TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 125/2019/DS-PT
Ngày 20- 5 - 2019
V/v tranh chấp về HĐ dân sự
- HĐ tặng cho QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Lê Thành Biên, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 03/5/2019 và ngày 20/5/2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2019 về Tranh chấp "V/v Tranh chấp về dân sự – Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Thị L, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: 2, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Phạm H, sinh năm 1959 (Có mặt). Địa chỉ: Ô3 khu A, thị trấn Z, huyện Đ1, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2018).

Bị đơn: Đặng Thị M, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp X, xã F, huyện Y, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Số nhà 525/9C, Quốc lộ 1A, khu phố 3, phường X1, quận Q, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: ông Trần Đình T, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ: Số 200, đường S, phường K, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 29/3/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Đặng Văn T1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số nhà 525/9C, Quốc lộ 1A, khu phố 3, phường X1, quận Q, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: ông Trần Đình T, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ: Địa chỉ: Số 200, đường S, phường K, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 29/3/2019).

2.Đặng Văn T2, sinh năm 1990;

3.Đặng Minh T3, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T3 và anh T2: Ông Phạm H, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ô3 khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền vào ngày 23/6/2018).

4.Đỗ Kim C1, sinh năm 1957 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5.Ủy ban nhân dân huyện C (Có đơn xin vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Hồng S1. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Địa chỉ trụ sở: Khóm M1, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1947 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Đặng Văn D, sinh năm 1964 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã N, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Ngô Văn M2, sinh năm 1952 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Bà Đặng Thị M là bị đơn; Ông Đặng Văn T1 và bà Đỗ Kim C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 22/3/2018 và Bản tự khai của bà Nguyễn Thị L, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà L có ông Phạm H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn T1 tự tìm hiểu đi đến hôn nhân vào năm 1989, không đăng ký kết hôn. Bà L và ông T1 có hai người con chung tên là Đặng Văn T2, sinh năm 1990 và Đặng Minh T3, sinh năm 1998. Hiện nay, hai người con chung đã trưởng thành.

Trong quá trình chung sống, bà L và ông T1 có tạo lập được tổng diện tích đất 16.262m^2 gồm thửa số 335 và thửa số 345, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Nguồn gốc đất tranh chấp tổng cộng là 16.262m^2 như sau:

+ Diện tích đất 1.278m^2 thuộc thửa đất số 335 do ông T1 và bà L chuyển nhượng của bà Đặng Thị L1 (chị ruột ông T1), khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay nhưng hiện nay giấy tay bà L không còn giữ và không xác định được thời gian chuyển nhượng.

+ Trong diện tích đất 14.984m^2 thuộc thửa 345 do bà Trần Thị X2 (mẹ ruột ông T1) cho diện tích cụ thể là 7.492m^2 và chuyển nhượng của ông Đặng Văn Q1 (anh ruột ông T1) phần diện tích đất còn lại. Tuy nhiên, bà L không nhớ thời gian bà X2 cho đất, cũng như ông Q1 chuyển nhượng vào ngày tháng năm nào và hiện nay, bà L không còn giữ giấy tờ liên quan đến nguồn gốc tổng diện tích đất này.

Vào ngày 28/5/1999, bà Nguyễn Thị L trực tiếp kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thay cho ông T1 (ghi cụ thể là ĐK thay chồng) đối với toàn bộ diện tích đất nói trên. Vào ngày 15/12/1999, Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Văn T1 tại thửa 335 diện tích 1.278m^2 (trong đó có 400m^2 đất T và 878m^2 đất vườn) và 345 diện tích 14.984m^2 đất lúa, tờ bản đồ số 1. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Theo xác định của bà L, toàn bộ diện tích đất tranh chấp được cấp quyền sử dụng cho hộ ông Đặng Văn T1 cụ thể là cấp cho bà L và ông T1.

Sau khi chuyển nhượng và được cho đất, tổng diện tích đất nói trên do ông T1 và bà L trực tiếp canh tác. Vì điều kiện kinh tế gia đình gặp khó khăn nên đầu năm 2015, bà L đến tạm trú tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Long An để làm ăn và thường xuyên vắng mặt tại địa phương.

Bà L, có ông H trình bày: Trước đây, bà L có tên trong hộ khẩu chung với ông T1, do bà L đi làm ăn xa và vẫn thường về địa phương. Nhưng không biết lý do gì mà bà L bị cắt hộ khẩu chung với ông T1. Hiện nay, bà L đang làm thủ tục đăng ký hộ khẩu lại như trước đây.

Vào đầu năm 2015, ông T1 bị bệnh tai biến. Hai người con là Đặng Văn T2 và Đặng Minh T3 cũng đi làm xa. Vì vậy, không ai chăm sóc bệnh cho ông T1. Bà L và anh chị em ruột của ông T1 cùng thống nhất tạm giao cho bà Đặng Thị M (em ruột ông T1) toàn bộ diện tích đất nói trên để bà M cho người khác

thuê lấy tiền nuôi ông T1. Việc tạm giao đất cho bà M không làm giấy tờ, văn bản. Bà L không đồng ý tặng cho bà M tổng diện tích đất cấp cho hộ ông T1 để bà M được toàn quyền sử dụng.

Đến đầu năm 2017, bà L về cúng giỗ cha mẹ chồng thì phát hiện tổng diện tích đất 16.262m^2 tạm giao cho bà M, ông T1 đã chuyển từ tên ông T1 sang cho bà M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 16.262m^2 hiện nay do bà Đặng Thị M đứng tên thuộc 02 thửa đất 335 và 345. Bà M đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng và giao đất cho bà Đỗ Kim C1 quản lý và sử dụng từ tháng 04/2018.

Nay bà Nguyễn Thị L yêu cầu:

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 224/SCC ngày 06/4/2016 giữa hộ ông Đặng Văn T1 và ông Đặng Văn T1 đối với diện tích 16.262m^2, thuộc thửa số 335 và thửa số 345, cùng tờ bản đồ số 1. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 247/SCC ngày 20/4/2016 giữa ông Đặng Văn T1 và bà Đặng Thị M đối với diện tích 16.262m^2, thuộc thửa số 335 và thửa số 345, cùng tờ bản đồ số 1. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn T1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị M ngày 10/5/2016 đối với diện tích đất là 1.278m^2, thuộc thửa đất số 335 và diện tích đất là 14.894m^2, thuộc thửa đất số 345, cùng tờ bản đồ số 1. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Buộc bà Đặng Thị M và bà Đỗ Kim C1 trả cho bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn T1 tổng diện tích đất 16.262m^2 thuộc thửa đất số 335 và thửa đất số 345, cùng tờ bản đồ số 1. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đối với cây trồng trên đất, bà L không tranh chấp.

* Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà Đặng Thị M, có ông Trần Đình T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cha mẹ ruột của bà Đặng Thị M là ông Đặng Văn B (có tên gọi khác là B1) và bà Trần Thị X2, sinh năm 1928.

Ông B chết vào năm 1968. Bà X2 chết vào ngày 29/9/1994 (âm lịch). Ông B và bà X2 có 07 người con chung gồm: Đặng Thị L1, Đặng Văn Q1 (đã chết), Đặng Văn T3 (đã chết), Đặng Thị N1, Đặng Văn T1, Đặng Văn D, Đặng Thị M.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tổng cộng là 16.262m^2 thuộc thửa số 335 và thửa số 345 là của ông Đặng Văn B cho ông Đặng Văn T1 trước khi ông B chết. Do ông T1 còn nhỏ nên bà X2 canh tác sử dụng. Đến năm 1985 – 1986, ông T1 trực tiếp canh tác đất cho đến khi phát bệnh vào năm 2015.

Vào năm 1989, ông T1 và bà L chung sống với nhau, không có đăng ký kết hôn. Bà L không có cùng hộ khẩu với ông T1. Ông T1 và bà L có hai người

con chung: anh Đặng Văn T2, sinh năm 1990 và anh Đặng Minh T3, sinh năm 1998. Hiện nay, anh T2 và anh T3 đã trưởng thành.

Vào năm 1999, bà L thay ông T1 kê khai, đăng ký quyền sử dụng diện tích đất nói trên. Hộ ông Đặng Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/1999. Tuy diện tích đất tranh chấp được cấp quyền sử dụng cho hộ nhưng chỉ có ông T1 sử dụng. Bởi vì, bà L sống cùng ông T1 chỉ làm công việc nội trợ trong gia đình. Đến năm 1998, bà L thường xuyên bỏ ông T1 đi làm ăn, không có thời gian nào cùng ông T1 canh tác và sử dụng đất này.

Vào năm 2015, ông T1 bị bệnh tai biến nặng. Bà L và hai người con của ông T1 và bà L không ai nuôi. Các chị em của ông T1 thống nhất để cho bà M nuôi ông T1. Đồng thời, chị em cùng thống nhất giao phần diện tích đất 16.262m^2 để bà M cho thuê, lấy tiền cho thuê đất nuôi ông T1. Việc chị em thống nhất nội dung nói trên không có lập văn bản, giấy tờ.

Ngày 06/4/2016, hộ ông Đặng Văn T1 trong đó có ông T1 và anh Đặng Văn T2 cùng ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thống nhất giao lại cho cá nhân ông T1 đứng tên tại Văn Phòng công chứng tỉnh Đồng Tháp. Đến ngày 20/4/2016, ông T1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tổng diện tích đất nói trên cho bà M tại Văn Phòng công chứng tỉnh Đồng Tháp. Điều kiện mà ông T1 tặng cho quyền sử dụng đất để bà M nuôi dưỡng và chăm sóc bệnh cho ông T1 đến hết đời. Từ năm 2015 khi ông T1 bị bệnh cho đến nay, bà M là người chăm sóc, nuôi ông T1. Vào ngày 10/5/2016, bà Đặng Thị M được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất 16.262m^2. Sau khi, bà M được ông T1 tặng cho đất, bà M cho bà L2 thuê canh tác.

Sau khi, hợp đồng thuê đất với bà L2 kết thúc, bà M đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà Đỗ Kim C1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà C1 được ký kết vào ngày 07/02/2018. Bà Đỗ Kim C1 đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nộp thuế xong nhưng chưa sang tên từ bà M qua cho bà C1. Bà C1 sử dụng đất từ khoảng tháng 04/2018 thì bà L tranh chấp. Hiện nay, tổng diện tích đất 16.262m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Đặng Thị M đứng tên (bản chính), bà M đã giao cho bà C1 quản lý và sử dụng.

Nay bà M, có ông T đại diện theo ủy quyền không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, bà M còn trình bày: Trước đây, bà M có đưa cho ông T1 số tiền 20.000.000 đồng để ông T1 trả nợ vay cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh P2. Trường hợp, Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà L, bà M không yêu cầu ông T1 trả cho bà số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) mà bà M cho ông T1 mượn.

Bà M không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C1. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L thì bà M và bà C1 tự thỏa thuận riêng. Nếu hai bên có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét và giải

quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

* Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông Đặng Văn T1 có ông Trần Đình T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc tổng diện tích đất tranh chấp 16.262m^2 là của ông Đặng Văn B (cha ruột của ông T1) cho ông T1 lúc ông T1 còn nhỏ. Việc ông B cho ông T1 đất không có giấy tờ.

Từ khoảng 1985 – 1986, ông T1 đã trực tiếp canh tác và sử dụng diện tích đất nói trên. Đến năm 1999, sau khi bà L thay ông T1 kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất, hộ ông Đặng Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/1999.

Bà Nguyễn Thị L chung sống ông T1 vào năm 1989, không có đăng ký kết hôn. Ông T1 và bà L có hai người con chung tên là Nguyễn Văn T2, sinh năm 1990 và Đặng Minh T3, sinh năm 1998. Hiện nay, hai con chung đã trưởng thành. Tuy bà L chung sống với ông T1 nhưng hộ khẩu của ông T1 không có tên của bà L. Bà L chỉ làm công việc nội trợ trong gia đình, không canh tác đất cùng với ông T1.

Vào năm 1998, bà L mang theo con và bỏ đi. Bà L bỏ ông T1 nên toàn bộ diện tích đất tranh chấp đều do ông T1 trực tiếp sử dụng.

Vào năm 2013, bà L đã điện thoại về và năn nỉ ông T1 cho con trai là Đặng Minh T3 nhập vào chung hộ khẩu với ông T1. Ông T1 đồng ý. Đến cuối năm 2015, ông T1 bị bệnh tai biến nặng và không ai chăm sóc. Bà L và hai đứa con ruột của ông T1, bà L cũng không ai nuôi ông T1.

Vào năm 2016, các anh chị em trong gia đình đã thống nhất để bà M nuôi ông T1 và cũng thống nhất giao toàn bộ diện tích đất 16.262m^2 cho bà M cho thuê lấy tiền nuôi ông T1. Việc các anh chị em thống nhất và thỏa thuận không lập văn bản, giấy tờ. Nay ông T1 không đồng ý theo yêu cầu của bà L bởi vì, tổng diện tích đất 16.262m^2 do cha mẹ ruột của ông T1 cho ông T1, là tài sản riêng của ông T1 và hoàn toàn không phải là tài sản chung của ông T1 và bà L.

Bà L cho rằng, bà L thường xuyên về địa phương là hoàn toàn không có. Bà L bỏ ông T1 đi từ năm 1998 cho đến khi bà L trở về tranh chấp với bà M và ông T1.

Ông T1 xác định: ông T1 không có tranh chấp đối với diện tích đất 16.262m^2 với bà M và anh T2.

* Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà Đỗ Kim C1 trình bày:

Bà C1 và bà M, ông T1 không quen biết nhau.

Vào năm 2018, bà C1 biết được thông tin trên Internet: Bà M tìm người chuyển nhượng đất nên bà C1 trực tiếp liên hệ với bà M để thỏa thuận.

Vào ngày 07/02/2018, tại Văn phòng công chứng tỉnh Đồng Tháp, bà

C1 và bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Đặng Thị M đứng tên với tổng diện tích đất là 16.262m^2. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Bà C1 đã giao đủ số tiền là giá trị đất cho bà M và đã nhận đất canh tác từ khoảng tháng 04/2018 (âm lịch) cho đến nay.

Trong quá trình sử dụng đất, bà C1 có tiến hành cải tạo đất nhưng do diện tích đất bà L tranh chấp nên bà C1 không cải tạo tiếp. Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng đất và thuế, bà C1 đã thực hiện xong. Bà M đã giao diện tích đất thực tế cho bà C1 sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà M đứng tên (bản chính) cho bà C1 quản lý.

Đối với yêu cầu của bà L, bà C1 không đồng ý. Riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1 với bà M, bà C1 không có tranh chấp. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L, giữa bà C1 và bà M có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 91/2018/DS – ST, ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L:

1.1 Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 224/SCC ngày 06/4/2016 giữa hộ ông Đặng Văn T1 với ông Đặng Văn T1 và hợp đồng tặng cho số 247/SCC ngày 20/4/2016 giữa ông Đặng Văn T1 với bà M đối với diện tích 16.262m^2 thuộc thửa 335 và thửa 345, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đặng Văn T1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đặng Thị M đối với diện tích 16.262m^2 thuộc thửa 335 và thửa 345, cùng tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.3 Buộc Đặng Thị M và bà Đỗ Kim C1 trả cho bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn T1 cụ thể như sau:

Diện tích 1.352,3m^2 (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc như sau:

- Mốc M1 đến mốc M2 dài 38,53m**;**
- Mốc M2 đến mốc M7 dài 14,21m;
- Mốc M7 đến mốc M6 dài 10,77m;
- Mốc M6 đến mốc M5 dài 17,75m;
- Mốc M5 đến mốc M8 dài 16,32m;
- Mốc M8 đến mốc M8A dài 25,32m;
- Mốc M8A đến mốc M1 dài 17,33m;

Diện tích 14.077,6m^2 (theo đo đạc thực tế) thửa 345, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc như sau:

- Mốc M2 đến mốc M3 dài 328,56m;
- Mốc M3 đến mốc M4 dài 43,10m;
- Mốc M4 đến mốc M5 dài 333,60m;
- Mốc M5 đến mốc M6 dài 17,75m;
- Mốc M6 đến mốc M7 dài 10,77m;
- Mốc M7 đến mốc M2 dài 14,21m;

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2018 và sơ đồ đo đạc ngày 16/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Văn T1 và bà Đặng Thị M. Bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn T1 có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

Bà Đặng Thị M phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu.

Bà Đặng Thị M và bà Đỗ Kim C1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 42.500.000 (Bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị L phải nộp án phí dân sự thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 19.800.000 (Mười chín triệu tám trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 04512 ngày 11/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, bà Nguyễn Thị L được nhận lại 19.500.000 (Mười chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Bà Nguyễn Thị L tự nguyện nộp chi phí đo đạc tại chỗ là 5.084.424 (Năm triệu không trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm hai mươi bốn) đồng và xem xét, thẩm định, định giá là 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng. (Đã nộp và chi xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/11/2018 bà Đặng Thị M, ông Đặng Văn T1 và bà Đỗ Kim C1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Bà Đặng Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà M không đồng ý với cách giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm. Bà M yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị L vì tài sản có tranh chấp là tài sản riêng của ông T1, được cha mẹ cho trước khi bà L về chung sống với ông T1.

Ông Đặng Văn T1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông T1 không đồng ý với cách giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà M và bà C1 trả đất lại cho ông T1 và bà L. Ông T1 xác định tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông T1, không phải là tài sản chung của ông T1 và bà L.

Bà Đỗ Kim C1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà C1 không đồng ý việc Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1 và bà M, không đồng ý cùng bà M trả đất cho ông T1 và bà L.

Bà Nguyễn Thị L, có ông H đại diện theo ủy quyền không đồng ý với nội dung trình bày và kháng cáo của bà M, ông T1 và bà C1.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp của ông Đặng Văn B (chết năm 1968) và bà Trần Thị X2 (chết vào ngày 29/9/1994 âm lịch) được nhà nước giao. Ông Đặng Văn B và bà Trần Thị X2 chưa kê khai, đăng ký và chưa được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất.

Ông B và bà X2 có 07 người con chung gồm:

+ Đặng Thị L1, sinh năm 1947.

+ Đặng Văn Q1 (chết năm 2009).

+ Đặng Văn T3 (đã chết).

+ Đặng Thị N1, sinh năm 1959.

+ Đặng Văn T1, sinh năm 1962.

+ Đặng Văn D, sinh năm 1964.

+ Đặng Thị M, sinh năm 1966.

Theo trình bày của các anh, chị, em của ông T1, bà M thì trước khi chết, ông B đã giao đất lại cho bà X2. Bà X2 không canh tác, trong anh em trong gia đình không ai sử dụng nên ông T1 vào trực tiếp canh tác đất từ năm 1986 cho đến năm 2015.

Vào ngày 28/5/1999, bà Nguyễn Thị L thay ông Đặng Văn T1 kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu, thể hiện nguồn gốc sử dụng đất: Cha mẹ cho. Vào ngày 25/12/1999, hộ ông Đặng Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 16.262m^2 (đo đạc thực tế là 15.429,9m^2) tại thửa số 335 và 345, tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng: T, vườn, lúa. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị L chung sống với nhau vào năm 1989, không đăng ký kết hôn.

Ông T1 và bà L có hai con chung tên là Đặng Văn T2, sinh năm 1990 và Đặng Minh T3, sinh năm 1998.

[3] - Bà Nguyễn Thị L, có ông H đại diện theo ủy quyền trình bày: Tổng diện tích đất tranh chấp là 16.262m^2 (đo đạc thực tế là 15.429,9m^2) là tài sản chung của bà L và ông T1. Bà L và ông T1 được bà Trần Thị X2 (mẹ ruột ông T1) cho diện tích đất nói trên vào năm 1993. Bà L cùng ông T1 trực tiếp canh tác từ năm 1993 đến năm 2015. Khi bà L về chung sống với ông T1 đã nhập hộ khẩu chung với ông T1. Trong quá trình bà L đi làm ăn xa, Công an đã cắt hộ khẩu của bà L.

Vì hoàn cảnh kinh tế gia đình và bà L phải chăm sóc cho vợ anh T3 đang sinh con nhỏ nên bà L sống xa ông T1 từ năm 2015, không còn sử dụng đất cùng ông T1 từ năm 2015.

- Ông Đặng Văn T1 có ông T đại diện theo ủy quyền xác định: Diện tích đất bà L tranh chấp với ông T1 là tài sản riêng của ông T1 được cha mẹ cho cá nhân ông T1 từ lâu. Đến khoảng năm 1985 - 1986, ông T1 trực tiếp canh tác cho đến năm 2015.

Bà L về chung sống với ông T1 năm 1989, nhưng chỉ làm công việc nội trợ. Đến năm 1998, bà L đã mang theo con bỏ đi và không còn chung sống với ông T1. Bà L cũng không có cùng hộ khẩu với ông T1.

[4] Ông Đặng Văn B đã chết vào năm 1968. Bà Trần Thị X2 chết vào ngày 29/9/1994 (âm lịch). Về nguồn gốc đất khi bà L thay ông T1 kê khai, đăng ký vào ngày 28/5/1999 thể hiện cha mẹ cho. Nhưng vào thời điểm kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất cả ông B và bà X2 đã chết.

- Việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng:

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/5/1999: Nguồn gốc sử dụng đất là cha cho.

+ Tờ khai nguồn gốc đất ngày 28/5/1999: Nguồn gốc là cha mẹ cho.

Bà L không có chứng cứ để chứng minh, bà Trần Thị X2 (mẹ ruột ông T1) cho bà L và ông T1 toàn bộ diện tích đất nói trên vào năm 1993. Bởi vì:

Theo lời trình bày của ông Đặng Văn D (em ruột ông T1) tại Biên bản lấy lời khai của đương sự vào ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C. Ông D khai *"Nguồn gốc đất là của ông Đặng Văn B và bà Trần Thị X2 cho ông T1.....Tôi nhớ khoảng năm 1990 là bà X2 cho ông T1 5 công...."*.

Theo lời trình bày của bà Đặng Thị L1 (chị ruột ông T1) tại Biên bản lấy lời khai của đương sự vào ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C. Bà L1 khai *"Tôi không nhớ thời gian ông B và bà X2 canh tác đất và không nhớ rõ ông B cho đất ông T1 vào thời gian nào. Tôi biết là cha cho con trai 5 công, con gái thì 01 công....."*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 và ông D cũng xác định: Diện tích đất tranh chấp là do bà Trần Thị X2 (mẹ ruột của các ông, bà) cho con trai 05 công, cho con gái 01 công. Trong chị em không ai xác định, bà X2 cho vợ chồng ông T1 và bà L 05 công đất.

Bà L cũng không có chứng cứ để chứng minh bà có cùng hộ khẩu với ông T1, cùng ông T1 góp, tạo lập….tổng diện tích đất tranh chấp. Bởi vì, qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ thì thời gian bà L chung sống với ông T1 không nhiều. Bà L đã bỏ địa phương theo xác nhận của Công an viên phụ trách ấp 1 và Công an xã P, bà L bỏ địa phương đi từ năm 2003.

Thực tế, giữa bà L và ông T1 vẫn tồn tại quan hệ chung sống giữa nam, nữ và có con chung. Tuy nhiên, việc này không là căn cứ pháp lý để chứng minh bà L có tài sản chung với ông T1, cũng không đồng nghĩa với việc phải là tài sản chung khi bà L, ông T1 chưa ly hôn. Bà L phải có căn cứ và chứng cứ pháp lý để bà chứng minh cho nội dung mà bà L trình bày.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận tài sản là diện tích đất 16.262m^2 (đo đạc thực tế là 15.429,9m^2) là tài sản chung của bà L và ông T1; Cũng không có căn cứ để chấp nhận tài sản tranh chấp là tài sản thuộc sở hữu chung (sử dụng chung) của các thành viên gia đình.

Trường hợp, bà Nguyễn Thị L chứng minh được trong quá trình chung sống với ông T1, bà L có công sức đóng góp để tôn tạo, duy trì, gìn giữ……tài sản là tổng diện tích đất 16.262m^2, bà L có thể khởi kiện ông T1 thành một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[5] Áp dụng các quy định của pháp luật:

Theo quy định tại Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình về tài sản chung: *"1.Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân,……"*

Thời kỳ hôn nhân được quy định tại Khoản 13 Điều 3 của Luật Hôn nhân và gia đình: *"13. Thời kỳ hôn nhân là khoảng thời gian tồn tại quan hệ vợ chồng, được tính từ ngày đăng ký kết hôn đến ngày chấm dứt hôn nhân."*

Theo Điều 212 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định sở hữu chung của các thành viên gia đình: *"1. Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan…"*.

[6] Tài sản đang tranh chấp là diện tích đất 16.262m^2 (đo đạc thực tế là 15.429,9m^2) không phải là tài sản chung của bà L và ông T1; Không phải là tài sản thuộc sở hữu chung (sử dụng chung) của các thành viên gia đình nên cá nhân của ông T1 có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng, tặng cho…Như vậy, việc ông T1 thực hiện thủ tục tặng cho bà M toàn bộ diện tích

đất nói trên là quyền của ông T1, được pháp luật công nhận là phù hợp và có căn cứ.

Bà L yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho nói trên giữa hộ ông T1 và ông T1, giữa ông T1 và bà M là giao dịch dân sự vô hiệu là không có căn cứ và không phù hợp.

[7] Bà Đỗ Kim C1 là người chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp nói trên vào ngày 07/02/2018. Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), có xác lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng tỉnh Đồng Tháp theo quy định của pháp luật. Bà C1 đã giao đủ số tiền là giá trị đất cho bà M và đã nhận đất canh tác từ tháng 04/2018 (âm lịch) cho đến nay.

