

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 457/2023/DS-PT

Ngày 26-12-2023

V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Đặng Văn Những

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 269/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 620/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm 1941. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Chân L, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Số B, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023, có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Ngọc A, sinh năm 1991. Địa chỉ cư trú: Số E, Khu phố C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí

Minh. Địa chỉ liên hệ: Lầu C, Tòa nhà A, đường X, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Nguyễn Công N là luật sư của Công ty TNHH Một thành viên N2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

1. Bà Võ Thị Thanh H, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Số A, Đ, Khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1958 (có mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1987 (vắng mặt);

4. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1964 (có mặt);

6. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị Quỳnh N1, sinh năm 1972 (có mặt);

8. Ông Cao Văn T3, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

9. Bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1973 (có mặt);

10. Ông Lê Nguyễn Thành Q, sinh năm 2001 (vắng mặt);

11. Ông Nguyễn Thành T4, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

12. Ông Lê Thanh X, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Số B, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

13. Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Địa chỉ trụ sở: Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L: Ông Đào Thanh L1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 27/9/2022 của nguyên đơn bà Võ Thị T, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm của bà Nguyễn Thị Chân L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nội dung như sau:

Bà Võ Thị T và ông Nguyễn Văn X1 (chết năm 2017) là vợ chồng, ông bà chung sống với nhau từ năm 1957, có 06 người con chung gồm: Nguyễn Thị Quỳnh N1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị V2, Nguyễn Ngọc V, Nguyễn Văn C và Nguyễn Thành T4. Ngoài ra ông bà không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Trong quá trình chung sống, bà T và ông X1 có tạo lập được khối tài sản chung gồm phần đất có diện tích 14.420,1m² thuộc các thửa đất số 81, 83 và 89, cùng tờ bản đồ số 61, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Phần đất này bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) vào năm 1997, sau đó chỉnh lý theo bản đồ mới nên cấp đổi lại vào ngày 17/12/2019 số CS 630942 (thửa số 89), số CS630943 (thửa số 83) và số CS 630941 (thửa số 81).

Khi ông X1 còn sống, bà T có bàn bạc sẽ phân chia đất cho các con mỗi người một phần đất bằng nhau nhưng chỉ nói miệng, chưa làm thủ tục giấy tờ rõ ràng. Đến năm 2017 ông X1 chết, không để lại di chúc nên tài sản trên chưa được phân chia. Ngày 24/11/2021, khi bà T một mình ở nhà thì con trai bà T là ông Nguyễn Văn C có về thăm và nói với bà T là ông C đang làm thủ tục phân chia đất cho các anh chị em trong nhà. Bà T tin tưởng nên giao toàn bộ bản chính GCNQSDĐ để ông C làm hồ sơ. Trong quá trình đó, ông C tự ý lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐTCQSDĐ) số 6677, quyển số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2021 và đưa người của Văn phòng công chứng về nhà yêu cầu bà T ký tên. Vì quá tin tưởng con trai nên chiều cùng ngày bà T có ký tên vào các giấy tờ để làm thủ tục phân chia đất cho các con. Do bà T tuổi già, đã trên 80 tuổi, không am hiểu pháp luật, bà T cũng không biết đọc chữ, không còn nhìn thấy rõ chữ và cũng vì quá tin tưởng ông C nên ông C kêu ký tên thì bà T ký chứ không biết nội dung văn bản là gì.

Sau khi ký tên xong vào những giấy tờ mà ông C soạn sẵn thì bà T có kể cho những người con khác của bà nghe, lúc này các con của bà T tìm hiểu mới phát hiện ra ông C đã lừa dối bà T, nói bà T ký tên tặng cho toàn bộ phần đất có diện tích 14.420,1m² thuộc các thửa đất số 81, 83 và 89 mà trên đó có tài sản, nhà cửa của bà T cho ông C chứ không phân chia cho tất cả các con của bà T như lời ông C nói với bà T trước đó. Cụ thể, trên phần đất này gồm các tài sản: 01 căn nhà cấp 4 do vợ chồng bà T tạo lập và sinh sống, trên đất còn có một số cây trồng và các tài sản khác. Ngoài các tài sản của bà T thì trên thửa đất 89 còn có một căn nhà của bà Nguyễn Thị V2, một số cây ăn trái, cây lâu năm do bà Nguyễn Thị Quỳnh N1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị V2, Nguyễn Ngọc V trồng và làm hàng rào bao quanh khu vườn bao gồm cả nhà bà V2 có chiều ngang khoảng 45m, chiều dài hết thửa đất. Bà T đã phân chia cho các con mỗi người một phần, trong đó cũng có phần của ông C. Nhưng nay ông C cố tình chiếm hết không chia cho các chị em của mình.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Vô hiệu HĐTCQSDĐ số 6677, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2021 giữa bà Võ Thị T và ông Nguyễn Văn C do Văn phòng C2.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ tại phần đất có diện tích 14.420,1m² thuộc các thửa đất số 81, 83 và 89 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông C thì trong quá trình giải quyết vụ án, bà T được biết hiện các thửa đất này vẫn đang do bà T đứng tên nên bà T xin rút lại phần yêu cầu khởi kiện này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C do bà Phạm Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông Nguyễn Văn C là con của bà T và ông X1. Vào năm 2016, trước khi ông X1 chết thì ông X1 và bà T nói chuyện với ông C và các anh chị về việc chia quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) hương hỏa, đất ruộng, nhà cửa cho các con. Các anh chị của ông C do sinh sống tại tỉnh Long An nên đã được cha mẹ chia phần nên phần đất còn lại là phần diện tích đất và nhà thờ hiện có trên các thửa đất số 81, 83 và 89 thì tặng cho ông là con trai út giữ gìn đất đai, tiếp tục canh tác trồng trọt, làm giỗ cho ông bà, chăm sóc nhà cửa và nuôi dưỡng cha mẹ. Ngoài phần đất đang tranh chấp thì trước đây cha mẹ ông C còn sở hữu QSDĐ tại nơi khác và phần này đã cho các anh chị ông C khi lập gia đình riêng, cụ thể:

-Bà Nguyễn Thị T1 được chia thửa đất số 827 và 830, cùng tờ bản đồ số 4: Hiện trên đất có căn nhà của bà T1 đang ở và một số cây trồng;

-Bà Nguyễn Thị V2 được chia 100m² đất tại thửa số 3477, tờ bản đồ số 4 để cất nhà ở nhằm tiện việc đi dạy và cho con đi học;

-Ông Nguyễn Thành T4 được chia phần thì đã bán đi và đưa tiền cho cha mẹ ông C để cha mẹ ông C chia cho các chị còn lại: Bà Nguyễn Thị Quỳnh N1 số tiền tương đương 09 chỉ vàng, bà Nguyễn Thị V2 số tiền tương đương 09 chỉ vàng, bà Nguyễn Ngọc V số tiền tương đương 09 chỉ vàng, cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền tương đương 09 chỉ vàng và cho luôn nửa phần đất còn lại của bà Nguyễn Ngọc V.

Đến năm 2017 cha ông C đau bệnh và chết, bà T sống cùng với ông C, các cô con gái đều không đến chăm sóc bà. Sau khi hết giãn cách xã hội vào ngày 24/11/2021, mẹ ông C thấy được tấm lòng hiếu thảo cũng như qua cơn đại dịch Covid-19 nhận thấy sống chết thường tình nên bà muốn thực hiện di nguyện là làm thủ tục sang tên cho ông C. Vì vậy, bà đã yêu cầu Văn phòng C1 làm thủ tục tặng cho QSDĐ các thửa đất số 81,83, 89 cho ông C. Khi đó bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, vẫn minh mẫn sáng suốt, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc lừa dối, có sự chứng kiến của công chứng viên. Đến tháng 5/2022, các chị gái của ông C phát hiện bà T đã cho tặng đất cho ông C liền gây áp lực cho bà T, đưa bà T ra khỏi nhà, bỏ số điện thoại mà bà T đang dùng để liên lạc với ông C nhằm cắt đứt liên lạc giữa hai mẹ con ông C.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu vô hiệu HĐTCQSDĐ ngày 24/11/2021 giữa bà T và ông C thì ông C không đồng ý. Ông C đề nghị Tòa án công nhận HĐTCQSDĐ này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị Quỳnh N1, ông Cao Văn T3, bà Nguyễn Thị V2, ông Lê Thanh X, ông Lê Nguyễn Thành Q, bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Minh T2 thống nhất trình bày:

Cha mẹ, ông bà ngoại của các ông bà là bà Võ Thị T và ông Nguyễn Văn X1 có tài sản chung là phần đất có diện tích 14.420,1m² thuộc các thửa đất số 81, 83 và 89, cùng tờ bản đồ 61, đất tọa lạc tại Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 2017, ông X1 chết, bà T có nói các con về phân chia đất nhưng ông C, ông T4 không về. Bà T và bốn người con là: Nguyễn Thị Quỳnh N1, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị V2 và Nguyễn Ngọc V đã được bà T chỉ định cho mỗi người một phần đất như sau:

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh N1 và bà Nguyễn Ngọc V được cho phần đất chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 110m.

- Bà Nguyễn Thị T1 được cho phần đất chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 80m.

- Bà Nguyễn Thị V2 được cho phần đất chiều ngang khoảng 15m, chiều dài khoảng 80m.

Sau khi được bà T cho đất thì các ông bà đã thuê K đánh gốc tràm, dọn đất, khoảng tháng 3, tháng 4/2020 cho đến nay thì các ông bà trồng nhiều loại cây ăn trái gồm: Mít, măng cầu gai, saboche, nhãn, ổi, ... và đã làm hàng rào bao quanh khu đất chung của này.

Hiện nay, khi biết ông C lừa bà T ký hợp HĐTCQSDĐ trong khi ông C không bàn bạc với anh em, không mở thừa kế mà tự ý lập hợp đồng lừa bà T ký tên giao toàn quyền phần đất nêu trên cho ông C thì các ông bà không đồng ý. Vì trên đất có cây ăn trái và tài sản khác của các ông bà. Do đó các ông bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Ngoài ra các ông bà không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà là vợ ông Nguyễn Văn C nhưng không có liên quan đến HĐTCQSDĐ giữa bà T với ông C, việc xét xử vụ án này không ảnh hưởng đến bất cứ quyền và nghĩa vụ nào của bà nên bà đề nghị Tòa án xem xét cho bà vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Hữu T5 trình bày tại Công văn số 84/CV-VPCTHT ngày 15/11/2022 và Công văn số 148/CV-VPCTHT ngày 05/6/2023 có nội dung như sau:

Ngày 24/11/2021, Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng tặng cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T với ông Nguyễn Văn C số công chứng số công chứng 6677, quyền số 11/2021/TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng các thửa đất số 81,83, 89, cùng tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nên Văn phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L do ông Đào Thanh L1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày thống nhất theo Văn bản số 8646/STNMT-VPĐKKĐĐ ngày 15/12/2022, cụ thể:

Thửa đất số 738, tờ bản đồ số 4, diện tích 738m², loại đất: T; thửa đất số 737, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.350m², loại đất: ĐRM; thửa đất số 735, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.865m², loại đất: ĐRM; đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị T, bà T được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ cấp GCNQSDĐ số phát hành L 228186, số vào sổ cấp GCN: 1530 QSDĐ/0720-LA ngày 12/9/1997.

Ngày 10/6/2018, bà T có Đơn đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ từ thửa đất số 738, tờ bản đồ số 4, diện tích 738m², loại đất: T thành thửa đất số 81, tờ bản đồ số 61, diện tích 738,5m², loại đất: ONT; thửa đất số 737, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.350m², loại đất: ĐRM thành thửa đất số 83, tờ bản đồ số 61, diện tích 5.823,7m², loại đất: BHK; thửa đất số 735, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.865m², loại đất: ĐRM thành thửa đất số 89, tờ bản đồ số 61, diện tích 7.857,9m², loại đất: BHK; đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Xét thấy, hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thụ lý giải quyết, chuyên hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký đất đai trình Sở T ký cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 680941, CS 630943, CS 630942 (số vào sổ: CS 02285, CS 02287, CS 02286) ngày 17/12/2019, đối với thửa đất số 81, 83 và 89 cho bà T. Quá trình cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất nêu trên có đo đạc, xác minh thực tế được thể hiện tại Bản mô tả, ranh giới, mốc giới thửa đất và Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất.

Vì vậy Sở T ký cấp GCNQSDĐ cho bà T là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định. Ngoài ra, do điều kiện công tác nên ông đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C.

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 6677, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2021 ký giữa bà Võ Thị T và ông

Nguyễn Văn C đối với các thửa đất số 81, 83, 89, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T đối với yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phần đất có diện tích 14.420,1m² thuộc các thửa đất số 81, 83, 89, tờ bản đồ 61, đất tọa lạc tại Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn C”.

- Hậu quả đình chỉ: Bà Võ Thị T có quyền khởi kiện lại vụ án khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 27/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của bà Phạm Ngọc A là người đại diện hợp pháp của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Trương Nguyễn Công N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về hình thức HĐTCQSDĐ: Có sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà T và ông C nên phù hợp với Điều 457 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng đã được lập thành văn bản có công chứng phù hợp với Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015, trình tự công chứng đúng quy định pháp luật về công chứng và các luật khác có liên quan.

Về nội dung HĐTCQSDĐ: Bà T cho rằng bà bị lừa dối khi ký hợp đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà T cho rằng các thửa đất số 81, 83, 89 là tài sản chung của vợ chồng nhưng căn cứ GCNQSDĐ năm 1997 thì ngoài việc tặng cho thì trước đó bà T tự ý tặng cho các con, cụ thể: Năm 2007 cho bà T1 diện tích 1.766,7m²; năm 2008 cho bà V2, ông C mỗi người 100m²; lần 3 cho bà T1 1.800m². Do bà T ký tặng cho mà không cần ý kiến của các con nên đây là sự tự định đoạt của bà T. Việc chăm sóc bà T thì mặc dù ông C ở Thành phố Hồ Chí Minh nhưng vẫn đi về. Sau đó những người con gái đã tự ý dẫn bà T ra khỏi nhà mà ông T4 và ông C không biết. Nên nói ông C không chăm sóc là không chính xác. Căn cứ các quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Công chứng, quy định của hợp đồng và Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị sửa toàn bộ án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận HĐTCQSDĐ có hiệu lực pháp luật. Ông C đồng ý hoàn lại giá trị tài sản cho bà T và hoàn lại tiền trồng cây của các chị gái. Buộc bà V2 tháo dỡ, di dời cây trồng trả lại đất. Ông C được quyền liên hệ để được cấp GCNQSDĐ.

Bà Phạm Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với ý kiến của ông Trương Nguyễn Công N.

Bà Nguyễn Thị Chân L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ Văn bản số 8646 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L thì xác định các thửa đất số 81, 83, 89 là tài sản chung của bà T và ông X1, đến năm 2019 bà T được cấp đổi GCNQSDĐ. Khi ông X1 chết thì chưa mở thừa kế nhưng bà T được cấp đổi GCNQSDĐ và tặng cho QSDĐ cho ông C là không đúng. Bà T từ nhỏ giờ chưa được đi học, bà chỉ biết ghi tên chứ không biết đọc. Sau khi ký HĐTCQSDĐ toàn bộ ba thửa đất thì bà T biết mình bị lừa dối nên đã ngăn chặn ông C sang tên. HĐTCQSDĐ trên đất có những tài sản chung là căn nhà của bà T, ông X1 và căn nhà bà V2, cây trồng của những người con gái khác nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Ông C yêu cầu bà T ký HĐTCQSDĐ thì ý chí bà T không cho một mình ông C mà đã bàn bạc với ông C là cho các con gái thể hiện trên bản vẽ nên bà T mới tin tưởng giao bản chính GCNQSDĐ cho ông C. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V2, bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Quỳnh N1 và ông Cao Văn T3 thống nhất trình bày:

Thửa 81, 83 do các cậu của bà V2 vừa bán vừa cho lại bà T, còn thửa 89 do ông X1 bán đất bên nội để mua nhập lại thành thửa lớn. Ông C trình bày HĐTCQSDĐ không bị lừa dối là không đúng vì bà T không biết là ký cho riêng một mình ông C mà đã có ý kiến cho các con trong khi trên đất đã có tài sản của bà V2 và các chị em.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T4 trình bày:

Nguồn gốc đất của cha mẹ bà T sử dụng. Sau khi cha mẹ bà T chết thì khoảng năm 1975-1976, các anh em của bà T thấy bà T khổ nên mới giao lại cho bà T sử dụng đến khi bà T được cấp GCNQSDĐ, ông X1 không có tạo lập tài sản này. Ông C còn hộ khẩu ở với bà T nên được hưởng các thửa đất số 81, 83, 89 để lo mồ mã, giỗ ông bà cha mẹ. Những người con gái của bà T khi lấy chồng đều đã được cho mỗi người 09 chỉ vàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Các đương sự thống nhất ông X1 và bà T sống chung với nhau như vợ chồng từ năm 1957. Các thửa đất số 81, 83, 89 được UBND huyện Đ cấp cho bà T đứng tên GCNQSDĐ năm 1997 là được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên khi ông X1 chết năm 2017 thì quyền định đoạt các thửa đất trên phải có sự đồng ý của hàng thừa kế ông X1. Hơn nữa, trên đất có các cây trồng của những người con gái bà T, có mồ mả, có căn nhà bà V2 nhưng khi ký HĐTCQSDĐ các bên không trình bày nên HĐTCQSDĐ có đối tượng không thực hiện được. Pháp luật quy định HĐTCQSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký nhưng QSDĐ 03 thửa 81, 83, 89 vẫn chưa sang tên mà do bà T vẫn còn đứng tên.

Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35, 39, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Các bà Nguyễn Thị V2, Nguyễn Ngọc V, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị Quỳnh N1 và ông Cao Văn T3 cho rằng thửa 81, 83 do các anh em của bà T vừa bán vừa cho bà T, còn thửa 89 do ông X1 bán đất bên nội để mua; ông Nguyễn Thành T4 thì cho rằng các thửa đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà T, sau khi cha mẹ bà T chết thì khoảng năm 1975-1976, các anh em của bà T cho bà T sử dụng, ông X1 không có tạo lập tài sản này. Xét thấy: Mặc dù các đương sự không thống nhất nguồn gốc đất, tuy nhiên các đương sự đều xác định bà T và ông X1 sống chung từ năm 1957, ông C cho rằng đây là tài sản riêng của bà T tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ông X1 và bà T cùng nhau xây dựng nhà và sinh sống ổn định từ trước năm 1975, hiện nay trên đất vẫn còn nhà do bà T và ông X1 xây dựng nên căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959, có cơ sở xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông X1 bà T.

[5] Năm 2017, ông X1 chết không để lại di chúc. Ngày 24/11/2021, bà T ký HĐTCQSDĐ các thửa đất trên cho ông C. Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Thạch tặng cho QSDĐ các thửa đất trên cho ông C khi không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác là chưa đảm bảo, ông C cũng chưa đăng ký quyền sở hữu theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 là vi phạm về mặt hình thức quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà T khai bà biết việc bà ký HĐTCQSDĐ cho ông C nhưng nghĩ việc ký tặng cho này là để tặng cho đều các con chứ không phải cho một mình ông C. Tuy nhiên, bà không chứng minh được là bà ký hợp đồng là để tặng cho đều cho các con trong khi HĐTCQSDĐ này thể hiện chỉ tặng cho một mình ông C cả 03 thửa đất. Do đó có cơ sở xác định bà Thạch t cho ông C 03 thửa đất này là hoàn toàn tự nguyện, đúng với ý chí của bà T, bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, HĐTCQSDĐ cũng được công chứng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Việc bà T cho rằng bà bị lừa dối, khi ký hợp đồng bà không còn minh mẫn nhưng bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

[6] Theo nội dung các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì trên thửa đất số 81 hiện tại có căn nhà cấp bốn của bà T, ông X1 xây dựng khoảng năm 2009 - 2011, trên đất còn có cây trồng do bà T, ông X1 trồng; trên thửa đất 83 có hàng rào lưới B40, trụ bê tông và cây trồng do ông C xây dựng và trồng năm 2020, trên đất còn có 06 ngôi mộ; trên thửa 89 có căn nhà cấp bốn của bà V2 xây dựng năm 2020, trên đất còn có một số cây trồng như: Mít, điều, xoài,... do bà V2, bà T3, bà N1, bà V trồng.

[7] Do ông C chưa đăng ký quyền sở hữu theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên HĐTCQSDĐ vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời đối tượng của HĐTC là QSDĐ chứ không có tài sản gắn liền với đất, bà T cũng chưa bàn giao thửa 81 và 89 cho ông C, tài sản trên đất là của người thứ ba nên HĐTCQSDĐ đối với thửa 81 và 89 bị vô hiệu do vi phạm về hình thức theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Án sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đối với phần này là có cơ sở. Do hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được, các bên chưa thực hiện nghĩa vụ nên cũng không có hậu quả xảy ra.

[8] Riêng đối với thửa đất số 83, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù tài sản chung của vợ chồng là hợp nhất nhưng việc bà Thạch t cho thửa đất này cho ông C như đã nhận định tại đoạn [5] là hoàn toàn tự nguyện, đúng với ý chí của bà T, theo Chứng thư thẩm định giá thì giá trị QSDĐ của thửa 83 cũng không vượt quá giá trị phần tài sản chung của vợ chồng mà bà T được hưởng trong khối tài sản chung với ông X1; mặc dù ông C chưa đăng ký quyền sở hữu là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng do bà T đã giao thửa đất 83 cho ông C quản lý sử dụng là đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch nên theo quy định tại Điều 117

và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, HĐTCQSDĐ giữa bà T và ông C đối với thửa đất số 83 đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật. Do đó kháng cáo của ông C đối với phần này là có căn cứ chấp nhận, cần sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần này.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của ông C có cơ sở chấp nhận một phần nên căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tại cấp sơ thẩm là 9.800.000đ và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 2.300.000đ, tổng cộng 12.100.000đ: Ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu toàn bộ. Do ông C đã nộp tạm ứng 10.500.000đ, bà T đã nộp tạm ứng 1.600.000đ nên ông C phải hoàn trả lại cho bà T 1.600.000đ.

[11] Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận. Bà T được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

[12] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông C được chấp nhận một phần nên ông C không phải chịu.

[13] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 200, 227, 228, 244 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 127, 129, 130, 131, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T về việc “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C.

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 81 và thửa 89, cùng tờ bản đồ số 61, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, hợp đồng được Văn phòng C2 số 6677, quyền số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C, cụ thể đối với yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 61, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, hợp đồng được Văn phòng C2 số 6677, quyển số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2021.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đối với phần đất có diện tích 14.420,1m² thuộc các thửa 81, 83 và 89, cùng tờ bản đồ 61, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Văn C được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai. Cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tại cấp sơ thẩm là 9.800.000đ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 2.300.000đ, tổng cộng 12.100.000đ: Ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu toàn bộ. Do ông C đã nộp tạm ứng 10.500.000đ, bà T đã nộp tạm ứng 1.600.000đ nên ông C phải hoàn trả lại cho bà T 1.600.000đ.

Kể từ bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch.

Bà Võ Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003935 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

8. 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 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc