng và có 01 con bị chết năm 1989 nên sau khi bố mẹ bà G chết, bà G đã quản lý đất của bố mẹ. Ngày 04/03/2011, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Trần Thị G. Ngày 15/04/2014, bà G đã lập Hợp đồng tặng đất cho bà Trần Thị H1 là chị gái của bà G để bà G vào Trung tâm Bảo trợ xã hội sinh sống. Ngày 28/05/2014, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc tặng cho QSDĐ giữa bà G với bà H1 không có thỏa thuận gì về việc bà H1 phải trả cho bà G số tiền 100.000.000đồng như bà G đã trình bày. Ngày 21/11/2015, bà H1 đã lập Hợp đồng tặng đất cho con gái bà H1 là chị Chu Thị L. Sau đó chị Lương cũng đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Hiện nay chị Lương đã xây dựng nhà kiên cố trên đất và giữa chị Lương và bà G đã viết viết bản cam kết có nội dung: Chị Lương đồng ý cho bà G ở tại ngôi nhà của chị Lương đến khi bà G chết. Hiện nay bà G vẫn ở tại ngôi nhà của chị Lương nhưng bà G đã khởi kiện yêu cầu mẹ con chị Lương phải trả đất cho bà G vì lý do bà H1 đã không trả tiền cho bà G. Việc khởi kiện của bà G là không có căn cứ vì: Việc các bên làm thủ tục tặng cho QSDĐ và việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của UBND huyện L cho bà H1 là đúng quy định của pháp luật. Nay chị Chu Thị L vẫn đồng ý cho bà G ở trên nhà đất do chị Lương xây dựng. Bà H1 không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà G.

Đồng bị đơn là chị Chu Thị L trình bày: Chị là con của bà H1. Chị đồng ý với ý kiến của bà H1 do ông Nguyễn Đình H là người đại diện theo ủy quyền của

bà H1 đã trình bày. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà ngoại chị là cụ Trần Văn Cuối và cụ Phạm Thị Nhã để lại. Sau đó bà G đã tự kê khai và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 2014, nhà của bà G ở bị xuống cấp nên bà G đã gọi bà H1 về quê để sinh sống. Bà G đã nói với mẹ con chị là bà G sẽ làm thủ tục tặng cho mẹ chị đất để mẹ con chị làm nhà cho bà G ở. Các bên đã thực hiện theo ý nguyện của bà G. Năm 2015, bà H1 đã làm thủ tục tặng QSDĐ cho chị. Ngày 25/11/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã chỉnh lý tên chị là Chu Thị L tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà H1. Việc bà H1 tặng cho chị đất thì bà G có biết nhưng không phản đối. Sau đó chị đã xây dựng nhà để bà G và bà H1 ở. Cuối năm 2016, bà G đã đuổi bà H1 ra khỏi nhà và ở một mình tại ngôi nhà 03 tầng do chị đã xây dựng. Chị và bà G đã viết Giấy thỏa thuận về việc chị đồng ý để bà G ở tại nhà và đất này đến khi nào bà G chết. Nay chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G. Chị đồng ý chịu toàn bộ chi phí định giá và thẩm định đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị Chu Thị Th và anh Nguyễn Văn H2 đã trình bày: Chị Thường là con của bà H1 và là em của chị Lương. Anh Hùng là chồng chị Thường. Vợ chồng anh chị không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa các bên, anh chị đề nghị Tòa án không triệu tập anh chị tham gia tố tụng tại Tòa án.

UBND thị trấn V do ông Nguyễn Văn M là Chủ tịch UBND đã trình bày: Nguồn gốc của thửa đất tranh chấp đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Trần Thị G năm 2011. Năm 2014, bà G tặng QSDĐ cho bà Trần Thị H1. Hợp đồng tặng cho QSDĐ được UBND xã Phi M chứng thực ngày 15/04/2014. Ngày 28/05/2014, bà Trần Thị H1 được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Ngày 15/10/2015 bà Trần Thị H1 tặng QSDĐ cho con gái bà H1 là chị Chu Thị L. Hợp đồng tặng cho QSDĐ được đã được Văn phòng Công chứng Quang M chứng thực.

Việc tặng cho QSDĐ giữa bà G với bà H1 đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Năm 2018, bà Trần Thị G có đơn đề nghị UBND xã Phi M giải quyết tranh chấp giữa bà G với bà H1, UBND xã Phi M đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

UBND huyện L do ông Nguyễn Khánh H4 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Bà Trần Thị G không có chồng, không có con và có thửa đất có diện tích đất 884,8m² tại thôn Tân L, xã Phi M, huyện L. Ngày 04/3/2011, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà G. Ngày 15/4/2014 bà G có lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ và 01 nhà ở cấp IV, (diện tích xây dựng 35m²) cho bà Trần Thị H1

(chị gái bà G). Hợp đồng được UBND xã Phi M chứng thực ngày 15/4/2014. Ngày 28/5/2014 UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Trần Thị H1 đối với thửa đất nêu trên. Ngày 15/10/2015, bà H1 lập Hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho con gái bà H1 là chị Chu Thị L. Ngày 25/11/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã chỉnh lý tên chị Chu Thị L tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà H1. Nay các bên xảy ra tranh chấp. UBND huyện L có quan điểm như sau: 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm tặng cho QSDĐ thì thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận; đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H1 và chị Lương là đúng theo Điều 113 Luật đất đai năm 2003 và khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm b, khoản 1, Điều 37; điểm b, khoản 1, Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. UBND huyện L xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Văn phòng Công chứng Quang M đã được Tòa án thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng nhưng không có bản tự khai và không đến Tòa án làm việc.

Kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày 09/06/2020 của Hội đồng định giá tài sản đối với tài sản tranh chấp cụ thể như sau:

1. Diện tích đất tranh chấp có tổng giá trị toàn bộ diện tích đất theo giá chuyển nhượng địa phương là 900.000.000đồng.

2. Các tài sản trên diện tích đất tranh chấp:

- 01 nhà 03 tầng trị giá 1.008.216.000đồng.
- 01 nhà cấp 4 lợp tôn trị giá 60.667.000đồng
- 01 nhà bếp lợp mái Proximang trị giá 14.878.000đồng
- 01 nhà vệ sinh lợp Proximang trị giá 4.572.000đồng.
- 01 đoạn tường gạch chỉ dày 30cm trị giá 29.910.000đồng.
- Trụ cổng gạch chỉ trị giá 915.000đồng.
- Mái tôn cổng trị giá 1.020.000đồng
- Cánh cổng sắt trị giá 4.858.000đồng.
- Sân gạch trị giá 22.384.000đồng.
- Áo đầm trị giá 6.279.000đồng
- Các cây cối trên đất:
 - + Mít 02 cây trị giá 604.000đồng
 - + Mít 02 cây mới trồng trị giá 64.000đồng.

+ Na 02 cây mới trồng trị giá 87.000đồng.
+ Na thái 02 cây trị giá 354.000đồng.
+ Xoài 01 cây trị giá 54.000đồng.
+ Bưởi 01 cây trị giá 80.000đồng
+ Đinh lăng 10 cây trị giá 110.000đồng.
+ Ôi 01 cây trị giá 140.000đồng.
+ Hồng xiêm 02 cây mới trồng trị giá 84.000đồng.
Toàn bộ giá trị tài sản trên đất: 1.155.276.000đồng.

Tổng giá trị cả đất và tài sản trên đất : 2.055.276.000đồng

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện L đã áp dụng Điều 159; Điều 465, Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 113 Điều 166; Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34; Điều 35, Điều 39 Điều 147; Điều 155; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G đối với bà Trần Thị H1, chị Chu Thị L về các nội dung sau:

1. Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Trần Thị G tặng cho bà Trần Thị H1.

2. Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Trần Thị H1 tặng cho chị Chu Thị L.

3. Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BU 538650 thửa đất số 67, tờ bản đồ 13 được UBND huyện L cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 28/04/2014.

4. Buộc bà Trần Thị H1, Chu Thị Th, Chu Thị L trả lại toàn bộ diện tích đất 884,8m² tại thửa đất số 67, tờ bản đồ 13 địa chỉ: Thôn Tân L, xã Phi M, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2020, bà Trần Thị G nộp đơn kháng cáo;

Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Trần Thị G không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Bà Trần Thị G và Luật sư Giáp Thị V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà G đều trình bày: Bà G đã nộp cho Tòa án Giấy giao kèo năm

2014 có nội dung: Bà G bán đất có diện tích 884,8m² tại địa chỉ: Thôn Tân L (nay là tổ dân phố Tân L), xã Phi M (nay là thị trấn V), huyện L, tỉnh Bắc Giang cho bà H1 với giá 100.000.000đồng và bà H1 phải xây cho bà G 1 phòng để ở. Giấy giao kèo này có chữ ký của bà H1. Nay bà H1 và con của bà H1 đã không trả tiền cho bà G nên bà G đòi lại toàn bộ thửa đất trên.

Luật sư Nguyễn Đình H là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H1 và là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Chu Thị L đã trình bày: Yêu cầu kháng cáo của bà G là không có căn cứ chấp nhận. Ngày 15/04/2014, bà G đã lập Hợp đồng tặng đất cho bà Trần Thị H1 là chị gái của bà G để bà G vào Trung tâm Bảo trợ xã hội sinh sống. Việc tặng cho QSDĐ giữa bà G với bà H1 không có thỏa thuận gì về việc bà H1 phải trả cho bà G số tiền 100.000.000đồng như bà G đã trình bày. Giấy giao kèo năm 2014 do bà G xuất trình là bản phô tô, bà H1 cũng không thừa nhận chữ ký của mình trong biên bản này. Bà G không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc bà H1 phải trả cho bà G số tiền mua đất 100.000.000đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị G: Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Bà Trần Thị G có thửa đất có diện tích 884,8m² tại thôn Tân L, xã Phi M, huyện L do bố mẹ bà G để lại. Ngày 04/3/2011, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà G. Ngày 15/4/2014 bà G có lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ và 01 nhà ở cấp IV, (diện tích xây dựng 35m²) cho bà Trần Thị H1 (chị gái bà G). Hợp đồng được UBND xã Phi M chứng thực ngày 15/4/2014. Ngày 28/5/2014, UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Trần Thị H1 đối với thửa đất nêu trên. Ngày 15/10/2015, bà H1 lập Hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho chị Chu Thị L. Ngày 25/11/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã chỉnh lý tên chị Chu Thị L tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà H1. Sau khi được cấp giấy chứng

nhận QSDĐ chị Chu Thị L đã xây dựng nhà tầng và các công trình trên đất. Bà Trần Thị H1 có về ở cùng với bà G tại ngôi nhà do chị Lương đã xây dựng. Năm 2016, bà G và bà H1 xảy ra mâu thuẫn. Bà G đã không cho bà H1 ở cùng và khởi kiện yêu cầu tuyên hủy các Hợp đồng tặng QSDĐ; hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà H1; bà G còn yêu cầu bà H1 và chị Lương phải trả cho bà G toàn bộ thửa đất tranh chấp.

Bản án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G.

Sau khi xét xử, bà G kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Xét kháng cáo của bà G, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối tượng tranh chấp là thửa đất có diện tích 884,8m² tại thôn Tân L, xã Phi M, huyện L.

Theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà G và bà H1 ngày 15/4/2014 không có điều khoản nào quy định bà H1 phải trả cho bà G số tiền 100.000.000đồng.

