

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **310/2023/DS-PT**

Ngày: 14/9/2023

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất; Hủy hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất”

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huồn.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Không Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2023/TLPT-DS ngày 28/6/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST, ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2023/QĐ-PT, ngày 31/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 207/2023/QĐ-PT ngày 22/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Tr - Có mặt

Địa chỉ: Số A đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn: Bà Trần Thị H- Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số A đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Tường V- Có mặt; bà Trần Thị Kim Ch- Có mặt; bà Trần Thị Thủy T- Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số A đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, bà Ch và bà T: Bà Phạm Thị Bích C- Vắng mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2022; ngày 16/10/2021; ngày 18/10/2021)

Địa chỉ: Số B đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Trần Thị Kim O.

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh T- Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

3. Ông Nguyễn Quý H- Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/6/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lâm Thị Tr trình bày: Năm 1996, bà kết hôn với ông Trần Văn D và sống chung với bố, mẹ chồng là ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị H. Ngày 26/8/2009, ông D và bà H tặng cho chồng bà 300m² đất để làm nhà ở thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.418,1m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm năm 2009, thửa đất số 33 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc tặng cho 300m² đất được ông D, bà H viết giấy tay. Sau khi được tặng cho diện tích đất nêu trên, năm 2009 vợ chồng bà xây dựng nhà ở trên đất và sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp. Ngày 07/5/2010, ông D và bà H được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 33. Ông Trần Văn H chồng bà chết vào ngày 13/4/2012. Ngày 05/9/2012, ông D và bà H ký hợp đồng tặng cho con gái Trần Thị Kim O thửa đất số 33, trong đó có 300m² đất mà ông D và H đã tặng cho chồng bà vào năm 2009. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho bà quyền sử dụng đất đối với 300m² đất thuộc thửa đất số 33; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 05/9/2012 giữa ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và bà Trần Thị Kim O, đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Thị H trình bày: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.418,1m² tại phường T, thành phố B có nguồn gốc do vợ chồng bà khai hoang, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 07/5/2010; chồng bà là ông Trần Văn D đã chết. Năm 2009 con trai của vợ chồng bà là ông Trần Văn H và con dâu là bà Lâm Thị Tr ép buộc, nên ngày 26/8/2009 vợ chồng bà viết giấy tặng cho ông H 300m² thuộc thửa đất số 33. Sau khi thửa đất số 33 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2012, vợ chồng bà ký hợp đồng tặng cho con gái là Trần Thị Kim O thửa đất số 33. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim O trình bày: Bà là con đẻ của ông Trần Văn D và bà Trần Thị H. Ngày 05/9/2012, ông D và bà H ký hợp đồng tặng cho bà quyền sử dụng đất, đối với thửa

đất số 33, tờ bản đồ số 36, tại phường T, thành phố B. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Tường V, bà Trần Thị Kim Ch và bà Trần Thị Thủy T trình bày: Các bà là con đẻ của ông Trần Văn H và bà Lâm Thị Tr. Các bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quý H trình bày: Ông là chồng bà Trần Thị Kim O ông đồng ý với lời trình bày của bà O.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2023/DS-ST, ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 200; Điều 220; Điều 227; khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 195; Điều 197 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Tr

Buộc bà Trần Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho ông Trần Văn H quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.418,1m² tại phường T, thành phố B, mà Trần Văn D và bà Trần Thị H ký ngày 26/8/2009. Bà Lâm Thị Tr được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4, diện tích 58,8m² và các tài sản khác gắn liền trên đất; Buộc bà Tr phải thanh toán cho bà Trần Thị H 23.185.000đ trị giá giếng nước và 01 trụ tiêu trên đất.

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/9/2012, giữa ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và bà Trần Thị Kim O đối với phần diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36, tại phường T, thành phố B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 26/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Thị Kim O có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Ngày 10/5/2023, nguyên đơn bà Lâm Thị Tr có đơn kháng cáo cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không rõ về diện tích đất gia đình bà đang sử dụng và diện tích nhà ở trên đất, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại và tuyên rõ; Bị đơn là bà Trần Thị H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã

chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Lâm Thị Tr; bị đơn là bà Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim O; VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 26/8/2009, vợ chồng ông Trần Văn D, bà Trần Thị H viết giấy tặng cho con trai là ông Trần Văn H 300m² đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.418,1m² tại phường T, thành phố B. Vợ chồng ông H, bà Lâm Thị Tr đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất được tặng cho từ năm 2009 đến nay. Ông D và bà H không phản đối việc ông H, bà Tr xây dựng nhà ở trên đất. Như vậy, hợp đồng tặng cho 300m² đất nêu trên có hiệu lực. Bà Tr khởi kiện yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho 300m² đất nêu trên, không yêu cầu giải quyết tài sản gắn liền trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tài sản gắn liền trên đất và công nhận bà Tr được quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm khoản 1 Điều 5 BLTTDS. Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Các đương sự không rút đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.418,1m² tại phường T, thành phố B, có nguồn gốc do vợ chồng ông Trần Văn D, bà Trần Thị H khai hoang, sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 07/5/2010, trong đó có 300m² đất ở đô thị. Ngày 26/8/2009, ông D và bà H ký hợp đồng tặng cho con trai là Trần Văn H 300m² đất thuộc thửa đất số 33 để ông Hoàng làm nhà ở (diện tích đo đạc thực địa 337,9m²; nay thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 36). Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Tổ dân phố 7, phường T xác nhận. Tại thời điểm tặng cho thửa đất số 33 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên diện tích 300m² đất được tặng cho chưa được tách thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi được tặng cho diện tích đất nêu trên, vợ chồng ông H, bà Lâm Thị Tr đã xây dựng nhà ở, các công trình kiến trúc khác trên đất từ năm 2009 và sử dụng ổn định đến nay, không có tranh chấp. Như vậy, ông D và bà H đã thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đã chuyển giao 300m² đất nêu trên cho ông H xây dựng nhà ở. Bà Trần Thị H cho rằng do vợ chồng ông H, bà Tr dùng vũ lực, ép buộc vợ chồng bà ký hợp đồng tặng cho ông H 300m² đất là không có căn cứ để chấp nhận. Do không hiểu biết pháp luật, bà Tr khởi kiện yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tr, buộc bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không tuyên bà H phải thực hiện nghĩa vụ gì theo hợp đồng. Nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất, là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà Tr. Ông H chết ngày 13/4/2012, không để lại di chúc và để lại phần tài sản của mình trong tài sản chung với bà Tr, chưa được phân chia di sản. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bà Tr được quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện vi phạm Điều 5 BLTTDS, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự về thừa kế di sản.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 05/9/2012, giữa ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và bà Trần Thị Kim O, đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 36, tại phường T, thành phố B: Thửa đất số 33 có diện tích 1.418,1m², trong đó có 300m² đất mà ông D và bà H đã tặng cho ông H vào năm 2009. Ông D và bà H không có quyền định đoạt diện tích đất đã tặng cho ông H. Việc ông D và bà H tặng cho bà O toàn bộ 1.418,1m² đất thuộc thửa đất số 33, là vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H và bà O vô hiệu một phần đối với 300m² đất mà ông D và bà H đã tặng cho ông H. Do không hiểu biết pháp luật, bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H và bà O. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tr, hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, Điều 425 BLDS năm 2005 quy định: Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng, khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Như vậy, các bên đương sự trong hợp đồng dân sự, mới có quyền hủy bỏ hợp đồng. Bà Tr không phải là một bên đương sự trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/9/2012, nên bà Tr không có quyền yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng. Bà Tr có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H và bà O vô hiệu, nếu hợp đồng này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại, bà Trần Thị H, bà Lâm Thị Tr, bà Trần Thị Kim O, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số:54/2023/DS-ST ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố

Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà Lâm Thị Tr, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Kim O, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Trần Thị Kim O được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số: 0002069 ngày 26/5/2023. Bà Lâm Thị Tr được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số: 0002078 ngày 29/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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 Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huồn

