

Bản án số: 128/2024/DS-PT

Ngày: 20/02/2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phần – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 478/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4423/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1973;

Nơi cư trú: Số nhà A, ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm: 1990, nơi thường trú: ấp M, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1937;

Nơi cư trú: Số nhà C, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1937; nơi cư trú: Số nhà C, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1977; nơi cư trú: tổ B, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm: 1969; nơi cư trú: Số nhà E, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm: 1970; nơi cư trú: Số nhà A, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm: 1979; nơi cư trú: Số nhà B, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

6. Ông Nguyễn Văn L5, sinh năm: 1982; nơi cư trú: Số nhà C, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ông L5 uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị L3 tham gia tố tụng.

7. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1967; nơi cư trú: Số nhà A, ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M: Bà Nguyễn Thanh L6 – Luật sư Văn phòng L7, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (có mặt)

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị L4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh N trình bày:

Cha, mẹ của ông Nguyễn Văn L là ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T có với nhau tất cả 07 người con là Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L4, Nguyễn Văn L5, Nguyễn Thị B. Ngày 07/01/1995, ông Nguyễn Văn M được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 1553, 1554, 1559, 1560 cùng tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 9062m² tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Vào năm 1998, ông M và bà T có tặng cho ông L phần đất khoảng 2000m² và ông L có nhận chuyển nhượng lại từ bà B (do bà B nhận chuyển nhượng từ ông M rồi sau đó được sự đồng ý của ông M, bà T, bà B có cho ông L chuộc đất lại để sử dụng) 01 công đất ruộng, đất thuộc thửa số 1559 và 1560 cùng tờ bản đồ số 2, nay qua đo đạc Vlap do ông L đứng tên kê khai với số thửa mới là thửa 13 diện tích 2969,5m² (sau khi Nhà nước thu hồi còn lại diện tích 2592,6m²). Cũng trong năm 1998, ông L có mua của ông M và bà T phần đất ở, cây lâu năm diện tích khoảng 1000m² thuộc thửa đất số 1554, 1553 tờ bản đồ số 2 với giá 10.000.000 đồng, đất qua đo đạc Vlap thuộc thửa đất số 14 diện tích 651,3m² (sau khi Nhà nước thu hồi còn lại diện tích 566,8m²), thửa số 15 diện tích 492,4m² (sau khi Nhà nước thu hồi còn lại diện tích 407,6m²), cùng tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện

T, tỉnh Bến Tre. Do là người thân trong gia đình, nên việc tặng cho và chuyển nhượng chỉ nói miệng mà không làm hợp đồng, nhưng trên thực tế thì ngay khi nhận chuyển nhượng đất và được tặng cho đất vào năm 1998 thì ông L đã canh tác, sử dụng đất ổn định và cất nhà ở trên đó, không ai tranh chấp gì.

Năm 2004, ông L muốn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông M và bà T cùng người em của ông L là Nguyễn Văn L5 có làm cho ông L tờ đơn cho đất vào ngày 24/11/2004, vì vậy khi nhà nước đo đạc Vlap gia đình ông L đã được đứng tên đăng ký kê khai thửa đất số 13, 14, 15 tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, trong đó thửa 13 là loại đất LUK, đất trồng cỏ nuôi bò. Thửa số 14 là đất CLN, ông L có xây nhà ở, nhà tường, mái tole, nền gạch diện tích nhà khoảng 150m². Thửa số 15 loại đất ONT+CLN, trên đất có chuồng bò, cây kiềng của ông L. Đến năm 2009, ông M chết. Ông L vẫn chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do khi ông L đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T và các anh chị em trong gia đình đều thừa nhận việc ông L có quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, đồng ý làm giấy tờ nhưng bà L1 không về ký giấy cho ông L được đứng tên nên ông L khởi kiện ra tòa.

Ông L yêu cầu Tòa giải quyết công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn L đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 2592,6m² thuộc thửa đất số 13 (trong đó: thửa có ký hiệu 13 + 13a + 13b + 13c là phần đất tặng cho và thửa có ký hiệu 13d là phần đất nhận chuyển nhượng) và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn L đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 566,8m² thuộc thửa đất số 14 (thửa có ký hiệu 14 + 14a + 14b + 14c + 14d + 14e) và phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 407,5 m² thuộc thửa đất số 15 (thửa có ký hiệu 15 + 15a + 15 b + 15 c + 15 d), cùng tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, các hợp đồng này đều được thực hiện bằng lời nói vào năm 1998. Ông L tự nguyện để lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L5, bà Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L4, Nguyễn Thị L3 và Nguyễn Thị B phần đất có diện tích 90,1m² thuộc một phần thửa số 13 (thửa có ký hiệu 13b), tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre để làm lối đi. Ông L không đồng ý cho bà T và các chị em của ông chuộc lại phần đất thuộc thửa 13d có diện tích 877,1m² vì đất này trước đó ông L đã bỏ vàng ra để nhận chuyển nhượng lại và sử dụng ổn định.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Bị đơn và cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M - bà Nguyễn Thị T có đơn xin giải quyết vắng mặt, nhưng theo nội dung biên bản lấy lời khai, đơn xin giải quyết vắng mặt – bà Nguyễn Thị T trình bày:

Giữa bà với ông Nguyễn Văn M có với nhau tất cả 07 người con là Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L4 và Nguyễn Văn L5. Ông M chết vào năm 2009. Bà chỉ nhớ trước đó có cho ông L một phần đất có cái nền nhà của ông L, diện tích cụ thể bao nhiêu thì bà không nhớ, còn phần đất trống trước nhà ông L (thửa 13 + 13a + 13b + 13c) thì chỉ cho ông L canh tác thôi chứ không có cho luôn và cặp với phần trống cho ông L sử dụng đỡ này có một công đất (thửa 13d) trước đó ông M có cầm cho người con gái tên Nguyễn Thị B với giá 05 chỉ vàng 24K, cầm nhưng có cho thời gian chuộc lại. Sau đó, ông L có qua tự thỏa thuận giao vàng cho bà B để chuộc lại 01 công đất này để ông L sử dụng cho liền đất.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông L bà có ý kiến như sau: đối với phần đất có nền nhà (thửa 14, 15) đã cho ông L thì bà đồng ý để cho ông L tiếp tục sử dụng. Riêng 01 công đất (thửa 13d) trước đó đã cầm cho bà B, ông L nhận cầm lại thì bà xin thỏa thuận chuộc lại đất với ông L với giá 05 chỉ vàng 24K. Còn đối với phần đất trống còn lại phía trước nhà ông L (thửa 13 + 13a + 13b + 13c) thì bà không đồng ý giao cho ông L mà phần đất này sẽ chia cho ông L5 02 công, ông L 02 công nhưng đối với ông L phải trừ diện tích đất mà ông L đã được hưởng tiền khi Nhà nước thu hồi, còn nếu ông L chia tiền Nhà nước bồi thường cho các anh, chị em trong gia đình thì bà đồng ý để ông L 02 công nhưng đất phải xẻ xuôi (dọc) chứ không được xẻ ngang để ai cũng có đường đi. Sau khi chia đất cho ông L và ông L5 xong thì phần còn lại sẽ chia cho bà và 05 người con gái, để bà có đất dưỡng già.

Ông Nguyễn Văn L5 trình bày:

Qua yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông L5 có ý kiến như sau: ông đồng ý cho ông L được sử dụng phần đất thuộc thửa 14, 15 cùng toàn bộ tài sản trên đất, do đất này ông M và bà T đã cho ông L sử dụng ổn định cách đây khoảng 24 năm. Còn phần đất thuộc thửa 13d diện tích 877,1m², trong quá trình giải quyết vụ án ông có ý kiến xin chuộc lại phần đất này và Tòa có thông báo cho ông về việc nộp đơn yêu cầu phản tố để giải quyết đối với phần đất có yêu cầu chuộc lại, nhưng khi ông hỏi ý kiến của bà T thì bà T có nói ông L chuộc sử dụng rồi thì để cho ông L sử dụng, nên ông và bà T không có nộp đơn yêu cầu giải quyết đối với phần đất này, nên nay đối với thửa đất 13d diện tích 877,1m² ông L đang sử dụng thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đối với phần đất thuộc một phần thửa 13 (thửa có ký hiệu 13 diện tích 1162,3m² + ký hiệu 13a diện tích 453,1m² + ký hiệu 13b diện tích 90,1m² + ký hiệu 13c diện tích 10m²) tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre do ông L đã sử dụng từ năm 1998, nhưng ông L5 không đồng ý công nhận cho ông L được sử dụng vì trước đây ông M và bà T chỉ cho ông L sử dụng tạm thời phần đất này, ông M và bà T có hứa cho ông L 02 công đất nhưng khi nào làm thủ tục cấp đất thì phải xê xuôi (dọc) xuống chứ không phải vị trí đất như ông L đang sử dụng và tranh chấp. Nếu ông L chịu thỏa thuận thì ông yêu cầu xê xuôi (dọc) xuống các thửa đất còn lại rồi chia ra cho ông 02 công đất, ông L 02 công nhưng phải trừ diện tích đất mà ông L đã hưởng khi nhà nước thu hồi. Còn lại diện tích đất bao nhiêu thì chia cho bà T cùng những người con gái còn lại. Ông đồng ý với kết quả đo đạc và định giá tài sản, không có yêu cầu gì khác. Đối với tài sản trên đất thì ai được sử dụng đất thì sử dụng luôn tài sản trên đất, ông không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

Bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị L3 cùng trình bày:

Các bà chỉ đồng ý cho ông L được sử dụng phần đất thuộc thửa 14, 15 cùng toàn bộ tài sản trên đất, do đất này ông M và bà T đã cho ông L sử dụng ổn định cách đây khoảng 24 năm, còn phần đất thửa 13d diện tích 887,1m² do ông L đã chuộc lại từ bà B, trong quá trình giải quyết vụ án, các bà có ý kiến xin chuộc lại phần đất thuộc thửa 13d diện tích 877,1m² và Tòa có thông báo cho các bà về việc nộp đơn yêu cầu phản tố để giải quyết phần đất có yêu cầu chuộc lại này, nhưng các bà không có nộp đơn mà chỉ nêu ý kiến của mình xin chuộc lại đất để tòa xem xét. Nay nếu bà B, ông L5 không xin chuộc lại phần đất này và đồng ý để cho ông L sử dụng thì các bà cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất thửa 13d mà ông L đang sử dụng. Riêng đối với phần đất thuộc một phần thửa 13 (thửa có ký hiệu 13+13a + 13b + 13c), tờ bản đồ số 38 thì các bà không đồng ý cho ông L sử dụng phần đất này vì trước đó ông M và bà T chỉ cho ông L sử dụng tạm thời phần đất này, ông M và bà T có hứa cho ông L 02 công đất nhưng khi nào làm thủ tục cấp đất thì phải xê xuôi (dọc) xuống chứ không phải vị trí đất như ông L đang sử dụng và tranh chấp. Nếu ông L chịu thỏa thuận thì các bà yêu cầu xê xuôi (dọc) xuống với thửa đất còn lại rồi chia cho ông L5 02 công đất, ông L 02 công nhưng phải trừ diện tích đất mà ông L đã hưởng khi Nhà nước thu hồi ra. Còn lại diện tích đất bao nhiêu thì chia ra cho bà T cùng những người con gái còn lại. Các bà đồng ý với kết quả đo đạc và định giá tài sản, không có yêu cầu gì khác. Đối với tài sản trên đất ai được sử dụng đất thì sử dụng luôn tài sản trên đất, các bà không có yêu cầu gì đối với tài sản này.

Bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Bà đồng ý công nhận cho ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 566,8m² thuộc thửa đất số 14 và phần đất có diện tích 407,5 m² thuộc thửa đất số 15, cùng tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vì ông L đã sử dụng ổn định và có xây cất nhà trên đất. Tuy nhiên, phần đất thuộc thửa 14, 15 này thì trước đó ông M chỉ bán cho ông L một phần đất nhỏ kế bên nhà với giá 10.000.000 đồng, còn lại là do ông M và bà T cho ông L chứ không phải do ông L nhận chuyển nhượng toàn bộ như ông L đã trình bày. Còn đối với phần đất thửa 13d diện tích 887,1m² do ông L đã chuộc lại từ bà B, trong quá trình giải quyết vụ án, bà có ý kiến xin chuộc lại phần đất này, bà có nhận được thông báo của Tòa án về việc nộp đơn yêu cầu phản tố để giải quyết phần đất có yêu cầu chuộc lại này nhưng do không biết rõ việc làm đơn, nên bà không có nộp đơn yêu cầu. Nay nếu các chị, em của bà có ý kiến không xin chuộc lại phần đất này nữa và đồng ý để cho ông L sử dụng thì bà cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất thửa 13d mà ông L đang sử dụng.

Riêng phần đất thuộc một phần thửa số 13 (gồm thửa có ký hiệu 13 + 13a + 13b + 13c), tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre thì bà không đồng ý cho ông L sử dụng, vì phần đất này do các chị em của bà không ở gần nên mới để cho ông L canh tác tạm thời, còn khi nào làm thủ tục cấp đất phải xẻ xuôi (đọc) xuống theo đúng ý cho đất mà ông M và bà T. Nếu ông L chịu thỏa thuận thì bà yêu cầu xẻ xuôi (đọc) xuống với thửa đất còn lại rồi chia đều đất ra hết cho bà T và các người con còn lại cùng sử dụng, chứ không đồng ý công nhận phần đất này theo yêu cầu của ông L. Bà đồng ý với kết quả đo đạc và định giá tài sản, không có yêu cầu gì khác. Đối với tài sản trên đất ai được sử dụng đất thì sử dụng luôn tài sản trên đất, bà không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

Bà Nguyễn Thị L4 trình bày:

Bà đồng ý cho ông Nguyễn Văn L được sử dụng phần đất có diện tích 566,8m² thuộc thửa đất số 14 và phần đất có diện tích 407,5 m² thuộc thửa đất số 15, cùng tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre vì ông L đã sử dụng ổn định và có xây cất nhà trên đất. Còn đối với phần đất có diện tích 877,1m² thuộc một phần thửa 13d, tờ bản đồ số 38 mà trước đó ông L đã chuộc lại từ bà B để sử dụng thì trong quá trình giải quyết vụ án bà có ý kiến xin chuộc lại phần đất này, bà có nhận được thông báo của Tòa án về việc nộp đơn yêu cầu phản tố để giải quyết phần đất có yêu cầu chuộc lại này nhưng bà không có nộp đơn yêu cầu. Nay nếu các chị, em của bà có ý kiến không xin chuộc lại phần đất này nữa và đồng ý để cho ông L sử dụng thì bà cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất thửa 13d này.

Riêng phần đất thuộc một phần thửa số 13 (gồm thửa có ký hiệu 13 + 13a + 13b + 13c), tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre thì bà không đồng ý cho ông L được sử dụng vì đất này trước đó ông M và bà T chỉ cho ông L sử dụng tạm thời, đến khi nào làm thủ tục cấp đất thì phải xẻ xuôi (dọc) xuống mới đúng với ý cho đất của ông M và bà T. Nếu ông L chịu thỏa thuận thì bà yêu cầu xẻ xuôi (dọc) xuống với thửa đất còn lại rồi chia đều đất ra hết cho bà T và các người con còn lại cùng sử dụng. Bà đồng ý với kết quả đo đạc và định giá tài sản, không có yêu cầu gì khác. Đối với tài sản trên đất ai được sử dụng đất thì sử dụng luôn tài sản trên đất, bà không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà đồng ý cho ông L được sử dụng phần đất thuộc thửa 14, 15 tờ bản đồ số 38 cùng toàn bộ tài sản trên đất vì thửa đất số 14, 15 do ông M và bà T đã cho ông L sử dụng ổn định và có bán một phần đất nhỏ trong đó cho ông L cách đây khoảng 24 năm. Đối với phần đất thuộc một phần thửa số 13d diện tích 877,1m² thì khi ông M còn sống có cầm cho bà với giá 05 chỉ vàng 24K, sau đó ông L xin chuộc lại đất từ bà với giá 06 chỉ vàng 24K để ông L thuận tiện trong việc sử dụng đất cho liền đất canh tác. Từ đó, ông L đã toàn quyền sử dụng mảnh đất này cho đến nay, nên bà không tranh chấp hay khiếu kiện gì về mảnh đất này nữa.

Riêng đối với phần đất thuộc một phần thửa 13 (thửa có ký hiệu 13+13a + 13b + 13c), tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre thì bà không đồng ý cho ông L sử dụng phần đất này vì trước đó ông M và bà T có hứa cho ông L 02 công đất nhưng có nói cho là xẻ xuôi (dọc) xuống chứ không phải vị trí đất như ông L sử dụng và tranh chấp như hiện nay. Việc ông L sử dụng vị trí đất thuộc thửa 13 + 13a + 13b + 13c là do các chị em của bà không ở gần nên để cho ông L canh tác tạm thời, còn khi nào làm thủ tục cấp đất mới xẻ xuôi (dọc) xuống theo đúng ý cho đất ông M và bà T trước đó. Nếu ông L chịu thỏa thuận thì bà yêu cầu xẻ xuôi (dọc) xuống với thửa đất còn lại rồi chia ra ông L 02 công, ông L 02 công nhưng phải trừ diện tích đất mà ông L đã hưởng khi nhà nước thu hồi. Còn lại diện tích đất bao nhiêu thì chia ra cho bà T cùng những người con gái còn lại. Bà đồng ý với kết quả đo đạc và định giá tài sản, không có yêu cầu gì khác. Đối với tài sản trên đất ai được sử dụng đất thì sử dụng luôn tài sản trên đất, bà không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện T đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc công nhận hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn L. Ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2592,6m² thuộc thửa đất số 13 (gồm thửa có ký hiệu 13 + 13a + 13b + 13c + 13d), tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc công nhận cho ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 566,8m² thuộc thửa đất số 14 (gồm thửa có ký hiệu 14 + 14a + 14b + 14c + 14d + 14e) và phần đất có diện tích 407,5 m² thuộc thửa đất số 15 (gồm thửa có ký hiệu 15 + 15a + 15 b + 15 c + 15 d), tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L về việc để cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn L5, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L4 và bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích 90,1m² (chiều ngang 3m, chiều dài 30,20m và 30,08m thuộc một phần thửa đất số 13 (ký hiệu 13b), tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre để làm lối đi.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 13, 14, 15 tờ bản đồ 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị L4 kháng cáo để yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các đương sự hoặc hủy án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị L1 cung cấp chứng cứ mới là sổ khám bệnh, sổ điều trị ngoại trú, sổ lĩnh tiền trợ cấp xã hội của bà Nguyễn Thị B và cho rằng bà B bị bệnh nên việc Toà án lấy lời khai của bà B trong quá trình tố tụng là không phù hợp.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; huỷ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L3, bà Nguyễn Thị L4 trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Phần đất tranh chấp qua đo đạc gồm các thửa đất như sau:

- Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, có tổng diện tích 2592,6m² (trong đó thửa có: ký hiệu 13 diện tích 1162,3m² + ký hiệu 13a diện tích 453,1m² + ký hiệu 13b diện tích 90,1m² + ký hiệu 13c diện tích 10m² + ký hiệu 13d diện tích 877,1m²)

- Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 38, có diện tích 566,8m² (gồm thửa có ký hiệu 14 diện tích 264,8m² + 14a diện tích 77,3m² + 14b diện tích 12,5m² + 14c diện tích 203,3m² + 14d diện tích 5,1m² + 14e diện tích 3,8m²)

- Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, có diện tích 407,5 m² (gồm thửa có ký hiệu 15 diện tích 310,6m² + 15a diện tích 18,7m² + 15b diện tích 30,2m² + 15c diện tích 24,2m² + 15d diện tích 23,8m²)

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T với ông L đối với các thửa đất trên vì ông M, bà T đã tặng cho và chuyển nhượng các phần đất trên cho ông L vào năm 1998. Riêng thửa đất 13d diện tích 877,1m², ông M có chuyển nhượng cho bà B với giá 05 chỉ vàng 24K, sau đó ông L nhận chuyển nhượng lại với giá 06 chỉ vàng 24K. Ngay khi được tặng cho và nhận chuyển nhượng đất ông L đã canh tác, sử dụng đất ổn định và đã đứng tên kê khai các thửa đất nêu trên. Mặc dù việc chuyển nhượng và tặng cho đất không có giấy tờ nhưng ông M và bà T cùng người em của ông L là ông Nguyễn Văn L5 có làm tờ đơn cho đất vào ngày 24/11/2004, vì vậy khi nhà nước đo đạc Vlap gia đình ông L đã được đứng tên đăng ký kê khai thửa đất số 13, 14, 15 tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T.

[3] Xét thấy, ông M đã chết trước khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông M là bị đơn, bà T (vợ của ông M) và các con của ông M là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là không chính xác. Trong trường hợp này, bị đơn là bà T, các con của ông M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên toà phúc thẩm, bà L1 cung cấp chứng cứ mới là sổ khám chữa bệnh, giấy lãnh tiền trợ cấp của bà Nguyễn Thị B, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm chưa làm

rõ để xác định năng lực hành vi dân sự của bà B và xác định người đại diện hợp pháp của bà B. Về các chứng cứ trong vụ án: Tòa án căn cứ vào giấy tờ cho đất ngày 24/11/2004 để công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, tuy nhiên phía bị đơn không thừa nhận và cho rằng không được Tòa án cấp sơ thẩm cho tiếp cận chứng cứ này. Xét thấy, tại phiên họp công khai chứng cứ, cấp sơ thẩm không làm rõ chứng cứ về tờ cho đất ngày 24/11/2004 để phía bị đơn có ý kiến theo quy định.

Như đã nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ và xác định tư cách tham gia tố tụng của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là còn thiếu sót, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Hội đồng xét xử thấy cần hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân T và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Do bản án bị hủy nên bà T, bà L2, bà L1, bà L3, bà L4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 185/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T, bà L2, bà L1, bà L3, bà L4 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L4, bà Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị L3, Nguyễn Thị L1 mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000287, 0000288, 0000308, 0000289 cùng ngày 16/10/2023.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Minh Đạt