Xét thấy: Giữa bà C1, bà M và ông T1 không có mối quan hệ huyết thống, họ hàng, hàng xóm lân cận….Vì vậy, việc bà C1 và bà M thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là có căn cứ, được pháp luật công nhận và phù hợp. Như vậy, giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C1 và bà M ngày 07/02/2018, khi bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C1 là người thứ ba ngay tình.

[8] Các sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 22/3/2018 của bà Nguyễn Thị L cùng lời trình bày của bà L,có người đại diện theo ủy quyền của bà L không xác định xuất phát từ lý do nào để bà L yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thể hiện tại hồ sơ là giao dịch dân sự vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ nội dung này.

Thể hiện tại hồ sơ có lời trình bày của bà L yêu cầu chia đôi diện tích đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày, bà L xác định yêu cầu tuyên các giao dịch dân sự vô hiệu dựa trên các căn cứ tài sản tranh chấp là tài sản chung của ông T1 và bà L.

Trong khi đó tại nhận định của bản án thì: Một phần nội dung là tài sản chung của ông T1 và bà L, một phần nội dung là tài sản chung của các thành viên hộ gia đình. Phần quyết định lại áp dụng điều luật về tài sản chung của các thành viên hộ gia đình để tuyên giao dịch dân sự vô hiệu. Từ đó, cho thấy nhận định và quyết định của Bản án sơ thẩm có mâu thuẫn với nhau.

- Ông Đặng Văn T1 không yêu cầu bà Đặng Thị M trả lại diện tích đất cho ông nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà M và bà Đỗ Kim C1 trả đất lại cho ông T1 là vượt quá yêu cầu của đương sự.

- Cách tính án phí của Tòa án cấp sơ thẩm đối với yêu cầu không có giá ngạch (tuyên các giao dịch dân sự vô hiệu) đối với bà M và bà C1 là chưa phù hợp.

Đối với những sai sót nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm cần khắc phục và rút kinh nghiệm.

Từ nhận xét trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà M, ông T1 và bà C1 kháng cáo, không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Sửa bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Đặng Thị M, ông Đặng Văn T1 và bà Đỗ Kim C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là sửa bản án sơ thẩm theo hướng: án phí dân sự sơ thẩm buộc bà M và bà C1 chịu đối với việc tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu, là loại tranh chấp không có giá ngạch là không phù hợp.

Đề nghị của Viện kiểm sát chỉ có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần đề nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 120 của Bộ luật Dân sự;

Điều 203 của Luật đất đai 2013;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị M, ông Đặng Văn T1 và bà Đỗ Kim C1.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C.

1.Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L đối với yêu cầu:

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 224/SCC ngày 06/4/2016 giữa hộ ông Đặng Văn T1 với ông Đặng Văn T1; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 247/SCC ngày 20/4/2016 giữa ông Đặng Văn T1 với và Đặng Thị M và buộc bà Đặng Thị M và bà Đỗ Kim C1 trả cho bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Văn T1 đối với tổng diện tích đất là 16.262m^2 thuộc thửa đất số

335 và thửa đất số 345, cùng tờ bản đồ số 1. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Đặng Văn T1, ông Đặng Văn T1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đặng Thị M ngày 10/5/2016 với diện tích đất là 16.262m^2, thuộc thửa đất số 335 và thửa đất số 345, cùng tờ bản đồ số 1. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 224/SCC ngày 06/4/2016 giữa hộ ông Đặng Văn T1 với ông Đặng Văn T1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 247/SCC ngày 20/4/2916 giữa ông Đặng Văn T1 và bà Đặng Thị M đối với diện tích đất là 16.262m^2, thuộc thửa đất số 335 và thửa đất 345, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự có hiệu lực.

2.Về án phí:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 19.800.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04512 ngày 11/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, bà Nguyễn Thị L được nhận lại 19.500.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Đặng Thị M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001117 ngày 29/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Đặng Văn T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001118 ngày 29/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Đỗ Kim C1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001097 ngày 23/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.Về chi phí tố tụng khác:

Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.584.424 đồng (Năm triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng). Toàn bộ chi phí nói trên bà L đã nộp và chi xong.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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, 7b 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./.

Nơi nhận:
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND H.C;
- Chi cục THADS H.C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp