

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 172/2021/DS - PT

Ngày: 23/9/2021

V/v “*tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 23 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS – ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2021/QĐ – PT ngày 18 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1972;
2. Chị Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1991;
3. Chị Nguyễn Thị Bé K, sinh năm 1994; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Bà Trần Thị M. (Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2019)

- Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Chị Nguyễn Thị Bé K.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà P*: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964.
Địa chỉ: QL60, Khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2020)

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

1. Ông Nguyễn Văn Bé H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà M1*: Bà Nguyễn Thị Mỹ P. (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2020)

3. Anh Phan Tấn H1, sinh năm 1984; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Thị Mỹ P.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T, Chị Nguyễn Thị Bé K cùng trình bày:

Năm 2004, bà M và Ông Nguyễn Văn Bé H (chồng bà M) có nhận chuyển nhượng của hộ Bà Nguyễn Thị M1 (mẹ ruột ông Bé H) trọn thửa đất số 1033 và thửa 2014, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.096 m²; hình thức chuyển nhượng thế nào thì bà M không biết nhưng bà biết lúc đó bà M1 cho bà M và ông Bé H một phần, phần còn lại bán và được tính bằng vàng nhưng số vàng được tính bao nhiêu thì không nhớ, lúc đó hai bên cũng không có lập giấy tờ gì. Còn việc đến cơ quan Nhà Nước lập thủ tục thế nào thì bà M không biết vì mọi thủ tục giấy tờ do ông Bé H làm. Hộ Ông Nguyễn Văn Bé H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/2004 cũng thuộc 02 thửa nêu trên. Thời điểm này bà M chưa chuyển đến đăng ký vào hộ khẩu ông Bé H nhưng bà M đã sống chung với ông Bé H từ năm 1990 và đến năm 1998 mới đăng ký kết hôn, còn bà M1 và bà P có tên trong hộ ông Bé H nhưng đã lên tỉnh Đồng Nai lập nghiệp không có mặt tại địa phương.

Đến ngày 21/10/2013, hộ Ông Nguyễn Văn Bé H được UBND huyện T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1033, 2014 thành thửa số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 9635,4 m². Thời điểm này hộ Ông Nguyễn Văn Bé H thay đổi từ số nhà 54/1 thành số nhà 100/1 ấp A, xã A gồm có 04 nhân khẩu: Bà Nguyễn Thị M1, Ông Nguyễn Văn Bé H, Nguyễn Thị Bé T và Nguyễn Thị Bé K. Lúc này bà M chưa có chuyển về hộ khẩu của bà M1, sau khi hộ ông Bé H cấp đổi đất thành thửa 61 thì bà M mới chuyển khẩu về số nhà 100/1. Ngày 22/11/2007, bà P tách hộ từ số nhà 100/1 thành số nhà 101/1; năm 2015 bà M1 chuyển đến số nhà 101/1; năm 2017 ông Bé H chuyển khẩu đến số nhà 101/1 chung hộ với bà M1 và bà P.

Năm 2017, khi bà M, chị T và chị K đi làm ăn không có mặt tại địa phương thì ông Bé H làm thủ tục chuyển từ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông Nguyễn Văn Bé H chuyển thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Bé H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp vào ngày 13/11/2017 và 21/11/2017 thuộc các thửa số 96, 97, 98 cùng tờ bản đồ số 9. Đến ngày 15/11/2017, ông Bé H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà P các thửa đất số 97, 98 tờ bản đồ số 9 và ngày 24/11/2017 ông Bé H tiếp tục lập hợp đồng tặng cho QSDĐ cho bà P thửa đất số 96, tờ bản đồ số 9. Đến ngày 21/11/2017, 04/12/2017 bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên, tổng diện tích của 03 thửa đất 9.635,4 m².

