TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 519/2023/DS-PT
Ngày 27-12-2023
"V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và chia di sản thừa kế".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ***: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 21 và 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 237/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp *"đòi lại tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 524/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 609/TB-TA ngày 05/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Liên Văn N**, sinh năm 1934

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1988

Địa chỉ: số 58C, Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023), (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Liên Văn K**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Thanh N2, sinh năm 1996 (vắng mặt); ông Nguyễn Văn L4, sinh năm 1990 (có mặt); cùng địa chỉ: số 152, Cách Mạng Tháng 8, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ *(theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2023)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh Thảo L5 – thành viên Công ty Luật TNHH MTV Khôi Nguyên thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà **Liên Thị Bé H**, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp Đông Hiển, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ

3.2 Bà **Liên Thị Bé B**, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp Tân Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

3.3 Bà **Liên Thị L**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp Thới Trung A, xã Thới Xuân, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3.4 Bà **Liên Thị Bé B1**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp Thới Bình 2, xã Thới Xuân, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3.5 Bà **Liên Thị C**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp 1, xã Thạnh Phú, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3.6 Bà **Liên Thị U**, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp 8, xã Lương Tâm, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Hai, bà Ba, bà Loan, bà Bảy, bà Chín, bà Mừng: Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1988

Địa chỉ: số 58C, Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023), (có mặt)

3.7 Ông **Liên Văn T**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ

3.8 **Ủy ban nhân dân xã Đ**

Địa chỉ: Ấp Đông Giang, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Văn Chính – chức vụ: Chủ tịch (xin vắng mặt)

3.9 **Ủy ban nhân dân huyện T1**

Địa chỉ: Khu hành chính Ủy ban nhân dân huyện, ấp Thới Thuận B, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thanh T2, Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ (vắng mặt)

3.10 Bà **Huỳnh Thị D**, sinh năm 1976.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Thanh N2, sinh năm 1996; ông Nguyễn Văn L4, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: số 152, Cách Mạng Tháng 8,

phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ *(theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2023)*, (có mặt).

3.11 Anh **Liên Vĩ K1**, sinh năm 2001 (vắng mặt)

3.12 Chị **Liên Huỳnh Diệu L1**, sinh năm 2003 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Liên Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân T2 trình bày và yêu cầu (giai đoạn sơ thẩm):

Ông N và bà Huỳnh Thị L2 là vợ chồng, bà L2 chết ngày 06/01/2020 và có tất cả 08 người con gồm: bà Liên Thị Bé H, sinh năm 1963, bà Liên Thị Bé B, sinh năm 1963, bà Liên Thị L, sinh năm 1966, bà Liên Thị Bé B1, sinh năm 1974, bà Liên Thị C, sinh năm 1981, bà Liên Thị U, sinh năm 1984, ông Liên Văn T, sinh năm 1968, ông Liên Văn K, sinh năm 1971. Quá trình chung sống, ông bà có tạo lập được một số tài sản chung là quyền sử dụng đất như sau:

Thửa số 49, diện tích 4.667 m^2; thửa số 50, diện tích 5.170 m^2; thửa số 144, diện tích 4.504 m^2; thửa số 145, diện tích 300 m^2; thửa đất số 134, diện tích 20.150 m^2 (loại thổ cư, cây lâu năm và đất chuyên trồng lúa nước), tờ bản đồ số 02, cùng tọa lạc tại xã Đông Bình, huyện Ô Môn, tỉnh Hậu Giang (cũ) nay là Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Tháng 02/2020, sau khi bà L2 mất, con trai ông N là ông Liên Văn K có nói với ông là cần vốn để làm ăn nên kêu ông ký giấy ủy quyền gì đó để vay vốn do ông già rồi không vay được và dẫn ông đến nhà ông T3 là cán bộ Tư pháp xã Đông Bình, lúc đó khoảng 18 giờ tối, do tin tưởng con và cán bộ xã nên ông đã ký vào. Đến khoảng tháng 4/2020, ông có hỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đâu để ông giữ thì ông K mới đưa cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý trang 03 chuyển quyền sử dụng cho ông K. Toàn bộ các thửa đất trên là tài sản chung của hai vợ chồng ông. Vợ ông (bà L2) đã mất thì theo quy định pháp luật khi làm hợp đồng tặng cho đất ông K, Ủy ban nhân dân xã Đ phải tiến hành mở thủ tục phân chia di sản thừa kế đối với phần tài sản của người chết để lại của bà L2. Thế nhưng, UBND xã Đông Bình đã vi phạm, bỏ qua thủ tục cần thiết để chứng thực hợp đồng tặng cho ông K. Đối với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thới Lai, không kiểm tra hồ sơ đầy đủ vẫn xác nhận cho ông K là người đứng tên quyền sử dụng các thửa đất nói trên. Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là trái quy định pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được xác nhận, chỉnh lý

trang 3 cho ông Liên Văn K vào ngày 14/02/2020, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03036 cấp ngày 16/01/2020; số CH03035 cấp ngày 31/12/2019; số CH03034 cấp ngày 31/12/2019.

Chia phần di sản của vợ ông là 12.811,75 m^2 thành 09 phần bằng nhau, mỗi phần diện tích đất tương đương là 1.423,5 m^2, trị giá 40.000.000 đồng.

Ngày 25/3/2023, nguyên đơn bổ sung, thay đổi nội dung khởi kiện, theo đó yêu cầu chia ½ di sản thừa kế của bà Huỳnh Thị L2, cụ thể như sau:

Đối với thửa đất 145, diện tích 300 m^2, loại đất ODT, nhà và các công trình phụ ông yêu cầu được ổn định cho ông để ở và thờ cúng. Ông và các con cùng thống nhất chia cho ông K thửa 145 diện tích 105 m^2; đối với thửa 144 là 881 m^2; đối với thửa 134, diện tích 20.891 m^2 ông yêu cầu công nhận là 10.445,5 m^2, phần còn lại chia đều làm 09 phần, riêng kỷ phần của ông, ông thống nhất giao 06 người con là các ông, bà: Bé H, Bé B, L, U, Bé B1, C.

Riêng đối với các thửa đất số 49, diện tích 4.667,0 m^2 và thửa 50 diện tích 5.170 m^2, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai hiện nay ông T đang quản lý sử dụng, đây là tài sản chung của vợ chồng ông N. Nay ông N thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu chia thừa kế đối với 02 thửa đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn còn có ý kiến yêu cầu: chia ½ di sản thừa kế của bà Huỳnh Thị L2, cụ thể: Đối với thửa đất 145, diện tích 300 m^2, loại đất ODT, nhà và các công trình phụ trên đất, ông N yêu cầu được công nhận và ổn định cho ông N ở và thờ cúng. Ông N và các chị em còn lại cùng thống nhất chừa phần lối đi chiều ngang cặp vách mộ đến giáp ranh đất liền kề, chiều dài từ thửa 144 đến giáp lộ 4 m; đối với thửa 144 chia cho ông K diện tích là 881 m^2.

- Bị đơn ông Liên Văn K trình bày:

Ông vẫn giữ nguyên ý kiến như những buổi hòa giải trước đó, tháng 02/2020, cha của ông là ông Liên Văn N có đến UBND xã Đông Bình ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông diện tích khoảng 25.000 m^2. Khi còn sống, mẹ ông có cho 04 chị gái mỗi người 01 công đất (tầm 3m), hiện tại các chị đang canh tác. Nay ông đồng ý tách thửa các phần đất đã cho các bà: Liên Thị Bé B, Liên Thị B2, Liên Thị C, Liên Thị U.

Đối với căn nhà và các công trình phụ trên đất, ông xác nhận từ trước đến nay không có tu bổ hay sửa chữa gì thêm. Nay nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế thì ông không đồng ý, vì ông là con trai út trong gia đình, có công nuôi mấy em của ông đi học.

- Bà Nguyễn Thị Xuân T2 là người đại diện ủy quyền cho bà H, bà B, bà L,

bà B1, bà C1, bà U trình bày (giai đoạn sơ thẩm):

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, về việc đòi hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chia thừa kế đối với phần di sản do mẹ các bà để lại thì các bà H, B, L, B1, C, U thống nhất sẽ nhận phần mà mình được hưởng và không có yêu cầu gì thêm. Riêng đối với thửa đất số 49 và thửa đất số 50, cùng thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai hiện nay ông T đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang canh tác, đây là tài sản chung của cha, mẹ các bà, nếu ông N thống nhất không tranh chấp đối với 02 thửa đất này và không yêu cầu chia thừa kế thì các bà cũng thống nhất không yêu cầu và để ông T tiếp tục quản lý sử dụng.

- Ông Liên Văn T trình bày: Cha, mẹ của ông có cho ông 02 thửa đất số 49, diện tích 4.667,0 m^2 và thửa đất số 50, cùng thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai hiện nay ông đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã canh tác gần 20 năm nay. Do đó, ông đề nghị ghi nhận cho ông đối với quyền các tài sản này. Đối với yêu cầu chia thừa kế của ông N, nếu giải quyết cho ông được hưởng kỷ phần bao nhiêu thì ông sẽ giao lại toàn bộ cho ông N và cam kết không khiếu nại. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thay đổi ý kiến: Nếu ông được hưởng phần thừa kế từ 03 thửa đất và căn nhà trên đất thì ông sẽ tặng cho hết kỷ phần của mình cho ông Liên Văn K sở hữu.

- Bà Huỳnh Thị D trình bày (tại phiên tòa sơ thẩm):

Bà kết hôn và về sinh sống tại căn nhà của cha, mẹ ông Liên Văn K từ năm 1999. Khi bà về ở, căn nhà đã được xây cất xong và từ đó đến nay, bà không có sửa chữa gì thêm, nay ông N khởi kiện yêu cầu chia thừa kế thì bà không đồng ý.

Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ đưa ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS -ST ngày 07 tháng 7 năm 2023, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Liên Văn N.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Liên Văn N và ông Liên Văn K được chứng thực ngày 04/02/2020 tại UBND xã Đông Bình vô hiệu.

1.2 Chia thừa kế như sau:

Ông Liên Văn N được quyền sử dụng diện tích đất 274,3 m^2 thuộc thửa 145, quyền sử dụng diện tích đất 3.622,3 m^2 thuộc thửa 144 và quyền sử dụng đất diện tích đất 8.824,9 m^2 (vị trí J) thuộc thửa 134, cùng tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ông Liên Văn K được quyền sử dụng diện tích đất 25,7 m^2 (vị trí K) dùng để làm lối đi, đất thuộc thửa 145 và quyền sử dụng diện tích đất 882,1 m^2 (vị trí M) đất thuộc thửa 144 và quyền sử dụng đất diện tích 1.156,6 m^2 (vị trí I) và diện tích đất 1.383,0 m^2 (vị trí H) đất cùng thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị Bé H được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí G) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị Bé B được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí F) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị L được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí E) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị Bé B1 được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí D) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị C được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí C) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị U được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí B) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ghi nhận việc ông Liên Văn N tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 1.156,6 m^2 (vị trí A) (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho các bà H, bà B, bà L, bà B1, bà C, bà U. Bà Liên Thị C được quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Liên Văn N phải hoàn trả lại giá trị nhà và đất cho ông Liên Văn K số tiền tổng cộng là 49.303.000 đồng (Bốn mươi chín triệu, ba trăm lẻ ba ngàn đồng).

Buộc ông Liên Văn K, bà Liên Thị D, chị Liên Huỳnh Diệu L1, anh Liên Vĩ K1 có trách nhiệm di dời chỗ ở đi nơi khác trả lại nhà và các công trình kiến trúc khác cho ông Liên Văn N tại thửa 145 và thửa 144, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Theo biên bản đo vẽ ngày 19/4/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CT 439511, số vào sổ cấp GCN: CH03035; số CT 439512, số vào sổ cấp GCN: CS03036; số CT 439510, số vào sổ cấp GCN: CH03034, xác nhận nội dung chỉnh lý cho ông Liên Văn K cùng ngày 14/02/2020.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, ngày 20/7/2023 bị đơn ông Liên Văn K có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xin rút một phần yêu cầu kháng cáo, công nhận ½ các thửa đất 134, 144 và 145 là tài sản của ông N, ½ còn lại là di sản của bà L2 và thống nhất chia thừa kế theo pháp luật như án sơ thẩm phân chia. Riêng phần tài sản của ông N thì ông đã lập hợp đồng tặng cho ông K nên không có quyền đòi lại.

Ngày 27/12/2023, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Liên Văn K còn gửi đơn đề nghị hoãn phiên để tòa triệu tập ông Đặng Văn T3 – Cán bộ xã Đông Bình và ông Nguyễn Thanh B4 – Phó chủ tịch UBND xã Đông Bình thực hiện chứng thực hợp đồng tặng cho đất. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp file ghi âm được cho là ông K, ông T thừa nhận có việc ký hợp đồng tặng cho đất giữa nguyên đơn với bị đơn tại nhà ông T3 vào lúc 18 giờ 30, nhưng sau đó thì ông K không thừa nhận. Nguyên đơn không thỏa thuận được với bị đơn và thống nhất như án sơ thẩm tuyên xử.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký Tòa án và các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung nhận thấy:

Cấp sơ thẩm giải quyết, xác định Hợp đồng tặng cho đất được lập giữa ông N với ông K bị vô hiệu và phân chia di sản thừa kế của bà L2 để lại phù hợp nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua các tài liệu chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về tranh chấp *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, chia di sản thừa kế"*. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Ông Liên Văn N được Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn, tỉnh Hậu Giang cũ, (nay thuộc huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000017 ngày 01/12/1991 tại các thửa: 49, diện tích 4.760m^2 (CLN); 50, diện tích 5.170m^2 (LUA); 144, diện tích 4.090m^2 (BHK); 145, diện tích 420m^2 (ONT) và 145, diện tích 20.150m^2 (LUA), cùng thuộc tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Đông Bình, huyện Ô Môn, tỉnh Hậu Giang, nay thuộc ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, TP.Cần Thơ. Ngày 23/11/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cờ Đỏ cũ (nay là huyện Thới Lai) xác nhận trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với nội dung: Đính chính thửa 145, diện tích 20.150m^2 tại trang 2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000017 là sai. Đính chính thửa 134, diện tích 20.150m^2 là đúng.

Năm 2019, ông N làm thủ tục yêu cầu đo đạc, điều chỉnh biến động để cấp lại giấy đất, sau đó, Ủy ban nhân dân huyện T1 lần lượt cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Liên Văn N đứng tên, giấy số CH03034, thửa 144, diện tích 4.504,4m^2 (CLN) và số CH03035, thửa 134, diện tích 20.819,1m^2 (LUA), cùng ngày 31/12/2019. Đến ngày 16/01/2020, ông N được Sở Tải nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số CS03036, thửa 145, diện tích 300m^2 (ONT); số CS03037, thửa 49, diện tích 4.667m^2 (CLN) và số CS03038, thửa 50, diện tích 5.170m^2 (LUA).

Sau khi được cấp giấy đất mới, ông N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Liên Văn K tại 03 thửa: 134, 144 và 145; tặng cho ông Liên Văn T 02 thửa: 49 và 50, được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Thới Lai chứng thực ngày 04/02/2020. Bên được tặng cho đất đăng ký giao dịch và được Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai xác nhận, chỉnh lý tại trang 3, thay đổi tên chủ sử dụng vào ngày 14/02/2020.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/10/2020 (Bút lục 129 – 130) gửi Tòa án, ông N cho rằng: *"...Đến khoảng tháng 02/2020 sau khi vợ ông mất, con trai của ông là Liên Văn K, vào khoảng 18 giờ tối đã chở ông đến nhà ông T3 là cán bộ tư pháp xã Đông Bình, huyện Thới Lai để ký rất nhiều giấy tờ, do mắt mờ không đọc được chữ nên ông không biết là giấy gì, chỉ biết là ông K nói giấy ủy quyền để ông K vay vốn làm ăn, do ông già không vay được nên phải ủy quyền ..."*.

Trước khi khởi kiện, ông N làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải, buộc ông K phải trả lại đất cho ông. Ủy ban nhân dân xã Đ tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai, ông N trình bày tại biên bản hòa giải ngày 27/8/2020 (Bút lục 92 – 94)*: "...Vào tháng 02/2020, tôi có đến Ủy ban nhân dân xã Đ để ủy quyền cho con là ông Liên Văn T và ông Liên Văn K để vay vốn ngân hàng, chứ không ký tên tặng cho quyền sử dụng đất, ông yêu cầu trả lại tất cả các thửa đất cho ông...."*, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Quyền sử dụng các thửa đất 134, 144, 145, 49 và 50 do ông Liên Văn N được cơ quan nhà nước công nhận từ năm 1991, đến năm 2019 cấp đổi giấy mới trong đó có các thửa đang tranh chấp: 134, 144 và 145. Các đương sự trình bày, đất có nguồn gốc do vợ chồng ông N, bà Huỳnh Thị L2 (chết ngày 06/01/2020, theo Trích lục khai tử bản sao số 33/TLKT-BS ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã Đ) khai mở, tạo lập. Mặc dù, ông N đứng tên quyền sử dụng đất cá nhân ông nhưng tài sản này là do ông N, bà L2 tạo lập, được Nhà nước công nhận trong thời kỳ hôn nhân khi ông N và bà L2 cùng chung sống nên xác định là tài sản chung của vợ chồng và thuộc sở hữu chung hợp nhất (là sở hữu chung mà trong đó, phần quyền của mỗi chủ sở hữu chung không được xác định đối với tài sản chung). Ông N và bà L2 là đồng chủ sử dụng đất mà quyền sử dụng đất đó phân chia được theo phần, nếu ông N muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, sau đó mới thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Khi bà L2 chết, quyền sử dụng đất của bà L2 để lại nằm trong khối tài sản chung vợ chồng được xác định là di sản và các thừa kế của bà là những người được chung hưởng. Ông N chưa thực hiện việc phân chia để xác định phần quyền sử dụng đất của mình trong khối tài sản chung vợ chồng nhưng lại ký tên vào hợp đồng tặng cho, định đoạt toàn bộ các thửa đất đang có tranh chấp cho ông K là không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Thời điểm thực hiện chứng thực giao dịch tặng cho đất giữa ông N với ông K vào ngày 04/02/2020, Ủy ban nhân dân xã Đ không phát hiện ra sai sót này và khi

có văn bản phúc đáp ý kiến gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm, Ủy ban cũng thừa nhận có sai sót khi chứng thực giao dịch.

[4] Nội dung đơn khởi kiện, cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: ông N không đến Ủy ban nhân dân xã Đ để yêu cầu chứng thực hợp đồng tặng cho đất ông K và còn cung cấp file ghi âm cho rằng, có nội dung: ông T, ông K thừa nhận có cùng ông N đến nhà ông T3 ký các giấy tờ. Để làm rõ vấn đề này, Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản hỏi ý kiến của Ủy ban xã *"... có việc ông N và ông K cùng đến nhà cán bộ tư pháp xã lúc 18 giờ tối để ký văn bản như ông N trình bày hay không?..."*, Ủy ban nhân dân xã Đ phúc đáp ý kiến tại văn bản số 79/UBND ngày 21/3/2023 (Bút lục 234): *"...Tại thời điểm chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông Đặng Văn T3 là công chức văn phòng Thống kê, không phải là công chức Tư pháp, nên việc ký hợp đồng trước mặt ông Đặng Văn T3 là không đúng theo nhiệm vụ được phân công. ...việc ông N và ông K đến nhà cán bộ tư pháp xã lúc 18 giờ tối để ký vào hợp đồng tặng cho và chứng thực hợp đồng tặng cho là sai quy định pháp luật..."*. Tuy nhiên, tại phần lời chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lại ghi: *"Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch minh mẫn ... tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký vào hợp đồng, giao dịch này trước mặt tôi, người chứng thực là ông Nguyễn Thanh B4 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ"*. Như vậy, nội dung lời chứng này là không phù hợp với diễn biến thực tế: vì ông N không ký tên trước mặt người chứng thực, mà ký trước mặt ông T3 như ý kiến phúc đáp của Ủy ban nhân dân xã Đ. Việc người yêu cầu chứng thực giao dịch không ký trước mặt người thực hiện chứng thực là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 36 của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ về chứng thực hợp đồng, giao dịch.

[5] Mặt khác, tại thời điểm ký tên vào tờ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, khi đó, ông N đã 86 tuổi, nên mắt bị mờ, khó khăn, không đọc được chữ như ông trình bày thì cần phải có 02 người làm chứng đọc lại văn bản cho ông nghe, hiểu rõ nội dung, giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng và người làm chứng cũng phải ký tên vào văn bản giao dịch. Tuy nhiên, khi chứng thực hợp đồng, người thực hiện chứng thực bỏ qua thủ tục này là chưa đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 36 của Nghị định 23/2015/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên.

Hơn nữa, ông N, bà L2 khi còn sống đã cho 04 người con gái (bà Kim Ba, bà Bảy, bà Chín, bà Mừng) mỗi người 01 công đất ruộng tầm lớn (vị trí tại thửa 134) theo 'Tờ phân chia đất" viết tay ngày 26/3/2019, có xác nhận của Trưởng ấp Đông Thới ngày 30/3/2019, thực tế những người được cho đất cũng đang quản lý sử dụng. Ngoài các thửa đất 134, 144 và 145 mà ông N ký tên vào hợp đồng tặng cho

ông K, ông N cũng không còn đất nào khác để ở và sinh sống, có dấu hiệu ông N bị lừa dối khi ký tên vào hợp đồng tặng cho đất, không thể hiện đúng ý chí của bên tặng cho. Sau khi phát hiện sự việc ông K được đăng ký chỉnh lý biến động (nhận tặng cho đất), ông N liên tục khiếu nại, tranh chấp như án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[6] Do giao dịch tặng cho đất giữa các bên không đúng cả về nội dung, lẫn trình tự thủ tục về chứng thực theo quy định pháp luật nên không có giá trị chứng cứ. Từ đó, việc đăng ký để xác nhận chỉnh lý biến động tài sản cho ông K (được tặng cho) cũng không phù hợp nên bị vô hiệu. Những tài liệu, chứng cứ mà cấp sơ thẩm thu thập cũng đủ để kết luận về vụ án nên người đại diện hợp pháp cho bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa, triệu tập thêm ông T3 và ông Bình tham gia là không cần thiết.

[7] Phân chia tài sản chung vợ chồng, ½ diện tích các thửa đất 134, 144 và 145 là của ông N, ½ còn lại là của bà L2. Bà L2 chết không để lại di chúc nên các thừa kế của bà là những người được chung hưởng gồm: ông N và 08 người con là các ông bà: Liên Thị Bé H, Liên Thị Bé B, Liên Thị L, bà Liên Thị Bé B1, Liên Thị C, Liên Thị U, ông Liên Văn T, ông Liên Văn K. Án sơ thẩm phân chia di sản thừa kế của bà L2 theo pháp luật cho các thừa kế là phù hợp. Đồng thời, bị đơn cũng xin rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, không kháng cáo về việc cấp sơ thẩm chia di sản thừa kế của bà L2 (chỉ yêu cầu công nhận phần tài sản của ông N tặng cho ông K có hiệu lực) nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại về cách phân chia di sản thừa kế như án sơ thẩm đã giải quyết.

[8] Từ những vấn đề phân tích nêu trên, bị đơn kháng cáo đòi công nhận ½ tài sản của ông N giao cho bị đơn sở hữu, sử dụng là chưa đủ cơ sở. Ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Những phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo nhưng không có cơ sở chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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".

- Các Điều 123, 127, 457, 459, 649, 650 và Điều 651 Bộ luật dân năm 2015;

- Các Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Liên Văn N.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Liên Văn N và ông Liên Văn K được chứng thực ngày 04/02/2020 tại UBND xã Đông Bình vô hiệu.

1.2 Chia thừa kế như sau:

Ông Liên Văn N được quyền sử dụng diện tích đất 274,3 m^2 thuộc thửa 145, quyền sử dụng diện tích đất 3.622,3 m^2 thuộc thửa 144 và quyền sử dụng diện tích đất 8.824,9 m^2 (vị trí J) thuộc thửa 134, cùng tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ông Liên Văn K được quyền sử dụng diện tích đất 25,7 m^2 (vị trí K) dùng để làm lối đi, đất thuộc thửa 145 và quyền sử dụng diện tích đất 882,1 m^2 (vị trí M) đất thuộc thửa 144 và quyền sử dụng đất diện tích 1.156,6 m^2 (vị trí I) và diện tích đất 1.383,0 m^2 (vị trí H) đất cùng thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị Bé H được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí G) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị Bé B được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí F) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị L được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí E) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị Bé B1 được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí D) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành

phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị C được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí C) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Liên Thị U được quyền sử dụng đất diện tích 1.383,0 m^2 (vị trí B) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ghi nhận việc ông Liên Văn N tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 1.156,6 m^2 (vị trí A) (theo Bản trích đo địa chính số 672/TTKTTNMT ngày 06/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) đất thuộc thửa 134, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho các bà Hai, bà Ba, bà Loan, bà Bảy, bà Chín, bà Mừng. Bà Liên Thị C được quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Liên Văn N phải hoàn trả lại giá trị nhà và đất cho ông Liên Văn K số tiền tổng cộng là 49.303.000 đồng *(Bốn mươi chín triệu, ba trăm lẻ ba ngàn đồng).*

Buộc ông Liên Văn K, bà Huỳnh Thị D, chị Liên Huỳnh Diệu L1, anh Liên Vĩ K1 có trách nhiệm di dời chỗ ở đi nơi khác trả lại nhà và các công trình kiến trúc khác cho ông Liên Văn N tại thửa 145 và thửa 144, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Theo biên bản đo vẽ ngày 19/4/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thới Lai).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CT 439511, số vào sổ cấp GCN: CH03035; số CT 439512, số vào sổ cấp GCN: CS03036; số CT 439510, số vào sổ cấp GCN: CH03034, xác nhận nội dung chỉnh lý cho ông Liên Văn K cùng ngày 14/02/2020.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: số tiền 10.500.000 đồng *(Mười triệu, năm trăm ngàn đồng)* nguyên đơn tự nguyện chịu (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Liên Văn K phải chịu số tiền là 14.826.600 đồng, ông Liên Văn N phải chịu 8.145.600 đồng, bà Liên Thị Bé H phải chịu số tiền 5.514.900 đồng, bà Liên Thị Bé B phải chịu số tiền 5.514.900 đồng, bà Liên

Thị L phải chịu số tiền 5.514.900 đồng, bà Liên Thị Bé B1 phải chịu số tiền 5.514.900 đồng, bà Liên Thị C phải chịu số tiền 5.514.900 đồng, bà Liên Thị U phải chịu số tiền 5.514.900 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Liên Văn K phải chịu 300.000 đồng. Cấn trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005263 ngày 20/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ vào tiền án phí nên ông K không phải nộp thêm.

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 được 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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- CCTHADS H. Thới Lai;
- TAND H. Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.