TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2023/DS-PT
Ngày: 06 - 02 - 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 QUẢNG BÌNH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Viết Hải.
Các Thẩm phán: Ông Trần Trung Thành và Bà Từ Thị Hải Dương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Mai Ly - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm công khai thụ lý số 81/2022/TLPT-TCDS ngày 07/11/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2022/QĐXXPT-TCDS ngày 06 tháng 01 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1938; Nơi cư trú: Tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1982; Nơi cư trú: Tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Viết Th - Phó Chủ tịch
Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.
2. Ông Trần Văn K, sinh năm 1967; bà Trần Thị M, sinh năm 1970; bà Trần Thị B, sinh năm 1978; bà Trần Thị T, sinh năm 1979; Cùng cư trú tại: Tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cụ Nguyễn Thị Ch và cụ Trần Văn H kết hôn với nhau và sinh được 8 người con gồm Trần Văn H (chết năm 1972); Trần Đại Ngh (chết năm 1992); Trần Văn K, sinh năm 1967; Trần Thị M, sinh năm 1970; Trần Văn N, sinh 1972; Trần Thị S (chết năm 1984); Trần Thị B, sinh năm 1978 và Trần Thị T, sinh năm 1979. Sau khi kết hôn, hai cụ sinh sống trên thửa đất đang tranh chấp hiện nay là thửa số 118, tờ bản đồ số 7, tại tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Nguồn gốc thửa đất có từ thời ông nội của cụ Trần Văn H để lại cho bố mẹ cụ. Sau khi bố mẹ cụ H chết thì hai cụ tiếp tục sinh sống trên thửa đất đó. Năm 1988 cụ Trần Văn H chết, không để lại di chúc. Cụ Ch cùng các con sinh sống trên thửa đất đó cho đến ngày 12/12/1993 thì cụ Ch được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Từ khi cụ H chết, cụ Châu nuôi dạy các con lần lượt trưởng thành và lập gia đình ra ở riêng. Năm 2002, ông Trần Văn N là con trai út lấy vợ là bà Nguyễn Thị C và cùng cụ Ch sinh sống trên thửa đất. Đến ngày 10/10/2021 (âm lịch), sau khi cụ Ch bị cách ly do Covid-19, các anh chị em tổ chức họp gia đình bàn chuyện xây nhà từ đường trên đất của bố mẹ, để cụ Ch có chỗ ở khang trang hơn trong quảng thời gian còn lại. Đồng thời cũng làm nơi hương khói thờ cúng bố và ông bà tổ tiên. Khi bàn chuyện xây nhà từ đường thì ông N nói thửa đất trên cụ Ch đã cho vợ chồng ông và đã làm "Bìa đỏ" mang tên vợ chồng ông. Khi nghe ông N nói như vậy, cụ Ch và các anh em mới biết thửa đất mang tên cụ Ch, ông N, bà C đã tự ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Ch sang đứng tên mình mà không có ý kiến đồng ý của cụ Ch và tất cả các anh chị em trong gia đình. Sau khi biết sự việc như vậy, anh chị em và cụ Ch khuyên nhủ ông N, bà C trả lại đất cho mẹ. Đồng thời dành một phần đất để làm nhà từ đường thì ông N đuổi mọi người ra về. Cũng kể từ đó, ông N, bà C đối xử với cụ Ch không ra gì, nên sau khi họp gia đình được ít ngày cụ Ch phải về ở với gia đình người con trai là ông Trần Văn K. Nhận thấy sự việc vợ chồng ông N, bà C tự ý làm thủ tục tặng cho đất để chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Ch sang ông bà là trái với ý chí cụ Ch và các anh chị em, nên cụ Ch làm đơn yêu cầu UBND phường Q giải quyết. Qua các lần UBND phường Q tổ chức hòa giải, vợ chồng ông N, bà C vẫn không trả lại đất cho cụ Ch. Vì vậy, cụ Ch khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết tuyên bố Hợp đồng tặng cho đất giữa cụ Ch và vợ chồng ông N, bà C vô hiệu, vì các lý do cụ thể:

