TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 29/2020/DS-PT
Ngày: 14 - 9 - 2020
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tặng cho tặng quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tòng Thị Hiền.

Các Thẩm phán: Ông Lò Văn Điệt, ông Hoàng Văn Tuyền.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La***: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2020/DS-PT ngày 10 tháng 8 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/ST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2020/QĐPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A; địa chỉ: Bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La; có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn B; địa chỉ: Tiểu khu 13, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Hà Huyền T; địa chỉ: Tiểu khu 13, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Chị Vũ Thị C; địa chỉ: Tiểu khu 12, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La; có mặt.

- Văn phòng Công chứng K; địa chỉ: Tiểu khu 40, thị trấn nông trường M, huyện M, tỉnh Sơn La, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 10 tháng 01 năm 2020, bà Nguyễn Thị A có đơn khởi kiện vụ án dân sự về việc "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*" đối với anh Nguyễn Văn B, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Văn B, chị Vũ Thị C ngày 26.4.2016; đã được công chứng ngày 26.4.2016 đối với diện tích 2.565m2 đất tại Văn phòng công chứng Thảo Nguyên.

- Buộc anh Nguyễn Văn B và chị Vũ Thị C phải trả lại toàn bộ diện tích đất 2.565 m^2 được tặng cho thuộc tờ bản đồ số 29, thửa đất số 94, trong đó đất thổ cư là 400m^2, đất vườn là 2.165m^2 tại bản D, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La (Nay là bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La) hiện nay vẫn do bà Nguyễn Thị A đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P888770 do UBND huyện M cấp ngày 24/10/2000.

Nguồn gốc diện tích 2.565 m^2 tại tờ bản đồ số 29, thửa đất số 94, bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La là của bà Nguyễn Thị A, đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P888770 ngày 24/10/2000.

Ngày 26/4/2016, bà Nguyễn Thị A đã làm hợp đồng tặng cho con trai là Nguyễn Văn B cùng vợ là Vũ Thị C diện tích đất trên. Tuy nhiên, khi làm thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho tại Văn phòng công chứng Thảo Nguyên, lời chứng của công chứng viên Đặng Xuân Mình - Văn phòng Công chứng Thảo Nguyên, chỉ ghi bên được tặng cho là anh Nguyễn Văn B, không ghi bên được tặng cho có cả chị Vũ Thị C.

Sau khi công chứng hợp đồng tặng cho, các bên chưa làm thủ tục sang tên sử dụng theo quy định.

Tháng 8 năm 2019, anh Nguyễn Văn B và chị Vũ Thị C ly hôn, không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung vợ chồng.

Khi anh Nguyễn Văn B làm thủ tục xác nhận việc tặng cho chỉ đứng tên một mình anh Nguyễn Văn B, các bên xảy ra tranh chấp do không xác định được tặng cho cá nhân anh B hay hai vợ chồng anh Nguyễn Văn B và chị Vũ Thị C.

Nay, bà Nguyễn Thị A xin hủy hợp đồng tặng cho do văn bản công chứng vi phạm cả về hình thức và nội dung.

Theo bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn anh Nguyễn Văn B trình bày:

Năm 2007, bà Nguyễn Thị A đã viết giấy viết tay tặng cho một mình anh diện tích đất này và anh đã đứng tên một mình sử dụng, các bên không làm thủ tục công chứng, chứng thực và sang tên sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngày 26 tháng 4 năm 2016, bà Nguyễn Thị A làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đứng tên anh và vợ là chị Vũ Thị C nhưng lời chứng của

công chứng việc chỉ chứng thực tặng cho một mình anh. Do đó, anh xác định hợp đồng tặng cho đã được công chứng là hợp pháp, không đồng ý hủy hợp đồng.

Theo bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị C trình bày:

Chị Nguyễn Thị C đồng ý với phần trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị A là Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Văn B, chị Vũ Thị C ngày 26.4.2016; đã được công chứng ngày 26.4.2016 đối với diện tích 2.565 m^2 đất tại Văn phòng công chứng Thảo Nguyên.

Theo văn bản nêu ý kiến và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đặng Vĩnh Mình trình bày:

Ngày 26/4/2016 Văn phòng công chứng Thảo Nguyên (nay đổi tên là Văn phòng công chứng Đặng Vĩnh Mình) có chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 427, quyển số 03 TP/CC – SCC/HĐGD được giao kết giữa bên tặng cho là Bà Nguyễn Thị A và bên được tặng cho là hai vợ chồng anh Nguyễn Văn B và chị Vũ Thị C. Trong qúa trình đánh máy lời chứng của công chứng viên có lỗi khi không ghi tên chị Vũ Thị C trong bên được tặng cho, mà chỉ ghi tên anh Nguyễn Văn B trong lời chứng của công chứng viên. Do vậy dẫn đến mục đích tặng cho của bà Nguyễn Thị A là cho hai vợ chồng anh Nguyễn Văn B và chị Vũ Thị C không đạt được khi xác lập hợp đồng.

Do vậy quan điểm của Văn phòng công chứng Đặng Vĩnh Mình tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 427, quyển số 03 TP/CC – SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Thảo Nguyên (Hiện nay là Văn phòng công chứng Đặng Vĩnh Mình) chứng nhận ngày 26/4/2016.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 13/2020/ST-DS ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện M đã xét xử và quyết định: B cứ vào Điều 26, 63, 220, 227, 264, 266, 267, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 134, 137, 168, 467, 692 Bộ luật dân sự năm 2005. B cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A với anh Nguyễn Văn B và chị Vũ Thị C xác lập ngày 26/4/2016.

Xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 26.4.2016 giữa bà Nguyễn Thị A với anh Nguyễn Văn B, chị Vũ Thị C là hợp đồng vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn B phải trả lại toàn bộ diện tích đất: 1.499,8 m^2; trong đó đất thổ cư là 400 m^2; đất vườn 1.099,8 m^2 Tờ bản đồ số 29; Thửa số 94 tại bản D, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La (Nay là bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La) và các tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị A quản

lý, sử dụng. Đất có các vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường ngõ có chiều dài 32,2m, mốc N5, M10 được tính từ mốc N5 giáp đường xóm, giáp đường ngõ, giáp đất bà A kéo dài đến mốc M10 giáp đường ngõ, giáp đất ông Quân, giáp đất bà A; Phía Bắc giáp đất ông Quân có chiều dài 44,1m, thể hiện qua các mốc M10, M9, M8, M6, M5 được tính từ mốc M10 giáp đường ngõ, giáp đất ông Quân, giáp đất bà A kéo dài đến mốc M5 giáp đất ông Quân, giáp đất bà Pheo, giáp đất bà A; Phía Tây giáp đất bà Pheo có chiều dài 27,6m, thể hiện qua các mốc M5, M4, M3, M2 được tính từ mốc M5 giáp đất ông Quân, giáp đất bà Pheo, giáp đất bà A kéo dài đến mốc M2 giáp đất ông Nghĩa, giáp đất bà Pheo, giáp đất bà A; Phía Tây – Nam giáp đất ông Nghĩa có chiều dài 12,7m, thể hiện qua các mốc M2, M1 được tính từ mốc M2 giáp đất ông Nghĩa, giáp đất bà Pheo, giáp đất bà A kéo dài đến mốc M1 giáp đất ông Nghĩa, giáp đất bà A, giáp đường xóm; Phía Nam giáp đường xóm có chiều dài 57,4m, thể hiện qua các mốc M1, M15, M14, M13, M12, M11, N6, N5 được tính từ mốc M1 giáp đất ông Nghĩa, giáp đất bà A, giáp đường xóm kéo dài đến mốc N5 giáp đường xóm, giáp đường ngõ, giáp đất bà A (Có sơ đồ đất kèm theo). Các tài sản trên đất gồm có: Bán mái cột tre lợp tôn, nền láng vữa xi măng xây từ năm 2006; Chuồng trại chăn nuôi tường gạch 110 mái fibroximăng nền láng vữa xi măng; Bể nước xây gách 110 không có nắp xây năm 2006; Giếng nước; Lưới thép B40 cột thép xây dựng năm 2017; 08 cây bưởi ghép ra quả 04 năm; 29 cây nhãn ghép ra quả trên 05 năm; 37 cây bơ ghép ra quả dưới 10 năm.

Anh Nguyễn Văn B có trách nhiệm bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P888770 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00102 QSDĐ/số 597/QĐ-UB do UBND tỉnh Sơn La cấp ngày 24/10/2000 mang tên Nguyễn Thị A. Địa chỉ: Bản D, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La, (Nay là Bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La). Tổng diện tích: 1.499,8m^2 ; Tờ bản đồ số 29; Thửa đất số 94.Trong đó: Đất thổ cư 400m^2 và 1.099,8m^2 đất vườn cho bà Nguyễn Thị A.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị A thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh Nguyễn Văn B và chị Vũ Thị C mỗi người ½ tổng giá trị theo định giá là 143.055.800đ (*Một trăm bốn mươi ba triệu không trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm đồng*), cụ thể:

Thanh toán cho anh Nguyễn Văn B 71.527.900đ (*Bảy mươi mốt triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm đồng*).

Thanh toán cho chị Vũ Thị C 71.527.900đ (*Bảy mươi mốt triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm đồng*).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 7 năm 2020 bị đơn anh Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm do: Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2016 đã hết thời hiệu khởi kiện; quá trình thụ lý, điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ có sự vi phạm

nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng, bác yêu cầu khởi kiện của bà A, công nhận hợp đồng cho tặng đất ngày 26/4/2016 và đơn xin tặng cho đất ngày 30/9/2007 là một; yêu cầu Văn phòng công chứng Đặng Vĩnh Mình bổ sung tên chị C vào phần lời chứng; trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận bổ sung tên chị C, thì buộc Văn phòng công chứng Đặng Vĩnh Mình phải có trách nhiệm và nghĩa vụ bồi thường đất, tài sản trên đất do có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có sự vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự như sau:

Về phía bị đơn anh Nguyễn Văn B và người đại diện theo ủy quyền chị Hà Huyền Trang: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng cho tặng đất có hiệu lực đối với phần của anh B, đồng thời tuyên giao cho anh B một nửa đất cho tặng.

Về phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị C: không nhất trí kháng cáo của anh B, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: B cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị B cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; B cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn bà A khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Văn B, chị Vũ Thị C; do tại phần lời chứng của Công chứng viên đã ghi thiếu tên chị C. Bà A nhiều lần đề nghị nhưng anh B không phối hợp thực hiện thủ tục đính chính, nay bà thay đổi ý định, không nhất trí cho tặng anh B đất, đề nghị hủy hợp đồng cho tặng và yêu cầu anh B phải trả lại đất cho bà.

Về phía bị đơn anh B cho rằng, từ năm 2007 bà A đã cho tặng anh B đất, thực tế anh B cũng đã tạo dựng các tài sản và sử dụng đất ổn định từ năm 2007 cho đến khi xảy ra tranh chấp. Năm 2016, bà A xác lập hợp đồng tặng cho đất anh B và chị C tại văn phòng công chứng, nhưng bị thiếu tên chị C trong phần lời chứng, đây là lỗi và trách nhiệm của Công chứng viên. Năm 2019, anh B và chị C ly hôn, anh B đã để lại toàn bộ nhà và đất tại Tiểu khu 12, thị trấn M cho chị C cùng các con; còn diện tích bà A cho hai vợ chồng tại bản D 2, xã Mường

Sang, anh để sử dụng; nhưng do bà A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cho tặng và đòi lại đất, anh B không nhất trí trả lại đất và đề nghị công nhận hợp đồng cho tặng có hiệu lực một phần.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*" là phù hợp, đồng thời cần xem xét yêu cầu trả lại diện tích đất bà A đã cho tặng anh B, chị C để bảo đảm giải quyết toàn diện, đúng đắn vụ án.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Đơn kháng cáo của anh B cho rằng, hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/4/2016 đến thời điểm khởi kiện 2019 đã hết thời hiệu.

Xét thấy, sau khi xác lập hợp đồng cho tặng đất vào ngày 26/4/2016 các bên vẫn sử dụng đất ổn định, không xảy ra tranh chấp. Tranh chấp chỉ phát sinh từ năm 2019 khi chị C và anh B ly hôn. Ngày 20/9/2019 các bên đã được Ủy ban nhân dân xã Mường Sang hòa giải nhưng không thành, do đó, ngày 13/01/2020 bà A đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án. Theo quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005 thì bà A vẫn còn thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất .

[1.3] Về việc xem xét thẩm định tại chỗ:

Ngày 29/4/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Ngày 08/9/2020, theo đơn yêu cầu của bị đơn anh Nguyễn Văn B, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem thẩm định và đo đạc bổ sung diện đất, tài sản trên đất đang có tranh chấp. Kết quả:

*Về đất:

- Tổng diện tích thửa đất tranh chấp là: 1.501,1m^2; vị trí tại bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La hiện nằm trong GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị A do UBND huyện M cấp ngày 24/10/2000. Trong đó:

+ Thửa đất S1 có diện tích: 764,1m^2 đất; loại đất trồng cây hàng năm;

+ Thửa đất S2 có diện tích: 737,0m^2 đất; trong đó gồm 400m^2 đất thổ cư và 337,0m^2 đất trồng cây hàng năm.

(Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo – các mốc điểm đều do các bên đương sự xác định, được đóng cọc, bôi sơn đỏ trên các mốc thể hiện trên hiện trạng đất)

*Về tài sản trên đất:

- Trên thửa đất ký hiệu S1 có: 22 cây bơ ghép cho quả dưới 10 năm; 20 cây nhãn cho quả trên 5 năm; 98,93m lưới thép B40, cột thép xây dựng.

- Trên thửa đất ký hiệu S2 có: Công trình chuồng trại, chăn nuôi, tường xây gạch, mái lợp fibroximang có diện tích 191,4m^2; công trình bán mái, tường xây gạch bao quanh, mái lợp fibroximang có diện tích 42,9m^2; 01 bể nước; 01 giếng nước; 03 cây nhãn cho quả trên 5 năm; 10 cây bơ ghép cho quả dưới 10

năm; 08 cây bưởi ghép cho quả 04 năm; 17,37m lưới thép B40, cột thép xây dựng.

Tại buổi làm việc, các đương sự thống nhất được các nội dung sau:

- Các đương sự nhất trí với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, xác định số lượng, hiện trạng, các tài sản là đất, tài sản trên đất; xác nhận Hội đồng xem xét thẩm định đã xem xét đầy đủ, toàn diện, chi tiết đất, tài sản trên đất.

- Nhất trí sử dụng kết quả thẩm định giá trị đất, tài sản trên đất tại Tòa án cấp sơ thẩm để làm B cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định lại giá trị đất, tài sản trên đất. Việc diện tích đất đo theo hiện trạng, ít hơn so với diện tích đất trong GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị A, các đương sự nhất trí sử dụng đất đo đạc theo hiện trạng để làm cơ sở giải quyết vụ án; đối với phần diện tích đất bị thiếu so với GCNQSDĐ mang tên bà A, các bên đương sự không có tranh chấp, không yêu cầu giải quyết và nhất trí với hiện trạng đo đạc ngày 08/9/2020.

- Diện tích đường đất nằm cạnh thửa đất ký hiệu S2 và nhà ông Thành là diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ của bà A, các bên đương sự đều nhất trí sử dụng diện tích đất đó làm đường đi chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết diện tích đất này trong phạm vi vụ án tranh chấp Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa bà A và anh B.

- Tài sản gồm công trình, cây cối trên đất đều do anh B, chị C tạo dựng trong quá trình hôn nhân.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh B thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, công nhận hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất có hiệu lực một phần và được tiếp tục sử dụng một nửa diện tích đất được cho tặng; xét thấy, yêu cầu kháng cáo của anh B là có B cứ bởi những lý do sau:

- Vào năm 2007, bà A đã chủ động và tự nguyện cho tặng anh B toàn bộ diện tích đất nằm trong GCNQSDĐ số P888770 mang tên bà Nguyễn Thị A, thông qua đơn xin cho tặng đất lập ngày 01/10/2007 có xác nhận của Ban quản lý bản D và Ủy ban nhân dân xã Mường Sang.

- Trên cơ sở được mẹ tặng cho đất từ năm 2007, anh B và chị C đã sử dụng đất ổn định từ thời điểm đó, tạo dựng các tài sản trên đất gồm cây trồng, công trình chuồng trại, chăn nuôi, dựng hàng rào B40 bao quanh để bảo vệ và quản lý đất đai.

- Để hoàn thiện việc tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định, ngày 26/4/2016 các thành viên trong gia đình bà A gồm: Bà A, anh B, anh Nghĩa, anh Quân đã lập văn bản khai nhận di sản thừa kế, đồng ý để bà A được quyền sử dụng một nửa diện tích đất của ông Mùi (chồng bà A, đã chết) để lại. Cùng ngày, bà A đã xác lập hợp đồng tặng cho anh B, chị C quyền sử dụng diện tích 2.565m^2 đất tại bản D 2, xã Mường Sang, huyện M. Hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng công chứng Thảo nguyên (nay là Văn phòng công chứng Đặng Vĩnh Mình).

- Về hình thức, hợp đồng được thực hiện theo quy định, lập thành văn bản; có đầy đủ thông tin về người tặng cho và người được tặng cho; thửa đất tặng cho; quyền, nghĩa vụ giữa các bên; phương thức giải quyết tranh chấp và cam đoan của các bên; có đầy đủ chữ ký, điểm chỉ trong hợp đồng và được công chứng theo quy định. Tại phần lời chứng, công chứng viên ghi bên được tặng cho là anh B, thiếu tên của chị C. Sau khi phát hiện thiếu sót của Công chứng viên, bà A đã hai lần lên Văn phòng công chứng Đặng Vĩnh Mình để yêu cầu sửa chữa, bổ sung phần thiếu sót, qua đó, thể hiện ý chí và nguyện vọng của bà A vẫn mong muốn tặng cho anh B và chị C đất.

- Về nội dung, tại thời điểm xác lập hợp đồng cho tặng, bà A minh mẫn, tỉnh táo, việc cho tặng xuất phát từ ý chí tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc; diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà A, không có tranh chấp, khi cho tặng đất, bà A đã đồng thời chuyển giao GCNQSDĐ bản gốc cho anh B quản lý.

- Nguyên nhân bà A khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, đòi lại đất đã cho tặng là do anh B và chị C ly hôn. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng bao gồm: "a) *Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự*; b) *Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội*; c) *Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định*." Khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 quy định "*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*." Đối chiếu các quy định nêu trên với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và anh B lập ngày 26/4/2016, xét thấy, đối với phần cho tặng anh B, đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, lý do bà A cho rằng, vì anh B và chị C ly hôn nên không cho đất nữa, không phải là B cứ để xác định hợp đồng vô hiệu. Đối với phần cho tặng của chị C, do thiếu phần lời chứng nên chưa đảm bảo về mặt hình thức. Do đó, xác định hợp đồng chỉ vô hiệu một phần; đối với phần đất bà A cho tặng anh B đảm bảo các điều kiện theo quy định nên có hiệu lực.

Ngày 15/8/2019 anh B và chị C thuận tình ly hôn, hai bên đã tự thỏa thuận phân chia tài sản chung và không có tranh chấp; trong vụ án này, chị C không có yêu cầu độc lập đối với phần đất cho tặng. Do đó, chỉ có cơ sở giải quyết phần đất của anh B; không giải quyết hậu quả pháp lý đối với phần hợp đồng vô hiệu của chị C.

Từ những B cứ trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của anh B đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần, có hiệu lực đối với phần bà A cho tặng anh B.

Xác định lỗi và hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu một phần: Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần do Công chứng viên đã

ghi thiếu tên chị C trong phần lời chứng, làm cho hợp đồng không đảm về mặt hình thức. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà A không yêu cầu Công chứng viên phải bồi thường do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, chị C không có yêu cầu độc lập về nội dung này, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét trách nhiệm bồi thường của Công chứng viên.

Hiện anh B vẫn đang là người quản lý, sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp, bà A khởi kiện, yêu cầu anh B phải hoàn trả lại toàn bộ đất; nhưng do hợp đồng cho tặng chỉ vô hiệu một phần, nên anh B chỉ có trách nhiệm trả lại một nửa diện tích đất thuộc phần của chị C.

Trên cơ sở xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc do Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành vào ngày 08/9/2020; xác định tổng hiện trạng thửa đất là 1.501,1m^2; trong đó: Thửa đất S1 có diện tích: 764,1m^2 đất; loại đất trồng cây hàng năm; Thửa đất S2 có diện tích: 737,0m^2 đất; trong đó gồm 400m^2 đất thổ cư và 337,0m^2 đất trồng cây hàng năm. Toàn bộ diện tích đất nêu trên thuộc khu vực dân cư, phía trước tiếp giáp mặt đường dân sinh (đường bê tông xóm) với chiều dài 57,81m; phía sau tiếp giáp đất ruộng của bà Pheo, ông Quân; tổng diện tích 400m^2 đất thổ cư (với chiều dài theo mặt đường bê tông xóm là 18,14m) có vị trí nằm về một bên đất, phần còn lại là đất nông nghiệp nhưng vẫn có thể chuyển đổi sang đất thổ cư khi người sử dụng đất có yêu cầu. Xét thấy, chị C đã có nhà và đất ở tại Tiểu khu 12, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân lập ngày 22/7/2019; ngoài diện tích đất đang tranh chấp, anh B không còn nhà và đất ở nào khác; bà A có nhà và đất, hiện bà đang ở cùng con trai là anh Nguyễn Văn Quân, tại bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La. Trên diện tích 400m^2 đất thổ cư thuộc thửa S2 hiện đang có công trình chuồng trại và một phần nhà để ở; phần diện tích đất nông nghiệp thuộc thửa S1 chỉ có cây cối, không có công trình nhà ở, nhưng vẫn có thể chuyển mục đích sang đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và được thực hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Do đó, cần giao diện tích đất S2 có 400m^2 đất thổ cư cho anh B được quyền sử dụng, anh B phải trả lại cho bà A diện tích đất S1, đồng thời có trách nhiệm thanh toán giá trị chênh lệch về đất cho bà A.

B cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm và kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm, xác định:

Diện tích đất S1 có giá trị: (764,1m^2 đất CLN x 300.000 đồng/m^2) = 229.230.000 đồng.

Tài sản trên diện tích đất S1 có giá trị: 39.600.000 đồng (22 cây bơ ghép x 1.800.000 đồng/cây) + 36.000.000 đồng (20 cây nhãn x 1.800.000 đồng/cây) + 9.893.000 đồng (98,93m lưới thép B40 x 100.000 đồng/m) = 85.493.000 đồng.

Diện tích đất S2 có giá trị: 720.000.000 đồng (400m^2 thổ cư x

1.800.000 đồng/m^2) + 101.100.000 đồng (337,0 đất CLN x 300.000 đồng/m^2) = 821.100.000 đồng.

Tài sản trên diện tích đất S2 có giá trị: 1.296.000 đồng (Bán mái, cột tre, lợp fibroximang, nền láng vữa xi măng có diện tích 42,9m^2) + 7.504.000 đồng (Công trình chuồng trại, chăn nuôi, tường xây gạch, mái lợp fibroximang có diện tích 191,4m^2) + 2.514.800 đồng (01 bể nước) + 0 đồng (giếng nước) + 1.737.000 đồng (17,37m lưới thép B40 x 100.000 đồng/m) + 18.000.000 đồng (10 cây bơ ghép x 1.800.000 đồng/cây) + 4.800.000 đồng (8 cây bưởi ghép x 600.000 đồng/cây) + 5.400.000 đồng (03 cây nhãn x 1.800.000 đồng/cây) = 41.251.800 đồng.

Về đất: Tổng giá trị thửa đất S1 + S2 = 1.050.330.000 đồng; trung bình mỗi thửa có giá trị 525.165.000 đồng. Do giá trị thửa đất (S2) của anh B cao hơn, nên anh B phải thanh toán giá trị đất chênh lệch cho bà A số tiền: 295.935.000 đồng (*Hai trăm chín lăm triệu chín trăm ba lăm nghìn đồng*).

Về tài sản trên đất: Bà A và anh B là người được sử dụng tài sản trên đất với giá trị cụ thể như sau: Giá trị tài sản trên diện tích đất S1 của bà A là 85.493.000 đồng; giá trị tài sản trên diện tích đất S2 của anh B là 41.251.00 đồng (đã được làm tròn). Tổng giá trị tài sản trên đất là 126.744.000 đồng (*Một trăm hai sáu triệu bảy trăm bốn bốn nghìn đồng* – đã làm tròn số); đây là tài sản chung của vợ chồng anh B, chị C hình thành trước khi ly hôn nhưng chưa được phân chia, theo quy định về chia tài sản chung của vợ chồng, mỗi người được hưởng giá trị tài sản là 63.372.000 đồng (*Sáu ba triệu ba trăm bảy hai nghìn* – đã làm tròn số). Do bà A nhận giá trị tài sản trên đất nhiều hơn, nên bà A đồng thời phải có trách nhiệm thanh toán cho anh B và chị C. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, chị C không có yêu cầu độc lập; giữa anh B, chị C và bà A không có thỏa thuận riêng về tài sản trên đất, nên trong phạm vi vụ án này, chỉ có cơ sở buộc bà A phải thanh toán giá trị chênh lệch cho anh B số tiền là 22.121.000 đồng (*Hai mươi hai triệu một trăm hai mốt nghìn đồng* – đã được làm tròn). Chị C có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác, yêu cầu bà A thanh toán cho chị C số tiền 63.372.000 đồng (*Sáu ba triệu ba trăm bảy hai nghìn*) giá trị tài sản trên diện tích đất S1, S2.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên; xét thấy, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh nguyễn Văn B, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/ST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện M về việc công nhận hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất có hiệu lực một phần và trách nhiệm hoàn trả một nửa diện tích đất của anh B cho bà A.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản được cho tặng.

Bà Nguyễn Thị A sinh năm 1944, thuộc trường hợp người cao tuổi, tại phiên tòa bà đã có đề nghị; do đó, bà A được miễn án phí.

Về các chi phí tố tụng khác: Tổng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành là 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*). Do anh B tự nguyện nộp và chịu chí phí, nên cần chấp nhận (anh B đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

B cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn B; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/ST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện M; như sau:

1. Về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Thảo Nguyên (nay là văn phòng công chứng Đặng Vĩnh Mình) ngày 26 tháng 4 năm 2016; Số công chứng: 427; quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu đối với phần tặng cho quyền sử dụng đất chị Vũ Thị C, không bị vô hiệu đối với phần tặng cho quyền sử dụng đất anh Nguyễn Văn B.

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2020 có hiệu lực đối với phần đất tặng cho anh Nguyễn Văn B.

2. Đối với diện tích đất cho tặng theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2016 tại bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, buộc anh Nguyễn Văn B phải trả cho bà Nguyễn Thị A diện tích 764,1m^2 đất (ký hiệu S1) có hình thể như sau: Cạnh giáp đường bê tông được xác định từ điểm M4, M5, M6, M7 đến M8; cạnh giáp đất nhà ông Nghĩa tính từ điểm M8 đến M9; cạnh giáp đất nhà bà Pheo, ông Quân tính từ điểm M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15 đến M16; cạnh tiếp giáp diện tích đất S2 tính từ điểm M4 đến M16; diện tích đất thuộc thửa 94, tờ bản đồ 29, loại đất trồng cây hàng năm, tại bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La hiện nằm trong GCNQSDĐ số P888770 mang tên bà Nguyễn Thị A do UBND huyện M cấp ngày 24/10/2000.

- Bà Nguyễn Thị A được quyền sử dụng diện tích 764,1m^2 đất (ký hiệu S1) có hình thể như sau: Cạnh giáp đường bê tông được xác định từ điểm M4, M5, M6, M7 đến M8; cạnh giáp đất nhà ông Nghĩa tính từ điểm M8 đến M9; cạnh giáp đất nhà bà Pheo, ông Quân tính từ điểm M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15 đến M16; cạnh tiếp giáp diện tích đất S2 tính từ điểm M4 đến M16; diện tích đất thuộc thửa 94, tờ bản đồ 29, loại đất trồng cây hàng năm, tại bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La hiện nằm trong GCNQSDĐ số P888770 mang tên bà Nguyễn Thị A do UBND huyện M cấp ngày 24/10/2000 và các tài sản trên đất gồm: 22 cây bơ ghép cho quả dưới 10 năm; 20 cây nhãn cho quả trên 5 năm; 98,93m lưới thép B40, cột thép xây dựng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A đối với yêu cầu buộc anh Nguyễn Văn B phải trả lại diện tích 737,0m^2 đất (ký hiệu S2) (trong đó gồm 400m^2 đất thổ cư và 337,0m^2 đất trồng cây hàng năm) có hình thể như sau: Cạnh giáp đường bê tông được tính từ điểm M1, M2, M3 đến M4; cạnh giáp diện tích đất S2 được tính từ điểm M4 đến M16; cạnh giáp đất nhà ông Quân được tính từ điểm M16, M17, M18, M19, M20, M21 đến M25; cạnh giáp đường đất tính từ điểm M1, M26 đến M25; diện tích đất thuộc thửa 94, tờ bản đồ 29, loại đất trồng cây hàng năm, tại bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La hiện nằm trong GCNQSDĐ số P888770 mang tên bà Nguyễn Thị A do UBND huyện M cấp ngày 24/10/2000.

- Anh Nguyễn Văn B được sử dụng diện tích 737,0m^2 đất (ký hiệu S2) (trong đó gồm 400m^2 đất thổ cư và 337,0m^2 đất trồng cây hàng năm), có hình thể như sau: Cạnh giáp đường bê tông được tính từ điểm M1, M2, M3 đến M4; cạnh giáp diện tích đất S2 được tính từ điểm M4 đến M16; cạnh giáp đất nhà ông Quân được tính từ điểm M16, M17, M18, M19, M20, M21 đến M25; cạnh giáp đường đất tính từ điểm M1, M26 đến M25; diện tích đất thuộc thửa 94, tờ bản đồ 29, loại đất trồng cây hàng năm, tại bản D 2, xã Mường Sang, huyện M, tỉnh Sơn La hiện nằm trong GCNQSDĐ số P888770 mang tên bà Nguyễn Thị A do UBND huyện M cấp ngày 24/10/2000 và các tài sản trên đất gồm: Công trình chuồng trại, chăn nuôi, tường xây gạch, mái lợp fibroximang có diện tích 191,4m^2; công trình bán mái, tường xây gạch bao quanh, mái lợp fibroximang có diện tích 42,9m^2; 01 bể nước; 01 giếng nước; 03 cây nhãn cho quả trên 5 năm; 10 cây bơ ghép cho quả dưới 10 năm; 08 cây bưởi ghép cho quả 04 năm; 17,37m lưới thép B40, cột thép xây dựng.

(*Có trích đo sơ đồ đất kèm theo*)

Bà Nguyễn Thị A, anh Nguyễn Văn B có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất anh B được cho tặng theo quy định của pháp luật.

3. Thanh toán giá trị chênh lệch giữa các bên: Bà Nguyễn Thị A phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh Nguyễn Văn B số tiền 22.121.000 đồng (*Hai mươi hai triệu một trăm hai mốt nghìn đồng*).

"*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án*".

4. Chị Vũ Thị C có quyền khởi kiện một vụ án khác, yêu cầu bà A thanh toán giá trị các tài sản trên diện tích đất S1, S2.

5. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Bị đơn anh Nguyễn Văn B không phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm; phải chịu 25.006.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản được cho tặng; khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số: AA/2019/0000977 ngày 09 tháng 7 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M; anh Nguyễn Văn B còn phải nộp tiếp số tiền 22.006.000 đồng (*Hai hai triệu không trăm linh sáu nghìn đồng*) tiền án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sơn La.

- Bà Nguyễn Thị A được miễn án phí.

- Chấp nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn B chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc tại chỗ số tiền 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng* – đã nộp đủ).

"*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 26 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 tại các Điều 6, 7, 7ª, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dược thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án*."

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 14/9/2020).

Nơi nhận:
- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân huyện M;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Tòng Thị Hiền