

Bản án số: 36/2023/DSPT
Ngày: 31/3/2023
*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 TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.
- *Các Thẩm phán:* Bà Võ Thị Hồng Thu.
Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- *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 Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 223/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/LĐ-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện PC bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 03 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Đỗ Thị C; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD.

Đại diện hợp pháp của cụ C: Bà Trương Thị H; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021); có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Đỗ L; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn T; có mặt.
2. Bà Trương Thị H; có mặt.
3. Chị Nguyễn Thị Thanh Th.

Cùng cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD.

Đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Thanh Th: Bà Trương Thị H là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/04/2022).

4. Bà Nguyễn Thị Tr; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD; có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị N; cư trú tại: Thôn Gi, xã C, huyện PC, tỉnh BD; có mặt.

6. Chị Nguyễn Thị Xuân Ph; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD; có mặt.

7. Chị Nguyễn Thị Ng; cư trú tại: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh BT.

8. Chị Nguyễn Thị L; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD; có mặt.

Đại diện hợp pháp của chị Ng, chị L: Bà Nguyễn Thị Tr; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD; có mặt là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2022).

- *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị C là nguyên đơn, anh Nguyễn Đỗ L là bị đơn trong vụ án.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện PC.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bà Trương Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số hiệu 187 tờ bản đồ số 01, diện tích 837m² (nay là thửa 112 tờ bản đồ 30 – bản đồ đo đạc chính quy) tại Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD là do cụ Đỗ Thị C khai hoang đất công. Khi cụ Nguyễn Ch (chồng cụ C) còn sống, vợ chồng cụ C xây dựng một ngôi nhà tạm mái tranh, vách đất để ở. Năm 1972 cụ C hy sinh, vì hoàn cảnh chiến tranh, ngôi nhà bị bom đạn tàn phá nên sau ngày đất nước giải phóng cụ C phải xây dựng lại nhà tranh, vách đất để cụ và các con có chỗ ở. Năm 1984, ông Nguyễn Văn T (con trai cả của vợ chồng cụ C) kết hôn với bà Nguyễn Thị Tr. Vì ngôi nhà chật hẹp, bất tiện cho sinh hoạt, giữa cụ C với bà Tr có sự xung đột mẹ chồng, nàng dâu nên cụ C giao toàn bộ ngôi nhà gắn liền với thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà Tr ở, còn cụ C đến vùng đất vườn dừa ba lợi ích xây dựng nhà riêng ở cùng các con là bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn T1. Năm 1989, ông T chuyển cả gia đình vào Phan Rí, Bình Thuận sinh sống, làm nghề biển. Khi Nhà nước có chủ trương đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ C đã đăng ký, kê khai thửa đất này cho hộ gia đình cụ C và được UBND huyện PC, tỉnh BD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cụ C vào năm 1998. Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất, hộ gia đình cụ C có 4 nhân khẩu gồm: Cụ Đỗ Thị C (chủ hộ), vợ chồng bà là ông Nguyễn T1, Trương Thị H và con của vợ chồng bà là chị Nguyễn Thị Thanh Th.

Năm 2000, ông T chuyển cả gia đình về quê sinh sống, được sự đồng ý của cụ Cảnh, vợ chồng ông T đã bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà kiên cố trên thửa

đất này vào năm 2004. Còn cụ C và vợ chồng bà đến chiếm thửa đất công có tục danh là Bàu Dỡ xây dựng nhà ở riêng. Khoảng năm 2013 cụ C chuyển về sống chung với vợ chồng ông T. Ngày 14/6/2020 ông Nguyễn Văn T đột ngột qua đời. Sau khi ông Tráp chết, cụ C và vợ chồng bà thấy rằng, anh Nguyễn Đỗ L là con trai duy nhất của vợ chồng ông T nên sau này anh L phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cụ C lúc tuổi già và thờ cúng ông bà, tổ tiên. Do vậy, cụ C đã tổ chức một cuộc họp nội bộ gia đình có sự tham gia vợ chồng bà (ông T1, bà H), bà Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Đỗ L. Theo đó, cụ C và vợ chồng bà đã đặt ra 02 điều kiện để ký hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho anh L: Điều kiện thứ nhất là trước khi ký kết hợp đồng tặng cho, anh L phải giao cho vợ chồng bà (ông T1, bà H) 200.000.000 đồng, giao cho bà Nguyễn Thị N (con của cụ C, cụ Ch) 50.000.000 đồng và giao cho cụ C 50.000.000 đồng. Điều kiện thứ 2 là: Sau khi được tặng cho quyền sử dụng thửa đất, anh L phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cụ C đến khi cụ qua đời và phải có nghĩa vụ thờ cúng ông bà, tổ tiên. Anh L đã đồng ý với 02 điều kiện nêu trên và đã giao cho vợ chồng bà 200.000.000 đồng, giao cho bà N 50.000.000 đồng và giao cho cụ C 50.000.000 đồng vào ngày 31/12/2020 tại UBND xã CH. Thực tế, cụ C không nhận 50.000.000 đồng mà tặng cho lại anh L. Ngay sau khi giao nhận tiền xong, cán bộ Tư pháp xã CH đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bên tặng cho, các bên đã ký, điểm chỉ vào 04 bản hợp đồng và được UBND xã CH, huyện PC chứng thực hợp đồng cùng ngày. Sau khi hợp đồng được chứng thực, không hiểu sao anh L đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh sửa nội dung hợp đồng ở trang thứ 2, đóng các dấu treo của UBND xã CH vào vị trí chỉnh sửa và chỉnh sửa luôn ngày chứng thực hợp đồng từ ngày 31/12/2020 chỉnh sửa thành ngày 04/5/2021. Cụ C vẫn tiếp tục ở chung nhà với bà Trà (vợ ông T) và vợ chồng anh L trên thửa đất đã tặng cho. Tuy nhiên, quá trình sống chung, bà Trà đã có hành vi ngược đãi cụ C bằng cách xua đuổi cụ C ra khỏi nhà. Mặc dù vợ chồng anh L không có hành vi ngược đãi cụ C, nhưng bản thân anh L không hề có phản ứng gì, đồng nghĩa là anh L đã đồng thuận với việc làm của bà Tr. Từ đó cụ C đã bỏ nhà ra đi, đến nhà vợ chồng bà ở cho đến nay.

Như vậy, anh L đã không thực hiện việc chăm sóc, nuôi dưỡng cụ C là vi phạm điều kiện thứ 2 của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Do vậy, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Hủy ½ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ C và vợ chồng bà với bên được tặng cho là anh L, buộc anh L phải trả lại cho cụ Cảnh ½ diện tích của thửa đất ở vị trí phía Bắc của thửa đất có diện tích 330,8m² (trong đó có 51,4m² đất ở và 279,25m² đất vườn), giới cận: phía Đông giáp đường ven biển, phía Bắc giáp nhà và đất ông Lương Văn T2, phía Tây giáp nhà và đất của ông Lợi, phía Nam giáp phần đất có ngôi nhà của vợ chồng ông T, bà Trà và ngôi nhà của vợ chồng anh L, chị Ph. Phần diện tích đất còn lại ở vị trí phía Nam gắn liền với 02 ngôi nhà nêu trên giao cho anh L được trọn quyền sử dụng.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà H không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì trong vụ án này, chỉ yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ C.

Bị đơn anh Nguyễn Đỗ L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số hiệu 187 tờ bản đồ số 01, diện tích 837m² (nay là thửa 112 tờ bản đồ số 30) tại Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD là do bà nội anh là cụ Đỗ Thị C và cha anh là ông Nguyễn Văn T khai hoang đất công trước năm 1975 và cùng nhau xây dựng một ngôi nhà tranh, vách đất ở chung. Năm 1982 cha anh là ông T kết hôn với mẹ anh là bà Nguyễn Thị Tr, do diện tích sử dụng của ngôi nhà quá chật hẹp nên cụ C giao ngôi nhà này cho cha mẹ anh ở, còn cụ C đến một thửa đất khác có tục danh là đất Vườn dừa (cùng thôn) để làm ngôi nhà khác ở riêng. Vì ngôi nhà tranh, vách đất bị mục nát nên cha mẹ anh sửa chữa, tôn tạo nhiều lần để gia đình có chỗ ở. Năm 1991, cả gia đình anh chuyển vào Phan Rí, Bình Thuận sinh sống, thuận tiện cho nghề làm biển nên ngôi nhà này đóng cửa một thời gian, sau đó cho người khác thuê ở. Khi Nhà nước có chủ trương đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, cụ C thông báo cho cha mẹ anh về địa phương làm thủ tục kê khai, đăng ký ruộng đất, nhưng vì lo làm biển và không hiểu biết chính sách, pháp luật về đất đai nên cha mẹ anh không về kịp thời. Vì vậy, cụ C đã kê khai, đăng ký thửa này cho hộ gia đình cụ C và đã được UBND huyện PC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/10/1998; số vào sổ cấp GCN: 255 QSDĐ/E15.

Mặc dù thửa đất nêu trên đã được UBND huyện PC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cụ C vào năm 1998 (đổi sổ năm 2004), nhưng toàn bộ nhà cửa, cây cối, tài sản khác trên đất là của cha mẹ anh và của vợ chồng anh tạo lập. Hiện nay trên thửa đất này có 02 ngôi nhà: 01 ngôi nhà của cha mẹ anh xây dựng năm 2004 và 01 ngôi nhà do vợ chồng anh xây dựng năm 2017 (đã bị giải tỏa mở đường một phần). Trước khi ông T qua đời, giữa cụ C và vợ chồng ông T1 đã có ý định làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất này cho cha mẹ anh đứng tên. Tuy nhiên, do cha anh đột ngột qua đời vào ngày 14/6/2020 nên cụ C đã tổ chức họp nội bộ gia đình để làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất này cho anh. Do một phần diện tích thửa đất này nằm trong quy hoạch bị thu hồi để mở Đường ven biển (diện tích thu hồi là 175,4m², trong đó thu hồi 97,20m² đất ở và 78,20m² đất trồng cây hàng năm khác), vợ chồng ông T1, bà H đặt điều kiện, anh phải giao cho vợ chồng ông T1 200.000.000 đồng thì vợ chồng ông T1 mới đồng ý ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo nguyện vọng của cụ C. Tháng 8/2020, Nhà nước chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, cụ C nhận tiền đền bù tổng cộng là 817.002.150 đồng, sau đó giao lại cho vợ chồng anh 345.106.750 đồng giá trị một phần ngôi nhà của vợ chồng anh bị tháo dỡ. Ngày 31/12/2020, anh dùng nguồn tiền này để giao cho vợ chồng ông T1 200.000.000 đồng, giao cho cụ C 50.000.000 đồng và giao cho cô ruột anh là bà Nguyễn Thị N 50.000.000 đồng. Cùng ngày, cán bộ Tư pháp xã CH lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo mẫu, cụ C, vợ chồng ông T1, bà H ký vào mục bên tặng cho; anh ký vào mục bên được tặng cho và hợp đồng này đã được UBND xã CH, huyện PC chứng thực cùng ngày. Ngày 10/5/2021, anh đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện PC, tỉnh BD. Anh không biết lý do gì cụ C tự ý bỏ nhà ra đi, đến nhà vợ chồng ông T1, bà H ở. Vợ chồng anh và mẹ anh (bà Tr) không có hành vi ngược đãi, đuổi bà C ra khỏi như bà H trình bày.

Nếu cụ C có nguyện vọng xây nhà ở riêng trên thửa đất này thì anh sẵn sàng bỏ tiền ra xây dựng một ngôi nhà mới để cụ ở riêng và anh sẽ chăm sóc, nuôi dưỡng cụ cho đến khi qua đời. Vì vậy, anh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thanh Th là bà Trương Thị H trình bày:

Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bên tặng cho là cụ C và vợ chồng bà hoàn toàn không biết rõ khi Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất cho hộ gia đình cụ C có định suất đất của con gái bà là chị Nguyễn Thị Thanh Th hay không. Do vậy, khi ký kết hợp đồng tặng cho nêu trên không có sự tham gia của chị Th và bên tặng cho cũng không có ai thông qua ý kiến của chị Th. Sau này xảy ra tranh chấp thì ông T1 liên hệ đến UBND xã CH để tìm hiểu thì vợ chồng bà mới biết rằng tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà C được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất cho 04 nhân khẩu, trong đó có chị Nguyễn Thị Thanh Th. Như vậy, việc các bên tặng cho thửa đất nêu trên đã xâm phạm đến quyền lợi của chị Th.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì chị Thạo không có tranh chấp gì trong vụ án này, đồng ý cho toàn bộ định suất đất của mình trong thửa đất này cho cụ C. Còn nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ C, thì chị Thạo yêu cầu Tòa án xem xét quyền lợi của mình trong thửa đất trên.

Ông Nguyễn T1 trình bày:

Ông thống nhất toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của mẹ ông là cụ Cảnh và lời trình bày của vợ ông là bà H. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì trong vụ án này, nhưng đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tr, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Ng, chị Nguyễn Thị L trình bày:

Bà và chị Ng, chị L thống nhất với toàn bộ nội dung lời trình bày của bị đơn anh Nguyễn Đỗ L về nguồn gốc thửa đất hiện các bên đang tranh chấp hợp đồng và nguồn gốc tài sản hiện có trên đất. Mặc dù từ năm 1984 đến nay, vợ chồng bà là người quản lý sử dụng thửa đất này, nhưng do không hiểu biết về pháp luật nên vợ chồng bà không đăng ký, kê khai để được cấp quyền sử dụng đất. Cụ C đã tự ý kê khai, đăng ký thửa đất này cho hộ gia đình cụ C và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998. Năm 2004 vợ chồng bà trở về địa phương, biết được việc bà C đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vì nghĩ rằng là mẹ con với nhau, cụ C đang sống chung với vợ chồng bà nên vợ chồng bà không có khiếu nại hoặc tranh chấp gì. Thời điểm cụ C và vợ chồng ông T1 xác lập Hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất thì chồng bà (ông Tráp) đã chết. Ngoài ngôi nhà của vợ chồng bà được xây dựng lại vào năm 2004 thì trên thửa đất này năm 2017 vợ chồng anh L cũng xây dựng 01 ngôi nhà ở riêng. Vợ chồng bà có 03 người con nhưng 02 người con gái (chị Ng, chị L) đã lập gia đình, vào tỉnh Bình Thuận lập nghiệp. Do vậy, bà nghĩ rằng việc cụ C và vợ chồng ông T1, bà Hồng xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chẳng qua là một thủ tục sang tên để anh L đứng tên chủ quyền thửa đất này. Đến lúc tuổi già thì bà sẽ ở chung với vợ chồng anh L nên bà cũng không thắc mắc, khiếu nại gì về việc tặng cho nêu trên. Việc cụ C và bà H cho rằng bà đã có hành vi ngược đãi, đuổi cụ C ra khỏi nhà là hoàn toàn bịa đặt với mục đích là khởi kiện để đòi lại đất. Bà, chị Ng, chị L, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C và không có tranh chấp gì với anh L. Ngôi nhà và tài sản của vợ chồng bà đang tồn tại trên thửa đất này thì mẹ con bà tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ nội dung lời trình bày của bị đơn anh Nguyễn Đỗ L về nguồn gốc thửa đất hiện các bên đang tranh chấp hợp đồng tặng cho. Trước khi các bên ký kết hợp đồng tặng cho thì mẹ bà (cụ C) đã tổ chức họp nội bộ gia đình, vợ chồng ông T1, bà H đặt ra điều kiện để ký hợp đồng tặng cho thì anh L đã thực hiện xong. Anh L đã giao cho vợ chồng ông T1 200.000.000 đồng, giao cho bà và cụ C mỗi người 50.000.000 đồng tại UBND xã CH, huyện PC. Nay bà không có tranh chấp gì hoặc yêu cầu gì trong vụ án này.

Chị Nguyễn Thị Xuân Ph trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Đỗ L. Chị thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của anh Lượng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện PC đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Thị C về việc yêu cầu Tòa án hủy ½ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập, ký kết và được UBND xã Cát Hải, huyện PC chứng thực ngày 31/12/2020 giữa bên tặng cho là cụ Đỗ Thị C, ông Nguyễn T1, bà Trương Thị H với bên được tặng cho là anh Nguyễn Đỗ L và bác yêu cầu của cụ C buộc anh L phải trả lại cho hộ gia đình cụ C 330,8m² (trong đó có 51,4m² đất ở và 279,25m² đất vườn thừa) ở vị trí phía Bắc thuộc thửa đất số hiệu 187 tờ bản đồ số 01 – 1995 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 30 – bản đồ đo đạc chính quy) diện tích 661,6m² tại Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD.

Buộc anh Nguyễn Đỗ L phải có trách nhiệm bồi thường cho chị Nguyễn Thị Thanh Th ½ giá trị 139,7m² đất trồng cây hàng năm khác là 244.475.000 đồng.

Buộc cụ Đỗ Thị C, ông Nguyễn T1, bà Trương Thị H phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho chị Nguyễn Thị Thanh Th ½ giá trị 139,7m² đất trồng cây hàng năm khác là 244.475.000 đồng, nhưng được chia phần mỗi người phải bồi thường cho chị Thạo 81.491.600 đồng.

Anh Nguyễn Đỗ L được trọn quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số hiệu 112 tờ bản đồ 30 – bản đồ đo đạc chính quy, diện tích 661,6m² (trong đó có 102,8m² đất ở và 558,8m² đất vườn) tại thôn Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD sau khi bồi thường giá trị đất cho chị Nguyễn Thị Thanh Thạo 244.475.000 đồng.

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

Ngày 31/10/2022, cụ Đỗ Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập và được UBND xã CH, huyện PC chứng thực ngày 31/12/2020, buộc anh Nguyễn Đỗ L phải trả lại cho cụ C và các thành viên trong hộ gia đình cụ C toàn bộ tài sản đã tặng cho. Ngày 08/11/2023, đại diện theo ủy quyền của cụ Đỗ Thị Cảnh là bà Trương Thị H kháng cáo bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập và được UBND xã CH, huyện PC chứng thực ngày 31/12/2020 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; kiến nghị UBND huyện PC thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện PC đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Đỗ L vào ngày 10/5/2021.

Ngày 03/11/2022, anh Nguyễn Đỗ L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xác minh thu thập chứng cứ để làm rõ hộ gia đình cụ Đỗ Thị C tại thời điểm cấp đất có bao nhiêu nhân khẩu, có định suất đất của chị Nguyễn Thị Thanh Th hay không và tiến hành thành lập Hội đồng định giá lại giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường để xét xử vụ án công bằng, đúng pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh.

Ngày 10/11/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện PC ra Quyết định số: 184/QĐ-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc anh Nguyễn Đỗ L phải bồi thường cho chị Nguyễn Thị Thanh Th 488.950.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BD rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện PC.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán không gửi một số tài liệu, chứng cứ được thu thập tại cấp phúc thẩm về hộ khẩu của chị Nguyễn thị Thanh th cho Viện kiểm sát.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) đình chỉ xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện PC. Không chấp nhận kháng cáo của cụ Đỗ Thị C. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Đỗ L sửa bản án sơ thẩm, buộc các bên thanh toán giá trị đất cho chị Thạo theo giá trị đã định giá lại ngày 03/3/2023 và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí cũng như chi phí tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của cụ Đỗ Thị C, HĐXX thấy rằng:

[1.1] Đối với yêu cầu tuyên hủy, tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Đỗ Thị C, ông Nguyễn T1, bà Trương Thị H với anh Nguyễn Đỗ L xác lập và được UBND xã CH, huyện PC chứng thực ngày 31/12/2020 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thì mặc dù trong đơn khởi kiện cụ cảnh có yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/01/2022 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cụ Đỗ Thị C chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng và yêu cầu anh L phải giao lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất cho hộ gia đình cụ. Do các bên đương sự không ai có yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng hoặc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết đối với yêu cầu hủy $\frac{1}{2}$ hợp đồng của cụ C mà không xem xét, giải quyết hủy toàn bộ hợp đồng hoặc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phạm vi xét xử phúc thẩm thì tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự đã quy định: “*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị.*”. Xét thấy các yêu cầu trên của cụ C là vượt quá phạm vi yêu cầu, phạm vi xét xử phúc thẩm nên kháng cáo về phần này của cụ C không được HĐXX chấp nhận.

[1.2] Đối với yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện PC thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện PC đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đỗ L vào ngày 10/5/2021, thì theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Tòa án không có chức năng, nhiệm vụ kiến nghị thu hồi và kiến nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự. Hơn nữa, theo hướng dẫn tại tiểu mục 2 Mục II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thì trong vụ án này Tòa án *không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển quyền.* Do đó kháng cáo về phần này của cụ C không được HĐXX chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Đỗ L, HĐXX thấy rằng: Anh Nguyễn Đỗ L yêu cầu cấp phúc thẩm xác minh thu thập chứng cứ để làm rõ hộ gia đình cụ Đỗ Thị C tại thời điểm cấp đất có bao nhiêu nhân khẩu, có định suất đất của chị Nguyễn Thị Thanh Th hay không và tiến hành thành lập Hội đồng định giá lại giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường. Xét thấy yêu cầu của anh L là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo của anh L được HĐXX chấp nhận. Theo xác minh ngày 24/3/2023 tại Công an xã CH, huyện PC thì Chị Nguyễn Thị Thanh Th sinh ngày 20/10/1993 là phù hợp với Căn cước công dân số: 052193007169 của chị Th (do bà Trương Thị H cung cấp). Điều 9 của “*Quy định về thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ về việc giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân để sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp trong tỉnh Bình Định*” ngày 27/11/1993 của UBND tỉnh Bình Định ban hành kèm theo

“Quyết định số: 4034/QĐ-UB về ban hành quy định thực hiện Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ về việc giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng” ngày 27/11/1993 của UBND tỉnh BD quy định: “Việc giao đất nông nghiệp và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho mỗi hộ gia đình căn cứ vào số nhân khẩu sống chủ yếu bằng nghề nông, có hộ khẩu thường trú tại địa phương, kể cả người đang làm nghĩa vụ quân sự, tính đến 0 giờ ngày 15/10/1993...”. Do đó, chị Nguyễn Thị Thanh Th không được tính là đối tượng được cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp, vì sinh sau 0 giờ ngày 15/10/1993. Xét thấy, cấp sơ thẩm buộc anh Lượng, cụ C, ông Th, bà H phải bồi thường cho chị Th giá trị quyền sử dụng 139,7m² đất trồng cây hàng năm khác là không đúng quy định của pháp luật nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này, không buộc anh Lượng, cụ Cảnh, ông T1, bà H phải bồi thường cho chị Th.

[3] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BD rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện PC nên HĐXX đình chỉ xét xử đối với Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện PC theo quy định tại Điều 295 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[4.1] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, thì cụ Đỗ Thị C được miễn. Anh Nguyễn Đỗ L và vợ chồng ông Nguyễn T1, bà Trương Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng cấp sơ thẩm buộc những người trên phải chịu là không đúng quy định của pháp luật nên sửa án sơ thẩm về phần này. Anh Nguyễn Đỗ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4.2] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí định giá tài sản 02 lần là 8.500.000 đồng theo đơn yêu cầu của bà Trương Thị H và anh Nguyễn Đỗ L. Theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự thì bà H và anh L mỗi người phải chịu ½. Bà H đã ứng chi 3.500.000 đồng, anh L đã ứng chi 5.000.000 đồng nên bà Hồng phải hoàn trả cho anh L 750.000 đồng.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX. Về việc giải quyết vụ án là có một phần phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 2 Điều 148, Điều 165, các Điều 293, 295, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 130, 131, 457, 459, 462, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 106, 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của cụ Đỗ Thị C. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Kháng nghị số: 184/QĐ-VKS-DS Ngày 10/11/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện PC. Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đỗ L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện PC.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Thị C về việc yêu cầu Tòa án hủy ½ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập, ký kết và được UBND xã CH, huyện PC chứng thực ngày 31/12/2020 giữa bên tặng cho là cụ Đỗ Thị C, ông Nguyễn T1, bà Trương Thị H với bên được tặng cho là anh Nguyễn Đỗ L và bác yêu cầu của cụ C buộc anh L phải trả lại cho hộ gia đình cụ C 330,8m² (trong đó có 51,4m² đất ở và 279,25m² đất vườn thừa) ở vị trí phía Bắc thuộc thửa đất số hiệu 187 tờ bản đồ số 01 – 1995 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 30 – bản đồ đo đạc chính quy) diện tích 661,6m² tại Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD.

2. Anh Nguyễn Đỗ L được trọn quyền sử dụng thửa đất số hiệu 112 tờ bản đồ 30 (bản đồ đo đạc chính quy), diện tích 661,6m² (trong đó có 102,8m² đất ở và 558,8m² đất vườn) tọa lạc tại thôn Thôn C, xã C, huyện PC, tỉnh BD.

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Đỗ Thị C được miễn.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho anh Nguyễn Đỗ L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0011693 ngày 0/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PC.

3.3 Chi phí tố tụng khác: Bà Trương Thị H phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Đỗ L 750.000 đồng.

4. Trường hợp bản án 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BD;
- TAND huyện PC;
- Chi cục THADS huyện PC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Tuấn

Võ thị Hồng Thu

Võ Công Phương

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Phù Cát;
- Chi cục THADS huyện Phù Cát;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Công Phương

Lẽ ra, cụ Cảnh và vợ chồng ông Thanh, bà Hồng phải chịu toàn bộ số tiền bồi thường cho chị Thao, nhưng cấp sơ thẩm lại buộc anh Lượng phải chịu $\frac{1}{2}$ là không đúng với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, a

NHẬN ĐỊNH CỦA CẤP SƠ THẨM

[1] Nguyên đơn bà Đỗ Thị Cảnh khởi kiện anh Nguyễn Đỗ Lượng yêu cầu Tòa án xem xét hủy $\frac{1}{2}$ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập, ký kết ngày 31/12/2020 giữa bên tặng cho là bà Đỗ Thị Cảnh, vợ chồng ông Nguyễn Thanh, bà Trương Thị Hồng; bên được tặng cho là anh Nguyễn Đỗ Lượng đối với thửa đất số hiệu 187 tờ bản đồ số 01 - 1995, diện tích 837m² (nay là thửa 112 tờ bản đồ 30 – bản đồ đo đạc chính quy) tại thôn Chánh Oai, xã Cát Hải, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định vì bà Cảnh cho rằng anh Lượng đã vi phạm về điều kiện tặng cho.

[1.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được, HĐXX thấy rằng: Ông Nguyễn Văn Tráp là con trai cả của vợ chồng bà Đỗ Thị Cảnh, cụ Nguyễn Châu (hy sinh năm 1972). Sau khi ông Tráp và bà Nguyễn Thị Trà (cha mẹ anh Lượng) kết hôn, năm 1984 bà Cảnh đã giao ngôi nhà tranh, vách đất gắn liền với thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Tráp, bà Trà sử dụng. Còn bà Cảnh đến thửa đất có tục danh là đất Vườn Dừa xây dựng ngôi nhà khác để ở riêng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện chính sách về đất đai, vợ chồng ông Tráp, bà Trà đã chuyển gia đình vào Phan Rí, Bình Thuận để thuận tiện làm nghề biển. Do vậy, bà Cảnh đã đăng ký, kê khai thửa đất này cho hộ gia đình bà Cảnh và đã được UBND huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998 theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993. Năm 2004 vợ chồng ông Tráp về lại địa phương sinh sống, biết rõ việc bà Cảnh đăng ký, kê khai và được UBND huyện Phù Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng theo lời trình bày của bà Trà, vì là quan hệ mẹ con với nhau nên vợ chồng ông Tráp, bà Trà không có khiếu nại hoặc tranh chấp gì. Cũng trong năm 2004 vợ chồng ông Tráp tháo dỡ ngôi nhà tranh vách đất, xây dựng ngôi nhà mới kiên cố trên thửa đất này, có sự đồng ý của bà Cảnh và vợ chồng ông Thanh, bà Hồng. Các bên đương sự trong vụ án đều thừa nhận, sau khi ông Tráp đột ngột qua đời (ngày 14/6/2020), bà Cảnh đã tổ chức cuộc họp nội bộ gia đình, theo đó bà Cảnh, vợ chồng ông Thanh, bà Hồng thống nhất tặng cho thửa đất

nêu trên cho anh Lượng với điều kiện đặt ra trước khi tiến hành ký kết hợp đồng tặng cho là anh Lượng phải giao cho vợ chồng anh Thanh 200.000.000 đồng, giao cho bà Cảnh 50.000.000 đồng và giao cho bà Nguyễn Thị Nòn (con gái bà Cảnh) 50.000.000 đồng. Ngày 31/12/2020, tại Trụ sở UBND xã Cát Hải, huyện Phù Cát, anh Lượng đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông Thanh, cho bà Cảnh và bà Nòn. Cũng trong ngày 31/12/2020, các bên tiến hành ký kết hợp đồng tặng cho và được UBND xã Cát Hải chứng thực hợp đồng. Như vậy, việc các bên tham gia ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là xuất phát từ ý chí tự nguyện định đoạt tài sản của mình theo quy định tại Điều 192 của Bộ luật dân sự - 2015; thửa đất các bên tiến hành xác lập giao dịch tặng cho đủ các điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai – 2013; bên được tặng cho đã thực hiện xong nghĩa vụ là điều kiện trước khi các bên tiến tới ký kết hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 462 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Đỗ Thị Cảnh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Thanh, bà Hồng cho rằng, mặc dù điều kiện thứ nhất anh Lượng đã thực hiện xong, nhưng anh Lượng đã vi phạm điều kiện thứ 2 là sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất anh Lượng đã không thực hiện việc chăm sóc, nuôi dưỡng bà Cảnh. Cụ thể là khi bà Trà (mẹ anh Lượng) đã có hành vi ngược đãi, xua đuổi bà Cảnh ra khỏi nhà, anh Lượng im lặng không nói gì nghĩa là anh đã đồng thuận với việc làm của bà Trà. Hơn nữa, sau khi ký kết hợp đồng, anh Lượng đã thông qua chính quyền địa phương tự ý chỉnh sửa nhiều vị trí tại trang thứ 2 của hợp đồng tặng cho, chỉnh sửa ngày chứng thực từ ngày 31/12/2020 thành ngày 04/5/2021, nhưng không qua ý kiến của bên tặng cho. Vì vậy bà Cảnh khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hủy $\frac{1}{2}$ hợp đồng, buộc anh Lượng phải trả lại cho hộ gia đình bà Cảnh $\frac{1}{2}$ diện tích của thửa đất ở vị trí phía Bắc 330,8m² (trong đó có 51,4m² đất ở và 279,25m² đất vườn thừa).

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ do Văn Phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định cung cấp cho Tòa án thấy rằng, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập, ký kết giữa bên tặng cho là bà Cảnh, ông Thanh, bà Hồng; bên được tặng cho là anh Lượng, được UBND xã Cát Hải, huyện Phù Cát chứng thực ngày 31/12/2020 thì thấy rằng, hợp đồng tặng cho này được các bên thừa nhận có điều kiện phải thực hiện trước khi ký kết hợp đồng, nhưng nội dung hợp đồng không thể hiện về điều kiện sau khi tặng cho. Tại trang số 2 của hợp đồng có nhiều vị trí chỉnh sửa về số liệu, được đóng dấu của UBND xã Cát Hải tại các vị trí chỉnh sửa, ngày chứng thực hợp đồng được chỉnh sửa từ ngày 31/12/2020 thành ngày 04/5/2020 như nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, theo nội dung biên bản xác minh ngày 27/5/2022 tại UBND xã Cát Hải, huyện Phù Cát và nội dung biên bản xác minh ngày 12/7/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Phù Cát thì việc chỉnh sửa này xuất phát từ nguyên nhân thu hồi đất để mở đường ven biển đoạn Cát Tiến – Đề Gi. Theo đó, ngày 19/4/2021 UBND huyện Phù Cát đã ban hành Quyết định số: 916/QĐ-UBND thu hồi 175,2m² đất (trong đó có 97,2m² đất ở và 78,2m² đất trồng cây hàng năm khác) của hộ gia đình bà Đỗ Thị Cảnh thuộc thửa đất số 187 tờ bản đồ số 01 – 1995 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 30 – bản đồ đo đạc chính quy). Do hợp đồng tặng cho các bên đã ký kết, và được

chứng thực trước khi có quyết định thu hồi đất nên diện tích tặng cho không phù hợp với diện tích thực tế sau khi bị thu hồi đất. Việc anh Lượng liên hệ với cán bộ văn phòng UBND xã Cát Hải, huyện Phù Cát tự ý chỉnh sửa về số liệu trong hợp đồng mà không thông qua ý kiến của bên tặng cho là không đúng với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc chỉnh sửa này theo hướng trừ đi diện tích đất đã thu hồi nên không làm phát sinh, thay đổi nội dung cơ bản của hợp đồng, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên tặng cho. Tại thời điểm chỉnh sửa ngày chứng thực hợp đồng các bên cũng chưa phát sinh tranh chấp nên việc chỉnh sửa này là nhằm mục đích đảm bảo thời hạn đăng ký biến động quyền sử dụng đất quy định tại khoản 6 Điều 95 Luật đất đai – 2013. Sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, ngày 10/5/2021 anh Lượng đã được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Phù Cát đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 459, Điều 503 của Bộ luật dân sự - 2015 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Vì vậy, bà Cảnh khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy $\frac{1}{2}$ hợp đồng tặng cho, buộc anh Lượng trả lại $330,8m^2$ (trong đó có $51,4m^2$ đất ở và $279,25m^2$ đất trồng cây hàng năm khác) là không có căn cứ pháp luật nên Tòa án không chấp nhận.