Cụ Ch chưa bao giờ cùng vợ chồng ông N, bà C đến UBND xã Q trước đây để làm thủ tục tặng cho đất. Việc lập hồ sơ tặng cho đất là do vợ chồng ông N ngụy tạo rồi lừa Cụ điểm chỉ vào. Thửa đất đang tranh chấp là đất hương hỏa, thờ phụng ông bà tổ tiên trong dòng họ. Trên đó có ngôi nhà là nơi con cháu đi lại hương khói. Sau khi cụ H mất thì các con còn sống nhiều năm trên thửa đất đó mới lần lượt ra ở riêng. Vì vậy, các con cũng có quyền lợi đối với phần thửa đất cụ H để lại. Thời điểm đó cũng như hiện tại, tất cả các con đều sống tại thôn Th, xã Q. Việc quyết định tặng cho toàn bộ đất hương hỏa là việc hết sức quan trọng. Do đó, Cụ không bao giờ tự ý cho vợ chồng ông N, bà C đất mà không thông qua và được sự đồng thuận của các con.

Trên thửa đất tranh chấp còn có 01 ngôi nhà là tài sản bố mẹ để lại, trải qua thời gian dài bị hư hỏng, dột nát, anh chị em và cụ Ch đã nhiều lần tu sửa.

Đây là nơi hương khói thờ phụng cụ H và ông bà tổ tiên nhưng cũng gắn với công sức đóng góp của các con. Vì vậy, nếu có tặng cho vợ chồng ông N, bà C thì phải đề cập đến ngôi nhà và phải có ý kiến của các con. Trong Hợp đồng không đề cập đến ngôi nhà tức là hợp đồng này lập nên không phải theo ý chí của Cụ Ch mà là tự ý của vợ chồng ông N. Việc này đã xâm phạm đến quyền lợi về chỗ ở của Cụ và quyền lợi của những người con khác. Ngoài ra, cụ Ch không biết chữ, không biết đọc, biết viết, trong khi việc tặng cho quyền sử dụng đất liên quan đến nhiều giấy tờ, nếu có tặng cho thì Cụ cũng phải nhờ đến các con trong gia đình tham gia. Trong trường hợp này, việc tặng cho đất tại UBND xã Q chỉ có Cụ và vợ chồng ông N, bà C mà không có các con khác và người làm chứng là vi phạm quy định của pháp luật về Công chứng, chứng thực.

Đối với nguồn gốc thửa đất, đây là đất hương hỏa nhiều đời để lại, tuy nhiên tại hợp đồng tặng cho đất lại ghi Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà không đề cập đến nguồn gốc thửa đất là không phù hợp. Tại phần lời chứng của người thực hiện chứng thực lại ghi nguồn gốc đất hình thành sau khi "ông Huỳnh Kim Huê hy sinh" là không đúng. Chồng cụ Ch là cụ Trần Văn H chứ không phải Huỳnh Kim Huê. Nếu Cụ tham gia việc chứng thực, được nghe đọc lại nội dung hợp đồng và lời chứng thì tại thời điểm đó cụ mới 75 tuổi, tai còn nghe rõ thì chắc chắn Cụ không bao giờ chấp nhận những nội dung này.

Trước khi vợ chồng ông N làm thủ tục tặng cho đất từ Cụ Ch sang vợ chồng ông N, bà C. Vào năm 2009, vợ chồng ông N có nói với Cụ Ch xác nhận thế chấp tài sản để vay 50.000.000 đồng. Cụ Ch cho rằng vợ chồng ông N, bà C đã lập sẵn hợp đồng tặng cho đất rồi lừa Cụ Ch điểm chỉ vào để sau đó vào năm 2010 chuyển quyền sử dụng đất từ Cụ sang vợ chồng N, C.

Vì những lý do trên, cụ Ch cho rằng vợ chồng ông N, bà C đã lừa dối Cụ để cấu kết với một số cán bộ tự làm thủ tục tặng cho đất và chuyển quyền sử dụng đất từ Cụ Ch sang đứng tên vợ chồng ông N, bà C. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Ch và vợ chồng ông N, bà C là vô hiệu và buộc vợ chồng ông N, bà C phải trả lại đất cho Cụ. Sau khi đất đã trả lại cho Cụ Ch thì quyền lợi về đất của vợ chồng ông N, bà C sẽ được Cụ Ch và các con bàn bạc thống nhất giải quyết hợp tình hợp lý.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C thống nhất trình bày:

Ông sinh ra và lớn lên trên thửa đất số 118, tờ bản đồ số 7 tại xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình cùng với bố mẹ là hai cụ Trần Văn H và cụ Nguyễn Thị Ch. Năm 1988, bố ông chết để lại nhà, đất cho mẹ và các anh chị em trong gia đình sinh sống. Sau đó các anh chị em lần lượt trưởng thành có gia đình và ra ở riêng. Năm 2002 ông lấy vợ là bà Nguyễn Thị C và cùng cụ Ch chung sống trên thửa đất đó. Đến năm 2010, cụ Ch đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, nên vợ chồng ông đã được cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 924, tờ bản đồ số 8 tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình và đã được cấp đổi GCNQSDĐ mang tên Trần Văn N và Nguyễn Thị C. Do không hiểu biết pháp luật nên khi làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, vợ chồng ông chỉ làm theo hướng dẫn của cán bộ UBND xã Q. Nay

mẹ là cụ Nguyễn Thị Ch yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa mẹ và vợ chồng ông vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Hữu V trình bày:

Việc giao kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị Ch và vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị C là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Viêc cụ Ch tặng cho ông N, bà C quyền sử dụng đất có mặt Chủ tịch UBND xã, các cán bộ Địa chính, Tư pháp xã hướng dẫn làm thủ tục tặng cho, chứng kiến và những người hàng xóm có biết. Thời điểm cụ Ch làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, theo GCNQSDĐ mang tên cụ Ch, tuy rằng trên đất có ngôi nhà cấp 4 nhưng chưa ghi trong GCNQSDĐ nên theo mẫu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì không có mục này, nhưng theo ý chí của các bên khi xác định giao dịch Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong đó có cả tài sản gắn liền với đất, nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu trong giấy chứng nhận nên UBND xã Q đã sử dụng mẫu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Cụ Ch không biết chữ, không biết đọc biết viết, khi lập Hợp đồng tặng cho chỉ có điểm chỉ của cụ Ch mà không có người làm chứng. Tuy nhiên, tính đến thời điểm chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (2010) chưa có văn bản dưới luật nào hướng dẫn cụ thể quy định về điều kiện người yêu cầu chứng thực phải có người làm chứng, nên việc áp dụng chứng thực không thống nhất. Tại lời chứng của Hợp đồng có ghi: "tài sản riêng được hình thành sau khi ông Huỳnh Kim Huê hy sinh" là do có sự nhầm lẫn do lỗi kỹ thuật sai sót trong khi đánh máy, nhưng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, mục đích đã đạt được.

Theo quy định tại Điều 122, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 688, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì thời hiệu để cụ Ch yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà C vô hiệu là 02 năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập (05/11/2010) nên thời hiệu đã hết. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Ch, về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2010 vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Văn K, bà Trần Thị M, bà Trần Thị B và bà Trần Thị T thống nhất trình bày:

Các ông, bà là con đẻ của cụ Nguyễn Thị Ch và cụ Trần Văn H. Bố mẹ kết hôn và sinh được 8 người con, nhưng đã chết 03 người, còn lại 05 anh em gồm Trần Văn K, Trần Thị M, Trần Văn N, Trần Thị B và Trần Thị T. Tất cả các anh chị em hiện đều đang sinh sống tại Tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Nguồn gốc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 07 tại xóm C, xã Q, huyện Quảng Trạch (nay là tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B) tỉnh Quảng Bình trước đây là của ông bà nội của bố mẹ ông bà để lại và sau khi kết hôn thì bố mẹ ông bà sinh sống trên thửa đất đó. Đến năm 1988 bố ông bà chết, để lại toàn bộ

ngôi nhà cấp 4 và thửa đất số 118 cho mẹ là Nguyễn Thị Ch và các con ở. Đến năm 1992, UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ mang tên mẹ là Nguyễn Thị Ch. Việc mẹ (Nguyễn Thị Ch) tặng cho vợ chồng Trần Văn N và Nguyễn Thị C quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, các ông bà đều không ai biết. Cho đến ngày 10/10/2021 (âm lịch) khi anh chị em tập trung đến nhà mẹ sau khi mẹ bị cách ly Covid-19 để bàn chuyện xây nhà từ đường làm nơi thờ cúng, đồng thời để mẹ ở cho ấm cúng hơn thì vợ chồng N, C phản đối nói rằng đây là đất của vợ chồng N, C mà mẹ đã cho. Khi các ông bà hỏi mẹ thì mẹ nói không biết. Sau đó vợ chồng ông N đưa GCNQSDĐ mang tên vợ chồng ông N thì anh em mới biết sự việc này. Theo các ông, bà thì việc tặng cho đất này là không đúng vì từ trước đến nay có việc gì quan trọng thì mẹ thường hay gọi anh em đến bàn bạc. Thửa đất này có nguồn gốc của bố mẹ, là đất hương hỏa, sau khi bố chết thì phần đất của bố có liên quan đến quyền lợi của mẹ và các anh em. Trên đất còn có ngôi nhà mà anh chị em nhiều lần góp tiền tu sửa làm nơi đi lại hương khói cho bố và ông bà tổ tiên. Việc tặng cho toàn bộ đất vườn mà không có ý kiến của anh chị em trong gia đình trong khi tất cả đều ở trong 01 thôn là điều rất không bình thường và xâm phạm đến quyền lợi của anh chị em về quyền thừa hưởng phần tài sản là nhà, đất của bố để lại. Mặt khác, hợp đồng tặng cho đất và lời chứng của người chứng thực ghi sai nguồn gốc đất, sai tên bố của các ông bà. Khi làm thủ tục tặng cho chỉ có mẹ và vợ chồng N, C. Trong khi mẹ lại không biết chữ mà cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp, Chủ tịch UBND xã (đều là người trong xã) không đề cập đến các anh chị em trong gia đình là không đúng pháp luật. Nay mẹ làm đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa mẹ và vợ chồng Trần Văn N, Nguyễn Thị C lập ngày 05/11/2010 vô hiệu thì các ông, bà đều nhất trí. Quan điểm các ông, bà thì chỉ mong muốn vợ chồng Trần Văn N, Nguyễn Thị C trả lại đất cho mẹ, có sai sót gì thì xin lỗi mẹ. Sau đó anh chị em sẽ cùng bàn bạc với mẹ để dành một phần đất làm nơi thờ cúng, còn lại thì giao cho vợ chồng N, C sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện UBND phường Q có ý kiến trình bày:

Việc chứng thực Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị Ch, ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C được UBND xã Q (nay là phường Q) chứng thực ngày 05/11/2010. Tuy nhiên, thời kỳ đó là do ông Nguyễn Tiến H và ông Nguyễn Bình Th - Cán bộ địa chính chứng thực. Vì vậy, ông không thể khẳng định được việc chứng thực đó là đúng hay sai. Nay cụ Nguyễn Thị Ch yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, thì ông yêu cầu Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Ý kiến trình bày của những người làm chứng:

Bà Trần Thị B và ông Trần Văn Th xác nhận: Ông, bà sinh ra và lớn lên tại tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B từ lâu, nên ông bà biết rõ nguồn gốc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 7 tại tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình mà hiện nay cụ Nguyễn Thị Ch và vợ chồng Trần Văn N, Nguyễn Thị C sinh sống là của ông nội cụ Trần Văn H để lại cho bố mẹ cụ H. Sau khi bố mẹ cụ H chết để lại cho cụ H và cụ Ch. Năm 1988, cụ H chết thì cụ Ch và các con cụ

Ch ở trên thửa đất đó, các con lớn trưởng thành, lần lượt lập gia đình ra ở riêng. Hiện có vợ chồng Trần Văn N và vợ Nguyễn Thị C ở cùng cụ Ch.

Ông Nguyễn Tiến H xác nhận: Vào năm 2010, ông giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã Q. Vào thời điểm đó, cụ Ch và vợ chồng ông N, bà C đến nộp đơn tại UBND xã Q, ông đã phê đơn chuyển cán bộ địa chính và cán bộ tư pháp xem xét, hướng dẫn làm thủ tục tặng cho theo quy định. Đến ngày 05/11/2010, ông đã chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị Ch và vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị C trên cơ sở hồ sơ do cán bộ nghiệp vụ chuyển đến theo đúng quy định.

Ông Nguyễn Bình Th: Ông có họ hàng xa với bà C, không có quan hệ gì với bà Ch, ông N. Vào năm 2010, cụ Ch, ông N, bà C có cầm GCNQSDĐ mang tên cụ Nguyễn Thị Ch đến UBND xã Q để đề nghị làm thủ tục tặng cho đất từ cụ Ch sang cho ông N, bà C thì ông và ông Lê Minh H (cán bộ tư pháp) đã hướng dẫn các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 05/11/2010, UBND xã Q đã chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị Ch và ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị C theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ Ch đến tại UBND xã Q để điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, còn ông N, bà C ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, còn về nội dung của Hợp đồng tặng cho do cán bộ tư pháp chịu trách nhiệm.

Ông Lê Minh H: Ông không có quan hệ gì với cụ Ch, ông N và bà C. Khoảng tháng 10/2010 cụ Ch, ông N, bà C có cầm GCNQSDĐ mang tên cụ Nguyễn Thị Ch đến UBND xã Q để đề nghị làm thủ tục tặng cho đất từ cụ Ch sang cho ông N và bà C. Ông và cán bộ địa chính (Nguyễn Bình Th) đã hướng dẫn các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Ngày 05/11/2010, UBND xã Q đã chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị Ch và ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị C theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ Ch đến tại UBND xã Q tự nguyện tặng cho và điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, còn ông N, bà C ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước mặt ông và cán bộ địa chính, tại bộ phận một cửa của UBND xã Q. Mặc dù cụ Ch không đọc được nhưng vẫn nghe và hiểu rõ toàn bộ nội dung của việc tặng cho quyền sử dụng đất, nên thuộc trường hợp không bắt buộc phải có người làm chứng. Trước khi các bên ký và điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, các bên đã được nghe toàn bộ nội dung của Hợp đồng và hoàn toàn nhất trí theo các nội dung của Hợp đồng, nên việc lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Ch, ông N và bà C tại thời điểm chứng thực hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Ông Trần Minh H, ông Trần Công H, ông Trần Trọng H thống nhất trình bày: Các ông đều không có quan hệ bà con gì, chỉ là người ở cùng thôn với cụ Ch và ông N, bà C. Các ông đều ở tại tổ dân phố Th, phường Q, nên đều biết rõ về nguồn gốc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 07 ở xóm C, xã Q, huyện Q (nay là tổ dân phố Th, phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình mà hiện nay cụ Ch và ông N, bà C đang ở là của bố mẹ cụ Trần Văn H. Khi bố mẹ cụ H chết thì để lại thửa đất nói trên cho cụ H và cụ Ch ở. Sau này cụ H chết nên để lại cho cụ Ch

và ông N, bà C ở cho đến nay. Các ông đều không biết việc tặng cho đất giữa cụ Ch và ông N, bà C, nhưng qua chuyện trò thì các ông có nghe cụ Ch nói chuyện là sau này cụ Ch sẽ cho con là ông N, bà C đất và nhà.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Ch có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chổ. Ngày 13/6/ 2022, Tòa án tiến hành thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản là thửa đất số 118, tờ bản đồ số 07 ở xóm C, xã Q, huyện Q (nay là TDP Th, phường Q, thị xã B) tỉnh Quảng Bình. Kết quả xem xét thẩm định tại chổ xác định hiện trạng thửa đất có tổng diện tích 1.200,7m^2, trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4, xây dựng năm 2002 và hàng rào xây bằng bờ lóc xung quanh ba phía, mặt trước nhà làm hang rào lưới B40.

Tại bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình quyết định. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 132, 134, 137, Điều 401, Điều 410 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 429, các điểm c, d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 11, Điều 13, Điều 24 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 Toà án, xử:

1. Xét xử vụ án vắng mặt những người làm chứng là bà Trần Thị B, ông Nguyễn Tiến H, ông Lê Minh H, ông Nguyễn Bình Th, ông Trần văn Th, ông Trần Trọng H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Ch. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị Ch với ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C xác lập ngày 05/11/2010 vô hiệu. Cụ Nguyễn Thị Ch có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 07 ở xóm C, xã Q (nay là TDP Th, phường Q) thị xã B, tỉnh Quảng Bình theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 01/10/2022, bị đơn ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm bị đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản. Tòa án cấp phúc thẩm thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản. Các bên đương sự nhất trí như kết luật của Hội đồng xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản của cấp phúc thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, sự thỏa thuận của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 01/10/2022, bị đơn ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo làm trong hạn luật định, người kháng cáo, nội dung, hình thức đảm bảo đúng trình tự, thủ tục và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, vụ án được thụ lý để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 118, tờ bản đồ số 07, diện tích 1008m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 808m^2 đất trồng cây hàng năm) tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố Th, phường Q, TX B, tỉnh Quảng Bình), trên thửa đất có ngôi ngà cấp 4 và các công trình phụ, hàng rào xung quanh, mang tên cụ Nguyễn Thị Ch có nguồn gốc của ông bà nội cụ Trần Văn H (chồng cụ Nguyễn Thị Ch) để lại. Cụ H và cụ Ch lấy nhau có tám người con (chết 3 người, còn lại 5 người) đã sinh sống cùng ông bà nội và bố mẹ cụ H. Sau khi ông bà nội và bố mẹ cụ H chết để lại cho vợ chồng cụ H, cụ Ch và các con cụ H và cụ Ch sinh sống. Đến năm 1988 cụ H chết. Đến năm 1993, UBND huyện Q có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) cho toàn người dân trên địa bàn xã Q. Đến ngày 12/12/1993, UBND huyện Q đã cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 02300 QSDĐ/1509QĐ/UB-QT, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 07, diện tích 1008m^2, tại xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, mang tên cụ Nguyễn Thị Ch. Cụ Ch cùng các con sinh sống trên thửa đất, rồi các con lần lượt lập gia đình ra ở riêng. Năm 2002, ông Trần Văn N kết hôn với bà Nguyễn Thị C về sinh sống với cụ Ch trên thửa đất cho đến nay. Trong quá trình sinh sống do ngôi nhà của ông bà, bố mẹ đã xuống cấp trầm trọng nên cụ H, cụ Ch và các con đã nhiều lần sửa chữa lại, khi làm lại có tận dụng một số vật liệu của ngôi nhà củ. Đến năm 2010 mới hoàn thiện như hiện nay. Đến năm 2010, cụ Ch và vợ chồng ông N, bà C đã đến UBND xã Q tiến hành làm thủ tục lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ. Căn cứ vào

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 22/12/2011 UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ số phát hành BĐ 615414, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 07, diện tích 1008m^2, địa chỉ: xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình) mang tên ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C. Đến ngày 22/7/2014, UBND thị xã B cấp đổi Giấy CNQSDĐ số phát hành BT 600061, thửa đất số 924, tờ bản đồ số 08, diện tích 1200,7m^2 (trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây hàng năm 1000,7m^2) mang tên ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C. Trong gia đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chổ. Tòa án tiến hành thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chổ (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Các bên đương sự nhất trí như biên bản xem xét thẩm định tại chổ kết luận. Các bên đương sự thỏa thuận.

Giao cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 600,4m^2 (trong đó đất ở 100m^2, đất trồng cây hàng năm 500,4m^2) và sở hữu các tài sản trên đất, gồm: nhà cấp 4, hàng rào và cây cối, có tứ cận tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp thửa đất số 1476 từ điểm số 9 đến 10, 11, 12 đến điểm số 01, có kích thước 34,16m; phía Nam giáp phần diện tích đất giao cho cụ Ch từ điểm số 13 đến điểm số 14, có kích thước 37,57m; phía Tây giáp đường giao thông từ điểm số 01 đến điểm 13, có kích thước 14,85m; phía Đông giáp thửa đất số 916 từ điểm số 14 đến điểm số 7, 8, 9 có kích thước 18,82m. Tổng diện tích 600,4m^2, được UBND thị xã B, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 600061, thửa đất số 924, tờ bản đồ số 08, diện tích 1200,7m^2, địa chỉ: phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, mang tên ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C (theo sơ đồ bản vẽ tại biên bản thẩm định tại chổ ngày 27/12/2022).

Giao cho bà Nguyễn Thị Ch được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 600,3m^2 (trong đó đất ở 100m^2, đất vườn 500,3m^2) và sở hữu các tài sản trên đất gồm: đường ra vào nhà và cổng, hàng rào, cây cối, có tứ cận tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp phần diện tích đất giao cho vợ chồng ông N, bà C từ điểm số 13 đến điểm số 14, có kích thước 37,57m; phía Nam giáp đường giao thông từ điểm số 02 đến điểm số 03, có kích thước 40,20m; phía Tây giáp đường giao thông từ điểm số 02 đến điểm số 13, có kích thước 15,34m; Phía Đông giáp thửa đất số 923 từ điểm số 03 đến điểm số 4,5,6 và 14, có kích thước 16,09m. Tổng diện tích 600,3m^2, được UBND thị xã B, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 600061, thửa đất số 924, tờ bản đồ số 08, diện tích 1200,7m^2, địa chỉ: phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, mang tên ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C (theo sơ đồ bản vẽ tại biên bản thẩm định ngày 27/12/2022).

Xét việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, cần chấp nhận sự thỏa thuận của của các đương sự và ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Các bên đương sự thỏa thuận. Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Ch chịu chí phí tố tụng tại cấp sơ thẩm. Bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị C chịu chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí phúc thẩm. Các bên đương sự thỏa thuận. Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Ch phải chịu án phí sơ thẩm, nhưng thuộc diện người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, Điều 147, 148, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Giao cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 600,4m^2 (trong đó đất ở 100m^2, đất trồng cây hàng năm 500,4m^2) và sở hữu các tài sản trên đất, gồm: nhà cấp 4, hàng rào và cây cối, có tứ cận tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp thửa đất số 1476 từ điểm số 9 đến 10, 11, 12 đến điểm số 01, có kích thước 34,16m; phía Nam giáp phần diện tích đất giao cho cụ Ch từ điểm số 13 đến điểm số 14, có kích thước 37,57m; phía Tây giáp đường giao thông từ điểm số 01 đến điểm 13, có kích thước 14,85m; phía Đông giáp thửa đất số 916 từ điểm số 14 đến điểm số 7, 8, 9 có kích thước 18,82m. Tổng diện tích 600,4m^2, được UBND thị xã B, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 600061, thửa đất số 924, tờ bản đồ số 08, diện tích 1200,7m^2, địa chỉ: phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, mang tên ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C (theo sơ đồ bản vẽ tại biên bản thẩm định tại chổ ngày 27/12/2022).

Giao cho cụ Nguyễn Thị Ch được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 600,3m^2 (trong đó đất ở 100m^2, đất vườn 500,3m^2) và sở hữu các tài sản trên đất gồm: đường ra vào nhà và cổng, hàng rào, cây cối, có tứ cận tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp phần diện tích đất giao cho vợ chồng ông N, bà C từ điểm số 13 đến điểm số 14, có kích thước 37,57m; phía Nam giáp đường giao thông từ điểm số 02 đến điểm số 03, có kích thước 40,20m; phía Tây giáp đường giao thông từ điểm số 02 đến điểm số 13, có kích thước 15,34m; Phía Đông giáp thửa đất số 923 từ điểm số 03 đến điểm số 4,5,6 và 14, có kích thước 16,09m. Tổng diện tích 600,3m^2, được UBND thị xã B, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 600061, thửa đất số 924, tờ bản đồ số 08, diện tích 1200,7m^2, địa chỉ: phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, mang tên ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C (theo sơ đồ bản vẽ tại biên bản thẩm định ngày 27/12/2022).

Sau khi Bản án có hiệu lực, các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Cụ Nguyễn Thị Ch phải chịu 2.900.000 đồng chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm. Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C phải chịu 5.900.000 đồng chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm. Cụ Nguyễn Thị Ch; ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C đã nộp đủ và chi phí hết.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị C đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0003447 ngày 03/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Ông N, bà C đã nộp đủ án phí.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Nguyễn Thị Ch phải chịu án phí sơ thẩm, nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND thị xã B;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: Toà Dân sự, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Dương Viết Hải