

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 55/2023/DS-ST

Ngày: 11 - 7 - 2023

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 HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Trường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thiện

Bà Nguyễn Thị Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Cao Quốc Thuận - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 6 và 11 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022, về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2023/QĐST-DS, ngày 31/5/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2023/QĐST-DS, ngày 16 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lữ Thị H**, sinh năm 1957; nơi cư trú: **số nhà G, đường số C, tổ C, thôn E, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**.

2. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

2.1 Ông **Lữ Trọng P**, sinh năm 1967; nơi cư trú: **Thôn F, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**.

2.2 Ông Nguyễn Phương N, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số C, đường C, khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Bị đơn: Quý tín dụng nhân dân S1; địa chỉ: Tổ F, thôn B, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bành Phi L; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Cao C, sinh năm 1992; Nơi cư trú: Tổ B, thôn A, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

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

4.1 Ông Trịnh Đình C1, sinh năm 1954;

4.2 Bà Trần Thị T, sinh năm 1964;

4.3 Anh Trịnh Đình S, sinh năm 1985;

4.4 Anh Trịnh Đình T1, sinh năm 1987;

4.5 Chị Trịnh Thị T2, sinh năm 1989;

4.6 Anh Trịnh Đình T3, sinh năm 1991;

Cùng nơi thường trú: Số H, đường số C, thôn F, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

4.7 Anh Nguyễn Quốc Đ, sinh năm 1986; Thường trú: Tổ E, thôn E, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Tạm trú: 191/19, Phạm Hồng T4, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.8 Chị Nguyễn Thị Nhã U, sinh năm 1990; Nơi cư trú: Tổ H, khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

5. Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Quốc Đ, chị Nguyễn Thị Nhã U: Ông Lữ Trọng P, sinh năm 1967; nơi cư trú: Thôn F, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt ông P, ông N, ông C; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/2/2003 bà Lữ Thị H nhận chuyển nhượng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m², tọa lạc tại thôn B, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận của ông

Trịnh Đình C1 đã được **UBND huyện Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067, ngày 28/12/2001 với giá 7.000.000 đồng, các bên lập giấy chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Ngày 26/02/2003 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được **Ủy ban nhân dân xã S** xác nhận.

Ngày 10/3/2003, **Quỹ Tín dụng nhân dân Sùng Nhơn** nhận chuyển nhượng thửa đất 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² từ ông **Nguyễn Phước T5**, giáp ranh với thửa đất bà **Lữ Thị H** nhận chuyển nhượng từ ông **Trịnh Đình C1**.

Vì diện tích đất của **Quỹ tín dụng nhân dân S1** không đủ xây dựng trụ sở làm việc nên giữa bà **H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** thỏa thuận chuyển đổi đất nội dung bà **H** đồng ý đổi cho **Quỹ tín dụng nhân dân S1** thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² mà bà **H** đã nhận chuyển nhượng từ ông **C1** lấy thửa đất 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² mà **Quỹ tín dụng nhân dân S1** nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Phước T5** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** đồng ý tặng cho lại bà **H** phần đất phía sau của thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3 diện tích 35 m² (5m ngang x 7m dài), chi phí sang nhượng bên nào sử dụng đất bên đó chịu chi phí. Việc chuyển đổi đất, tặng cho lại quyền sử dụng đất các bên lập biên bản về việc đổi đất thổ cư ngày 01/4/2003.

Tháng 10/2003, bà **Lữ Thị H** đồng ý chuyển nhượng lại cho **Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn** 10m² (ngang 2m x dài 5m) trong tổng diện tích 35m² (5m ngang x 7m dài) thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 03 mà **Quỹ tín dụng nhân dân S1** đã tặng cho lại bà **H** khi các bên thỏa thuận đổi đất ngày 01/4/2003, việc chuyển nhượng 10m² (ngang 2m x dài 5m) các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông **Trịnh Đình C1** và kể từ sau ngày bà **H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** thỏa thuận chuyển đổi, tặng cho đất thì bà **H** là người sử dụng diện tích 25m² đất mà **Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn** cho bà. Sau khi sử dụng một thời gian bà **H** chuyển nhượng thửa đất 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² từ đó đến nay bà **H** để trống và không còn sử dụng diện tích 25m² này.

Hiện nay, để thuận tiện cho việc sinh hoạt bà **H** có nhu cầu thực hiện thủ tục sang tên đổi với diện tích 25m² đất thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 03, diện tích 100m², tại **Thôn B, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận** mà **Quỹ tín dụng nhân dân S1** tặng cho bà còn lại khi các bên thỏa thuận chuyển đổi đất, nhưng các bên không tự

giải quyết được. Nên bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc **Quỹ tín dụng nhân dân S1** phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận tặng cho bà **Lữ Thị H** diện tích 25m² đất thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067, được **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp ngày 28/12/2001.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả theo quy định.

Tại đơn khởi kiện phản tố và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn, người đại diện trình bày:

Quỹ tín dụng nhân dân S1 và người đại diện thống nhất như phần trình bày của nguyên đơn và người đại diện về nội dung mà các bên đã thỏa thuận tại “Biên bản về việc đổi đất thổ cư” lập ngày 01/4/2003 giữa bà **Lữ Thị H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1**. Từ khi thỏa thuận đổi đất thổ cư, cho đến trước khi **Quỹ tín dụng nhân dân S1** có đơn khởi kiện phản tố thì **Quỹ tín dụng nhân dân S1** vẫn đồng ý tiếp tục tặng cho bà **Lữ Thị H** phần diện tích 25m² theo sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh **Văn phòng Đ1** đo vẽ ngày 17/10/2022 thể hiện bởi các điểm M3, M4, M5, M6 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067 được **UBND huyện Đ** cấp ngày 28/12/2001 đã được cập nhật biến động cho **Quỹ tín dụng nhân dân S1** ngày 16/11/2005 như nội dung mà các bên đã thỏa thuận trước đó khi các bên thống nhất chuyển đổi đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án phía đại diện nguyên đơn có lời lẽ xúc phạm đến bị đơn, bên cạnh đó các bên không thống nhất được cách thức giải quyết tranh chấp, đồng thời đổi chiều quy định của pháp luật thì tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển đổi đất thổ cư, tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/4/2003 thì thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067 được **UBND huyện Đ** cấp ngày 28/12/2001 thuộc quyền sử dụng của ông **Trịnh Đình C1**. Nên **Quỹ tín dụng nhân dân Sùng N1** không có quyền tặng cho bà **H** quyền sử dụng đất này.

Do đó, **Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn** yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận tặng cho ngày 01/4/2003 giữa **Quỹ tín dụng nhân dân S1** và bà **Lữ Thị H** là giao dịch dân sự vô hiệu, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả theo quy định.

*Theo hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Quốc Đ**, chị **Nguyễn Thị Nhã U** và người đại diện trình bày:*

Thông nhất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trịnh Đình C1**, bà **Trần Thị T** trình bày:

Trước đây vào khoảng năm 2000 đến năm 2001 Nhà nước có chính sách giao đất cho dân có thu tiền nên ông **C1**, bà **T** có làm thủ tục để được cấp diện tích 100m² (chiều dài 20m, chiều ngang 05m) tờ bản đồ số 3, thửa số 176 tại **thôn B, xã S, huyện Đ**. Ông **C1**, bà **T** có giữ biên lai đóng tiền chứ chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/02/2003 ông **C1**, bà **T** chuyển nhượng lại thửa đất cho bà **H** với giá 7.000.000 đồng, việc mua bán các bên có lập Giấy chuyển nhượng do ông **C2** cán bộ địa chính xã lập dùm và ký thay, nhưng ông **C1**, bà **T** thống nhất toàn bộ nội dung. Thời điểm này ông **C1**, bà **T** cũng chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi lập giấy sang nhượng bà **H** tự liên hệ Ủy ban nhân dân Xã **S** hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Thời gian gần đây khi bà **H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** phát sinh tranh chấp thì ông **C1**, bà **T** mới biết bà **H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** hoán đổi đất cho nhau. Ông **C1**, bà **T** không có ý kiến gì về việc hoán đổi đất này vì từ năm 2003 ông **C1**, bà **T** đã chuyển nhượng thửa đất cho bà **H**, đã nhận đủ tiền và bà **H** cũng đã nhận đất. Do đó, nếu bà **H** muốn đổi đất cho Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn thì bà **T**, ông **C1** thống nhất và hoàn toàn không có tranh chấp.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Trịnh Đình S**, anh **Trịnh Đình T1**, chị **Trịnh Thị T2**, anh **Trịnh Đình T3**:

Mặc dù đã được Tòa án thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có đơn khởi kiện độc lập, cũng không có ý kiến, tài liệu chứng cứ gì giao nộp cho Tòa án, cũng không tham gia làm việc và tham gia phiên tòa.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

+ Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Quốc Đ**, chị **Nguyễn Thị Nhã U**, người đại diện đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự, người đại diện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trịnh Đình C1**, bà **Trần Thị T**, anh **Trịnh Đình S**, anh **Trịnh Đình T1**, chị **Trịnh Thị T2**, anh **Trịnh Đình T3** không chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án: Tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển đổi tặng cho quyền sử dụng đất thì thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m², tọa lạc tại **thôn B, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận** được **UBND huyện Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067, ngày 28/12/2001 cho ông **Trịnh Đình C1** không thuộc quyền sử dụng của Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về mặt hình thức. Đồng thời diện tích các bên thỏa thuận tặng cho ngày 01/4/2003 không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định 21/2021/QĐ-UBND, ngày 30/8/2021 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B**. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất giữa **Quỹ tín dụng nhân dân S1** và bà **Lữ Thị H** vô hiệu một phần. Buộc bà **Lữ Thị H** trả lại đất cho **Q** tín dụng nhân dân Sùng Nhơn và buộc **Quỹ tín dụng nhân dân S1** trả lại giá trị đất theo kết quả định giá ngày 05/7/2023 cho bà **H**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên Tòa, trên cơ sở ý kiến của Đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại **xã S, huyện Đ**, nên khởi kiện của nguyên đơn là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện, chứng cứ do các đương sự, người đại diện cung cấp, do Tòa án thu thập, quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa cần xác định quan hệ tranh chấp giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Quốc Đ**, chị **Nguyễn Thị Nhã U** nhưng có người đại diện tham gia; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trịnh Đình C1**, bà **Trần Thị T**, anh **Trịnh Đình S**, anh **Trịnh Đình T1**, chị **Trịnh Thị T2**, anh **Trịnh Đình T3** nhưng không có lý do chính đáng, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự trên tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2015 và Luật đất đai năm 1993 để giải quyết tranh chấp là phù hợp.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trịnh Đình C1**, bà **Trần Thị T**, anh **Trịnh Đình S**, anh **Trịnh Đình T1**, chị **Trịnh Thị T2**, anh **Trịnh Đình T3** không có đơn khởi kiện độc lập, không cung cấp tài liệu, chứng cứ, cũng không tham gia làm việc, tham gia phiên tòa nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự, người đại diện khác giao nộp và do Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

[6] Quá trình làm việc cũng như tại phiên các đương sự, người đại diện đều thừa nhận ngày 01/4/2003 giữa bà **Lữ Thị H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** thỏa thuận bà **Lữ Thị H** đồng ý chuyển đổi cho **Quỹ tín dụng nhân dân S1** thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² mà bà **H** đã nhận chuyển nhượng từ ông **Trịnh Đình C1** lấy thửa đất 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² của **Quỹ tín dụng nhân dân S1** nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Phước T5** đồng thời **Quỹ tín dụng nhân dân S1** đồng ý tặng cho lại bà **H** phần đất phía sau của thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3 diện tích 35 m² (5m ngang x 7m dài). Việc chuyển đổi đất, cho tặng lại quyền sử dụng đất các bên có lập “Biên bản về việc đổi đất thổ cư” ngày 01/4/2003. Nên đây là sự thật không cần phải chứng minh.

[6.1] Xét nguồn gốc của thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² và thửa đất 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m²:

Thời điểm ngày 01/4/2003 khi bà **Lữ Thị H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** thỏa thuận chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất thì thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² tọa lạc tại **thôn B, xã S, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận** được **UBND huyện Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067, ngày 28/12/2001 cho hộ ông **Trình Đình C1** còn thửa đất 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² tọa lạc tại **thôn B, xã S, huyện Đ**, được **UBND huyện Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 779959, ngày 30/10/2001 cho hộ ông **Nguyễn Phước T5**.

Tại phiên tòa các đương sự, người đại diện đều thừa nhận thời điểm ngày 01/4/2003 việc bà **H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** thỏa thuận chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 176, 177 thì gia đình ông **Trình Đình C3** và ông **Nguyễn Phước T5** đều không biết. Việc bà **H** nhận chuyển nhượng thửa đất 176 từ ông **Trình Đình C1** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** nhận chuyển nhượng thửa 177 từ ông **Nguyễn Phước T5** cũng chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng về mặt pháp lý, các bên bà **H**, **Quỹ tín dụng nhân dân S1** đều chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 30 Luật đất đai năm 1993, quy định:

“Khoản 1 Điều 30. Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây:

1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp”

Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định:

“Khoản 1 Điều 462. Tặng cho tài sản có điều kiện

1. Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ trước hoặc sau khi tặng cho. Điều kiện tặng cho không được vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.”

Như vậy, thỏa thuận chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng các thửa đất 176, 177 ngày 01/4/2003 giữa bà **Lữ Thị H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** đã vi phạm điều cấm của Luật đất đai năm 1993.

[6.2] Xét về hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Điều 459, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định:

“Điều 459. Tặng cho bất động sản

1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.

Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Ngày 01/4/2003 giữa bà **Lữ Thị H** và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất kích thước ngang 5 mét dài 7m chỉ lập giấy tay, là không tuân thủ về hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[6.3] Phần diện tích tranh chấp 25 m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng Đ1** đo vẽ ngày 17/10/2022 thể hiện bởi các điểm M3M4M5M6 thuộc thửa 176, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067 đã được cập nhật biến động cho **Quỹ tín dụng nhân dân S1**, không giáp đường, hiện nay bà **H** cũng đã chuyển nhượng thửa đất 177 sau khi nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Phước T5** và không còn thửa đất nào giáp ranh với phần đất 25m² đang tranh chấp. Trong khi đó phần diện tích đất 25m² cũng không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo Quyết định 21/2021/QĐ-UBND, ngày 30/8/2021 của **Ủy ban nhân dân tỉnh B**.

[7] Từ [6.1] [6.2] [6.3] có cơ sở xác định thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/4/2003 thể hiện tại “Biên bản về việc đổi đất thổ cư” giữa **Quỹ tín dụng nhân dân S1** và bà **Lữ Thị H** là giao dịch dân sự vô hiệu, do vi phạm điều cấm của luật và không tuân thủ về hình thức theo quy định tại các Điều 123, 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân

sự năm 2015 nên yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Xét hậu quả của Hợp đồng giao dịch dân sự vô hiệu.

[8.1] Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định:

“Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

[8.2] Mặc dù tại “Biên bản về việc đổi đất thổ cư” các bên thỏa thuận tặng cho diện tích đất 35m² (5m ngang x 7m dài). Tuy nhiên, liên quan trong vụ án các bên đương sự chỉ tranh chấp phần diện tích 25m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 17/10/2022 thể hiện bởi các điểm M3M4M5M6. Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng chỉ xem xét đến phần diện tích các bên tranh chấp trong vụ án (25m²).

[8.3] Theo các bên đương sự và người đại diện đều thừa nhận, mặc dù bà H là người được nhận quyền sử dụng phần diện tích 35m² (5mx 7m) từ Quỹ tín dụng nhân dân S1 khi các bên thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng thửa 176, 177 nhưng thực tế bà H nhận thừa đất số 176, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067, ngày 28/12/2001 từ ông Trịnh Đình C1 sau khi bà nhận chuyển nhượng từ ông C1 vào ngày 16/02/2003, chứ không phải nhận từ Quỹ tín dụng nhân dân S1 sau khi các bên thỏa thuận chuyển đổi thửa 176, 177 vào ngày 01/4/2003 và Quỹ tín dụng nhân dân S1 cũng cho rằng không nhận gì từ bà H về việc

tặng cho lại bà H 35m² (5mx 7m) đất từ việc chuyển đổi thửa đất 177, 176, nên **Quỹ tín dụng nhân dân S1** yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu là buộc bà H trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp và Quỹ tín dụng không có nghĩa vụ gì đối với bà H.

[8.4] Mặc dù bà H là người nhận thửa đất 176 từ ông **Trịnh Đình C1** trước khi thỏa thuận chuyển đổi, tặng cho đất với **Quỹ tín dụng nhân dân S1**, nhưng điều kiện để bà H đồng ý chuyển đổi thửa đất 176 lấy thửa 177 với Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn là **Quỹ tín dụng nhân dân S1** phải cho bà H phần diện tích 35m² (5m x 7m) thuộc thửa 176 và thực tế bà H cũng sử dụng phần diện tích đất 35m² và sau này là 25m² cho đến nay mà **Quỹ tín dụng nhân dân S1** không hề tranh chấp.

[8.5] Các bên đều thừa nhận mục đích khi thỏa thuận chuyển đổi thửa đất 176, 177 là để **Quỹ tín dụng nhân dân S1** mở rộng khuôn viên trụ sở và trên thực tế, sau khi các bên chuyển đổi quyền sử dụng thửa 176, 177 thì sau đó bà **Lữ Thị H** đã nhận chuyển nhượng thửa đất 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 779959 từ hộ ông **Nguyễn Phước T5** theo hồ sơ số 009620 được Cơ quan có thẩm quyền cập nhật biến động vào ngày 28/3/2011 và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** nhận chuyển nhượng từ ông **Trịnh Đình C1** thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001/CN, ngày 10/10/2005, được cơ quan có thẩm quyền cập nhật biến động ngày 16/11/2005.

[8.6] Đồng thời, sau khi các bên thỏa thuận chuyển đổi, tặng cho đất thì bà **Lữ Thị H** luôn là người sử dụng diện tích 35m² (5mx 7m), đến ngày 21/8/2007, sau khi **Quỹ tín dụng nhân dân S1** đã hoàn thành thủ tục pháp lý đối với thửa đất 176 thì giữa bà H và **Quỹ tín dụng nhân dân S1** đã thỏa thuận bà H chuyển nhượng lại phần diện tích 10m² (2x5)m, trong tổng số 35m² (5mx 7m), mà trước đó ngày 01/4/2003 **Quỹ tín dụng nhân dân S1** đã đồng tặng ý cho bà H. Nên việc **Quỹ tín dụng nhân dân S1** cho rằng không nhận gì từ bà H khi thỏa thuận tặng cho bà H 35 m² thuộc thửa 176 là không có cơ sở.

[8.7] Mặc dù các bên vi phạm quy định của pháp luật về việc tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng việc chuyển đổi đất trên thực tế của các bên đều đạt được.

[8.8] Tại thời điểm thỏa thuận chuyển đổi đất và tặng cho quyền sử dụng đất các bên đều biết thửa đất số 176, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số U 790067 là của hộ ông **Trịnh Đình C1** và thửa đất 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 779959 của hộ ông **Nguyễn Phước T5** nhưng vẫn thỏa thuận, nên các bên đều có lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng bị vô hiệu. Tuy nhiên, tại thời điểm thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn là bên có hiểu biết pháp luật hơn, nhưng vẫn thỏa thuận, nên mức độ lỗi của **S1** với bà **Lữ Thị H** là nhiều hơn, tỷ lệ 60%/40%. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Nên cần buộc bà **Lữ Thị H** hoàn trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn phần diện tích đất 25m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng Đ1** đo vẽ ngày 17/10/2022 thể hiện bởi các điểm M3M4M5M6 và tài sản trên đất gồm 01 xác nhà vệ sinh, 01 xác nhà tắm, tường rào (*theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2022*) và buộc **Quỹ tín dụng nhân dân S1** bồi thường cho bà **H** giá trị đất theo mức độ lỗi 60% (25.000.000 đồng theo kết quả định giá tài sản ngày 05/7/2023) là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng)

[9] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với chi phí đo đạc đây là nghĩa vụ cung cấp chứng cứ nên nguyên đơn phải tự chịu.

[10] Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên bà **H** là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí, nên bà **H** không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải bồi thường cho bà **H**. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

[11] Các đương sự, người đại diện đều có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 5; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Các Điều 91, 203, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự

năm 2015; Các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 357, khoản 1 Điều 408, các Điều 457, 459, khoản 1 Điều 462, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014, 2018 và 2020; Điểm d khoản 1 Điều 12; các khoản 1, 9 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Tuyên xử:

1.1 Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc **Quỹ tín dụng nhân dân S1** phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận tặng cho diện tích 25m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng Đ1** đo vẽ ngày 17/10/2022 thể hiện bởi các điểm M3M4M5M6 thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067, được **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp ngày 28/12/2001 đã được cập nhật biên động cho **Quỹ tín dụng nhân dân S1**.

1. 2 Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/4/2003 giữa **Quỹ tín dụng nhân dân S1** và bà **Lữ Thị H** thể hiện tại “*Biên bản về việc đổi đất thổ cư*” vô hiệu.

+ Buộc bà **Lữ Thị H** hoàn trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn diện tích đất 25m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng Đ1** đo vẽ ngày 17/10/2022 thể hiện bởi các điểm M3M4M5M6 và tài sản trên đất gồm 01 xác nhà vệ sinh, 01 xác nhà tắm, tường rào (*theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2022*) thuộc thửa số 176, tờ bản đồ số 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790067, được **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp ngày 28/12/2001 đã được cập nhật biên động cho **Quỹ tín dụng nhân dân S1**. (*Kèm theo sơ đồ*).

+ Buộc Quỹ tín dụng nhân dân **Sùng N1** phải bồi thường cho bà **Lữ Thị H** số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà **Lữ Thị H** phải chịu 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá. Bà **Lữ Thị H** đã chi đủ.

3. Về án phí:

Bà **Lữ Thị H** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Quỹ tín dụng nhân dân Sùng Nhơn phải chịu 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà **Quỹ tín dụng nhân dân S1** đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014965, ngày 03/4/2023. Quỹ tín dụng nhân dân **Sùng N1** còn phải nộp 450.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ngàn đồng) án phí.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự, người đại diện của đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông đạt hợp lệ bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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:

- VKSND huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- C.C. THA.DS huyện Đức Linh;

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

- Lưu HS, án văn.

Trần Đình Trường