

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số 92/2018/DS-PT
Ngày 06-8-2018
V/v Yêu cầu hủy hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Huỳnh Châu Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:

Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2018/TLDS-PT ngày 16/5/2018 về việc Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2018/QĐ-PT ngày 07/6/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thụy Ánh Ng**, sinh năm 1978.

Trú tại: Căn 311 Chung cư A1 Ng, phường 6, Tp Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: số 67 P, phường 2, quận T, TP Hồ Chí Minh (*văn bản ủy quyền ngày 28/5/2018*).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958.

Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1948.

Địa chỉ: BL 76 khu quy hoạch Y, phường 9, TP Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N: Ông Nguyễn Trần Thiên A, sinh năm 1971 (*văn bản ủy quyền ngày 07/6/2017*).

Địa chỉ: số 07 Đặng T, phường 3, Tp Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị Ánh P**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số 56 Phan Đ, phường 1, Tp Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Bà **Nguyễn Thị Hoài H**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: BL 76 Khu quy hoạch Y, phường 9, Tp Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Bà **Nguyễn L**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: số 56 Phan Đ, phường 1, Tp Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, bà H, bà C: Ông Nguyễn Trần Thiên A, sinh năm 1971 (*theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2017 và ngày 09/6/2017*).

Địa chỉ: số 07 Đặng T, phường 3, Tp Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của: Bà **Nguyễn Thụy Ánh Ng** - Nguyên đơn.

(Bà Ng, ông A có mặt tại phiên tòa, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thụy Ánh Ng trình bày:

Vào ngày 25/9/2009 Ủy ban nhân dân thành phố Đ ra quyết định giao cho bà Ng 01 thửa đất thuộc diện tái định cư để làm nhà tại địa chỉ Lô 97 Khu qui hoạch dân cư Y, phường 9, thành phố Đ.

Sau khi nhận đất xong bố mẹ bà Ng là ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị T có yêu cầu bà Ng làm đồng sở hữu lô đất trên để 02 ông bà giúp bà Ng xây cất nhà và sau này về ở cạnh bà Ng, để bà Ng tiện chăm sóc ông bà và ông bà đã hứa sẽ để lại toàn bộ nhà và đất lại cho bà Ng khi bà Ng đủ tiền trả cho ông N, bà T.

Bà Ng đã đồng ý và làm theo yêu cầu của ông bà N, T và đã ký hợp đồng tặng cho và làm sổ đồng quyền sử dụng đất. Ông bà N, T đã xây nhà như hiện nay. Trong lúc xây nhà, bà Ng đã vay tín dụng quỹ người nghèo hỗ trợ công chức xây nhà và bà Ng đã đưa thêm tiền cho ông N, bà T xây nhà để bớt tiền và tiền trả nợ vay cũng trừ qua lương của bà Ng hàng tháng, tiền thuế xây dựng bà Ng cũng đóng để bớt khó khăn cho ông N, bà T. Trước khi xây nhà thì bà Ng có yêu cầu được ở phần phía trước để sau này tiện kinh doanh khi về già nên bà Ng đã đặt đá ở phần đất phía trước và ông Năm bà T đặt đá phần phía sau. Vì lý do tin tưởng ông N, bà T là bố mẹ ruột của mình nên bà Ng đã không biết gì về việc xây nhà của ông N, bà T. Khi xây nhà xong, theo ý của ông Năm thì mỗi bên có một cầu thang rõ ràng nhưng 02 gian có cửa thông qua lại và chỉ có gian nhà sau mới có nhà bếp và các thiết bị dùng chung của cả hai nhà. Ông N, bà T chưa có

nhu cầu sử dụng và đã cho thuê nên khi bà Ng dọn về phải ở gian sau vì chỉ gian sau mới có nhà bếp. Gian sau hơn gian trước $6m^2$ và ông N, bà T muốn bà Ng ở gian sau thì phải hoàn tiền lại $6m^2$ với 4 tầng là $24m^2$, vì bà Ng nghĩ đó là bố mẹ mình nên đã không tính toán và không quan tâm gì đến gian nhà bà Ng ở phải chừa lại tầng trệt để ông N, bà T cho thuê và lấy tiền.

Đến năm 2016 ông N, bà T muốn bà Ng làm hợp đồng phân chia quyền sở hữu vì lúc đó bà Ng đã thuê mặt bằng phía trước để mở quán cà phê, bà Ng chỉ có 02 mẹ con lại phải trả tiền thuê mặt bằng nên bà Ng đã phân chia quyền sở hữu ra phía trước. Sau thời gian buôn bán không có lợi nhuận nên bà Ng đã sang quán và cho thuê nhà để ra ngoài thuê nhà khác ở nên ông N, bà T đã họp gia đình và đòi đưa bà cho Ng 40.000.000đ để lấy toàn bộ nhà của bà Ng nên bà Ng đã không đồng ý và ông N, bà T đã tự ý ký hợp đồng tặng cho 03 người con gái còn lại.

Vì thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm nên bà Ng đã khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Ng với bà T và buộc ông N, bà T trả lại phần đất của mình và bà Ng sẽ trả lại tiền cho ông N, bà T vì đã xây nhà; đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Nguyễn Thị T với các bà Nguyễn Thị Ánh P, Nguyễn L và Nguyễn Thị Hoài H; ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

- Theo đơn kiến nghị đề ngày 23/5/2017 được gửi đến Tòa án ngày 05/6/2017 của bị đơn và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trần Thiên A:
Vào năm 1975 vợ chồng ông N, bà T khai phá và cất 01 căn nhà tại địa chỉ số 08, đường Bà H, Phường 10, thành phố Đ. Năm 1990 vợ chồng ông N, bà T mua thêm 01 lô đất có diện tích $300m^2$ của ông Đỗ Thành Ngân, đến năm 2000 vợ chồng ông N, bà T cho anh L thuê phần diện tích đất mua của ông Ngân để anh L xây dựng nhà xưởng sửa chữa ô tô. Năm 2005 vợ chồng ông N, bà T lấy lại phần diện tích cho anh L thuê để cho vợ chồng con gái ông N, bà T là Nguyễn Thụy Ánh Ng ở tạm. Năm 2008 Nhà nước quy hoạch khu vực ông N, bà T ở để làm công viên Bà H. Vì vợ chồng ông N, bà T đông con mà nhà nước chỉ bố trí cho 01 lô đất tái định cư nên ông N, bà T đã khai bố mẹ ông N, bà T đã cho con ông, bà là Nguyễn Thụy Ánh Ng lô đất mà ông, bà đã mua của ông Đỗ Thành Ngân để con ông, bà được bố trí thêm 01 lô đất tái định cư, nhưng sau khi được bố trí 01 lô đất tái định mang tên Nguyễn Thụy Ánh Ng, thì bà Ng không đồng ý chia đều lô đất này cho các chị em trong gia đình mà yêu cầu được sử dụng $\frac{1}{2}$ lô đất này; ông N, bà T cũng đồng ý và đến ngày 29/12/2010 bà Ng đã đến Ủy ban

nhân dân phường 10, thành phố Đ làm giấy sang nhượng lại $\frac{1}{2}$ lô đất tái định cư đứng tên bà Ng cho bà Nguyễn Thị T (đã hoàn tất các thủ tục đứng tên đồng sở hữu). Sau đó ông N, bà T cùng các con của ông, bà thống nhất xây nhà trên lô đất đồng sở hữu này và cho bà Ng được sử dụng phần nhà phía sau với diện tích $71,3m^2$, còn phần phía trước có diện tích $60,7m^2$ sẽ cho chị và 02 em bà Ng là Nguyễn Thị Ánh P, Nguyễn L và Nguyễn Thị Hoài H sử dụng (việc phân chia này có sự đồng ý của bà Ng). Năm 2016 nhà nước có chủ trương cho tách quyền sở hữu và sử dụng đất nên ông N, bà T đã tiến hành làm thủ tục tách quyền sở hữu thì bà Ng không đồng ý lấy phần diện tích phía sau mà yêu cầu được sử dụng phần diện tích phía trước; ông N, bà T cũng đồng ý (việc tách sổ đã hoàn tất). Ngày 28/3/2017 bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng phần nhà và đất phía sau cho các con tên Phương, Cơ và Hương thì bà Ng yêu cầu ông N, bà T phải thanh toán phần diện tích đất chênh lệch là $5m^2$ với số tiền là 1.000.000.000đ (tương đương với giá $200.000.000đ/m^2$) ông N, bà T không đồng ý mà đề nghị bà Ng lấy lại phần diện tích đất chênh lệch ở phía sau mà không cần phải trả phần chênh lệch nhưng bà Ng không đồng ý và làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất trên; nay ông N, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 12/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thụy Ánh Ng về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với các bà Nguyễn Thị Ánh P, Nguyễn L và Nguyễn Thị Hoài H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/4/2018 bà Ng kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông A đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với kháng cáo của bà Ng, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị: không chấp nhận kháng

cáo của bà Ng, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ng với bà T. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa bà T với bà Nguyễn Thị Ánh P, bà Nguyễn L, bà Nguyễn Thị Hoài H. Bị đơn bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phương, bà Cơ, bà Hương không đồng ý nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” là đúng với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Ng thì thấy rằng:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Về nguồn gốc đất mà bà Ng lập hợp đồng tặng cho bà T là năm 2009 bà Ng được UBND thành phố Đ cấp do tái định cư. Ngày 28/12/2010 bà Ng lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 132m² tọa lạc tại Lô LK 97 khu QH dân cư Yersin, phường 9, Tp Đ. Ngày 01/8/2016 giữa bà Ng và bà T cùng thỏa thuận phân chia đất đồng sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên. Xét thấy về hình thức và nội dung của hợp đồng được các bên lập trên cơ sở tự nguyện, cả hai hợp đồng đều được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi hai bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà Ng và bà T cùng tiến hành làm hợp đồng thỏa thuận chia đất đồng sử dụng thể hiện nội dung “*Chúng tôi cùng sở hữu quyền sử dụng đất căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB587462, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00238 do UBND thành phố Đ cấp ngày 20/7/2010, cụ thể: thửa số 222, tờ bản đồ số 21 (C70-IV-A), diện tích 132m² tọa lạc tại Lô LK 97 khu QH dân cư Yersin, phường 9, Tp Đ*”. Mặt khác, tại văn bản cam kết giữa bà Ng và bà T thỏa thuận và cam kết về việc không ghi nhận tài sản trên đất mà chỉ ghi nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thỏa thuận phân chia đất đồng sử dụng đã được VPCC M chứng thực ngày 01/8/2016. Hiện nay, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ng và bà T đã có hiệu lực pháp luật, trình tự thủ tục đã được hoàn tất theo quy định của pháp luật. Hơn nữa, ngày 05/6/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Ng và bà T. Bà T đã xây dựng nhà ở ổn định và đã chia ½ căn nhà cho bà Ng sử dụng từ đó đến nay. Do đó, bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ng và bà T là không có căn cứ chấp nhận.

Xét về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với bà Phương, bà Cơ, bà Hương thì thấy rằng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với bà P, bà H, bà C đã được Văn phòng công chứng Đoàn Q chứng thực

ngày 28/03/2017. Hợp đồng được lập trên sự tự nguyện của các bên đương sự, đã được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Bà T chỉ tặng cho đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng trong khối tài sản chung đồng sử dụng với bà Nguyễn Thụy Ánh Ng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 213212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/10/2016 với hình thức sử dụng riêng của bà T là 71,3m². Việc bà T tặng cho phần tài sản thuộc sở hữu của bà T không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng. Do đó, bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với bà Phương, bà Hương và ông Cơ là không có cơ sở chấp nhận như cấp sơ thẩm đã nhận định là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Ng cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ng và bà T là có điều kiện nhưng do bà sơ suất nên không đưa vào hợp đồng khi công chứng là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Ng phải chịu số tiền chi phí do vẽ, thẩm định giá là 10.000.000đ (đã ứng chi và quyết toán xong) nên không đề cập.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Ng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thụy Ánh Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thụy Ánh Ng về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Ánh P, bà Nguyễn L, bà Nguyễn Thị Hoài H.

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thụy Ánh Ng phải chịu 600.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Ng đã nộp 5.600.000 đồng theo biên lai thu số 0008388 ngày 17/5/2017 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007970 ngày 23/4/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Đ. Hoàn trả cho bà Ng 5.000.000 đồng án phí còn dư.

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, 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 thực hiện theo 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 Lâm Đồng;
- TAND thành phố Đ (02);
- Phòng KTNV & THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Vũ Thị Nguyệt