Phần đất trên vào năm 2014 bà M và ông Bé H có ký hợp đồng vay của Ngân hàng M 150.000.000 đồng. Ông Bé H và những đồng sở hữu tài sản gồm bà M, chị K, chị T ký thế chấp thửa đất thửa số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 9635,4m² để vay Ngân hàng số tiền trên. Bà M, chị K và chị T trả 03 kỳ trong thời hạn 03 năm với số tiền 90.000.000 đồng, số tiền còn lại là 60.000.000 đồng khi chưa đến thời hạn thì ông Bé H tự trả trước thời hạn để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để chuyển từ hộ sang cá nhân ông Bé H thửa 96 và hộ ông Bé H thửa 97,98 sau đó lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà P toàn bộ diện tích đất nêu trên. Việc ông Bé H tặng cho bà P các thửa đất trên không có sự đồng ý của bà M, chị T, chị K là không đúng nên bà M, chị T và chị K yêu cầu các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Văn Bé H và Bà Nguyễn Thị Mỹ P tại các thửa đất số: 96 tờ bản đồ số 09 diện tích 6.081,1 m² theo hợp đồng lập ngày 24/11/2017; thửa 97 tờ bản đồ số 09 diện tích 290,2 m²; thửa 98 tờ bản đồ số 09 diện tích 3.264,1 m² theo hợp đồng lập ngày 15/11/2017. Đất tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bà Nguyễn Thị Mỹ P đứng tên tại các thửa đất số 96 tờ bản đồ số 09 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/12/2017; thửa 97, 98 cùng tờ bản

đồ số 09 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 21/11/2017. Các thửa đất trên tọa lạc ấp A, xã A, huyện T.

- Yêu cầu Tòa án buộc Bà Nguyễn Thị Mỹ P trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa đất số 96, 97, 98 cùng tờ bản đồ số 09 có tổng diện tích 9.498,6m² tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre cho các nguyên đơn. Nếu yêu cầu của bà M, chị K và chị T không được Tòa án chấp nhận thì bà M, chị K và chị T yêu cầu được tiếp tục ở trên ngôi nhà tại thửa 96, tờ bản đồ số 9. Nếu yêu cầu trên của bà M, chị K và chị T được chấp nhận thì bà M, chị K và chị T đồng ý cho bà P tiếp tục ở trên phần đất có ngôi nhà của bà P trên thửa 97 và lối đi chung ra lộ công cộng thuộc thửa 96 tờ bản đồ số 09.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Bà Nguyễn Thị Mỹ P trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn về nguồn gốc đất và thống nhất về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M1 sang ông Bé H, việc cấp đổi cho ông Bé H và quá trình tặng cho giữa ông Bé H và bà P và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Tuy nhiên, việc chuyển từ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ bà M1 sang hộ ông Bé H chỉ là hình thức thay đổi người đứng tên trong hộ để tiện việc giao dịch vì đây là tài sản chung của những người trong hộ là bà M1, ông Bé H và chị Phượng nên việc cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Bé H vào năm 2004 không có nghĩa là cấp cho vợ con ông Bé H. Trước đây, sau khi ông Bé H và bà M thế chấp phần đất để vay tiền tại Ngân hàng M do trễ thời hạn trả nợ nên bà P phải trả nợ thay với số tiền vốn + lãi là 65.000.000 đồng. Ông Bé H đồng ý lập hợp đồng tặng cho phần đất để bà P được đứng tên quyền sử dụng các thửa đất trên, nhưng trong phần đất này ông Bé H trả lại cho bà M1 là khoảng 6000 m², trả cho bà P khoảng 4.000m². Do đó vào năm 2017, ông Bé H lập hợp đồng tặng cho bà P toàn bộ các thửa đất trên là đúng và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P các thửa đất 96, 97, 98 theo Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre là đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Bà P không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà M, chị Bé T, chị Bé K vì yêu cầu này trái với quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai.

Nếu yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì bà P yêu cầu được tiếp tục ở ngôi nhà và toàn bộ tài sản có trên đất. Nếu yêu cầu của bà M, chị T và chị K không được Tòa chấp nhận thì bà P chỉ đồng ý để cho bà M, ông Bé H và chị K, chị T ở lại ngôi nhà trên thửa 96 cho đến hết đời ông Bé H và bà M, đời sau chị T và chị K tự di dời nơi khác.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà P về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng các thửa đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc ông Bé H lập hợp đồng tặng cho các thửa đất. Bà thừa nhận trước đây giữa bà, bà P và ông Bé H có thỏa thuận, ông Bé H được sử dụng khoảng 6.000m² còn bà P được sử dụng khoảng 3000 m² trong các thửa đất trên và thực tế ông Bé H đang sử dụng thửa 96 còn bà P sử dụng thửa 97, 98 nhưng do trước đây ông Bé H và bà M có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 61 có diện tích là 9635.4m² để vay vốn tại Ngân hàng, do quá hạn không trả tiền nên bà P đứng ra trả số tiền còn lại, ông Bé H mới lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho bà P nhưng thực tế là ông Bé H trả đất lại cho bà P và bà. Do đó, bà không đồng ý tất cả các yêu cầu của các nguyên đơn. Nếu yêu cầu của các nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì về tài sản là nhà, cây trồng có trên đất các nguyên đơn đồng ý để cho bà và bà P được tiếp tục ở và sử dụng mà không phải tháo dỡ, di dời thì bà đồng ý và không có ý kiến gì. Nếu yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận thì bà đồng ý để các nguyên đơn được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất 96A diện tích 136,7m² (diện tích nhà của ông Bé H, bà M) và 01 lối đi chung ra lộ công cộng tại thửa 96 đến hết đời của ông Bé H, bà M. Sau đó chị Bé T và Bé K phải tự tháo dỡ, di dời trả lại diện tích 136,7m² cho bà P và không đồng ý bồi thường thiệt hại tài sản.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Bé H trình bày:

Phần đất mà hiện nay bà M, chị Bé K, chị Bé T đang có tranh chấp với bà Mỹ P thuộc các thửa 96, 97, 98 tờ bản đồ số 9 trước đây có nguồn gốc của mẹ ông. Đến năm 2004, mẹ ông là Bà Nguyễn Thị M1 cho ông đứng tên các thửa đất này. Sau đó, ông không nhớ năm nào mẹ ông, ông và bà P có thỏa thuận: Do ông là con trai, bà P là con gái nên sẽ giao cho bà P khoảng 04 công đất còn ông quản lý sử dụng 06 công để nuôi mẹ. Sau khi thỏa thuận xong ông cắt ra thành 03 thửa và bên hông thửa 98 của bà P sử dụng ông có cắt chừa 01 đường nước bề ngang khoảng 03 m để lấy nước dẫn vào thửa 96 của ông. Đến năm 2017, do bà P có nhu cầu vay tiền cho con đi xuất khẩu lao động nên ông lập hợp đồng tặng cho bà P hết các thửa đất nêu trên nhưng thực tế từ trước đến nay ông quản lý sử dụng thửa đất số 96 còn bà P quản lý sử dụng thửa 97 và thửa 98.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Phan Tấn H1 trình bày:

Vào năm 2019, anh và bà P có lập hợp đồng thuê phần đất thuộc thửa 98 của bà P, theo hợp đồng thì bà P cho anh thuê 4000 m² đất với thời hạn là 05 năm, mỗi năm 7.000.000 đồng, trả tiền trước 01 lần. Khi thuê đất anh có biết phần đất này bà M và bà P có tranh chấp nhưng do anh thấy đất này từ trước đến nay do bà P sử dụng nên anh mới thuê. Nếu Tòa giải quyết phần đất này của bà M và ông Bé H thì anh không

có yêu cầu gì, nếu có tranh chấp thì anh sẽ tranh chấp trong vụ kiện khác và anh có yêu cầu Tòa giải quyết vắng mặt anh trong các phiên hòa giải cũng như các phiên Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre trình bày:

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bà Nguyễn Thị Mỹ P đứng tên tại các thửa đất số 96, 97, 98 tờ bản đồ số 09, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/12/2017 và ngày 21/11/2017. Các thửa đất trên tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 21/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS04888 phải đảm bảo theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Qua rà soát, hồ sơ cấp giấy chứng nhận trên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thực hiện đúng theo quy định. Việc yêu cầu của các nguyên đơn thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện T đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS – ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần khởi kiện của các nguyên đơn: Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T, Chị Nguyễn Thị Bé K về việc yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết từ hộ Ông Nguyễn Văn Bé H sang Bà Nguyễn Thị Mỹ P lập ngày 15/11/2017 và cá nhân ông Bé H sang bà P lập ngày 24/11/2017. Hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Văn Bé H và Bà Nguyễn Thị Mỹ P tại các thửa đất số 96 tờ bản đồ số 9, diện tích 6.081,1m² theo hợp đồng tặng cho lập ngày 24/11/2017; thửa 97, 98 cùng tờ bản đồ số 9 có tổng diện tích 3.554,3m² theo hợp đồng tặng cho lập ngày 15/11/2017, tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Kiến nghị Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Bà Nguyễn Thị Mỹ P đứng tên tại các thửa đất: 96 tờ bản đồ số 9 diện tích 6.081,1m² do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/12/2017, số vào sổ cấp GCN: CS04901, số phát hành CL910702; thửa 97 tờ bản đồ số 9 diện tích 290,2m² do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 21/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS04889, số phát hành CL910409; thửa 98 tờ bản đồ số 9 diện tích 3.264,1m² được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 21/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS04890, số phát hành CL910410. Các thửa đất trên tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T, Chị Nguyễn Thị Bé K về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị Mỹ P trả phần đất thuộc các thửa số 96, 97, 98 cùng tờ bản đồ số 9 có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 9.635,3m² tọa lạc ấp A, xã A cho Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T và Chị Nguyễn Thị Bé K. (Có trích lục họa đồ thửa đất kèm theo).

4. Ông Nguyễn Văn Bé H được tiếp tục, quản lý sử dụng thửa 96, tờ bản đồ số 9. Bà Nguyễn Thị Mỹ P được tiếp tục quản lý sử dụng thửa 97,98 cùng tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Ghi nhận việc Ông Nguyễn Văn Bé H cho Bà Nguyễn Thị Mỹ P được tiếp tục đi qua một phần thửa 96, tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre để đi ra đường đi công cộng.

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, ngày 06/4/2021 Bà Nguyễn Thị Mỹ P kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P.

Ngày 26/4/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 97, 98 tờ bản đồ số 9 giữa hộ Ông Nguyễn Văn Bé H và Bà Nguyễn Thị Mỹ P. Hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 96, tờ bản đồ số 9 và đình chỉ giải quyết đối với nội dung yêu cầu này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, sửa một phần bản án sơ thẩm: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 97, 98 tờ bản đồ số 9 giữa hộ Ông Nguyễn Văn Bé H và Bà Nguyễn Thị Mỹ P. Hủy một phần bản án sơ thẩm về

nội dung giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 96, tờ bản đồ số 9 và đình chỉ giải quyết đối với nội dung yêu cầu này.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất đang tranh chấp thuộc các thửa 96, 97, 98 cùng tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T hiện do Bà Nguyễn Thị Mỹ P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình kê khai đăng ký đất như sau:

Năm 2004, có sự chuyển quyền sử dụng từ hộ bà M1 sang hộ ông Bé H. Hộ ông Bé H được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 18/3/2004, tại các thửa 1033, 2014, cùng tờ bản đồ số 1.

Đến ngày 21/10/2013, hộ ông H được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai thửa đất 1033, 2014, tờ bản đồ số 1 cấp đổi thành thửa 61, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích là 9.635,4m². Thửa đất 61, tờ bản đồ số 9 cấp cho hộ ông Bé H sau đó được tách thành thửa 96, 97, 98, tờ bản đồ số 9. Hộ ông Bé H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 96, 97, 98 ngày 13/11/2017.

Sau đó, ngày 15/11/2017, ông Bé H đại diện hộ gia đình lập hợp đồng tặng cho bà P phần đất thuộc thửa 97, 98, tờ bản đồ số 9 và lập hợp đồng tặng cho cá nhân ông Bé H phần đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 9. Đến ngày 24/11/2017, cá nhân ông Bé H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 96, tờ bản đồ số 9 cho bà P. Bà P được cấp quyền sử dụng đất lần lượt vào các ngày 21/11/2017 và 04/12/2017 đối với các thửa 97, 98, 96 cùng tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 9.635,4 m².

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất phần đất nêu trên có nguồn gốc của hộ Bà Nguyễn Thị M1 (mẹ ruột của bà P và ông Bé H) do bà M1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ năm 2001 theo Quyết định số 1033/2001/QĐ-UB ngày 12/11/2001 của Ủy ban nhân dân huyện T. Vào năm 2004, theo nội dung Quyết định số 456/QĐ-UB ngày 18/3/2004 của UBND huyện T công nhận việc hộ bà M1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Bé H. Thời điểm này, hộ gia đình ông Bé H đăng ký thường trú tại số nhà 54/1, ấp A2, xã A gồm có 05 nhân khẩu là Bà Nguyễn Thị M1 (chủ hộ), Ông Nguyễn Văn Bé H (con), Bà Nguyễn Thị Mỹ P (con), Chị Nguyễn Thị Bé T (cháu nội) và Chị Nguyễn Thị Bé K (cháu nội). Bà M là vợ ông Bé H nhưng đăng ký thường trú tại số nhà 15/4 ấp A, xã A. Bà M cho rằng toàn bộ đất tranh chấp do vợ chồng bà vừa được bà M1 cho một phần và nhận chuyển nhượng của bà M1 một phần nhưng không trình bày được phần nào được cho, phần nào nhận chuyển nhượng và giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Bà M

cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc có sự chuyển quyền sử dụng từ hộ bà M1 sang cho vợ chồng bà M và ông Bé H. Thời điểm năm 2004, chị T (sinh năm 1991) và chị K (sinh năm 1994), hai chị vẫn chưa thành niên, không có công sức tạo lập hay đóng góp gì vào khối tài sản chung này. Do đó, có cơ sở xác định vào năm 2004, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà M1 sang hộ ông Bé H thực chất là chuyển người đại diện hộ để đứng tên quyền sử dụng đất và phần đất trên là tài sản chung của bà M1, ông Bé H và bà P. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông Bé H và bà P là đất tranh chấp của bà M1 cho chung ông Bé H và Phụng, ông Bé H đại diện đứng tên quyền sử dụng đất.

[3] Sự việc bà P đã tách hộ riêng và đăng ký thường trú tại 101/1, ấp A, xã A vào ngày 21/11/2007. Đến ngày 21/10/2013, khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Bé H gồm có 04 nhân khẩu là bà M1 (chủ hộ), ông Bé H (con), chị T và chị K (cháu nội), đăng ký thường trú tại số nhà 100/1, ấp A, xã A. Ngày 23/12/2013, bà M chuyển đến đăng ký cùng hộ với ông Bé H tại số nhà 100/1. Ngày 06/08/2015, bà M1 chuyển đăng ký thường trú đến số nhà 101/1 do bà P làm chủ hộ. Ngày 06/11/2017, ông Bé H cũng chuyển đăng ký hộ khẩu đến số nhà 101/1 chung hộ của bà P. Xét thấy, trong quá trình sử dụng đất, các đương sự chỉ thay đổi nơi đăng ký thường trú, hộ ông Bé H có thay đổi thành viên là thay đổi về hộ tịch, không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp vẫn là tài sản chung của bà M1, ông Bé H, bà P và do ông Bé H đại diện đứng tên. Thực tế, từ trước đến nay, ông Bé H sử dụng thửa 96, còn bà P sử dụng thửa 97, 98. Điều này phù hợp với biên bản xác minh ngày 29/10/2020 đối với ông Phan Thành T cũng như lời trình bày của các đương sự là trước đây giữa bà M1, ông Bé H và bà P có thỏa thuận thống nhất: bà M1 cho ông Bé H sử dụng khoảng 6.000 m², cho bà P sử dụng khoảng 4.000 m². Qua xem xét thẩm định hiện trạng thực tế: tại thửa 96 có 01 ngôi nhà kiên cố của ông Bé H, bà M và các con; bà P thì có nhà trên thửa 97. Ông Phan Tấn H1 là người thuê đất thửa 98 cũng xác định là thuê đất của bà P do biết bà P sử dụng thửa 98. Từ đó có đủ cơ sở xác định, ông Bé H được bà M1 cho thửa 96, bà P được bà M1 cho thửa 97, 98 và các bên đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, ông Bé H đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

[4] Xét các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Bé H và cá nhân ông Bé H, bà P xác lập ngày 15/11/2017 đối với các thửa 96, 97, 98, tờ bản đồ số 9.

Như đã phân tích trên, thửa 97, 98 các bên đương sự đều thừa nhận do bà M1 cho bà P và trước nay đều do bà P trực tiếp quản lý sử dụng. Ông Bé H đứng tên quyền sử dụng đất của hai thửa đất này là do đại diện hộ để đứng tên. Việc ông Bé H đại diện hộ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này cho bà P chỉ là thủ tục hợp thức hóa để chủ sử dụng đất thực tế được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Thời điểm thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng

đất đối với hai thửa đất này, các thành viên trong hộ cũng có văn bản đồng ý việc tặng cho. Như vậy, việc hộ ông Bé H tặng cho bà P hai thửa đất 97, 98 là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Bé H và bà P nhưng lại cho bà P tiếp tục sử dụng phần đất thuộc thửa 97, 98, đồng thời kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà P ở hai thửa đất 97, 98 rồi sau đó cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P tại hai thửa đất này là không phù hợp nên kháng cáo của bà P về phần này được chấp nhận, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ Ông Nguyễn Văn Bé H và Bà Nguyễn Thị Mỹ P ngày 15/11/2017 đối với thửa 97, 98.

Tương tự, việc lập hợp đồng tặng cho từ hộ ông Bé H cho cá nhân ông Bé H ngày 15/11/2017 cũng hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi ông Bé H lập hợp đồng tặng cho bà P thửa 96 vào ngày 24/11/2017 thì thời điểm này trên đất có căn nhà chung của ông Bé H, bà M nhưng hợp đồng không đề cập đến ngôi nhà trên đất cũng như không có ý kiến của những người đồng sở hữu nhà nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Bản án sơ thẩm hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 96 giữa ông Bé H và bà P là có căn cứ. Tuy nhiên, bà M, chị K, chị T, ông Bé H đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa 96. Lẽ ra cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại thửa 96 mới phù hợp quy định pháp luật. Do đó, toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre cũng như quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại tòa được chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 97, 98 tờ bản đồ số 9 giữa Ông Nguyễn Văn Bé H và Bà Nguyễn Thị Mỹ P. Hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 96, tờ bản đồ số 9 và đình chỉ giải quyết đối với nội dung yêu cầu này.

[5] Do bản án bị hủy một phần và kháng cáo của bà P được chấp nhận một phần nên bà P không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 308, Điều 309, Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Mỹ P.

Chấp nhận kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS – ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T. Hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 96, tờ bản đồ số 9 và đình chỉ giải quyết đối với nội dung yêu cầu này.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 26, 101, 166, 167, 168, 179, 203 Luật Đất đai; các Điều 722, 723, 724, 725, 726 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần khởi kiện của các nguyên đơn: Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T, Chị Nguyễn Thị Bé K. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Văn Bé H và Bà Nguyễn Thị Mỹ P tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 9, diện tích 6.081,1m², tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre theo hợp đồng tặng cho lập ngày 24/11/2017.

Ông Nguyễn Văn Bé H được tiếp tục, quản lý sử dụng thửa 96, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T, Chị Nguyễn Thị Bé K về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết từ hộ Ông Nguyễn Văn Bé H sang Bà Nguyễn Thị Mỹ P lập ngày 15/11/2017 tại thửa 97, 98 cùng tờ bản đồ số 9 có tổng diện tích 3.554,3m², tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre theo hợp đồng tặng cho lập ngày 15/11/2017.

2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Bà Nguyễn Thị Mỹ P đứng tên tại thửa đất 96, tờ bản đồ số 9 diện tích 6.081,1m² do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/12/2017, số vào sổ cấp GCN: CS04901, số phát hành CL910702.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T, Chị Nguyễn Thị Bé K về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị Mỹ P trả phần đất thuộc các thửa số 97, 98 cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp A, xã A cho Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T và Chị Nguyễn Thị Bé K. (Có trích lục họa đồ thửa đất kèm theo)

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T, Chị Nguyễn Thị Bé K về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị Mỹ P trả phần đất thuộc các thửa số 96, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp A, xã A cho Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T và Chị Nguyễn Thị Bé K.

5. Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T và Chị Nguyễn Thị Bé K liên đới nộp 567.000 đồng và bà M đã nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị M, Chị Nguyễn Thị Bé T, Chị Nguyễn Thị Bé K phải liên đới nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0014313 ngày 22/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Mỹ P được miễn án phí.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ P được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương