

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 55/2023/DS-PT

Ngày: 16-5-2023

*V/v Yêu cầu tiếp tục thực hiện  
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất,  
yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với  
tiền bồi thường do thu hồi giải phóng mặt bằng.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Hồng Thu.

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Công Phương.

Ông Nguyễn Văn Hiệp.

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:** Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với tiền bồi thường do thu hồi giải phóng mặt bằng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 295/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân TX.Hoài Nh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn An Quý B, xã Hoài Ch, thị xã Hoài Nh, tỉnh Bình Định.

*Bị đơn:* Ông Đỗ Minh H1, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn An Quý B, xã Hoài Ch, thị xã Hoài Nh, tỉnh Bình Định.

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

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã Hoài Nh, Cơ quan thường trực Hội đồng giải phóng mặt bằng cụm công nghiệp Hoài Ch.

Địa chỉ: Số 06 đường 28/3 phường B, TX.Hoài Nh, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo pháp luật: Phạm Văn Ch - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nh, chủ tịch hội đồng giải phóng mặt bằng.

Ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H- Phó Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất, Phó Chủ tịch Hội đồng giải phóng mặt bằng (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Minh H1 là bị đơn
- *Kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, ông Đỗ Minh H:* Ngày 01/12/2017 em tôi Đỗ Minh H1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất 728A, tờ bản đồ số 7, thửa 839 tờ bản đồ số 7, thửa 836, tờ bản đồ số 7, thửa đất 667 tờ bản đồ số 7 xã Hoài Ch và đã được UBND xã Hoài Ch chứng thực. Sau khi ký chứng thực tôi nộp hồ sơ lên một cửa thị xã để làm sổ đỏ theo quy định của pháp luật. Nhưng không hiểu vì lý do gì mà ông H1 đã rút hồ sơ này lại. Các thửa đất trên tôi sử dụng từ khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cha tôi. Hiện tại các thửa đất số 836, 839, 667 tờ bản đồ số 7 xã Hoài Ch được giải phóng mặt bằng làm cụm công nghiệp xã Hoài Ch. Nhà nước đền bù nhưng vì có tranh chấp nên chưa cấp tiền cho ai.

Nay tôi yêu cầu tòa xem xét giải quyết: Buộc ông Đỗ Minh H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất số 728A tờ bản đồ số 7, diện tích 512m<sup>2</sup> đất trồng lúa. Công nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các thửa đất số 836, 839, 667 tờ bản đồ số 7 xã Hoài Ch cho tôi.

*Bị đơn, ông Đỗ Minh H1 trình bày:* Ngày 01/12/2017 tôi có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất số 728A, tờ bản đồ số 7, thửa 839 tờ bản đồ số 7, thửa 836, tờ bản đồ số 7, thửa đất 667 tờ bản đồ số 7 xã Hoài Châu cho ông Đỗ Minh H và đã được UBND xã Hoài Ch chứng thực. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này tôi không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là vì anh H không có trách nhiệm với gia đình, không có trách nhiệm chăm sóc mẹ của chúng tôi.

Nay ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, chuyển nhượng thửa đất số 728A, tờ bản đồ số 07 xã Hoài Châu và công nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các thửa đất số 836, 839, 667 cùng tờ bản đồ số 07 xã Hoài Châu cho ông H, tôi không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã Hoài Nh, Cơ quan thường trực Hội đồng giải phóng mặt bằng cụm công nghiệp Hoài Châu trình bày:*

Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Minh H1 và ông Đỗ Minh H được UBND xã Hoài Ch chứng thực ngày 01/12/2017, Hội đồng GPMB nhận thấy:

Việc ông Đỗ Minh H1 đơn phương không thực hiện hợp đồng tặng cho đã ký kết với ông Đỗ Minh H và đã được UBND xã Hoài Ch chứng thực ngày 01/12/2017 là không đảm bảo theo quy định tại Khoản 1, Điều 38 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/12/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch, cụ thể: *“Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được chứng thực chỉ được thực hiện khi có thỏa thuận bằng văn bản của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch”*.

- Căn cứ Điều 18, Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định quy định: “Hộ gia đình, cá nhân nhận đất chuyển nhượng sử dụng hợp pháp của người khác hoặc đất của ông bà, cha mẹ, anh, chị, em ruột (đất sử dụng hợp pháp) cho trước thời điểm công bố quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (giấy tờ chuyển nhượng, cho đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận) thì được tách hồ sơ để bồi thường, hỗ trợ cho người nhận đất chuyển nhượng của người khác hoặc người được cho đất nếu các thành viên trong hộ của người đứng tên trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất không tranh chấp và được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp, trừ trường hợp vi phạm Điều 191 Luật Đất đai”. Trên cơ sở đó, Hội đồng GPMB đã tách Hồ sơ bồi thường, hỗ trợ đối với các thửa đất số 836, 839, 667; tờ bản đồ số 7 (Bản đồ năm 1997), xã Hoài Châu cho ông Đỗ Minh H và đã được UBND huyện Hoài Nh (nay là UBND thị xã Hoài Nh) ban hành Quyết định thu hồi đất (tại các Quyết định số 2236/QĐ-UBND; 2237/QĐ-UBND; 2241/QĐ-UBND ngày 09/4/2020) và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (tại các Quyết định số 2242/QĐ-UBND ngày 09/4/2020; 2265/QĐ UBND và 2268/QĐ-UBND ngày 10/4/2020) là đúng quy định.

Đến nay Hội đồng GPMB chưa chi trả tiền theo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được UBND huyện Hoài Nh phê duyệt, do Ông Đỗ Minh H1 và ông Đỗ Minh H còn đang tranh chấp, chưa thống nhất thỏa thuận nhận tiền để tự phân chia, nên Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã Hoài Nhơn (cơ quan Thường trực Hội đồng GPMB) đã gửi vào Kho bạc nhà nước theo quy định tại Khoản 3, Điều 46, Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh Bình Định.

Kính đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nh xem xét, sớm đưa vụ án ra xét xử để Hội đồng GPMB chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người được hưởng theo đúng quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 295/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân TX.Hoài Nh, tỉnh Bình Định quyết định:

### 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh H.

Buộc ông Đỗ Minh H1 giao cho ông Đỗ Minh H quyền sử dụng thửa đất số 728A, tờ bản đồ số 78, diện tích 512m<sup>2</sup> đất trồng lúa xã Hoài Châu theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã Hoài Ch chứng thực ngày 01/12/2017.

Ông Đỗ Minh H trọn quyền sở hữu số tiền 243.161.400 đồng theo Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 và Quyết định số 2268/QĐ-UBND cùng ngày 10/4/2020 của UBND thị xã Hoài Nh đang được tạm gửi tại Kho bạc Nhà nước.

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

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, ông Đỗ Minh Hưng kháng cáo không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định rút kháng nghị và đề nghị Hủy bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử kháng nghị. Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thị xã Hoài Nh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định rút kháng nghị. Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử kháng nghị.

[2] Hộ gia đình cụ Đỗ C được UBND huyện Hoài Nh cấp GCNQSD số 00823/A3 ngày 05.10.1995 đối với 5.095m<sup>2</sup> đất bao gồm các thửa 512, 26, 735A, 728A, 60, 839, 836, 956, 667 tờ bản đồ số 07, 08 tọa lạc tại An Quý Bắc, Hoài Châu, Hoài Nh, Bình Định. Qua thu thập tài liệu chứng cứ, Ủy ban nhân dân xã Hoài Ch xác nhận tại thời điểm giao quyền sử dụng đất hộ ông Đỗ C gồm 08 nhân khẩu: Cụ Đỗ C, cụ Đỗ Thị Ho, ông Đỗ Minh H, ông Đỗ Minh H1, bà Đỗ Thị Kim L, bà Đỗ Thị Kim Hu, bà Trần Thị Ng và anh Đỗ Minh Hi.

Thế nhưng, ngày 12.9.2014 cụ Đỗ Thị Ho ký hợp đồng tặng cho toàn bộ các thửa đất trên cho ông Đỗ Minh H1, số công chứng 83 quyền số 01/2014 tại Ủy ban nhân dân xã Hoài Ch. Và ông H1 đã được chỉnh lý biến động sang tên ông H1 ngày 09.10.2014. Hợp đồng tặng cho không có đầy đủ các nhân khẩu trong hộ gồm chị L, chị Hu, chị Hi, anh Ng và chị L, chị Hu yêu cầu chia thừa kế của cha mẹ theo quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ về Hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên đã không đưa chị L, chị Hu, chị Hi, anh Ng vào tham gia tố tụng đã làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của chị L, chị Hu, chị Hi, anh Ng.

[3] Ngày 01/12/2017 ông Đỗ Minh H1 ký hợp đồng tặng cho ông Đỗ Minh H 4 thửa đất gồm: thửa đất số 728A, thửa 839, thửa 836, thửa 667 tờ bản đồ số 7 thuộc An Quý Bắc, Hoài Châu, Hoài Nh , Bình Định. Hợp đồng tặng cho đã được UBND xã Hoài Ch ký chứng thực số 01/2017 ngày 01.12.2017. Nhưng ông H, ông H1 cũng như chị L, chị Hu xác nhận thực tế các thửa đất này ông Đỗ C đã chia cho ông H và ông H cùng vợ là Trần Thị Ng và Đỗ Minh Hi trực tiếp quản lý, canh tác các thửa đất này từ trước đến nay. Ông H1 không canh tác các thửa đất này nên các bên không có việc giao đất như Điều 2 của Hợp đồng tặng ghi nhận “Bên A có nghĩa vụ giao đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng có giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B ngay sau khi Hợp đồng này được chứng thực tại UBND xã Hoài Ch”. Trưởng thôn cũng như UBND xã Hòa Ch xác nhận các thửa đất này được cân đối giao quyền cho là Đỗ Minh H, Trần Thị Ng và Đỗ Minh Hi.

Xét thấy cấp sơ thẩm chỉ căn cứ GCNQSD đã được chỉnh lý biến động sang tên ông H1 để xác định ông H1 là chủ sử dụng đất là chưa có cơ sở vững chắc. Cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó, Hội xét xử phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 295/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nh, tỉnh Bình Định. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV thì ông H1 không phải chịu.

[2.3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định đề nghị đình chỉ xét xử kháng nghị; Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thị xã Hoài Nh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV.*

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 295/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nh, tỉnh Bình Định.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Đỗ Minh H1 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000094 ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoài Nh.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TX.Hoài Nh;
- CCTHADS TX.Hoài Nh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Võ Thị Hồng Thu**