Bà G cho rằng giữa bà G và bà H1 có thỏa thuận miệng về việc bà H1 phải trả cho bà G 100.000.000đồng khi bà H1 nhận đất của bà G nhưng bà H1 không thừa nhận. Quá trình giải quyết vụ án, bà G đã nộp cho Tòa án “Giấy giao kèo” ghi năm 2014 có nội dung: Bà G bán đất có diện tích 884,8m² tại địa chỉ: Thôn Tân L (nay là tổ dân phố Tân L), xã Phi M (nay là thị trấn V), huyện L, tỉnh Bắc Giang cho bà H1 với giá 100.000.000đồng và bà H1 phải xây cho bà G 1 phòng để ở. Giấy giao kèo này có chữ ký: “Trần Thị H1” nhưng văn bản này là bản phô tô, bà H1 cũng không thừa nhận chữ ký phô tô này là của bà H1 nên “Giấy giao kèo” do bà G xuất trình không có giá trị pháp lý.

Như vậy bà G không có chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình.

Theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 đã quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên”.

Theo quy định tại Điều 465, Điều 467, Điều 688, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 46 của Luật đất đai năm 2003 (nay là Điều 95 Luật đất đai năm 2013); khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính

Phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003 thì: “Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất”.

Theo quy định tại khoản 7, Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định: Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Tại thời điểm bà G tặng cho QSDĐ cho bà H1 thì thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận mang tên bà G; đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất. 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên đều được chứng thực và đều được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L. Như vậy, các bên đã thực hiện Hợp đồng tặng cho QSDĐ đúng các quy định của pháp luật.

Việc UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H1 và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ chị Lương là đúng quy định theo Điều 113 Luật đất đai năm 2003; khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm b, khoản 1, Điều 37; điểm b, khoản 1, Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Như vậy phải xác định các Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa các bên và việc UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của cho bà H1 và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho chị Lương là hợp pháp.

Hơn nữa, theo khoản 1, 3, Điều 133 BLDS năm 2015 quy định thì trong mọi trường hợp, chị Lương cũng là người thứ 3 ngay tình cần được bảo vệ. Việc bà G đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà H1 cũng không thể thực hiện được do đối tượng khởi kiện trên hiện nay cũng không còn (do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã được chỉnh lý trang 4 mang tên chị Lương).

Hiện nay chị Lương đã xây nhà và các công trình trên đất tranh chấp, chị Lương và bà G cũng đã có văn bản thỏa thuận có nội dung: Chị Lương đồng ý cho bà G ở tại nhà và đất này đến khi bà G chết. Hiện nay bà G vẫn sinh sống và quản lý tài sản là nhà và đất này.

Với những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà G.

Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp kháng cáo của bà G giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng Điều 159; Điều 465, Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 113 Điều 166; Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34; Điều 35, Điều 39 Điều 147; Điều 155; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G đối với bà Trần Thị H1, chị Chu Thị L về các nội dung sau:

1. Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Trần Thị G tặng cho bà Trần Thị H1.

2. Hủy Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Trần Thị H1 tặng cho chị Chu Thị L.

3. Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BU 538650 thửa đất số 67, tờ bản đồ 13 được UBND huyện L cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 28/04/2014.

4. Buộc bà Trần Thị H1, chị Chu Thị Th, chị Chu Thị L trả lại cho bà G toàn bộ diện tích đất 884,8m² tại thửa đất số 67, tờ bản đồ 13 địa chỉ: Thôn Tân L, xã Phi M, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

+ Về chi phí tố tụng: Chị Chu Thị L phải chịu 3.000.000đồng tiền chi phí định giá, thẩm định, xác nhận chị Chu Thị L đã thanh toán xong số tiền trên.

+ Về án phí DSST: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị G.

+ Án phí DSPT: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị G.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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.

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

Nơi nhận

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện L;
- THADS huyện L;
- Các đương sự.
- Lưu

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền