

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **146/2022/DS-PT**

Ngày: 11/8/2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Bă - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2022/TLPT-DS ngày 05/5/2022 về "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 2/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2022/QĐPT-DS ngày 21/6/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị Đ, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số x đường y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - (có mặt)

- Bị đơn: Ông Phùng Minh H, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị Uyên Tr, sinh năm 1974 - (có mặt)

Địa chỉ: Số z đường p, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện K;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Th; Chức vụ: Phó chủ tịch - (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường H, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Phùng Thị Minh T; sinh năm 1971 - (có mặt)

Địa chỉ: Số x đường y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Phùng Minh Ch, sinh năm 1976 - (có mặt)

Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Phùng Minh H1, sinh năm 1980 - (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố t, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Phùng Thị Minh L, sinh năm 1985 - (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố t, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Hiện tạm trú: Thôn x, xã BH, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

* Người kháng cáo: Bị đơn Ông Phùng Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hà Thị Đ trình bày:***

Tôi và ông Phùng Minh Ch, ông Ch (chết vào ngày 11/12/2017) là vợ chồng, chung sống với nhau từ năm 1970. Quá trình chung sống vợ chồng tôi có 05 con chung, gồm: Chị Phùng Thị Minh T, sinh năm 1971; Anh Phùng Minh H, sinh năm 1974; Anh Phùng Minh Ch, sinh năm 1976; Anh Phùng Minh H1, sinh năm 1980; Chị Phùng Thị Minh L, sinh năm 1985.

Năm 1983, vợ chồng tôi có khai hoang được hơn 3.000m² đất ven ruộng tại Tổ dân phố t, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Năm 1990, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0280 QSDĐ/KH02 ngày 28/8/1990 mang tên ông Phùng Minh Ch, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích là 3.080m², đất tọa lạc tại thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 11/7/2016, ông Phùng Minh Ch có đề nghị các con về họp gia đình để thống nhất việc tặng cho anh Phùng Minh H thửa đất trên để anh H thế chấp vay Ngân hàng với số tiền nhiều hơn. Nhưng với điều kiện anh H có trách nhiệm về ở cùng vợ chồng tôi và chăm sóc vợ chồng tôi cho đến khi qua đời thì anh H được toàn quyền sử dụng tài sản là thửa đất trên. Tất cả mọi thành viên trong gia đình đều thống nhất và ký vào biên bản họp gia đình.

Ngày 13/7/2016, ông Phùng Minh Ch với anh Phùng Minh H và chị Nguyễn Thị Uyên Tr tiến hành thiết lập chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn B thì tôi không biết và không có ký vào hợp đồng tặng cho này. Sau khi lập biên bản họp gia đình, anh H không về chung sống với vợ chồng tôi, cũng không cấp dưỡng, không chăm sóc vợ chồng tôi ngày nào. Từ khi chồng tôi chết cho đến nay thì tôi vẫn sinh sống trên thửa đất đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.080m² (diện tích đo trên thực địa là 4.269m²).

Sau khi thỏa thuận gia đình xong, anh H không thực hiện cam kết cho đến năm 2021 anh H mới nhờ người đem gạo và nhu yếu phẩm vào gửi cho tôi, ngoài ra có 2 lần gửi tiền cho tôi mỗi lần 500.000 đồng nhưng tôi không nhận.

Đối với việc vay vốn ngân hàng thì năm 2010 anh H và chị Tr cần vay vốn nên xuống nhà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi để vay vốn và nhờ vợ chồng tôi ký thế chấp. Tôi không biết anh H, chị Tr vay vốn tại Ngân hàng nào, vay bao nhiêu, vì là con ruột nên vợ chồng tôi tin tưởng nên vợ chồng tôi đã ký hồ sơ vay vốn cho anh H, chị Tr. Sau khi vay được tiền anh H sử dụng vào việc gì tôi không biết.

Đối với việc chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H2 thì vào khoảng tháng 6/2006 vợ chồng tôi có ý định chuyển nhượng một phần đất vườn thửa đất

số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.080m². Sau đó có bà Nguyễn Thị Thu H2, đến hỏi mua. Vợ chồng tôi thỏa thuận với nhau sang nhượng cho bà H2 một phần đất có chiều ngang 40m, chiều dài 50m, tổng diện tích 2.000m² với giá 200.000.000 đồng. Sau khi vợ chồng tôi làm giấy sang nhượng đất xong, hai bên ký tên và có xác nhận của ông Phan Văn H3 là thôn trưởng. Do bà H2 chưa giao tiền nên trong giấy sang nhượng đất không ghi số tiền, vợ chồng tôi thỏa thuận ký giấy trước khi nào giao tiền xong mới ghi vào giấy sang nhượng đất. Sau đó bà H2 đổi ý không mua nữa và không giao tiền cho vợ chồng tôi, do đó vợ chồng tôi cũng không sang nhượng đất nữa.

Do anh H không thực hiện cam kết việc chăm sóc, cấp dưỡng vợ chồng tôi như đã thỏa thuận với vợ chồng tôi và các con tôi khi nhận tặng cho đất. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết hủy ½ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho là ông Phùng Minh Ch và người được tặng cho là anh Phùng Minh H và chị Nguyễn Thị Uyên Tr số chứng thực số 145, quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 13/7/2016 của UBND thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa đất 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 3080m² (diện tích đo trên thực địa là 4.269m²) và giải quyết hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng.

Buộc anh H, chị Tr trả lại cho tôi 1/2 diện tích đất (phần đất có nhà hiện nay tôi đang ở đo trên thực địa có diện tích 2.134,0m², trong đó đất ở là 150m²) thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.080m² (diện tích đo trên thực địa là 4.269m² trong đó đất ở là 300m²), đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 021210 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/01/2017 cho hộ ông Phùng Minh H và bà Nguyễn Thị Uyên Tr. Tôi đồng ý để lại 01 lối đi từ đường vào đến phần đất bên trong của anh H, chị Tr và tôi có trách nhiệm tháo dỡ công trình phụ diện tích 12,6m² trên đường đi vào đất anh H, chị Tr.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phùng Minh H và bà Nguyễn Thị Uyên Tr trình bày:***

Vợ chồng ông bà đồng ý với ý kiến của bà Hà Thị Đ trình bày về mối quan hệ hôn nhân giữa vợ chồng ông Phùng Minh Ch và bà Hà Thị Đ, bố mẹ ông H sinh được 05 người con và ông Ch đã chết vào ngày 11/12/2017.

Về đất hiện nay tranh chấp có nguồn gốc trước đây ông nội ông H là ông Phùng Văn C đi làm kinh tế mới tại huyện K, tỉnh Đắk Lắk khai hoang và đã được cấp diện tích đất là 3.080m², thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại thị trấn B, huyện K. Năm 1986 ông bà nội qua đời. Năm 1987 bố tôi là ông Phùng Minh Ch cùng các cô, chú trong gia đình họp và thống nhất giao lại diện tích đất này cho bố tôi quản lý và sử dụng làm nơi thờ cúng. Năm 1990, diện tích đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 086489, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02803 QSDĐ/KH02 ngày 28/5/1990 mang tên ông Phùng Minh Ch. Trong quá trình quản lý và sử dụng lô đất trên, vào ngày 08/6/2006 bố mẹ tôi làm giấy viết tay sang nhượng 2.000m² đất vườn có chiều ngang là 40m, chiều dài 50m cho bà Nguyễn Thị Thu H2 nhưng vẫn chưa làm thủ tục tách bìa, khi chuyển nhượng đất vợ chồng tôi không biết. Vào khoảng tháng 02/2010, bố mẹ tôi ông Phùng Minh Ch và bà Hà Thị Đ có sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thế chấp vay vốn Ngân

hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh H, tỉnh Đắk Lắk để làm ăn. Tuy nhiên do lúc đó bố mẹ tôi đã quá tuổi để giao dịch với Ngân hàng nên đã nhờ vợ chồng tôi Phùng Minh H và Nguyễn Thị Uyên Tr đứng tên vay giùm còn bố mẹ tôi làm thủ tục thế chấp tài sản nói trên để vay Ngân hàng. Sau mỗi năm bố mẹ tôi không trả được tiền lãi nên vợ chồng tôi lại giúp bố mẹ vay thêm một ít để đáo hạn ngân hàng, số tiền vay tăng dần theo từng năm.

Vào giữa năm 2016 số nợ Ngân hàng cả gốc và lãi lên đến 450.000.000 đồng nên Ngân hàng không tiếp tục cho vay nữa và yêu cầu trả nợ; bố mẹ tôi không có khả năng trả nợ và vợ chồng tôi đã đứng ra trả hết số nợ Ngân hàng cho bố mẹ tôi là 450.000.000 đồng. Sau khi trả nợ xong Ngân hàng khoảng 6 ngày, bố mẹ tôi đã họp gia đình để bàn về việc trả nợ Ngân hàng và phụng dưỡng bố mẹ sau này. Sau khi họp bàn tất cả các thành viên trong gia đình đã thống nhất giao toàn bộ tài sản của bố mẹ gồm đất đai, ruộng, vườn, nhà cửa trong đó có diện tích đất 3.080m², thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, tôi có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ cho Ngân hàng và phụng dưỡng bố mẹ cho đến khi bố mẹ chết. Tất cả các thành viên trong gia đình tôi đã đồng ý ký vào biên bản họp gia đình đồng ý giao tài sản cho tôi, khi làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ghi là tài sản bố tặng cho con để giảm bớt tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Thu H2 gửi đơn lên UBND thị trấn Buôn Trấp về việc bố mẹ tôi đã chuyển nhượng 2.000 m² đất vườn (nằm trong diện tích đất 3.080m², thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4) cho bà H2 nhưng chưa làm thủ tục tách bìa, vợ chồng tôi đã thỏa thuận và bỏ tiền chuộc lại 2.000m² đất vườn từ bà H2 với giá 70.000.000 đồng.

Khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, vì đã có biên bản họp gia đình nên chỉ có một mình bố tôi ông Phùng Minh Ch làm thủ tục và ký giấy tờ bên tặng cho, tuy nhiên thời điểm đó mẹ tôi và tất cả các em trong gia đình đều biết và không ai có ý kiến gì.

Trong thời gian bố tôi đau ốm vợ chồng tôi đã đưa tiền lo thuốc men và chạy chữa cho bố, vợ chồng tôi cũng có về họp để sửa sang lại nhà cửa và sống cùng bố mẹ cho tiện chăm sóc. Tuy nhiên mẹ tôi bà Hà Thị Đ và chị gái là Phùng Thị Minh T không đồng ý cho vợ chồng tôi sửa chữa lại nhà. Từ đó đến nay mẹ tôi vẫn ở và sinh hoạt trên diện tích đất trên, vườn vợ chồng tôi vẫn thường xuyên về chăm sóc nhưng để cho mẹ tôi thu hoạch toàn bộ nông sản trong vườn gồm cà phê, tiêu, trái cây.... lấy tiền sinh hoạt. Ngoài ra vợ chồng tôi cũng thường xuyên cung cấp gạo và một số nhu yếu phẩm khác cho mẹ tôi đến thời điểm hiện tại.

Việc bố tôi làm thủ tục tặng cho đất vợ chồng tôi có sự đồng ý của toàn bộ các thành viên trong gia đình tôi. Vợ chồng tôi cũng đã thực hiện đầy đủ cam kết trả nợ Ngân hàng và phụng dưỡng cha mẹ. Do đó, việc mẹ tôi bà Hà Thị Đ yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bố tôi Phùng Minh Ch và vợ chồng tôi (Phùng Minh H, Nguyễn Thị Uyên Tr) là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ tôi là bà H2 Thị Đ. Vợ chồng ông bà không có yêu cầu độc lập gì đối với số tiền 450.000.000 đồng trả ngân hàng và 70.000.000 đồng trả bà Nguyễn Thị Thu H2.

*** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

1. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện K trình bày:

Vào ngày 13/7/2016, UBND thị trấn B có nhận được hồ sơ yêu cầu chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Phùng Minh Ch tặng cho ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ 04, diện tích 3.080m² thuộc GCNQSDĐ số A086489, số vào sổ 02803 do UBND huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/5/1990 cho ông Phùng Minh Ch.

Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ có ông Phùng Minh Ch (bên tặng cho) và vợ chồng con trai Phùng Minh H, con dâu Nguyễn Thị Uyên Tr (bên nhận tặng cho) ký trước mặt tư pháp thị trấn vào hợp đồng. Trong quá trình chứng thực hợp đồng tặng cho UBND thị trấn B đã thiếu sót khi bên tặng cho quyền sử dụng đất chỉ có ông Phùng Minh Ch ký vào hợp đồng. Nay bà Hà Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này, UBND thị trấn B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Bà Phùng Thị Minh T trình bày:

Về nguồn gốc đất hiện nay tranh chấp thì vào năm 1983 bố mẹ tôi có khai hoang được khoảng trên 3.000m² đất ven ruộng, đất tọa lạc tại tổ dân phố 04, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đến năm 1990 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0280 QSDĐ/KH02 ngày 28/8/1990 mang tên ông Phùng Minh Ch, thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích là 3.080m².

Vào năm 2010, anh Phùng Minh H và chị Nguyễn Thị Uyên Tr có nhờ bố mẹ tôi dùng quyền sử dụng đất của thửa đất trên để bảo lãnh cho anh chị vay tiền Ngân hàng.

Ngày 11/7/2016, bố tôi ông Phùng Minh Ch có đề nghị các con về họp gia đình để thống nhất việc tặng cho anh Phùng Minh H thửa đất này để anh Huấn thế chấp vay tiền Ngân hàng với số tiền nhiều hơn nhưng với điều kiện anh H có trách nhiệm chăm sóc bố mẹ tôi đến khi bố mẹ tôi chết thì anh H toàn quyền sử dụng thửa đất này. Tất cả các thành viên gia đình đều ký vào biên bản họp gia đình. Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bố tôi với anh H, chị Tr lập ký ngày 13/7/2016 tại UBND thị trấn B thì tôi không biết.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất anh H không về sống chung cũng như không cấp dưỡng và không chăm sóc bố mẹ tôi. Sau khi bố tôi chết, mẹ tôi vẫn sinh sống trên thửa đất này cho đến nay. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, tôi không có ý kiến, yêu cầu gì.

3. Ông Phùng Minh C trình bày:

Tôi là con của ông Phùng Minh Ch và bà Hà Thị Đ, ông Ch đã chết vào ngày 11/12/2017. Vào năm 1983 bố mẹ tôi có khai hoang khoảng trên 3.000m² đất ven ruộng. Năm 1990 diện tích đất trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0280 QSDĐ/KH02 ngày 28/8/1990 mang tên ông Phùng Minh Ch.

Ngày 11/7/2016, bố tôi là ông Phùng Minh Ch đã tổ chức họp gia đình để thống nhất việc tặng cho anh Phùng Minh H thửa đất trên để anh H thế chấp vay Ngân hàng với số tiền nhiều hơn. Nhưng với điều kiện anh H có trách nhiệm về

sống chung và chăm sóc bố mẹ tôi cho đến khi bố mẹ tôi chết thì anh H được toàn quyền sử dụng thửa đất trên. Tất cả mọi thành viên trong gia đình đều thống nhất và ký vào biên bản họp gia đình. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Minh Ch với anh Phùng Minh H và chị Nguyễn Thị Uyên Tr được lập ngày 13/7/2016 tôi không được biết. Tuy nhiên sau đó anh H không thực hiện việc về sống chung, chăm sóc, phụng dưỡng bố mẹ như đã cam kết.

Nay mẹ tôi bà Hà Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên, buộc anh H, chị Tr trả lại cho mẹ tôi 1/2 diện tích này thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tôi không có ý kiến, yêu cầu gì.

4. Ông Phùng Minh H1 trình bày:

Do bố mẹ tôi vay tiền Ngân hàng không trả được nên ngày 11/7/2016 bố tôi là ông Phùng Minh Ch có đề nghị các con về họp gia đình bàn việc trả nợ Ngân hàng và phụng dưỡng bố mẹ sau này. Gia đình tôi thống nhất để anh trai tôi là Phùng Minh H đứng ra trả toàn bộ số nợ Ngân hàng và thống nhất tặng cho anh Phùng Minh H toàn bộ tài sản của bố mẹ tôi. Nhưng với điều kiện anh H có trách nhiệm chăm sóc bố mẹ tôi cho đến khi bố mẹ tôi qua đời, anh H được toàn quyền được sử dụng tài sản của bố mẹ tôi, trong đó có thửa đất hiện nay tranh chấp. Sau đó bố tôi đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với anh Phùng Minh H và chị Nguyễn Thị Uyên Tr được lập ngày 13/7/2016 để giao tài sản cho anh chị.

Vợ chồng anh H, chị Tr cũng có về họp để sửa sang lại nhà cửa và sống cùng bố mẹ cho tiện chăm sóc nhưng mẹ tôi bà Hà Thị Đ và chị gái là Phùng Thị Minh T không đồng ý cho anh H, chị Tr sửa chữa lại nhà. Anh H đã thực hiện đúng nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bố mẹ.

Về việc bố mẹ tôi mua bán đất với bà H2 thì trước đây tôi có nghe nói bà H2 có mua đất của bố mẹ tôi, và khi bố tôi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H, chị Tr thì anh chị đã phải trả cho bà H2 70.000.000đ để chuộc lại đất.

Nay mẹ tôi bà Hà Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên, buộc anh H, chị Tr trả lại cho tôi 1/2 diện tích đất thì tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tôi không có ý kiến, yêu cầu gì.

5. Bà Phùng Thị Minh L trình bày:

Bố mẹ tôi là ông Ch, bà Đ có vay Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng và thời gian đã lâu nên số nợ lên đến 450.000.000đồng, đồng thời bố mẹ tôi đã chuyển nhượng 2.000m² đất vườn cho bà H2 với giá 70.000.000 đồng nhưng chưa làm thủ tục tách bìa. Vợ chồng anh H đã đứng ra trả nợ Ngân hàng và trả tiền cho bà H2 để chuộc lại đất; ngày 11/7/2016 gia đình họp thống nhất giao toàn bộ tài sản của bố mẹ tôi cho anh H, anh H có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng và phụng dưỡng bố mẹ tôi cho đến khi qua đời. Vợ chồng anh H vẫn có trách nhiệm nuôi dưỡng bố mẹ; do đó mẹ tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Tại bản án số 02/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 465, 467, 470, 722, 723 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Đ.

- Tuyên hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Phùng Minh Ch với bên được tặng cho ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr số chứng thực số 145, quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 13/7/2016 của UBND thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đối với quyền sử dụng đất thửa số 139, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.080m² (đo thực tế 4.269m²);

- Giao cho bà Hà Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích và tài sản trên đất theo đo thực địa là 2.134m² trong đó có 150m² đất ở, 1984m² đất cây lâu năm.

- Giao cho ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr diện tích đất 2.134,6m², trong đó có 150 m² đất ở, 1984m² đất trồng cây lâu năm.

Buộc bà Hà Thị Đ có nghĩa vụ tháo dỡ 01 công trình phụ diện tích 12,6m² trên đường đi vào đất ông H, bà Tr.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07/3/2022, bị đơn ông Phùng Minh H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và HĐXX phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phùng Minh H trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Minh L đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt hai lần không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 3080m²; (Theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 4268,6m²) được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 086486 cho ông Phùng Minh Ch ngày 28/5/1990 có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng ông Phùng Minh Ch và bà Hà Thị Đ trong thời kỳ hôn nhân quy định tại Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959. Đối với lời trình bày của bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là của bố mẹ ông Ch là ông Phùng Văn C và bà Hà Thị H3 nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ để xem xét.

Ngày 11/7/2016 ông Ch, bà Đ và các con đã họp gia đình, đều thống nhất và ký xác nhận tại Biên bản họp gia đình ngày 11/7/2016 thỏa thuận về việc ông H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản của ông Ch, bà Đ, sau khi được tặng cho tài sản anh H phải về chung sống cùng vợ chồng ông Ch, bà Đoàn và chăm sóc, nuôi dưỡng vợ chồng bà cho đến khi qua đời.

Ngày 13/7/2016 ông Phùng Minh Ch lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Phùng Minh H và Nguyễn Thị Uyên Tr được UBND thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk xác nhận. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho này, ngày 06/01/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 021210 cho hộ ông Phùng Minh H và Nguyễn Thị Uyên Tr đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 3080m².

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Phùng Minh Ch với bên được tặng cho ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr số chứng thực số 145, quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 13/7/2016 của UBND thị trấn B thấy rằng: Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 3080m², tại thị trấn Buôn Tráp, huyện Krông Ana có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng ông Phùng Minh Ch và bà Hà Thị Đ, tuy nhiên thời điểm ông Ch ký hợp đồng cho ông H, bà Tr quyền sử dụng đất thì bà Đ không biết và không ký vào hợp đồng này. Căn cứ khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân gia đình: *“Đối với tài sản là bất động sản thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng”* và Điều 219 của Bộ luật dân sự 2005 về sở hữu chung của vợ chồng thì ông Ch không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Ch, bà Đ. Do vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Phùng Minh Ch với bên được tặng cho ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr là vô hiệu.

Xét thấy, bị đơn cho rằng tại Biên bản họp gia đình ngày 11/7/2016 các thành viên trong gia đình đều ký xác nhận thỏa thuận về việc anh H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản gia đình nhưng điều kiện để hợp đồng có hiệu lực là sau khi được tặng cho tài sản anh H phải về chung sống cùng vợ chồng bà Đ và chăm sóc, nuôi dưỡng vợ chồng bà Đ cho đến khi qua đời, tuy nhiên từ khi

lập Biên bản họp gia đình và thực hiện hợp đồng tặng cho cho đến nay anh Huấn chưa về sống chung cùng ông Ch, bà Đ để trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng ông Ch, bà Đ như đã cam kết cho nên anh H đã vi phạm thỏa thuận điều kiện để hợp đồng tặng cho có hiệu lực theo quy định tại Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được thêm tài liệu chứng cứ gì để chứng minh nên Bản án sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Xét thấy điều kiện hoàn cảnh của bà Đ đã lớn tuổi và thực tế bà Đ từ trước đến nay vẫn đang sử dụng phần đất có nhà ở (đo trên thực địa có diện tích 2.134,7m², trong đó đất ở là 150m²) thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.080m² (diện tích đo trên thực địa là 4.269m² trong đó đất ở là 300m² nên giao phần đất này cho bà Đ là phù hợp.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phùng Minh Huấn. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk;

- Căn cứ các Điều 465, 467, 470, 722, 723 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Đ.

- Tuyên hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên tặng cho ông Phùng Minh Ch với bên được tặng cho ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr số chứng thực số 145, quyền số 01-SCT/HĐ,GD ngày 13/7/2016 của UBND thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đối với quyền sử dụng đất thửa số 139, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.080m² (đo thực tế 4.269m²); giao cho bà Hà Thị Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đo thực địa 2.134m² trong đó có 150m² đất ở, 1984m² đất cây lâu năm; đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H, bà Trh dài 42,66m; Phía Tây giáp ruộng dài 8,83m + 7,45m + 7,18m + 24,58m + 2,67m; Phía Nam giáp đường đi dài 19,16m + 7,88m + 8.08m + 9.98m + 4,47m; Phía Bắc giáp đất ông D dài 42,60m+21,72m; trên đất có:

- Công trình xây dựng:

+ Nhà xây cấp 4, tường xây gạch 20cm, móng xây đá hộc, nền láng xi măng, mái lợp tôn thiếc, trần đóng tôn lạnh, diện tích 95,7m², xây dựng năm 2005;

+ Nhà bếp và công trình phụ tường xây gạch, nền láng xi măng, mái lợp tôn thiếc, diện tích 36,5m²;

+ Chuồng bò nền đất, tường xây gạch ống 10cm, cao bình quân 0,85cm, cột gạch thưng ván nhóm V, không đóng trần, mái lợp tôn thiếc, diện tích 71,6m²;

+ Chuồng gà nền láng xi măng, tường xây gạch ống 10cm, mái lợp tôn, xây năm 2005, diện tích 40m².

- Cây trồng trên đất gồm: có 53 cây cà phê trồng năm 2014, 15 trụ tiêu cây sống trồng năm 2014, 6 cây gỗ sưa trồng năm 2014, 01 cây chôm chôm trồng năm 2011, 01 cây Xoài chông năm 2014, 01 cây Lộc vùng cao 5m, 01 cây Sanh, 05 cây Mai cảnh, 03 cây Cau trồng năm 2013.

(Vị trí, diện tích đất 2.134m² theo sơ đồ Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc - Tư vấn Nông Lâm Nghiệp)

[2] Giao cho ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr diện tích đất 2.134,6m², trong đó có 150 m² đất ở, 2.078,2m² đất trồng cây lâu năm; đất có đường đi vào có tứ cận: Phía Tây giáp đường bê tông chiều rộng của đường là 2,5m; phía Nam giáp đất ông H dài 9,09m + 7,8m + 6,55m + 17,49m; phía Bắc giáp đất bà Đ dài 9,98m + 8,08m + 7,88m + 19,16m; phía Đông giáp đất ông H, bà Tr rộng 2,5m và đất có tứ cận phía Đông giáp đất ông D dài 4,76m + 41,93m, phía Tây giáp đất bà Đ dài 42,66m + 2,5m đường đi, phía Bắc giáp đất ông D dài 3,28m + 21,01m + 26,30m, phía Nam giáp đất ông H dài 11,11m + 25,26m.

Tài sản trên đất có 01 giếng đào đường kính 01m, sâu 10m và cây trồng trên đất gồm: có 192 cây cà phê trồng năm 2014, 22 trụ tiêu cây sống trồng năm 2014, 01 cây măng cụt, 01 cây xoài, 03 cây muồng.

(Vị trí, diện tích đất 2.134,6m² theo sơ đồ Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc - Tư vấn Nông Lâm Nghiệp)

Buộc bà Hà Thị Đ có nghĩa vụ tháo dỡ 01 công trình phụ diện tích 12,6m² trên đường đi vào đất ông H, bà Tr.

Đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin điều chỉnh tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng khác:

Bị đơn ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr phải chịu 4.295.000 đồng tiền đo đạc, 6.500.000 đồng chi phí thẩm định, định giá.

Bà Hà Thị Đ được nhận lại số tiền chi phí tạm ứng đo đạc, thẩm định và định giá đã nộp 10.795.000 đồng khi Chi cục thi hành án dân sự huyện K thu

được tiền chi phí đo đạc, giám định, định giá của ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr.

[4]. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phùng Minh H, bà Nguyễn Thị Uyên Tr phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng và số tiền có giá ngạch là 28.663.740 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phùng Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn