

Bản án số: 341/2024/DS-PT  
Ngày: 01/7/2024  
V/v yêu cầu tuyên bố hợp  
đồng tặng cho quyền sử dụng đất  
vô hiệu để thi hành án.

**FDVN LAW FIRM**  
Tài liệu nghiệp vụ

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hồng Nước

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn Tặng

Ông Nguyễn Tuấn Anh

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 4, ngày 24 tháng 6 và ngày 01 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 54/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024, về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu để thi hành án”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2024/QĐXXPT – DS ngày 27/02/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 174/2024/ QĐPT-DS ngày 14/3/2024 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 347/TB-TA ngày 06/6/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Phạm Thanh Q, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ B, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Phạm Thanh V, sinh năm 1993, địa chỉ: Tổ B,

khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2023).

- Bị đơn:

1. Ngô Minh G, sinh năm 1961;

2. Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Số F, đường C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Ngô Quyền O, sinh năm 1992; địa chỉ: Số F, đường C, Phường A, thành phố C, Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/11/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngô Quyền O, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Số F, đường C, Phường A, thành phố C, Đồng Tháp.

2/ Phòng C, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số A, H, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn D – Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Trọng T, chức vụ: Chi cục P, là đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 9/9/2023).

Địa chỉ: Số B, N, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Phiên tòa ngày 08/4/2024 có mặt anh V, ông G, anh O, anh T; Phiên tòa ngày 24/6/2024 có mặt anh V, ông G, anh O; Phiên tòa ngày 01/7/2024 có mặt ông G, anh O; các đương sự còn lại vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn Phạm Thanh Q (anh Phạm Thanh V đại diện), trình bày:

Tại Bản án số 31/2020/DSST ngày 29-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tuyên buộc ông Ngô Minh G phải trả cho ông Phạm Thanh Q số tiền vốn và lãi là 608.976.000 đồng.

Ngày 08-12-2020, Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh đã ra

Quyết định thi hành án và kê biên đối với diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, để thi hành khoản tiền nêu trên.

Ngày 12-01-2023, Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh thông báo cho ông Q có quyền yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2018, tại Phòng C, giữa bên tặng cho là ông Ngô Minh G và bà Trần Thị Ngọc L, bên được tặng cho là ông Ngô Quyền O, đối với diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là vô hiệu để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DSST ngày 29-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Theo đơn khởi kiện, ông Q yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, tại Phòng C, giữa bên tặng cho là ông Ngô Minh G và bà Trần Thị Ngọc L, bên được tặng cho là ông Ngô Quyền O, là vô hiệu để thi hành án. Tại tờ trình ngày 06-10-2023, ông Q xác định yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, do Phòng C, số công chứng 8822, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, giữa bên tặng cho là ông G và bà L, bên được tặng cho là anh O, là vô hiệu để thi hành án.

Tại phiên tòa, ông Q (anh V đại diện) yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, tại Phòng C, giữa bên tặng cho là ông Ngô Minh G và bà Trần Thị Ngọc L, bên được tặng cho là ông Ngô Quyền O, đối với diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là vô hiệu để thi hành án.

*- Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, bị đơn Ngô Minh G, Trần Thị Ngọc L trình bày:*

Diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền, thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là tài sản chung của ông G và bà L, được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2013 (nhà chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu). Ngày ngày 20-9-2018, ông G và bà L đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là anh O, tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp. Hiện nay,

ông G, bà L và anh O cùng sống chung trong căn nhà này, nhưng đã giao nhà và đất cho anh O sử dụng theo hợp đồng tặng cho nêu trên.

Ông G, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh Q, vì ông Q không có quyền khởi kiện đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông G, bà L với anh O.

Ông G, bà L đồng ý với yêu cầu của anh O, tiếp tục thực hiện hợp đồng, đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2018, tại Phòng C, giữa bên tặng cho là ông Ngô Minh G và bà Trần Thị Ngọc L, bên được tặng cho là ông Ngô Quyền O, đối với diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện nay, ông G đang khiếu nại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DSST, ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tại Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, nên yêu cầu chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Theo đơn yêu cầu, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Quyền O trình bày:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông G, bà L với anh O đối với diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, đã có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Yêu cầu của ông Q thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện đã hết, nên hợp đồng tặng cho giữa ông G, bà L với anh O đương nhiên có hiệu lực pháp luật.

Ông Q không có quyền khởi kiện đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông G, bà L với anh O trong vụ án này. Bởi vì anh O đã nhận nhà và đất xong, và đã thực hiện xong thủ tục đăng ký giai đoạn 2, tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, hợp đồng đã thực hiện xong, không còn ở giai đoạn tranh chấp, do đó yêu cầu Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thanh Q.

Chấp hành viên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh ra Thông báo số 36/TB-CCTHADS, ngày 12/01/2023, thông báo cho ông Q về quyền khởi kiện là vi phạm pháp luật.

Anh O yêu cầu Tòa án công nhận đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2018, tại Phòng C, giữa bên tặng cho là ông Ngô Minh G và bà Trần Thị Ngọc L, bên được tặng cho là ông Ngô Quyền O, công nhận diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là tài sản hợp pháp của anh O, để anh O được đứng tên quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình thu thập chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh (Ông Nguyễn Trọng T đại diện) trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh không có yêu cầu gì trong vụ án này, sau khi Tòa án giải quyết vụ án này, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử:

1- Chấp nhận phần yêu cầu của ông Phạm Thanh Q (anh V đại diện), yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp, giữa ông Ngô Minh G với anh Ngô Quyền O, đối với ½ diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Minh G, là vô hiệu để thi hành án.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp, giữa ông Ngô Minh G với anh Ngô Quyền O, đối với ½ diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Minh G, là vô hiệu để bảo đảm việc thi hành án.

2- Không chấp nhận phần yêu cầu của ông Phạm Thanh Q (anh V đại diện), yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, tại Phòng C, giữa ông bà Trần Thị Ngọc L với anh Ngô Quyền O, đối với ½ diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Ngọc L.

3- Đình chỉ yêu cầu của anh Ngô Quyền O, yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 20-9-2018, tại Phòng C, giữa ông Ngô Minh G, bà Trần Thị Ngọc L, với anh Ngô Quyền O, là hợp lệ, công nhận diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là tài sản hợp pháp của anh O.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/11/2023 ông Ngô Minh G, Trần Thị Ngọc L là bị đơn. Anh Ngô Quyền O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 04 tháng 12 năm 2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ngô Minh G, bà Trần Thị Ngọc L, anh Ngô Quyền O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Anh Phạm Thanh V đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh Q không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Minh G, bà Trần Thị Ngọc L, anh Ngô Quyền O; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Ông Ngô Minh G, bà Trần Thị Ngọc L là bị đơn và anh Ngô Quyền O là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố C: Kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 17/11/2023, của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án dân sự theo hướng sửa Bản án sơ thẩm: Kháng nghị nhận định Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của anh O là không phù hợp bởi vì nhà đất đang bị kê biên để thi hành án nhưng anh O cho rằng tài sản trên thuộc quyền sử dụng của anh O như vậy theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự trong trường hợp này anh O được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết do đó vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Tòa án đình chỉ yêu cầu của anh O là chưa phù hợp. Việc Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh O là xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của anh O. Và đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của anh O công nhận  $\frac{1}{2}$  hiệu lực của hợp đồng.

Nhận thấy:

Bản án quyết định đình chỉ yêu cầu của anh O yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2018 tại Phòng C giữa bên tặng cho là ông G và bà L với anh O và công nhận thừa số 389, tờ bản đồ số 29 là tài sản hợp pháp của anh O là chưa phù hợp với quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự và Điều 126, 186 Bộ luật tố tụng dân sự bởi vì: Trong vụ án này khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 389 do ông G và bà L đứng tên thì anh O tranh chấp vì anh O cho rằng tài sản này thuộc quyền sử dụng của anh O (do ông G và bà L lộc tặng cho bằng hợp đồng tặng cho ngày 20/9/2018) do đó anh O yêu cầu tạm ngừng xử lý để anh O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp tài sản kê biên. Sau đó anh O có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh công nhận hiệu lực của hợp đồng và công nhận anh O có quyền sử dụng đối với nhà đất trên và được Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý giải quyết bằng việc dân sự.

Theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự:

*“1. Trường hợp tài sản của người phải thi hành án bị cưỡng chế để thi hành án mà có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự,*

*người có tranh chấp về quyền của họ được khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết.”*

Đối với ông Q do ông Q cho rằng việc tặng cho giữa ông G, bà L với anh O nhằm tâu tán tài sản nên ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Phòng C công chứng số 8822, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2018 bên tặng cho là ông G và bà L bên được tặng cho là anh O đối với diện tích đất 86,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà trên đất.

Xét thấy, anh O là người được tặng cho toàn bộ nhà đất trên và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án do đó việc ông Q yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh O nên anh O có quyền yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông G, bà L và anh O thống nhất thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông G và bà L đã giao đất cho anh O sử dụng, giữa ông G, bà L và anh O không có tranh chấp, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã thực hiện công chứng, chứng thực nên theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có trách nhiệm xem xét giải quyết thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định do đó yêu cầu này của anh O không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm nên đình chỉ đối với yêu cầu này của anh O theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 và điểm đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định như trên để đình chỉ yêu cầu của anh O là không phù hợp bởi vì nhà đất đang bị kê biên để thi hành án nhưng anh O cho rằng tài sản trên thuộc quyền sử dụng của anh O như vậy theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trong trường hợp này anh O được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết do đó vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Tòa án đình chỉ yêu cầu của anh O là chưa phù hợp. Việc Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh O là xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của anh O.

Đồng thời, Bản án sơ thẩm: *Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 8822, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2018 tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp giữa ông G với anh O đối với ½ diện tích đất 86,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sử dụng của ông G là vô hiệu để thi hành án.* Tuy nhiên, căn cứ công

văn số: 2290/CN.VPĐKĐĐ ngày 27/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ trả lời Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thể hiện: “Đối với diện tích đất  $86,9m^2 / 2 = 43,45m^2$  chiều ngang giáp đường 30/4 là 4m ( $4m/2=2m$ ), chiều ngang hậu một đoạn 1,94m, một đoạn 2,550m là chưa phù hợp tách thửa theo Điều 5 Quyết định 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh Đ. Như vậy, căn cứ theo công văn trên thì  $\frac{1}{2}$  diện tích đất còn lại của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2018 tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp giữa bà L với anh O không bị tuyên vô hiệu chưa phù hợp tách thửa theo Quyết định 22.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, do phát sinh tình tiết mới trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, cụ thể căn cứ chứng cứ Tòa án cấp phúc thẩm thu thập thì đối với  $\frac{1}{2}$  diện tích đất còn lại của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2018 tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp giữa bà L với anh O không bị tuyên vô hiệu chưa phù hợp tách thửa theo Quyết định 22. Vì vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh theo hướng: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung, các vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần huỷ 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. Do huỷ án sơ thẩm nên không xem xét các nội dung còn lại của bản án và kháng cáo của ông Ngô Minh G, bà Trần Thị Ngọc L và anh Ngô Quyền O.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Cao Lãnh. Hủy Bản án sơ thẩm số: 158/2023/DS-ST, ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh 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 được xem xét tại phiên toà và lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Ngô Minh G, Trần Thị Ngọc L là bị đơn. Anh Ngô Quyền O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2] Ông Ngô Minh G, Trần Thị Ngọc L là bị đơn. Anh Ngô Quyền O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Công văn số 2290/CN.VPĐKĐĐ ngày 27/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C trả lời thửa đất 389 có chiều ngang giáp đường 30/4 là 4m ( $4m/2=2$ ), chiều ngang hậu một đoạn 1,94m, một đoạn 2m55m. Căn cứ Điều 5 Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND Tỉnh:

Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở

Trường hợp tách thửa đối với đất ở tiếp giáp với đường giao thông, các thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (trừ diện tích nằm trong hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng) phải đồng thời đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

1. Đối với đất ở tại đô thị

a) Thửa đất có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 40 m<sup>2</sup> trở lên.

b) Thửa đất không có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 70 m<sup>2</sup> trở lên.

2. Đối với đất ở tại nông thôn

a) Thửa đất có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 60 m<sup>2</sup> trở lên.

b) Thửa đất không có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 80 m<sup>2</sup> trở lên.

3. Kích thước cạnh chiều sâu thửa đất và kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 19 m thuộc trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này tối thiểu phải đảm bảo từ 5 m trở lên.

4. Kích thước cạnh chiều sâu thửa đất và kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới nhỏ hơn 19 m hoặc chưa quy định lộ giới thuộc trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này tối thiểu phải đảm bảo từ 4 m trở lên.

5. Nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều này phải được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật trước ngày Quy

định này có hiệu lực thi hành. Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm xác định thời điểm hình thành nhà ở và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đối với diện tích 86,9 m<sup>2</sup> có chiều ngang giáp đường 30/4 là 4m (4m/2=2), chiều ngang hậu một đoạn 1,94m, một đoạn 2m55m là chưa phù hợp tách thửa theo Điều 5 Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND Tỉnh.

Căn cứ vào nội dung Công văn nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp, giữa ông Ngô Minh G với anh Ngô Quyền O, đối với ½ diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Minh G, là vô hiệu để bảo đảm việc thi hành án là chưa phù hợp với thực tế khách quan, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc, định giá nhà, diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 29 để xem xét theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của anh Ngô Quyền O, yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, tại Phòng C, giữa ông Ngô Minh G, bà Trần Thị Ngọc L, với anh Ngô Quyền O, là hợp pháp và công nhận diện tích đất 86,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 389, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, là tài sản hợp pháp của anh O là chưa đúng theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự và Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự bởi anh O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, việc ông Q yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, tại Phòng C, giữa ông Ngô Minh G, bà Trần Thị Ngọc L, với anh Ngô Quyền O làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của anh O nên anh O có quyền yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng quyền sử dụng đất, số công chứng 8822, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-9-2018, tại Phòng C, giữa ông Ngô Minh G, bà Trần Thị Ngọc L, với anh Ngô Quyền O. Yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ cho rằng giữa ông G, bà L và anh O không có tranh chấp, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã thực hiện công chứng, chứng thực nên theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có trách nhiệm xem xét giải quyết thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định, do đó yêu cầu

này của anh O không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm nên đình chỉ đối với yêu cầu này của anh O theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 và điểm đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng, vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét yêu cầu của anh O tại giai đoạn phúc thẩm vì làm ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của anh O.

[3] Từ những nhận định trên, xét Kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh theo hướng: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung, các vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần 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 là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể bổ sung được nên cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh; hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Do hủy Bản án dân sự sơ thẩm nên không xem xét các nội dung còn lại của bản án và kháng cáo của ông Ngô Minh G, bà Trần Thị Ngọc L và anh Ngô Quyền O và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nên của ông G, bà L, anh O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận Kháng nghị số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Do hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông G, bà L, anh O.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông G, bà L, anh O không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L, anh O mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo các biên lai số 0000107, số 0000106 cùng ngày 29/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục chung.

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

### **Nơi nhận:**

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Cao Lãnh;
- Chi Cục THADS TP Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tr).

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

Đã ký tên đóng dấu

**Lê Hồng Nước**

