TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2022/DS-PT
Ngày: 17 - 10 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc Thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tử Lượng

Các Thẩm phán: ông Đinh Huy Lưỡng và bà Nguyễn Thị Ph

- **Thư ký phiên tòa**: bà Phạm Thị Bích Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình Tham gia phiên toà**: bà Phạm Thị TH Mơ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 Tháng 02 và 17 Tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc Thẩm công khai vụ án Thụ lý số 34/2021/TLPT-DS ngày 26 Tháng 10 năm 2021 về *Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.*

Do Bản án dân sự sơ Thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 08 Tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2021/QĐPT-DS ngày 17 Tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Mai Văn Đ sinh năm 1927, chết ngày 26 Tháng 01 năm 2022; nơi cư trú cuối cùng: xóm M, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Trần Thị Nh (Trần Thị Nh) sinh năm 1933, chết ngày 25 Tháng 02 năm 2022; nơi cư trú cuối cùng: xóm M, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Người kế Thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ và bà Nh:

- Ông Mai Trần H sinh năm 1950; địa chỉ: số nhà 27, Quốc lộ 14, khu phố X, phường T, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Bà Mai Thị L sinh năm 1956; địa chỉ: xóm B, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Ông Mai Văn Ch sinh năm 1959; địa chỉ: xóm S, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Ông Mai Văn TH sinh năm 1961; địa chỉ: số nhà 31, Quốc lộ 14, khu phố X, phường T, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Bà Mai Thị Ph sinh năm 1963; địa chỉ: xóm S, xã T, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Mai Thị X sinh năm 1969; địa chỉ: xóm C, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Mai Thị Kh sinh năm 1972; địa chỉ: xóm B, xã A, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Mai Thị Th1 sinh năm 1995; địa chỉ: xóm S, xã Đ, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Anh Mai Văn Ph1 sinh năm 1997; nơi đăng ký hộ khẩu Thường trú: xóm M, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: Doanh nghiệp DAWON FOOD, (27649) Chungcheongbuk-do, Eumseong-gun, Samseong-myeon, Korea (Hàn Quốc).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và ông TH: ông Bùi Văn Tặng – Luật sư Văn phòng luật sư Bùi Tặng Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 44, ngõ 2, đường Tràng An, phố Kỳ Lân, phường Tân Thành, Thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn: anh Mai Đức H sinh năm 1993; địa chỉ: xóm M, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của anh H: bà Vũ Thị H1 sinh năm 1973; địa chỉ: xóm 11, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình là người đại diện Theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/9/2021).

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

- Bà Vũ Thị H1 sinh năm 1973; địa chỉ: xóm M, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Ủy ban nhân dân xã Q; địa chỉ: xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình; người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Văn S - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Q là người đại diện Theo pháp luật.

- Sở TM tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: đường 30/6, phường N, Thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình; người đại diện hợp pháp: ông Phạm Ngọc A – Phó giám đốc Sở TM tỉnh Ninh Bình là người đại diện Theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/9/2022).

4. Người làm chứng:

- Bà Ngô Thị L1 sinh năm 1961; địa chỉ: xóm S, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Vũ Thị V sinh năm 1957; địa chỉ: xóm M, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Anh Trần Văn T; địa chỉ: xóm 11, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

5. Người kháng cáo: anh Mai Đức H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Mai Văn Đ, bà Trần Thị Nh và ông Bùi Văn Tặng là người đại diện Theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Đ, bà Nh sinh được 8 người con là ông Mai Trần H, ông Mai Văn Ch, ông Mai Văn TH, ông Mai Văn Quang (ông Quang đã chết năm 2013), bà Mai Thị L, bà Mai Thị Ph, bà Mai Thị X và bà Mai Thị Kh. Ông Đ, bà Nh có tài sản chung là nhà và đất tại xóm 11, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình. Ngày 24/9/1996 vợ chồng ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện Kim Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) mang tên Mai Văn Đ, diện tích 365m^2; trong đó 225m^2 đất Thổ cư và 140m^2 đất ao, tại Thửa đất số 37 tờ bản đồ số 26. Quá trình sử dụng đất có biến động, diện tích trong GCNQSDĐ mang tên ông Đ được điều chỉnh, đính Chnh lại là 387,9m^2; trong đó 225m^2 đất ở tại nông Thôn và 162,9m^2 đất trồng cây lâu năm, tại Thửa đất số 355 tờ bản đồ số 34 lập năm 2016; Thửa đất có chiều bám mặt đường làng dài 24,64m.

Năm 2012, năm 2017 ông Đ, bà Nh lập di chúc chia cho 4 người con trai mỗi người 01 suất đất có chiều rộng bám mặt đường làng 4,5m, chiều dài đến hết khung Thổ. Diện tích đất còn lại có chiều rộng bám mặt đường 6,64m, ông bà để làm nơi ở khi còn sống, sau khi chết sẽ làm nơi Thờ cúng chung để con, cháu đi về hương khói cho tổ tiên. Việc phân chia đất các con của ông bà đều biết và nhất trí. Riêng ông H không có nhu cầu sử dụng đất nên nhượng lại cho ông Quang với số tiền 30.000.000 đồng và đã lấy số tiền này từ lâu. Do ông Quang chết nên anh H là con trai ông Quang được hưởng phần đất cho ông Quang và ông H với tổng chiều rộng bám mặt đường là 9m. Về Thứ tự phân chia từ Nam đến Bắc: suất đất đầu giáp đường dong xóm chia cho ông Ch, tiếp

đến ông TH, ông H và ông Quang *(ngày 17/3/2020 Thửa đất số 355 tờ bản đồ số 34 lập năm 2016 đứng tên ông Đ được tách Thành 4 Thửa gồm: Thửa 627 diện tích 83,4m^2, Thửa 628 diện tích 160,9m^2, Thửa 629 diện tích 76,8m^2, Thửa 630 diện tích 66,8m^2).*

Tháng 3/2020, anh Mai Đức H dẫn người đến nhà ông bà làm Thủ tục tặng cho, anh H có nói: "*ông bà ký vào hồ sơ làm Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng cháu, Theo ý nguyện của ông bà".* Do ông, bà già cả mắt kém không đọc được hồ sơ, hợp đồng và không có ai đọc lại cho nghe; do tin tưởng anh H và những người làm Thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất làm đúng Theo ý nguyện nên ông, bà đã ký và điểm chỉ vào hồ sơ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H.

Sau khi người nhà xem lại các Thông tin điều chỉnh, đính Chnh trên GCNQSDĐ mang tên Mai Văn Đ ngày 29/3/2020: tặng cho anh Mai Đức H 160,9m^2 đất trong đó 141,6m^2 đất ở tại nông Thôn, 19,3m^2 đất trồng cây lâu năm tại Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34 và tặng cho anh Mai Đức H 76,8m^2 đất trồng cây lâu năm tại Thửa số 629 tờ bản đồ số 34; hai Thửa đất nêu trên có tổng chiều rộng bám mặt đường 15,14m. Vợ chồng ông Đ Thấy không đúng ý Ch, nguyện vọng, mục đích của vợ chồng ông bà và mất phần đất chia cho ông Mai Văn TH.

Vì vậy ông Đ, bà Nh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần (tuyên bố vô hiệu một phần) đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi số, không ghi ngày Tháng năm tại Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34, diện tích 160,9m^2 trong đó 141,6m^2 đất ở tại nông Thôn, 19,3m^2 đất trồng cây lâu năm giữa vợ ông Đ, bà Nh với anh H; anh H phải trả lại phần đất ông bà đã cho do nhầm lẫn, vượt quá ý Ch nguyện vọng của ông bà. Ông Đ, bà Nh chỉ chấp nhận tặng cho anh H diện tích trong hợp đồng nêu trên là 63,5m^2 đất có kích Thước như sau: phía Đông giáp đường dài 4m; phía Tây giáp nhà ông Hưng dài 4m; phía Nam giáp đất đã cho anh H trong hợp đồng số 78 dài 15,65m; phía Bắc giáp đất còn lại của ông bà dài 16,1m.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Mai Đức H trình bày:

Ông bà nội anh H là ông Mai Văn Đ và bà Trần Thị Nh sinh được 4 người con trai và 4 người con gái, trong đó có ông Mai Văn Quang là bố đẻ anh H. Ông Đ, bà Nh chia diện tích đất là tài sản chung của ông bà tại xóm 11, xã Q cho 4 người con trai gồm: ông Ch, ông TH, ông H và ông Quang nhưng chưa làm Thủ tục sang tên cho ai; GCNQSDĐ vẫn mang tên ông Đ. Ông H không có

nhu cầu sử dụng đất của ông bà cho nên đã nhượng lại cho ông Quang với số tiền 30.000.000 đồng. Năm 2013, ông Quang chết không để lại di chúc.

Đến năm 2020, anh H làm Thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần đất được ông bà cho và khi đó cũng được sự đồng ý của ông bà và các bác trong gia đình. Việc sang tên GCNQSDĐ có sự chứng kiến của gia đình, cán bộ địa Chnh và đại diện Chnh quyền địa phương. Sau đó, anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34, diện tích 160,9m^2 đất; trong đó 141,6m^2 đất ở nông Thôn, 19,3m^2 đất trồng cây lâu năm. Nay ông bà nội khởi kiện hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, anh không nhất trí vì việc tặng cho đã được mọi người trong gia đình nhất trí và làm Thủ tục Theo đúng quy định của pháp luật. Anh H đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho anh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Vũ Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng Thời là người đại diện Theo ủy quyền của anh H trình bày:

Bà H1 là con dâu của ông Đ, bà Nh và là vợ ông Mai Văn Quang. Bà H1 kết hôn với ông Quang năm 1993 và sinh được 3 người con là Mai Thị Th1, Mai Đức H và Mai Văn Ph1. Sau khi kết hôn, vợ chồng bà H1 chung sống tại nhà của ông Đ, bà Nh ở xóm 11, xã Q. Ông Quang và bà cùng tạo lập được một số tài sản chung bao gồm: năm 1994 xây dựng hiên nhà (là phần hiên nhà ông Đ mà hiện nay phần đất của anh H cắt vào); xây dựng nhà dưới quay hướng Đông (sử dụng để làm nhà bếp, để Thóc); phần mái tôn phía Đông nhà, mái prô phía Nam nhà dưới; cổng vào, tường bao phía Đông; nhà vệ sinh phía Tây nhà ông bà Đ (các tài sản nêu trên nằm trên phần đất tặng cho anh H và phần đất còn lại của vợ chồng ông Đ). Sau đó ông Đ, bà Nh có nói tặng cho vợ chồng ông Quang, bà H1 01 suất đất có chiều bám mặt đường Lưu Quang là 4,5m. Ông Ch, ông H, ông TH cũng được tặng cho mỗi người 01 suất đất như ông Quang. Theo Thứ tự từ Nam đến Bắc, ông bà Đ cho ông Ch, ông TH, ông H và ông Quang. Khi đó vợ chồng bà H1 vẫn Đg ở cùng nhà với vợ chồng ông Đ nên phần đất của vợ chồng được tặng cho có vị trí giáp với phần đất còn lại của vợ chồng ông Đ. Vợ chồng ông H không có nhu cầu sử dụng đất của bố mẹ cho, nên đã nhượng lại cho vợ chồng bà H1 với số tiền 30.000.000 đồng. Bà H1, ông Quang đã chuyển qua tài khoản trả tiền mua đất cho ông H đầy đủ và được sử dụng hợp pháp phần đất ông H nhượng lại. Năm 2013 ông Quang chết không để lại di chúc. Đến năm 2019, bà H1 và các con muốn xây dựng nhà ở nhưng tránh ảnh

hưởng đến ngôi nhà của vợ chồng ông Đ Đg ở, nên đã trao đổi với ông TH đổi vị trí đất của ông TH sang đất của ông Quang. Ông TH đồng ý đổi và nói để cho mẹ con bà xây nhà với chiều bám mặt đường Lưu Quang là 5m. Vì vậy, phần đất của ông TH được sử dụng sẽ nằm giáp đất của vợ chồng ông Đ.

Năm 2020 tại buổi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông Đ và bà Nh đã cho Thêm anh H phần đất còn lại của ông bà vì anh H mồ côi cha. Chị Th1, anh Ph1 ở xa nên gia đình đã Thông báo sự việc tặng cho đất giữa ông bà và anh H; chị Th1, anh Ph1 đều nhất trí, không có ý kiến gì. Bà H1 đã trao đổi và được ông TH nhất trí đổi phần đất của ông TH sang phần đất của vợ chồng ông Đ; đất của ông TH sẽ nằm ở vị trí phía Bắc giáp với đất của bà Bình (hàng xóm). Chnh vì vậy anh H mới làm được Thủ tục cấp GCNQSDĐ như hiện nay. Bà H1 được chứng kiến việc đo đạc tách Thửa cũng như việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Nh và anh H.

Cụ Thể vào đầu năm 2020 có hai cán bộ huyện, một cán bộ địa Chnh xã về đo đạc tách Thửa đất. Bà H1 đã đứng ra chỉ mốc giới cho đoàn đo đạc, có sự chứng kiến của ông Đ, bà Nh, anh H, vợ chồng ông Ch và ông TH. Khi đo đạc, đã đo đủ cho ông Ch phần đất có chiều mặt đường Lưu Quang dài 4,5m tính từ mép đường phía Nam. Tính từ mốc giới phía Bắc do nhà bà Bình nhận về phía Nam 5m là đất chia cho ông TH. Còn lại bao nhiêu là phần đất cho anh H sử dụng. Sau khi có kết quả đo đạc, cán bộ đo đạc có giải Thích cho những người cùng Tham gia biết việc đất cho anh H cắt vào một phần hiên nhà ở của ông Đ, bà Nh. Ông Đ, bà Nh và những người Tham gia đều không có ý kiến gì và chấp nhận kết quả đo đạc. Cùng ngày đo đạc tách Thửa Thì tiến hành ký luôn hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Khi đó có hai cán bộ xã, một cán bộ huyện đến nhà để ông bà Đ và anh H ký hợp đồng. Cùng Tham gia có bà H1, vợ chồng ông Ch, ông TH. Bà được biết việc ký hợp đồng tặng cho phải được Thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã nhưng do ông bà Đ sức khỏe yếu nên Ủy ban nhân dân xã tạo điều kiện cho ông Đ, bà Nh Thực hiện ký hợp đồng tại nhà. Về nội dung hợp đồng Theo như nguyện vọng của ông Đ, bà Nh và đã đo đạc. Ông TH là người đọc lại hợp đồng, sau đó ông Đ bà Nh ký, điểm chỉ. Những người cùng Tham gia không có ý kiến gì. Thời điểm làm các Thủ tục trên, ông Đ bà Nh đều minh mẫn, tỉnh táo, biết những sự việc Đg xảy ra.

Bà H1 không nhất trí việc ông Đ, bà Nh khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho anh H quyền sử dụng 160,9m^2 đất; vì đây là ý nguyện của ông bà cho cháu mồ côi cha và đã làm Thủ tục cấp GCNQSDĐ hợp pháp. Quá

trình làm Thủ tục có nhiều người chứng kiến. Bà H1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án Theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi cho gia đình bà.

Tại văn bản số 62/BC-UBND ngày 10/6/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân xã Q trình bày:

Vào Tháng 3/2020 Ủy ban nhân dân xã Q Thực hiện Thủ tục tặng cho đất tại xóm 11, xã Q của vợ chồng ông Đ. Theo đề nghị của ông Đ, bà Nh và cũng tạo điều kiện vì ông bà đã già yếu, Ủy ban nhân dân xã Q đã cử cán bộ đến nhà ông Đ để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chứng Thực. Ủy ban nhân dân xã Q cử cán bộ tư pháp, đi cùng có đồng Ch Thực đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Sơn đến nhà ông bà Đ để Thực hiện Thủ tục. Do sơ xuất trong quá trình ký hợp đồng, phần điểm chỉ của bà Nh không ghi điểm chỉ ngón tay nào. Việc chứng Thực hợp đồng tặng cho diễn ra tại nhà ông Đ, bà Nh nhưng Theo mẫu Thì trong phần chứng Thực vẫn ghi tại Ủy ban nhân dân xã Q. Khi ông Đ, bà Nh Thực hiện Thủ tục tặng cho và chứng Thực có sự chứng kiến của cán bộ tư pháp, đồng Ch Thực, anh H, bà H1, ông TH và vợ chồng ông Ch. Thời điểm đó ông Đ, bà Nh hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn; ông Đ đọc lại hợp đồng nhiều lần rồi mới ký. Khi đó có nhiều người khác chứng kiến và không có ý kiến gì nên ông Đ mới ký và bà Nh điểm chỉ ngón trỏ tay phải vào hợp đồng; sau đó Ủy ban nhân dân xã Q chứng Thực hợp đồng. Nay ông Đ, bà Nh khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có số, không ghi ngày Tháng năm Thì Ủy ban nhân dân xã Q xác định bản hợp đồng tặng cho đất giữa ông Đ, bà Nh và anh H là hợp đồng số 27 ngày 24/3/2020 ghi nhận đúng ý Ch của ông Đ, bà Nh. Ông bà đã được đọc lại hợp đồng rồi mới nhất trí ký tên. Do vậy, về nội dung hợp đồng tặng cho là đúng ý Ch nguyện vọng của ông Đ, bà Nh, đúng quy định của pháp luật. Anh H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp GCNQSDĐ. Về hình Thức do sơ xuất nên không ghi rõ bà Nh điểm chỉ ngón trỏ tay phải. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án Theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 63/CN-VPĐK ngày 09/6/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Sơn trình bày:

Ngày 17/3/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Sơn tiếp nhận hồ sơ liên quan đến Thủ tục tách Thửa của ông Mai Văn Đ. Ông Cao Đức Hoàng, ông Vũ Minh Thực khi đó là cán bộ phụ trách xã Q đã xuống Thực địa làm Thủ tục đo đạc để tách Thửa đất cho hộ ông Đ. Cùng Tham gia có cán bộ địa Chnh xã Q, chủ sử dụng đất và các con của ông Đ. Sau khi xác định xong

ranh giới, mốc giới Thửa đất và vẽ sơ đồ Thì ông Đ, bà Nh đã được xem. Đồng Thời ông Hoàng cũng giải Thích việc tách Thửa Theo nguyện vọng của ông Đ, bà Nh như vậy sẽ cắt vào một phần nhà ở của ông bà nhưng ông bà vẫn nhất trí, mọi người đều không có ý kiến gì.

Thời điểm làm Thủ tục đo đạc tách Thửa, ông Đ và bà Nh hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn. Việc đo đạc tách Thửa do Chi nhánh làm công khai, đúng quy định pháp luật và ý Ch của ông Đ, bà Nh, có sự chứng kiến của các con ông bà. Do vậy, ông Đ, bà Nh có ý kiến về việc không được chứng kiến việc đo đạc tách Thửa là không đúng. Ngày 24/3/2020, Chi nhánh Thực hiện việc chỉnh lý biến động liên quan đến tách Thửa đất tại trang 4 GCNQSDĐ đã cấp cho ông Mai Văn Đ. Thành phần hồ sơ, Thủ tục tách Thửa được Thực hiện đúng quy định. Cùng ngày 24/3/2020 Chi nhánh tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Nh cho con là ông Ch (01 Thửa đất), cho anh H (02 Thửa đất) và 01 Thửa đất cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Đ, bà Nh. Thành phần hồ sơ nộp gồm GCNQSDĐ (bản gốc); hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã Q chứng Thực ngày 24/3/2020; đơn số 09/ĐK, đơn số 10/ĐK. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh đã tiến hành Thẩm định và giải quyết Theo đúng quy đinh. Ngày 27/3/2020 ông Đ, bà Nh được Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp đổi GCNQSDĐ số CS662220 vị trí tại tờ bản đồ số 34 Thửa đất số 627; anh H được cấp GCNQSDĐ số CS662219 và số CS662218; ông Ch, bà L1 được cấp GCNQSDĐ số CS662217. Quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ được Thực hiện đảm bảo Theo đúng quy định. Việc ông Đ, bà Nh yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà và anh H đối với Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34 không Thuộc Thẩm quyền giải quyết của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Sơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án Theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 1648/STNMT-TTr ngày 27/7/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình trình bày:

Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn Đ và vợ là bà Trần Thị Nh (bên tặng cho) với anh Mai Đức H (bên được tặng cho) Thì ông Đ và bà Nh tặng cho anh H quyền sử dụng Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34, diện tích 160,9m^2 (141,6m^2 đất ở tại nông Thôn và 19,3m^2 đất trồng cây lâu năm) và Thửa đất số 629 tờ bản đồ số 34, diện tích 76,8m^2 (đất trồng cây lâu năm). Tại Điều 5 của hợp đồng, các bên đã cam kết việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Hợp đồng có chữ ký

xác nhận của bên tặng cho (chữ ký của ông Đ, điểm chỉ của bà Nh) và bên được tặng cho (chữ ký của anh H); được Ủy ban nhân dân xã Q chứng Thực Theo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ và anh H có hiệu lực pháp luật (đã đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 459 Bộ luật dân sự 2015. Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số CS662218 diện tích 160,9m^2 Thuộc Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34 và số CS662219 diện tích 76,8m^2 Thuộc Thửa đất số 629 tờ bản đồ số 34 cho anh Mai Đức H trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Nh và anh H đã được Ủy ban nhân dân xã Q chứng Thực là đúng quy định của pháp luật. Việc ông Đ, bà Nh yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà và anh H đối với Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34, diện tích 160,9m^2 không Thuộc Thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình. Đề nghị Tòa án giải quyết Theo quy định của pháp luật.

Trong biên bản lấy lời khai các ngày 20, 21/5/2021 bà Mai Thị L, bà Mai Thị Ph, bà Mai Thị X, bà Mai Thị Kh cùng trình bày:

Bố mẹ đẻ của các bà là ông Mai Văn Đ, bà Trần Thị Nh sinh được 8 người con, 4 người con trai là ông H, ông Ch, ông TH, ông Quang (đã chết) và 4 người con gái là bà L, bà Ph, bà X, bà Kh.

Ông Đ, bà Nh có khối tài sản chung là nhà đất tại xóm 11, xã Q đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Mai Văn Đ. Ông Đ, bà Nh đã lập di chúc công khai với các con về việc phân chia đất. Do 4 người con gái đều đã đi lấy chồng không nhận phần đất được bố mẹ chia nên ông Đ, bà Nh lập di chúc chia đất cho 4 người con trai. Theo đó mỗi người con trai được 01 suất đất có chiều rộng bám mặt đường Lưu Quang 4,5m, chiều dài hết khung Thổ; phần đất còn lại làm nơi Thờ cúng sau này. Ông H không có nhu cầu sử dụng đất nên đã nhượng lại phần đất được bố mẹ cho sang cho ông Quang. Như vậy, ông Quang được quyền sử dụng 02 suất đất với tổng chiều bám mặt đường 9m. Khi ông Quang chết, con trai ông Quang là anh H sử dụng toàn bộ phần đất này.

Trong gia đình đều Thống nhất nội dung như vậy nhưng ông bà ký hợp đồng tặng cho khi nào, nội dung như Thế nào các bà không được biết; đến khi

anh H được cấp GCNQSDĐ Thì gia đình mới biết ông Đ, bà Nh tặng cho anh H bao gồm cả phần đất ông bà chia cho ông TH và một phần đất làm nơi Thờ cúng. Vì vậy, ông bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã tặng cho anh H Thì bà L, bà X, bà Kh, bà Ph đều nhất trí với yêu cầu của ông bà; đề nghị anh H phải trả lại phần đất ông Đ, bà Nh đã tặng cho anh H vượt quá nguyện vọng của ông bà; ghi nhận việc ông Đ, bà Nh chỉ tặng cho anh H 02 suất đất với tổng chiều dài bám mặt đường 9m, phần vượt quá phải trả lại để ông bà tặng cho ông TH và xây từ đường.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2021 ông Mai Văn Ch trình bày:

Bố mẹ ông là ông Mai Văn Đ và bà Trần Thị Nh có tặng cho đất 4 người con trai là Mai Trần H, Mai Văn Ch, Mai Văn TH, Mai Văn Quang mỗi người 01 suất đất có chiều bám mặt đường Lưu Quang 4,5m, kéo dài vào hết khung Thổ; phần đất còn lại để làm từ đường. Do ông H không có nhu cầu sử dụng đất nên đã nhượng lại cho ông Quang; vì vậy ông Quang được sử dụng 02 suất đất với chiều bám mặt đường 9m. Khi ông Quang chết, anh H là con trai ông Quang sử dụng toàn bộ phần đất này và hiện đã xây nhà giáp phần đất của ông Ch được bố mẹ cho. Năm 2020, bà H1 là mẹ đẻ anh H có nói đi làm Thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất anh H được ông bà cho. Khi đó ông Ch ở nơi khác nên ông đã nhờ bà H1 làm giúp Thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Ch. Ông Ch không được chứng kiến việc đo đạc tách Thửa và cũng không trực tiếp làm Thủ tục gì. Ông Ch đã được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất ông Đ, bà Nh tặng cho là 4,5m mặt đường. Anh H được cấp GCNQSDĐ diện tích bao nhiêu Thì ông không rõ. Đến nay ông mới được biết anh H được cấp GCNQSDĐ lấn cả vào phần đất ông Đ, bà Nh tặng cho ông TH và đất để làm từ đường. Nay ông bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho đất đối với anh H Thì đề nghị Tòa án giải quyết để anh H sử dụng đất với có chiều bám mặt đường là 9m, đúng Theo nguyện vọng của ông bà Đ đã lập và mọi người trong nhà chứng kiến; phần đất vượt quá phải trả lại để ông bà chia cho ông TH và làm từ đường.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2021 ông Mai Trần H trình bày:

Trước đây bố mẹ ông có lập di chúc tặng cho 4 người con trai mỗi người 01 suất đất có chiều bám mặt đường Lưu Quang là 4,5m, kéo dài vào hết khung Thổ, phần đất còn lại để làm từ đường. Bản Thân ông H không có nhu cầu sử dụng đất nên nhượng lại cho ông Quang với giá 30.000.000 đồng. Vì vậy, ông

Quang được sử dụng 02 suất đất với chiều bám mặt đường 9m. Khi ông Quang chết, anh H sử dụng toàn bộ phần đất này, anh H đã đổi vị trí đất cho ông TH và hiện đã xây nhà ở giáp đất nhà ông Ch. Do vậy mà phần đất của ông TH giáp với đất của ông Đ, bà Nh. Đến nay ông mới được biết anh H được cấp GCNQSDĐ lấn cả vào phần đất bố mẹ ông đã tặng cho ông TH. Về Thủ tục ông Đ, bà Nh ký hợp đồng tặng cho và làm GCNQSDĐ như Thế nào, ông H không được biết vì khi đó ông không có ở nhà. Chỉ nghe ông Đ, bà Nh nói lại là bà H1 đưa một người đàn ông không rõ là ai đến đưa Thủ tục cho ông bà ký, điểm chỉ sau đó đi luôn, không đọc lại nội dung nên ông bà không biết. Nay ông Đ, bà Nh khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho đất đối với anh H Thì ông đề nghị giải quyết Theo bản di chúc mà ông bà Đ đã lập trước đây, để anh H sử dụng đất với chiều bám mặt đường 9m, phần vượt quá phải trả lại để ông bà Đ chia đất cho ông TH và làm từ đường.

