

Bản án số: **98/2019/DS -PT**  
Ngày: 13-9-2019  
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 BÌNH PHƯỚC**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Hoàng Linh
- *Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Quý Chi  
Ông Nguyễn Văn Thư

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:***  
Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Trong các ngày 06 tháng 9 năm 2019 đến 13 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2019/TLPT-DS ngày 17/7/2019 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2019/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2019, giữa:

+ *Nguyên đơn:*

1. Cụ Ngô H, sinh năm 1932. “Có mặt”
2. Cụ Trần Thị Q, sinh năm 1935. “Có mặt”

Cùng trú tại: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1969; HKTT: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước ; Nơi cư trú hiện nay: Quốc lộ 14, khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Theo Giấy ủy quyền ngày 03/6/2019, đã được Văn phòng công chứng Đỗ Mạnh C công chứng số 00001287, quyền số 01-2019TP/CC-SCC/HĐGD). “Có mặt”

+ *Bị đơn:* Ông Ngô D, sinh năm 1956; Trú tại: Khu tập thể Bệnh nhân phong Q (Bệnh viện phong da liễu Q), tổ A, khu vực B, phường G, thành phố Q,

tỉnh Bình Định. “Có mặt”

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Ngô Thái H, sinh năm 1991; Trú tại: Số M, đường P, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/3/2019, được UBND xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước chứng thực số 22, quyền số 01-SCT/CK,CD ngày 05/3/2019). “Vắng mặt”

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

1. Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T (tên cũ: Văn phòng công chứng P); Địa chỉ: Số B đường ĐT 741, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước; Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Ngọc T - Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

2. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước: Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh T, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P (Theo Giấy ủy quyền số 30/GUQ-UBND ngày 20/5/2019 của UBND huyện P). “Đề nghị giải quyết vắng mặt”.

***Người kháng cáo:*** Bà Ngô Thị Thu H (Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:***

Năm 1981, vợ chồng cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q từ tỉnh Quảng Trị vào tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Phước) sinh sống, đến năm 1986 khai hoang được diện tích khoảng 1,5ha tại thôn P, xã P, huyện Ph, tỉnh Sông Bé (nay là huyện P, tỉnh Bình Phước). Ngày 30/7/1997, hộ cụ H được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Ph, tỉnh Sông Bé (nay là huyện P, tỉnh Bình Phước) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) số H 554011, vào sổ cấp GCN số 1247/QSDĐ tại thửa số 15, 42, tờ bản đồ số 44, 45, diện tích 14.235m<sup>2</sup>. Ngày 12/6/1999, hộ cụ H chuyển nhượng một phần diện tích 5.310m<sup>2</sup> đất cho hộ ông Nguyễn Hữu Nh. Năm 2000, vợ chồng cụ H xây dựng một ngôi nhà ba gian trên phần đất 12m x 10m để sinh sống và thờ cúng tổ tiên. Ngày 06/3/2014, hộ cụ H được cấp đổi Giấy CNQSDĐ số BT 164331, vào sổ cấp GCN số CH 1305/ĐS tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45, diện tích 7.205m<sup>2</sup>. Năm 2015, cụ H, cụ Q lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho 10 người con, được hưởng quyền ngang nhau với diện tích 06m x 40m. Riêng ông Ngô D là con trai cả, có trách nhiệm thờ cúng tổ tiên nên được tặng cho phần đất có diện tích 13m x 40m, trên đất có một ngôi nhà ba gian. Ngày 07/01/2015, tại Văn phòng công chứng (VPCC) P, cụ H và cụ Q đã lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho ông Ngô D diện tích 4.296,8m<sup>2</sup>, hợp đồng công chứng số 000030, quyền số 01/2015-TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 30/3/2015, ông Ngô D được UBND huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số BV 795309, vào sổ cấp GCN số CH 01659/TCTT tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45, diện tích 4.296,8m<sup>2</sup>. Trong phần diện tích đất tặng cho này, cụ H chia làm 02 mảnh: Mảnh 01 gọi là mặt tiền; mảnh 02 gọi là mặt

hậu.

Mảnh 01 có tứ cận: Hướng Đông giáp đường thôn có chiều rộng 27,41m; Hướng Tây giáp mảnh đất 02 của ông Ngô D; Hướng Nam giáp bà Ngô Thị Thu H; Hướng Bắc giáp ông Ngô D1.

Mảnh 02 có tứ cận: Hướng Đông giáp bà Ngô Thị Thu H, ông Ngô Văn N; Hướng Tây giáp ông T và ông Q; Hướng Nam giáp ông Ngô M; Hướng Bắc giáp ông B.

Trên mảnh đất 01, cụ H chia làm hai phần, gồm:

+ Phần thứ nhất có chiều rộng 13,075m, dài 47,65m, có tứ cận: Hướng Nam giáp phần thứ hai, hướng Đông giáp đường thôn, hướng Bắc giáp ông Ngô D1, hướng Tây giáp ông Ngô D. Trên đất có một ngôi nhà ba gian với diện tích  $120m^2$ . Hiện nay, cụ H, cụ Q vẫn đang sinh sống trên ngôi nhà này. Phần này, cụ H, cụ Q tặng cho Dũng ở, quản lý và thờ cúng tổ tiên sau khi vợ chồng cụ H qua đời, có bản di chúc viết tay đề ngày 10/01/2015.

+ Phần thứ hai chiều rộng 13,075m dài 47,65m, có tứ cận: Hướng Nam giáp đất bà Ngô Thị Thu H, hướng Đông giáp đường thôn, hướng Bắc giáp phần đất thứ nhất đã tặng cho ông D, hướng Tây giáp ông D (mặt hậu). Phần này, cụ H, cụ Q ủy quyền cho ông D đứng tên trong Giấy CNQSDĐ. Sau này, cụ H, cụ Q cần chuyển nhượng thì ông D phải làm thủ tục chuyển nhượng và giao lại tiền cho cụ H, cụ Q theo giấy cam kết viết tay đề ngày 10/01/2015.

Từ khi viết cam kết, ông D đã hợp hai mảnh 01 và 02 đăng ký chung trong Giấy CNQSDĐ mang tên Ngô D. Ông D có những biểu hiện không nghe lời cha mẹ, viết thiếu những điều tâm nguyện trong bản cam kết (không ghi phải thờ phụng tổ tiên, ông bà sau khi cụ H, cụ Q qua đời). Ông D có ý định chiếm đoạt mảnh đất phần thứ hai mà cụ H, cụ Q đã ủy quyền cho ông D đứng tên bằng những lời nói với các anh em trong nhà như sẽ không trả lại miếng đất mà cụ H, cụ Q cho ông D đứng tên và có nhiều biểu hiện khác làm tổn thương cha mẹ. Hiện nay, ông D ở xa, có cuộc sống ổn định, con cái trưởng thành, vợ con ông D theo đạo Thiên chúa giáo nên cụ H, cụ Q thấy rằng ông D sẽ không thể đảm nhận được công việc thờ cúng, tổ tiên sau khi hai cụ chết đi. Từ những căn cứ đó, cụ H, cụ Q khởi kiện yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho QSDĐ, được công chứng số 000030 ngày 07/1/2015 giữa cụ H, cụ Q và ông D, phần đất có diện tích khoảng  $1.306,09m^2$ . Sau khi có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện P, cụ H, cụ Q xác định diện tích đất yêu cầu hủy một phần trong Hợp đồng tặng cho QSDĐ theo kết quả đo đạc là  $1.195,6m^2$ , có tứ cận: Hướng Đông giáp đường thôn, rộng 25,55m; Hướng Tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D rộng 26m; Hướng Nam giáp đất của bà Ngô Thị Thu H, dài 46,07m; Hướng Bắc giáp đất của ông Ngô D1, dài 47,31m.

**Trong đó:**

+ Phần đất tặng cho yêu cầu hủy (theo bản di chúc viết tay) có diện tích  $607,3m^2$  có tứ cận: Hướng Đông giáp đường thôn có chiều rộng 13m; Hướng Tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D có chiều rộng 13m; Hướng Nam

giáp đất mang tên ông Ngô D có chiều dài 46,55m; Hướng Bắc giáp đất của ông Ngô D1 có chiều dài 47,31m.

+ Phần đất gửi đứng tên trong Giấy CNQSD đất (theo bản cam kết) yêu cầu hủy có diện tích 588,3m<sup>2</sup> có tứ cận: Hướng Đông giáp đường thôn có chiều rộng 12,55m; Hướng Tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D có chiều rộng 13m; Hướng Nam giáp đất của bà Ngô Thị Thu H có chiều dài 46,07m; Hướng Bắc giáp đất (yêu cầu hủy có bản di chúc) ông Ngô D có chiều dài 46,55m.

***Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:***

Ông D là con ruột của cụ H và cụ Q. Năm 1980, cụ H, cụ Q từ tỉnh Quảng Trị vào lập nghiệp tại huyện Ph, tỉnh Sông Bé (nay là huyện P, tỉnh Bình Phước). Đến năm 1986, cụ H, cụ Q khai phá được diện tích đất khoảng 0,9ha tại thôn P, xã P, huyện Ph, tỉnh Sông Bé (nay là huyện P, tỉnh Bình Phước).

Năm 2014, cụ H, cụ Q họp gia đình thống nhất phân chia cho các con mỗi người một phần đất mặt tiền có diện tích 06m x 40m. Ông D là con trai cả nên được tặng cho phần đất có diện tích 13m x 40m (đo bằng cây sào tre), trên đất có một ngôi nhà ba gian, đồng thời ông D phải thờ cúng ông bà tổ tiên sau khi cụ H, cụ Q chết. Tiếp giáp về hướng Nam thửa đất này, cụ H, cụ Q còn phần đất 12m x 40m (đo bằng cây sào tre) ủy quyền cho ông D đứng tên trong Giấy CNQSDĐ theo giấy cam kết viết tay. Sau khi thống nhất, ngày 07/01/2015 tại VPCC P, huyện B (nay là huyện P), cụ H, cụ Q đã lập Hợp đồng tặng cho ông D quyền sử dụng diện tích đất 4.296,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45. Sau khi ký hợp đồng, ông D đã nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B (nay là huyện P), hợp đồng công chứng số 000030, quyển số 01/2015-TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 30/3/2015, ông được UBND huyện B (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ số BV 795309, vào sổ cấp GCN số CH 10659/TCTT, diện tích là 4.296,8m<sup>2</sup>.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông D không đồng ý hủy Hợp đồng tặng cho đối với phần đất 13m x 40m, trên đất có ngôi nhà ba gian (theo bản di chúc viết tay đề ngày 10/01/2015). Bởi việc cụ H, cụ Q yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho trên là không có cơ sở:

- Về vai trò, trách nhiệm làm con: Ông D luôn yêu quý, kính trọng, biết ơn, hiếu thảo và có ý thức trách nhiệm, bổn phận của một người con đối với tổ tiên, ông bà, cha mẹ; Ông D sẵn sàng chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ khi đau ốm, không tự chăm sóc được và giữ gìn truyền thống gia đình; Ông D không bao giờ làm việc gì tổn hại đến cha mẹ; Lúc cha mẹ đau ốm, ông vẫn về để an ủi, thăm hỏi, chăm sóc; Ông D cũng đóng góp đầy đủ tinh thần, trách nhiệm và tiền bạc để xây dựng mồ mả, nhà thờ họ Ngô (ở Quảng Trị); Sau khi cha mẹ chết, ông D sẽ về Bình Phước sinh sống, thờ cúng tổ tiên, thực hiện đúng trách nhiệm mà cha mẹ ông đã giao cho.

- Ông hoàn toàn không có dự tính chiếm đoạt, không trả lại thửa đất mà cha mẹ ông gửi đứng tên giùm trong Giấy CNQSDĐ như cụ H, cụ Q nghĩ. Phần đất mà cụ H, cụ Q gửi đứng tên trong Giấy CNQSDĐ, năm 2017 cụ H yêu cầu

ông làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thu H toàn bộ diện tích, ông đã thực hiện (viết giấy tay). Vào ngày 08/3/2018, cụ H lại yêu cầu ông lập viết giấy tay chuyển nhượng (phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà H) cho ông Ngô Văn N với diện tích 06m x 40m, ông cũng đã thực hiện. Khi làm giấy viết tay cho ông N, ông đã gạch bỏ toàn bộ giấy viết tay cho bà H.

Theo ông, nguyên nhân sâu xa mà cụ H, cụ Q khởi kiện yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho QSDĐ đã tặng cho ông là do bà H bị mất quyền lợi đối với thửa đất mà cụ H yêu cầu ông D viết tay chuyển nhượng cho bà H, nhưng sau này ông lại gạch bỏ khi viết giấy chuyển nhượng cho ông N. Khi bà H biết ông D là người gạch bỏ giấy viết tay cho bà H, bà H đã thuyết phục cụ H, cụ Q yêu cầu ông D chuyển nhượng cho ông N 06m của phần đất nằm trong mặt hậu của ông D nối liền với phần đất mặt tiền của ông N tại thửa đất 15m mà cha mẹ ông đã tặng cho ông N trước đó. Ông N cũng thống nhất với ý kiến của bà H vì ông N mong muốn có thửa đất kéo dài để xây dựng nhà nuôi chim yến nhưng ông D không đồng ý vì phần đất mặt hậu là đất thuộc quyền sở hữu của ông D. Về mặt giấy tờ, cụ H, cụ Q làm hợp đồng tặng cho nhưng thực tế phần đất mặt hậu ông đã mua đứt, bán đoạn của cụ H, cụ Q. Đồng thời, việc cắt đất để kéo dài đất cho ông N sẽ chia thửa đất của ông D tạo ra phần đất giáp đất phía sau của bà H bị bung kín, vây bọc nên ông D không đồng ý. Theo ông D được biết bà H thuyết phục cha mẹ ông yêu cầu ông chuyển nhượng cho ông N 06m đất nằm trong đất mặt hậu thì ông N sẽ không nhận chuyển nhượng phần đất 06m mặt tiền mà ông Hóa đã yêu cầu ông viết giấy tay trước đó. Như vậy, phần đất mặt tiền mà cụ H, cụ Q đã nhờ ông đứng tên trong Giấy CNQSDĐ được trả về nguyên trạng và quyền lợi của bà H sẽ được đảm bảo như giấy chuyển nhượng viết tay ban đầu cho bà H.

Ông D đồng ý hủy phần Hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với phần đất mà cụ H, cụ Q ủy quyền cho ông đứng tên trong Giấy CNQSDĐ theo giấy cam kết viết tay đề ngày 10/01/2015 là 12 x 40m (đo bằng sào tre). Căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P và yêu cầu của cụ H, cụ Q, ông D đồng ý hủy phần Hợp đồng tặng cho đối với phần đất ủy quyền cho ông đứng tên có diện tích theo đo đạc là 588,3m<sup>2</sup>.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T trình bày:** Qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Văn phòng, căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành, diễn biến cụ thể của những người yêu cầu công chứng và hoạt động công chứng. Người yêu cầu hoàn toàn đáp ứng, phù hợp với quy định của pháp luật về công chứng. Hợp đồng tặng cho này không có điều kiện, chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi, năng lực pháp luật dân sự, tự nguyện ký tên, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên. Căn cứ Giấy CNQSDĐ số BT164331, vào sổ cấp GCN số CH 1305/ĐS ngày 06/3/2014 cấp cho hộ cụ Ngô H, thì thời điểm năm 2014 hộ cụ Ngô H có 02 (hai) nhân khẩu là cụ H, cụ Q. Do vậy Công chứng viên VPCC Phú Riềng (nay là VPCC Nguyễn Ngọc T) đã công chứng Hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 000030, quyền số 01/2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, VPCC

Nguyễn Ngọc T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:** Theo quy định tại Quyết định số 1301/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh về việc công bố thủ tục hành chính áp dụng chung tại UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước thì việc cấp Giấy CNQSDĐ số BV 795309, vào sổ cấp GCN số CH 01659/CTTT, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45 theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ H, cụ Q và ông D được thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện P xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước quyết định:**

Áp dụng các điều 122, 124, 467, 722, 723, 724, 725 và 726 Bộ luật dân sự 2005; Điều 67 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật đất đai 2013; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô H, bà Trần Thị Q về việc hủy phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô H, bà Trần Thị Q với ông Ngô D, hợp đồng lập ngày 07/01/2015, được công chứng số 000030 đối với phần quyền sử dụng đất có diện tích 607,3m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ONT), trên đất có một ngôi nhà ba gian (theo bản di chúc viết tay đề ngày 10/01/2015), đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đường thôn có chiều rộng 13m; Hướng Tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D có chiều rộng 13m; Hướng Nam giáp đất mang tên ông Ngô D có chiều dài 46,55m; Hướng Bắc giáp đất của ông Ngô D1 có chiều dài 47,31m.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô H, bà Trần Thị Q và ông D, hợp đồng công chứng số 000030 ngày 07/1/2015 đối với phần đất có diện tích 588,3m<sup>2</sup> (đất CLN), phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đường thôn có chiều rộng 12,55m; Hướng Tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D có chiều rộng 13m; Hướng Nam giáp đất của bà Ngô Thị Thu H có chiều dài 46,07m; Hướng Bắc giáp đất (yêu cầu hủy có bản di chúc) ông Ngô D có chiều dài 46,55m.

Nguyên đơn ông Ngô H, bà Trần Thị Q và bị đơn ông Ngô D được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/6/2019 bà H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản

án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

#### *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát (Có bài phát biểu riêng):*

- Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS).

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các vấn đề khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà H làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

#### *Xét kháng cáo của bà H:*

[2] Năm 1981, hộ cụ H, cụ Q từ tỉnh Quảng Trị vào tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Phước) sinh sống, đến năm 1986 khai hoang được diện tích khoảng 1,5ha tọa tại thôn P, xã P, huyện Ph, tỉnh Sông Bé (nay là huyện P, tỉnh Bình Phước). Ngày 30/7/1997, hộ cụ H được UBND huyện Phước Long, tỉnh Sông Bé (nay là huyện P, tỉnh Bình Phước) cấp Giấy CNQSDĐ số H 554011, vào sổ cấp GCN số 1247/QSDĐ tại thửa số 15, 42, tờ bản đồ số 44, 45, diện tích 14.235m<sup>2</sup> (BL236). Ngày 12/6/1999, hộ cụ H chuyển nhượng một phần diện tích 5.310m<sup>2</sup> đất cho hộ ông Nguyễn Hữu Nh (BL240). Ngày 06/3/2014, hộ cụ H được cấp đổi Giấy CNQSDĐ số BT 164331, vào sổ cấp GCN số CH 1305/ĐS tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45, diện tích 7.205m<sup>2</sup> (BL11). Kể từ thời điểm được cấp Giấy CNQSDĐ và các lần cấp đổi sau này, hộ cụ H, cụ Q không khiếu nại hoặc phát sinh tranh chấp liên quan đến trình tự, thủ tục cấp và cấp đổi Giấy CNQSDĐ, nên các Giấy CNQSDĐ này của hộ cụ H, cụ Q có giá trị pháp lý. Đến ngày 06/3/2014, sau khi được cấp đổi Giấy CNQSDĐ, hộ cụ H, cụ Q được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 7.205m<sup>2</sup>.

[3] Ngày 07/01/2015, tại VPCC Phú Riềng (nay là VPCC Nguyễn Ngọc T), cụ H, cụ Q và ông D đã ký kết Hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với một phần diện tích đất 4.296,8m<sup>2</sup> tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45 (BL16-20). Sau khi ký hợp đồng và thực hiện thủ tục tặng cho QSDĐ, ngày 30/3/2015 ông D được UBND huyện B (nay là huyện P) cấp Giấy CNQSDĐ số BV 795309, vào sổ cấp GCN số CH 10659/TCTT, diện tích là 4.296,8m<sup>2</sup> (BL10).

[4] Theo Bản đồ đo đạc hiện trạng của VPĐKĐĐ chi nhánh huyện P ngày 11/4/2019 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp theo đơn khởi kiện của nguyên đơn gồm 02 thửa: Thửa 01, diện tích 607,3m<sup>2</sup> (diện tích đất cụ H, cụ Q tặng cho theo Di chúc ngày 10/01/2015) và Thửa 02, diện tích 588,3m<sup>2</sup> (diện tích đất do cụ H, cụ Q gửi ông D theo Giấy cam kết ngày 10/01/2015), thuộc Giấy CNQSDĐ số BV 795309, vào sổ cấp GCN số CH 10659/TCTT đứng tên ông Ngô D. Xét thấy:

Đối với Thửa 02, diện tích 588,3m<sup>2</sup>, quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía bị đơn ông D đã thống nhất trả lại phần diện tích đất này và tài sản gắn liền với đất cho cụ H, cụ Q (BL65, 83, 90-92 và BBPT sơ thẩm). Sau khi xét xử sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đối với phần nội dung này. Vì vậy, cần ghi nhận ý chí tự nguyện của ông D về việc trả lại phần đất này cho cụ H, cụ Q.

Đối với Thửa 01, diện tích 607,3m<sup>2</sup>, đây là một phần diện tích đất đã được cụ H, cụ Q tặng cho ông D theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 07/01/2015. Tài sản trên đất có căn nhà ba gian mà cụ H, cụ Q đã để thừa kế cho ông D theo Di chúc ngày 10/01/2015. Hiện các bên đương sự đang tranh chấp về việc tặng cho QSDĐ và để lại di chúc đối với tài sản này. Phía nguyên đơn cho rằng QSDĐ là của hộ gia đình, nhưng một số thành viên hộ gia đình là ông D, bà H1, ông N không biết và không ký tên trong Hợp đồng tặng cho QSDĐ, nên hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa, hiện ông D sinh sống ở xa, gia đình theo đạo nên không thực hiện được nghĩa vụ thờ cúng cha mẹ, tổ tiên. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu ông D trả lại phần đất này. Bị đơn ông D không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, mà cho rằng việc tặng cho QSDĐ là hợp pháp và ông đã được cấp Giấy CNQSDĐ; bản thân ông thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của con đối với cha mẹ, nên ông không đồng ý trả lại phần đất này.

[5] Xét nguồn gốc đất của hộ cụ H, cụ Q là do hộ gia đình khai phá năm 1986, thời điểm này các con cụ H, cụ Q có những đóng góp công sức nhất định như phụ giúp cha mẹ làm cỏ, trồng trọt, chăm sóc và thu hoạch hoa màu. Đến năm 1997, hộ cụ H được cấp Giấy CNQSDĐ số H 554011, vào sổ cấp GCN số 1247/QSDĐ tại thửa số 15, 42; tờ bản đồ số 44, 45; diện tích 14.235m<sup>2</sup>. Tại thời điểm được cấp Giấy CNQSDĐ, hộ cụ H gồm có cụ H, cụ Q và các con là Ngô Trùng D1, Ngô Thị Thu H1, Ngô Văn N cùng sinh sống và canh tác trên thửa đất này (BL05-08). Năm 2000, ông D1 và bà H1 kết hôn, tách hộ khẩu với cha mẹ và chuyển ra sinh sống ở nơi khác; năm 2009, ông N kết hôn, tách hộ khẩu với cha mẹ và xây nhà ở trên phần đất của cha mẹ sinh sống. Vì vậy, thửa đất này là tài sản chung của hộ cụ H gồm các thành viên có tên nêu trên theo quy định tại các điều 230, 231 và 232 BLDS năm 1995; các điều 106 và 108 BLDS năm 2005 và khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai 2013. Mặc dù ngày 06/3/2014, khi được cấp Giấy CNQSDĐ số BT 1643331, vào sổ cấp GCN số CH 1305/ĐS, thành viên hộ gia đình chỉ có cụ H và cụ Q (BL05-08), tuy nhiên việc cấp Giấy CNQSDĐ này chỉ là thủ tục cấp đổi Giấy CNQSDĐ, không làm thay đổi quyền quản lý, sử dụng và định đoạt tài sản chung của hộ gia đình đối với ông D, bà H1, ông N.

[6] Ngày 07/01/2015, cụ H, cụ Q tặng cho ông D 4.296,8m<sup>2</sup> tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45, Hợp đồng tặng cho QSDĐ phù hợp quy định về hình thức theo quy định tại các Điều 124, 467 BLDS năm 2005, được công chứng theo quy định, nhưng các thành viên hộ gia đình (ông D1, bà H1, ông N) không biết và không ký tên trong hợp đồng, là vi phạm quyền định đoạt của ông D1, bà H1, ông N theo quy định tại Điều 223 BLDS năm 2005; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông D1, bà H1 và ông N không có ý kiến và yêu cầu độc lập nên không có cơ sở xem xét giải quyết.

[7] Như các bên đương sự đã thừa nhận, việc cụ H, cụ Q giao trách nhiệm thờ cúng cha mẹ, tổ tiên cho ông D (do ông D là con trai cả của cụ H và cụ Q) đã có từ lâu, chính vì vậy ngày 07/01/2015 cụ H, cụ Q mới lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ cho ông D, sau đó ngày 10/01/2015 lập Di chúc giao căn nhà trên đất cho ông D là nhằm thực hiện mục đích này. Vì vậy, có cơ sở cho rằng việc cụ H và cụ Q tặng cho QSDĐ cho ông D là tặng cho có điều kiện, phù hợp với ý chí và sự thừa nhận của các bên.

Xét hình thức, nội dung Di chúc phù hợp với quy định tại các điều 646, 647, 649, 650, 653 và 663 BLDS năm 2005, nên là Di chúc hợp pháp theo quy định tại Điều 652 BLDS năm 2005. Tuy nhiên, do hiện cụ H, cụ Q vẫn còn sống, nên Di chúc chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại các điều 633, 636, 667 và 668 BLDS năm 2005, nên chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông D theo quy định. Trên thực tế, mặc dù ký Hợp đồng tặng cho QSDĐ và lập Di chúc giao tài sản cho ông D, nhưng cụ H, cụ Q vẫn sinh sống tại căn nhà ba gian trên phần diện tích đất này từ trước đến nay, còn ông D thì sinh sống tại tỉnh Bình Định. Vì vậy, nay cụ H, cụ Q yêu cầu hủy bỏ Di chúc, đòi lại tài sản tặng cho là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 470, 664 BLDS năm 2005.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ H, cụ Q và ông D là giao dịch tặng cho có điều kiện là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định ông D không vi phạm điều kiện tặng cho để công nhận Hợp đồng tặng cho QSDĐ, mà chưa xem xét đến hiệu lực của Di chúc, cũng như ý chí hủy bỏ Di chúc của cụ H, cụ Q là có thiếu sót. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa Bản án sơ thẩm, tuyên bố hủy bỏ Di chúc ngày 10/01/2015; buộc ông D có nghĩa vụ trả lại cho cụ H, cụ Q phần diện tích đất 607,3m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất.

[9] Như vậy, sau khi ông D giao lại phần diện tích 588,3m<sup>2</sup> đất do cụ H, cụ Q gửi ông D theo Giấy cam kết ngày 10/01/2015 và trả lại phần diện tích 607,3m<sup>2</sup> theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 07/01/2015, cùng tài sản gắn liền với đất theo Di chúc ngày 10/01/2015, thì phần diện tích đất còn lại của ông D là 3.103,2m<sup>2</sup> thuộc Giấy CNQSDĐ số BV 795309, vào sổ cấp GCN số CH 10659/TCTT không còn liền kề với đường thôn. Tuy nhiên, do ông D không yêu cầu xem xét mở lối đi qua bất động sản liền kề, nên cần tách ra để các bên đương sự tự thỏa thuận hoặc khởi kiện thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

[10] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[11] Về án phí và chi phí tố tụng: Do Bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí và chi phí tố tụng được tính lại như sau:

- Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc là 3.586.000đ (Ba triệu năm trăm tám mươi sáu ngàn đồng) nguyên đơn đã tự nguyện nộp, nên không xem xét lại chi phí này.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[12] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các điều 223, 470, 663, 664, 667, 668 Bộ luật dân sự năm 2005; 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.

Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q tại Đơn khởi kiện ngày 12 tháng 7 năm 2018.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy bỏ một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q với ông Ngô D lập ngày 07/01/2015, được Văn phòng công chứng Phú Riêng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T) công chứng số 000030, quyền số 01-2015TP/CC-SCC/HĐGD.

Nội dung thỏa thuận của các đương sự: Ông Ngô D trả lại cho cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q phần đất có diện tích 588,3m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng: CLN), có tứ cận: Hướng Bắc giáp phần đất có căn nhà ba gian (Theo Giấy cam kết ngày 10/01/2015 của cụ H, cụ Q) có chiều dài 46,55 mét; Hướng Nam giáp đất của bà Ngô Thị Thu H có chiều dài 46,07 mét; Hướng Đông giáp đường nhựa có chiều rộng 12,55 mét; Hướng Tây giáp phần diện tích đất của ông Ngô D mà các bên không tranh chấp có chiều rộng 13 mét (Vị trí, tứ cận phần diện tích đất này thể

hiện tại Thửa 02, Bản đồ đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Phước ngày 11/4/2019). Tài sản gắn liền với đất bao gồm: 12 cây điều trồng năm 2012; 01 giếng đào có nắp đậy; 10 cây chè xanh trồng năm 2015; 01 cây xoài trồng năm 2015; 01 phần tường rào xây gạch có tô trát cao 0,8m, bên trên có khung sắt và 04 trụ rào, diện tích 12,55m<sup>2</sup>.

3. Tuyên bố hủy bỏ Di chúc do cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q lập ngày 10/01/2015.

Buộc ông Ngô D trả lại cho cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q phần đất có diện tích 607,3m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ONT), có tứ cận: Hướng Bắc giáp đất của ông Ngô D1 có chiều dài 47,31 mét; Hướng Nam giáp phần diện tích đất theo Giấy cam kết ngày 10/01/2015 có chiều dài 46,55 mét; Hướng Đông giáp đường nhựa có chiều rộng 13 mét; Hướng Tây giáp phần diện tích đất của ông Ngô D mà các bên không tranh chấp có chiều rộng 13 mét (Vị trí, tứ cận phần diện tích đất này thể hiện tại Thửa 01, Bản đồ đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Phước ngày 11/4/2019). Tài sản gắn liền với đất bao gồm: 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: tường xây gạch có tô trát, nền lát gạch bông, mái ngói, trần la phong, diện tích 120m<sup>2</sup>, xây dựng năm 2000; 01 phần sân kết cấu đổ bê tông có lát gạch, diện tích 120m<sup>2</sup>; 01 cổng rào bằng cửa sắt, 02 trụ cổng cao 02m; 01 phần tường rào tường xây gạch có tô trát cao 0,8m, trên có khung rào sắt và 03 trụ rào, diện tích 13m<sup>2</sup>; 03 cây điều mới trồng; 02 cây điều trồng năm 2012; 01 cây đu đủ trồng năm 2017; 01 cây dừa trồng năm 2015; 01 giếng đào có nắp đậy.

4. Cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q và ông Ngô D có quyền, nghĩa vụ phối hợp với nhau và liên hệ, đăng ký với cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biên động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Tách việc mở lối đi qua bất động sản liền kề của ông Ngô D để các bên có liên quan tự thỏa thuận hoặc khởi kiện thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc là 3.586.000 đồng (Ba triệu năm trăm tám mươi sáu ngàn đồng), nguyên đơn cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q (do bà Ngô Thị Thu H đại diện) tự nguyện chịu, nên không xem xét giải quyết.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Ngô D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Nguyên đơn cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước trả lại cho cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 026603 ngày 14 tháng 8 năm 2018.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà Ngô Thị Thu H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 027119 ngày 24 tháng 6 năm 2019.

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

*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 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.*

***Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.***

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký và đóng dấu)

**Vũ Hoàng Linh**