[1.2] Tuy nhiên, theo văn bản phúc đáp số 563/UBND-TNMT ngày 04/5/2022 của UBND huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định, nội dung biên bản xác minh ngày 27/5/2022 và các tài liệu liên quan đến phương án giao quyền sử dụng do UBND xã Cát Hải huyện Phù Cát cung cấp cho Tòa án thì thửa đất 187 tờ bản đồ số 01 – 1995 (nay là thửa 112 tờ bản đồ 30 – bản đồ đo đạc chính quy) được UBND huyện Phù Cát cấp cho hộ gia đình bà Cảnh theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993. Tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất, hộ gia đình bà Cảnh có 04 nhân khẩu gồm bà Cảnh, ông Thanh, bà Hồng và chị Nguyễn Thị Thanh Thạo (con của vợ chồng ông Thanh), nhưng khi các bên ký kết hợp đồng tặng cho không có sự tham gia của chị Thạo. Các bên cũng không thông qua ý kiến của chị Thạo là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Thạo. Do vậy, chị Thạo thông qua ủy quyền cho bà Hồng yêu cầu Tòa án xem xét quyền lợi của chị là có căn cứ và hợp pháp nên Tòa án chấp nhận. Như vậy, sau khi Nhà nước thu hồi $78,2m^2$ đất trồng cây hàng năm khác để mở đường ven biển thì phần diện tích đất sản xuất của thửa đất này còn lại $558,8m^2$ ($637m^2 - 78,2m^2$), chia quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình bà Cảnh thì chị Thạo được nhận $139,7m^2$. Việc bà Cảnh, ông Thanh, bà Hồng xác lập giao dịch tặng cho anh Lượng diện tích đất sản xuất của chị Thạo nên phần diện tích này là vô hiệu. Lẽ ra Tòa án buộc anh Lượng phải trả lại cho chị Thạo phần diện tích đất nêu trên, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại thực tế xảy ra và phải xem xét về mặt quyền lợi của bên được tặng cho đã thực hiện xong điều kiện đặt ra trước khi các bên ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, với diện tích $139,7m^2$ chia cho chị Thạo không đảm bảo về điều kiện tách thửa theo Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Bình Định. Thực tế, hiện nay toàn bộ diện tích thửa đất này anh Lượng đã đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nên Tòa án phải xem xét hậu quả pháp lý vô hiệu một phần của hợp đồng này. Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/01/2022, ông Nguyễn

Thanh (cha của chị Thạo) khẳng định: “Mặc dù tôi biết rõ khi Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất thì con gái tôi có định suất, nhưng do trình độ hiểu biết pháp luật của vợ chồng tôi còn hạn chế. Vợ chồng tôi nghĩ rằng, anh Lượng đã giao cho vợ chồng tôi 200.000.000 đồng là đảm bảo quyền lợi của con gái tôi ...” (BL số: 88). Điều này chứng tỏ rằng, vợ chồng ông Thanh, bà Hồng biết rõ quyền và lợi ích của chị Thạo bị xâm phạm khi các bên ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sản xuất của hộ gia đình, nhưng ông Thanh, bà Hồng cố ý thực hiện và cho rằng quyền lợi của chị Thạo được đảm bảo bằng nguồn tiền ông Thanh, bà Hồng đã nhận của anh Lượng. Do vậy, Tòa án xác định cả vợ chồng ông Thanh, bà Hồng, bà Cảnh và anh Lượng đều là người có lỗi dẫn đến giao dịch tặng cho 139,7m² đất sản xuất của chị Thạo bị vô hiệu. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu này không thể hoàn trả bằng hiện vật nên buộc các bên phải bồi thường thiệt hại cho chị Thạo theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 11/10/2022, giá đất trồng cây hàng năm khác của thửa đất này theo giá thị trường là 3.500.000 đồng/m² x 139,7m² = 488.950.000 đồng. Xét buộc anh Lượng phải bồi thường ½ giá trị đất cho chị Thạo là 244.475.000 đồng (488.950.000 đồng : 2); buộc bà Cảnh, ông Thanh, bà Hồng liên đới bồi thường ½ giá trị đất cho chị Thạo 244.475.000 đồng; chia phần mỗi người phải bồi thường cho chị Thạo 81.491.600 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 130, khoản 2, 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự.

[2] Về án phí DSST và các chi phí tố tụng khác:

[2.1] Án phí DSST: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14, nguyên đơn bà Đỗ Thị Cảnh được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn anh Nguyễn Đỗ Lượng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh, bà Trương Thị Hồng mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị Nguyễn Thị Thanh Thạo phải chịu 23.558.000 đồng được chia giá trị quyền sử dụng đất.

[2.2] Các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí định giá tài sản: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của BLTTDS, anh Nguyễn Đỗ Lượng phải chịu 1.750.000 đồng; vợ chồng ông Nguyễn Thanh, bà Hồng phải chịu 1.750.000 đồng chi phí định giá tài sản ngày 11/10/2022. Số tiền này bà Hồng đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên anh Lượng phải hoàn trả lại cho bà Hồng 1.750.000 đồng.