Ngày 26/8/2021 ông Mai Văn TH có đơn trình bày:

Ông là con trai ông Mai Văn Đ và bà Trần Thị Nh. Bố mẹ ông có tài sản chung là nhà đất tại xóm 11, xã Q. Trước đây bố mẹ ông có tặng cho 4 người con trai mỗi người 01 suất đất với chiều bám mặt đường Lưu Quang là 4,5m, kéo dài vào hết khung Thổ, phần đất còn lại để làm từ đường. Việc phân chia này được bố mẹ ông lập Thành di chúc và có sự chứng kiến của các con, không ai có ý kiến gì. Do ông H không có nhu cầu sử dụng đất nên đã nhượng lại cho ông Quang. Vì vậy, ông Quang được sử dụng 02 suất đất với chiều bám mặt đường là 9m. Khi ông Quang chết, anh H là con trai ông Quang sử dụng toàn bộ phần đất này và hiện đã xây nhà ở giáp đất nhà ông Ch. Vì suất đất của ông được cho nằm ở giữa đất của ông Quang và ông H nên ông đã đổi suất đất của mình cho anh H để lấy suất đất giáp với đất của vợ chồng ông Đ, còn anh H sử dụng 02 suất đất liền nhau. Năm 2020 có đoàn làm việc về đo đạc đất đai, ông có được chứng kiến việc đo đạc nhưng không được xem kết quả và ông nghĩ đó là việc đo đạc khảo sát của cơ quan nhà nước với các hộ gia đình. Đối với việc tặng cho đất của bố mẹ ông với các con, mọi người trong gia đình đều Thống nhất Theo ý nguyện của bố mẹ ông đã làm trong bản di chúc. Việc ký hợp đồng tặng cho giữa bố mẹ ông và anh H cũng như Thủ tục cấp GCNQSDĐ, ông không được biết, không được ký vào văn bản nào. Đến nay ông mới biết anh H được cấp GCNQSDĐ lấn cả vào phần đất bố mẹ ông đã tặng cho ông và đất để làm từ đường. Nay ông bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho đất đối với anh H Thì ông TH đề nghị Tòa án giải quyết để anh H sử dụng đất

với chiều bám mặt đường là 9m, phần vượt quá phải trả lại để ông bà Đ chia đất cho ông và làm từ đường.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 27/8/2021 bà Vũ Thị V trình bày:

Trước đây khi bà Đg ở nhà Thì có người gọi ra ngoài để chỉ mốc giới xem đất của gia đình mình được sử dụng đến đâu. Bà không nhớ ai là người gọi bà ra nhận mốc giới. Sau đó có kết quả đo đạc Thì cũng có người đưa biên bản vào cho bà và bà ký vào biên bản chứ không rõ nội dung biên bản là gì. Bà chỉ xác nhận ranh giới đất của gia đình bà được sử dụng, không liên quan gì đến công việc nhà ông Đ nên bà không đến Tòa án để Tham gia tố tụng

Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 26/8/2021 bà Ngô Thị L1 trình bày:

Bà là vợ ông Mai Văn Ch, là con dâu của ông bà Đ và là bác của anh H. Bà L1 không được chứng kiến việc đo đạc đất của ông bà Đ, nhưng bà có được biết việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ và anh H. Cụ Thể vào năm 2020, tại nhà ông Đ ở xóm 11, xã Q, ông Đ và bà Nh có ký hợp đồng tặng cho đất với anh H. Khi đó vợ chồng bà L1 cũng được vợ chồng ông Đ tặng cho đất nên mang Theo giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu đến để nhờ bà Vũ Thị H1 (mẹ của anh H) giúp làm Thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần đất được tặng cho. Cùng Tham gia, ngoài vợ chồng bà L1, anh H, bà H1, ông bà Đ còn có ông TH. Bà L1 chỉ ngồi Tham gia chứ không biết nội dung hợp đồng là gì, vì ai cũng nghĩ nội dung hợp đồng Theo như di chúc của ông bà Đ đã lập; tức là anh H sẽ được ông bà Đ tặng cho 02 suất đất với tổng chiều mặt đường dài 9m. Nay ông bà Đ khởi kiện tranh chấp hủy một phần hợp đồng tặng cho đất với anh H Thì bà L1 chỉ là con dâu, ông bà Đ tặng cho đất vợ chồng bà như Thế nào Thì bà chỉ biết như vậy còn tặng cho anh H bao nhiêu, bà không biết.

Tại bản án dân sự sơ Thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn quyết định:

Căn cứ Điều 126, 130, 175, 184, 235 Bộ luật dân sự; Điều 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng tặng tài sản là quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Mai Văn Đ và bà Trần Thị Nh với anh Mai Đức H vô hiệu một phần.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi số, không ghi ngày Tháng được Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Kim Sơn xác nhận ngày 24/3/2020 Thửa số 628, tờ bản đồ số 34; diện tích 160,9m^2 đất trong đó 141,6m^2 đất ở nông Thôn, 19,3m^2 đất trồng cây lâu năm đã ký kết giữa vợ chồng ông Mai Văn Đ và bà Trần Thị Nh với anh Mai Đức H vô hiệu một phần.

- Xác định phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi số, không ghi ngày Tháng được Ủy ban nhân dân xã Q, huyện Kim Sơn xác nhận ngày 24/3/2020 tại Thửa số 628 có hiệu lực với diện tích 63,3m^2 Thuộc quyền sở hữu của anh Mai Đức H. Đất có kích Thước như sau: chiều phía Đông bằng chiều phía Tây dài 4m; chiều phía Bắc giáp Thửa 629 dài 15,65m; chiều phía Nam giáp đất trả lại cho vợ chồng ông Đ dài 15,97m; diện tích 63,3m^2.

- Phần hợp đồng tặng quyền sử dụng đất không có hiệu lực tại Thửa số 628, tờ bản đồ số 34. Buộc anh Mai Đức H phải trả lại cho vợ chồng ông Mai Văn Đ và bà Trần Thị Nh diện tích 94,1m^2; đất có kích Thước như sau: phía Đông giáp đường dài 6m; phía Tây giáp nhà ông Hưng dài 5,7m; phía Nam giáp đất chia cho anh H dài 15,97m; phía Bắc giáp đất của vợ chồng ông Đ dài 16,22m (có sơ đồ kèm Theo).

2/ Về án phí: buộc anh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ Thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo; quyền Thỏa Thuận, yêu cầu, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án Theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 20/9/2021, anh Mai Đức H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ Thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn với lý do: bản án sơ Thẩm không phản ảnh đúng sự Thật khách quan; Thu Thập chứng cứ, tài liệu chưa đầy đủ; xác định TH người Tham gia tố tụng; đánh giá chứng cứ không đúng, cụ Thể:

Anh H đã có đơn đề nghị hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 03/8/2021 sang Thời gian khác với lý do tình hình dịch bệnh phức tạp và vợ anh H mới sinh con nhưng không được Thẩm phán chấp nhận là không đúng các Điều 208, 209, 210.

Việc bản án nhận định tại mục [5.3] và các phần khác của bản án về vấn đề tài sản trên đất là một phần ngôi nhà của bố mẹ anh H xây dựng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh H không có ý kiến gì về phần tài sản này. Tuy nhiên vì hiện nay bố anh H đã mất, tất cả các tài sản của bố anh nằm trong khối tài sản chung với mẹ anh là di sản của bố anh H để lại. Việc không triệu tập

những người Thuộc hàng Thừa kế của bố anh H là không đầy đủ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Sau khi có bản án những người Thuộc hàng Thừa kế Thứ nhất của ông Quang là các chị em của anh H không đồng ý với việc giải quyết.

Nội dung giải quyết liên quan đến việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Nh và anh H, vì ông bà cho rằng nhầm lẫn là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hợp đồng tặng cho đã được cơ quan nhà nước có Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, các cơ quan liên quan cũng khẳng định hợp đồng tặng cho đúng về trình tự, Thủ tục. Anh H yêu cầu Tòa án cấp phúc Thẩm hủy bản án sơ Thẩm vì không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc Thẩm:

Ông Ch, ông TH, bà Ph, bà X, bà Kh là người kế Thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn xác định: khi anh H dẫn người đến nhà ông Đ, bà Nh để làm Thủ tục tặng cho đất, Thì anh H có nói: *ông bà ký vào hồ sơ làm Thủ tục cấp GCNQSDĐ cho cháu, Theo ý nguyện của ông bà.* Do ông, bà già mắt kém không đọc được hồ sơ, hợp đồng; tin tưởng anh H và những người làm Thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất làm đúng Theo ý nguyện nên ông, bà đã ký, điểm chỉ vào hồ sơ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H và ông Ch. Việc tách Thửa đất và nội dung hợp đồng tặng cho anh H 160,9m^2 đất tại Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34 là không đúng với ý Ch nguyện vọng của ông Đ, bà Nh. Ý Ch của ông Đ, bà Nh chỉ tặng cho anh H 02 suất đất có chiều rộng bám mặt đường là 9m chứ không phải 15,14m như hai hợp đồng đã ký kết. Phần đất còn lại ông bà cho ông TH 4,5m chiều rộng, còn lại để làm nhà Thờ ông bà tổ tiên và để làm nơi sinh hoạt chung cho con cháu. Do nhầm lẫn nên ông Đ, bà Nh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Q chứng Thực số 27 ngày 24/3/2020, đối với Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34, diện tích 160,9m^2, trong đó 141,6m^2 đất ở và 19,3m^2 đất trồng cây lâu năm đã ký kết giữa vợ chồng ông Đ, bà Nh với anh H vô hiệu một phần; phần đề nghị tuyên vô hiệu là 94,1m^2 đất ở tại nông Thôn; vị trí: phía Đông giáp đường dài 6m, phía Tây giáp nhà ông Thục dài 5,70m, phía Nam giáp đất cho anh H dài 15,97m, phía Bắc giáp đất của vợ chồng ông Đ dài 16,22m và buộc anh H hoàn trả lại diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Đ, bà Nh. Diện tích đất còn lại trong Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34 là đúng ý Ch tặng cho của ông bà nên Thuộc quyền sử dụng của anh H, không yêu cầu xem xét giải quyết đối với phần đất này. Ông TH khẳng định, ông có mặt tại nhà ông Đ hôm ông Đ, bà

Nh và anh H ký hợp đồng tặng cho đất nhưng ông không được đọc hợp đồng nên không biết nội dung; không có sự việc đổi đất lần Thứ hai giữa ông TH và mẹ con bà H1, anh H (đổi từ vị trí đất ông Quang được chia ban đầu sang phần đất còn lại của vợ chồng ông Đ).

Anh H và bà H1 cùng xác định: việc ông Đ, bà Nh tặng cho đất và làm Thủ tục sang tên GCNQSDĐ có sự chứng kiến của gia đình, cán bộ địa Chnh đại diện Chnh quyền địa phương. Đến nay, anh H đã được cấp GCNQSDĐ tại Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34, diện tích 160,9m^2. Anh H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà Nh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu một phần. Anh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho anh Theo như ý nguyện của ông bà được Thể hiện trong hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình Tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: không chấp nhận kháng cáo của anh Mai Đức H; giữ nguyên bản án dân sự sơ Thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn. Anh H phải chịu án phí phúc Thẩm Theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn Thụ lý, giải quyết vụ án Theo đơn khởi kiện của ông Mai Văn Đ, bà Trần Thị Nh là đúng Thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Anh Mai Đức H là bị đơn trong vụ án nên có quyền kháng cáo bản án sơ Thẩm và đã Thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, vụ án được xem xét giải quyết lại Theo trình tự, Thủ tục phúc Thẩm.

Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào Tham gia tố tụng: trong vụ án này các đương sự tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (vô hiệu hay không vô hiệu); trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình đã cấp GCNQSDĐ cho anh H, không liên quan gì đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Sơn. Mặt khác, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Sơn không có tư

cách pháp nhân nhưng Tòa án cấp sơ Thẩm lại đưa Chi nhánh vào Tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trái với quy định của khoản 1, khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp phúc Thẩm xác định Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Sơn không phải là đương sự trong vụ án này. Sai sót nêu trên của bản án sơ Thẩm không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, không làm Thay đổi nội dung vụ án nên không Thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng Thủ tục tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ Thẩm vẫn cần phải rút kinh nghiệm.

Ông Mai Văn Đ và bà Trần Thị Nh là nguyên đơn chết khi Đg Tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc Thẩm, quyền, nghĩa vụ về tài sản của ông bà được Thừa kế. Do đó, Tòa án đưa người Thừa kế của ông Đ, bà Nh vào Tham gia tố tụng với tư cách là người kế Thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Sau khi tạm ngừng phiên tòa để xác định và đưa người Thừa kế của nguyên đơn vào Tham gia tố tụng, Tòa án đã Thông báo Thời gian mở lại phiên tòa và triệu tập hợp lệ lần Thứ hai nhưng ông H, bà L, chị Th1, anh Ph1, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Q, người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình vắng mặt; trong đó, ông H, bà L và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc Thẩm xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo

[2.1] Anh H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc Thẩm hủy bản án sơ Thẩm với các lý do sau đây:

Lý do Thứ nhất: anh H đã có đơn đề nghị hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 03/8/2021 vì tình hình dịch bệnh phức tạp và vợ anh H mới sinh con nhưng không được Thẩm phán chấp nhận.

Trong hồ sơ vụ án Thể hiện Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn đã hai lần tống đạt hợp lệ Thông báo mở phiên họp cho các đương sự, trong đó có anh H. Tại phiên họp mở lần Thứ nhất vào ngày 07/7/2021 anh H vắng mặt không có lý do, phiên họp mở lần Thứ hai vào ngày 03/8/2021 anh H vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên họp với lý do như anh H trình bày ở trên. Lý do anh H nêu trong đơn đề nghị hoãn phiên họp không Thuộc trường hợp bất khả kháng hay trở ngại khách quan; tại phiên họp các đương sự có mặt đề nghị Tòa án vẫn tiến hành phiên họp vắng mặt anh H. Tòa án đã tiến hành phiên họp vắng mặt anh H,

sau đó Thông báo kết quả phiên họp cho anh H là đúng quy định tại khoản 3 Điều 209, khoản 3 Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Lý do Thứ hai: trong phần nhận định tại mục [5.3] và các phần khác của bản án về vấn đề tài sản trên đất là một phần ngôi nhà của bố mẹ anh H xây dựng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh H không có ý kiến gì về phần tài sản này. Tuy nhiên vì hiện nay bố anh H đã mất, tất cả các tài sản của bố anh nằm trong khối tài sản chung với mẹ anh là di sản của bố anh H để lại. Việc không triệu tập những người Thuộc hàng Thừa kế của bố anh H là không đầy đủ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Khi ông Đ, bà Nh phân chia đất cho các con, tất cả các Thành viên trong gia đình (trong đó có ông Quang, bà H1) đều biết và nhất trí. Ông Quang, bà H1 không có ý kiến gì về tài sản của ông bà xây dựng trên diện tích đất ông Đ, bà Nh phân chia. Trong hợp đồng chỉ Thể hiện nội dung ông Đ, bà Nh tặng cho anh H quyền sử dụng đất, không đề cập đến tài sản trên đất. Đối tượng tranh chấp cần phải giải quyết trong vụ án là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34 giữa ông Đ, bà Nhân và anh H vô hiệu hay không vô hiệu, không có tranh chấp về tài sản trên đất. Theo phạm vi đơn khởi kiện Thì Tòa án cấp sơ Thẩm không giải quyết đối với tài sản trên đất nên không đưa những người Thừa kế của ông Quang vào Tham gia tố tụng là đúng. Trường hợp các bên có tranh chấp tài sản là di sản của ông Quang Thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Lý do Thứ 3: nội dung giải quyết liên quan đến việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Nh và anh H vì ông bà cho rằng nhầm lẫn là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hợp đồng tặng cho đã được cơ quan nhà nước có Thẩm quyền GCNQSDĐ, các cơ quan liên quan cũng khẳng định hợp đồng tặng cho đúng về trình tự, Thủ tục.

Để có căn cứ giải quyết đối với yêu cầu nêu trên cần phải xem xét đánh giá nội dung và sự liên quan với nhau của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng Thửa đất số 629 tờ bản đồ số 34, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34 và Bản di chúc ngày 16/4/2017 của ông Đ, bà Nh.

Xét về tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34, diện tích 160,9m^2:

Về hình Thức: hợp đồng được lập Thành văn bản Theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và có chứng Thực của Ủy ban nhân dân xã Q.

Về việc chứng Thực: vợ chồng ông Đ trình bày, do ông bà già cả mắt kém, tin tưởng anh H và những người làm Thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất làm đúng Theo ý nguyện của ông bà nêu trong di chúc là cho 9m mặt đường nên ông bà đã ký, điểm chỉ vào hồ sơ và 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H. Không có ai đọc lại hợp đồng cho ông bà nghe và ông bà không đọc được nên không biết nội dung ghi trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng Thửa đất số 629 tờ bản đồ số 34 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34.

Trong lời khai ngày 28/6/2021 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Q là người ký chứng Thực hợp đồng đã Thừa nhận, Tháng 3/2020 Ủy ban nhân dân xã Q có Thực hiện Thủ tục cho vợ chồng ông Đ tặng cho đất tại xóm 11, xã Q. Theo đề nghị của ông bà Đ và cũng tạo điều kiện vì ông bà đã già yếu nên Ủy ban đã cử cán bộ tư pháp đến nhà ông bà Đ để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chứng Thực. Việc chứng Thực hợp đồng tặng cho diễn ra tại nhà ông bà Đ nhưng Theo mẫu Thì trong phần chứng Thực vẫn ghi tại Ủy ban nhân dân xã Q.

Sự Thừa nhận của người có Thẩm quyền chứng Thực phù hợp với lời trình bày của ông Đ, bà H1, anh H, ông TH, ông Ch và bà L1. Đủ căn cứ khẳng định, ông Đ, bà Nh và anh H đã ký vào bản hợp đồng tại nhà và không ký trước mặt người có Thẩm quyền chứng Thực. Bản hợp đồng có 3 trang nhưng các bên giao kết hợp đồng và người chứng Thực chỉ ký ở trang 3; trong khi đó trang 1, trang 2 Thể hiện diện tích và vị trí đất tặng cho, đây là nội dung Chnh, cốt lõi của hợp đồng nhưng các bên không ký vào các trang này là vi phạm Thủ tục ký kết, chứng Thực hợp đồng được quy định tại Điều 10, Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chnh phủ. Do đó, chứng Thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Q trong hợp đồng tặng cho anh H 160,9m^2 đất tại Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34 không có giá trị pháp lý.

Về nội dung: Bản di chúc ông Đ, bà Nh lập có nội dung: gia đình được cấp GCNQSDĐ 365m^2, các con gái không nhận phần đất bố mẹ chia và nhường lại cho các anh em trai với điều kiện các anh em trai phải có trách nhiệm chăm sóc bố mẹ lúc tuổi già, nay phân chia cho các con trai cụ Thể: 4 anh con trai mỗi người 01 suất bám mặt đường làng là 4,5m. (lần lượt từ phía Nam sang Bắc: Ch, TH, H, Quang). Riêng phần chia cho anh H, anh H không có nhu cầu sử dụng mà nhượng lại cho em út là Mai Văn Quang với số tiền 30.000.000 đồng. Do anh Quang qua đời nên phần đất đó Thuộc quyền sử dụng của con anh Quang là Mai Đức H và Mai Văn Ph1 với điều kiện chỉ được ở để Thờ Ph1 ..., không

được bán. Khi tôi qua đời toàn bộ tài sản trên đất và vị trí đất đã được phân chia như trong bản di chúc và giấy tờ kèm Theo sẽ Thuộc về quyền Thừa kế của hai cháu.

Trên Thực tế Thì ý Ch nguyện vọng của vợ chồng ông Đ ghi trong bản di chúc đã được các bên Thực hiện ngay khi vợ chồng ông Đ còn sống. Thể hiện ở việc ông H đã nhượng lại cho vợ chồng ông Quang suất đất của ông H được chia với giá 30.000.000 đồng. Năm 2019 khi xây nhà, anh H và bà H1 đã đổi suất đất ông Quang được chia để lấy suất đất của ông TH được chia giáp với đất của ông Ch. Sự việc nêu trên diễn ra khi ông Đ, bà Nh còn sống nhưng ông bà không có ý kiến gì; do đó các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Nh và anh H đã ký kết năm 2020 chỉ là hợp pháp hóa Thủ tục phân chia đất Theo nguyện vọng, ý Ch của ông bà trước đó.

Theo ý Ch ghi trong di chúc Thì ông Đ, bà Nh phân chia cho ông Quang 02 suất đất có chiều bám mặt đường là 9m nhưng diện tích đất tặng cho anh H ghi trong hai hợp đồng lại có chiều bám mặt đường 15,14m, nhiều hơn di chúc 6,14m. Bà H1 và anh H khai, khi ký kết hợp đồng vợ chồng ông Đ đã cho Thêm anh H phần đất còn lại của ông bà, vì anh H mồ côi cha, nhưng những người trong gia đình có mặt khi ký hợp đồng không ai Thừa nhận sự việc này. Ngoài bản hợp đồng Thì bà H1 và anh H không có chứng cứ nào khác chứng minh việc vợ chồng ông Đ đã cho Thêm anh H phần đất còn lại của ông bà. Mặt khác, nếu Theo các hợp đồng tặng cho anh H Thì mất đi 01 suất đất chia cho ông TH và diện tích đất tặng cho anh H lấn vào một phần ngôi nhà vợ chồng ông Đ Đg ở, ông bà sẽ không còn lối đi lại sinh hoạt. Trong khi vợ chồng ông Đ đã cao tuổi nếu phải phá đi một phần ngôi nhà sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của ông bà. Như vậy, có Thể xác định diện tích đất tặng cho anh H ghi trong hợp đồng do Ủy ban nhân dân xã Q chứng Thực ngày 24/3/2020, số 27 quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD không phù hợp với Thực tế, không đúng với ý Ch, nguyện vọng của vợ chồng ông Đ. Khi giao kết hợp đồng, vợ chồng ông Đ đã bị nhầm lẫn về diện tích đất tặng cho.

Từ những chứng cứ nêu trên, đủ căn cứ khẳng định: vợ chồng ông Đ, bà Nh khi Thực hiện việc tách Thửa đất và ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng Thực ngày 24/3/2020, số 27 quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD đối với Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34, diện tích 160,9m^2; trong đó 141,6m^2 đất ở tại nông Thôn, 19,3m^2 đất trồng cây lâu năm là không đúng với ý Ch của mình và có sự nhầm lẫn. Bản án sơ Thẩm đã tuyên bố hợp đồng

tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu đối với phần diện tích tặng cho nhầm lẫn 94,1m^2 đất ở tại nông Thôn; vị trí: phía Đông giáp đường dài 6m; phía Tây giáp nhà ông Thục dài 5,70m; phía Nam giáp đất cho anh H dài 15,97m; phía Bắc giáp đất của vợ chồng ông Đ dài 16,22m và buộc anh H hoàn trả lại diện tích đất nêu trên là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 126, Điều 130, Điều 131 và Điều 407 của Bộ luật dân sự.

Trong quá trình giải quyết phúc Thẩm, ông TH, ông Ch và bà L1 đều Thừa nhận có mặt khi ông Đ, bà Nh và anh H ký hợp đồng nhưng không được đọc hợp đồng nên không biết nội dung của hợp đồng; không có sự việc ông TH đọc lại hợp đồng cho ông Đ, bà Nh nghe xong mới ký, điểm chỉ; không có sự việc đổi đất lần Thứ hai giữa ông TH và mẹ con bà H1. Anh H không xuất trình bổ sung được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc Thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh H mà giữ nguyên bản án dân sự sơ Thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn.

Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ Thẩm tuyên không rõ ràng, gây khó khăn cho việc Thi hành án. Sau khi buộc anh H phải hoàn trả lại diện tích đất bị tuyên vô hiệu, phần diện tích đất còn lại của Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34 trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng Thực ngày 24/3/2020, số 27 quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD là đúng với ý Ch, nguyện vọng của ông Đ, bà Nh nên không bị vô hiệu, đã phát sinh hiệu lực pháp luật và đương nhiên Thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh H. Do đó, không cần Thiết phải tuyên quyền sử dụng của anh H đối với diện tích đất này như bản án sơ Thẩm đã tuyên. Nội dung nêu trên không làm Thay đổi bản chất, quyền và nghĩa vụ của các đương sự nên Tòa án cấp phúc Thẩm không tuyên sửa bản án sơ Thẩm mà chỉ chỉnh lại phần quyết định cho rõ ràng, Thuận tiện trong quá trình Thi hành án.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 662218 ngày 27/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp cho anh Mai Đức H là dựa trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cho nên không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận này. Khi Tòa án tuyên một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu (94,1m^2 đất ở tại nông Thôn), trên cơ sở yêu cầu của đương sự Thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có Thẩm quyền sẽ căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Đ, bà Nh chết sau khi tuyên án sơ Thẩm nên diện tích đất tặng cho bị tuyên vô hiệu và buộc anh H phải hoàn trả lại do những người Thừa kế của ông Đ, bà Nh Thực hiện quyền quản lý và định đoạt Theo quy định của pháp luật về Thừa kế.

[2.2] Về chi phí tố tụng khác và án phí sơ Thẩm: vợ chồng ông Đ đã tạm ứng chi phí xem xét Thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá tài sản. Ông bà tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí nêu trên và đã Thực hiện xong nghĩa vụ Th T, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, không xem xét giải quyết đối với các khoản chi phí tố tụng nêu trên.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn là anh Mai Đức H phải chịu án phí dân sự sơ Thẩm không có giá ngạch Theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí phúc Thẩm: yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên anh Mai Đức H phải chịu án phí dân sự phúc Thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc Thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 118, 119, 122, 126, 130, 131, 221, 407, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 98, 99, 100, 106, 166, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 Tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ Thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 08 Tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông Mai Văn Đ, bà Trần Thị Nh với bị đơn là anh Mai Đức H;

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi số, không ghi ngày Tháng năm do Ủy ban nhân dân xã Q chứng Thực ngày 24/3/2020, số 27 quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD đối với Thửa đất số 628 tờ bản đồ số 34, diện tích 160,9m^2; trong đó 141,6m^2 đất ở tại nông Thôn, 19,3m^2 đất trồng cây lâu năm đã ký kết giữa vợ chồng ông Mai Văn Đ, bà Trần Thị Nh với anh Mai Đức H vô hiệu đối với phần diện tích tặng cho nhầm lẫn 94,1m^2 đất ở tại nông Thôn; vị trí: phía Đông giáp đường dài 6m, phía Tây giáp nhà ông Thục dài 5,70m,

phía Nam giáp đất cho anh H dài 15,97m, phía Bắc giáp đất của vợ chồng ông Đ dài 16,22m; buộc anh Mai Đức H hoàn trả lại diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Mai Văn Đ, bà Trần Thị Nh; địa chỉ đất tại xóm 11, xã Q, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình. (Theo hình S2 sơ đồ kèm Theo bản án dân sự sơ Thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 08 Tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn).

1.2. Về án phí sơ Thẩm: buộc anh Mai Đức H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ Thẩm.

2. Về án phí phúc Thẩm: anh Mai Đức H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc Thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc Thẩm đã nộp, Theo biên lai số AA/2021/0004412 ngày 22/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Sơn. Anh H đã nộp đủ án phí dân sự phúc Thẩm.

3. Bản án phúc Thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (17/10/2022).

(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 Thoả 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 Điều 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:
- Các đương sự;
- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Kim Sơn;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- CCTHADS huyện Kim Sơn;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án.

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

Nguyễn Tử Lượng