

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 106/2021/DS - GĐT

Ngày: 22/3/2021

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Hồng Phong.

Các Thẩm phán: ông Bùi Đức Xuân.

ông Hoàng Thanh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Cụ Ngô H, sinh năm 1932;

1.2. Cụ Trần Thị Q, sinh năm 1935.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

2. Bị đơn: Ông Ngô D, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khu tập thể bệnh nhân phong Q (Bệnh viện phong da liễu Q),
Tổ 1x, khu vực X, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

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

3.1. Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T.

Địa chỉ: Số 2xx, đường ĐT 7xx, thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q trình bày:

Năm 1981, vợ chồng cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q từ Quảng Trị vào tỉnh Sông Bé sinh sống, đến năm 1986 khai hoang được diện tích 1,5ha tại thôn Phú Tân, xã Phú Riềng, huyện Phước Long, tỉnh Sông Bé (nay là huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước). Ngày 30/7/1997, Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Sông Bé cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H554011, tại thửa 15 và 42 tờ bản đồ 44 và 45 diện tích 14.235m² hộ ông Ngô H. Ngày 12/6/1999, cụ Ngô H chuyển nhượng một phần đất diện tích 5.310m² cho hộ ông Nguyễn Hữu N.

Năm 2000, vợ chồng cụ Ngô H xây dựng một ngôi nhà ba gian trên phần đất 12m x 10m để sinh sống và thờ cúng tổ tiên. Ngày 06/3/2014, cụ Ngô H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.205m², thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45 (cấp cho hộ). Năm 2015, cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho 10 người con, mỗi người được hưởng diện tích 06m x 40m. Riêng ông Ngô D là con trai cả, có trách nhiệm thờ cúng tổ tiên nên được tặng cho phần đất có diện tích 13m x 40m, trên đất có một ngôi nhà ba gian. Ngày 07/01/2015, tại Văn phòng công chứng Phú Riềng, ông bà đã lập hợp đồng tặng cho ông Ngô D diện tích 4.296,8m², hợp đồng công chứng số 000030, quyền số 01/2015-TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 30/3/2015, ông Ngô D được Ủy ban nhân dân huyện Bù Gia Mập cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45, diện tích 4.296,8m². Trong phần diện tích đất tặng cho này, ông Ngô H chia làm 02 mảnh: Mảnh 01 gọi là mặt tiền; mảnh 02 gọi là mặt hậu.

Mảnh 01 có tứ cận: hướng đông giáp đường thôn có chiều rộng 27,41m; hướng tây giáp mảnh đất 02 của ông Ngô D; hướng nam giáp bà Ngô Thị Thu H; hướng bắc giáp ông Ngô D1.

Mảnh 02 có tứ cận: hướng đông giáp bà Ngô Thị Thu H, ông Ngô Văn N; hướng tây giáp ông Thọ và ông Quyết; hướng nam giáp ông Ngô M; hướng bắc giáp ông B.

Trên mảnh đất 01, cụ Ngô H chia làm hai phần, gồm:

+ Phần thứ nhất có chiều rộng 13,075m, dài 47,65m, có tứ cận: hướng đông giáp đường thôn; hướng tây giáp ông Ngô D; hướng nam giáp phần thứ hai; hướng bắc giáp ông Ngô D1. Trên đất có một ngôi nhà ba gian với diện tích 120m². Hiện nay, cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q vẫn đang sinh sống trên ngôi nhà này. Phần này, cụ Ngô H cụ Trần Thị Q tặng cho ông Ngô D ở, quản lý và thờ cúng tổ tiên sau khi vợ chồng ông Ngô H qua đời, có bản di chúc viết tay đề ngày 10/01/2015.

+ Phần thứ hai chiều rộng 13,075m dài 47,65m, có tứ cận: hướng đông giáp đường thôn, hướng tây giáp ông Ngô D (mặt hậu); hướng nam giáp đất bà Ngô Thị Thu H; hướng bắc giáp phần đất thứ nhất đã tặng cho ông Ngô D. Phần này, ông Ngô H, bà Trần Thị Q ủy quyền cho ông Ngô D đứng tên trong

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, ông bà cần chuyển nhượng thì ông Ngô D phải làm thủ tục chuyển nhượng và giao lại tiền cho ông Ngô H, bà Trần Thị Q t theo giấy cam kết viết tay đề ngày 10/01/2015.

Từ khi viết cam kết, ông Ngô D đã hợp hai mảnh 01 và 02 đăng ký chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngô D. Ông Ngô D có những biểu hiện không nghe lời cha mẹ, viết thiếu những điều tâm nguyện trong bản cam kết (không ghi phải thờ phụng tổ tiên, ông bà sau khi ông Ngô H, bà Trần Thị Q qua đời). Ông Ngô D có ý định chiếm đoạt mảnh đất phần thứ hai mà ông Ngô H, bà Trần Thị Q đã ủy quyền cho ông Ngô D đứng tên bằng những lời nói với các anh em trong nhà như sẽ không trả lại miếng đất mà ông Ngô H, bà Trần Thị Q cho ông Ngô D đứng tên và có nhiều biểu hiện khác làm tổn thương bố mẹ. Hiện nay, ông Ngô D ở xa, có cuộc sống ổn định, con cái trưởng thành, vợ con ông Ngô D theo đạo Thiên chúa giáo nên ông Ngô H, bà Trần Thị Q thấy rằng ông Ngô D sẽ không thể đảm nhận được công việc thờ cúng, tổ tiên sau khi ông bà chết đi.

Từ những căn cứ đó, hai cụ khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng công chứng số 000030 ngày 07/1/2015 giữa ông Ngô H, bà Trần Thị Q và ông Ngô D, phần đất có diện tích khoảng 1.306,09m². Sau khi có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng, ông bà xác định diện tích đất yêu cầu hủy trong hợp đồng tặng cho theo kết quả đo đạc là 1.195,6m², có tứ cận: hướng đông giáp đường thôn, rộng 25,55m; hướng tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D rộng 26m; hướng nam giáp đất của bà Ngô Thị Thu H, dài 46,07m; hướng bắc giáp đất của ông Ngô D1, dài 47,31m.

Trong đó:

+ Phần đất tặng cho yêu cầu hủy (theo bản di chúc viết tay) có diện tích 607,3m² có tứ cận: hướng đông giáp đường thôn có chiều rộng 13m; hướng tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D có chiều rộng 13m; hướng nam giáp đất mang tên ông Ngô D có chiều dài 46,55m; hướng bắc giáp đất của ông Ngô D1 có chiều dài 47,31m.

+ Phần đất gửi đứng tên trong GCNQSD đất (theo bản cam kết) yêu cầu hủy có diện tích 588,3m² có tứ cận: hướng đông giáp đường thôn có chiều rộng 12,55m; hướng tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D có chiều rộng 13m; hướng nam giáp đất của bà Ngô Thị Thu H có chiều dài 46,07m; hướng bắc giáp đất (yêu cầu hủy có bản di chúc) ông Ngô D có chiều dài 46,55m.

2. Bị đơn ông Ngô D trình bày:

Ông là con trai ruột của cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q. Năm 1986 khai phá được diện tích đất khoảng 0,9ha tại thôn Phú Tân, xã Phú Riềng, huyện Bù Gia Mập (nay là huyện Phú Riềng), tỉnh Bình Phước.

Năm 2014, cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q họp gia đình thống nhất phân chia cho các con mỗi người một phần đất mặt tiền có diện tích 06m x 40m. Ông là con trai lớn nên được tặng cho phần đất có diện tích 13m x 40m (đo bằng cây sào tre), trên đất có một ngôi nhà ba gian đồng thời ông phải thờ cúng ông bà tổ tiên sau khi cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q qua đời. Tiếp giáp về hướng Nam thửa đất này, ông Ngô H, bà Trần Thị Q còn phần đất 12m x 40m (đo bằng cây sào tre), ông Ngô H ủy quyền cho ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy cam kết viết tay. Sau khi thống nhất, ngày 07/01/2015 tại Văn phòng công chứng Phú Riềng, huyện Bù Gia Mập (nay là huyện Phú Riềng), cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q đã lập hợp đồng tặng cho ông quyền sử dụng đất có diện tích đất 4.298,8m², thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45. Sau khi ký hợp đồng, ông đã nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng, hợp đồng công chứng số 000030, quyền số 01/2015-TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 30/3/2015, ông được Ủy ban nhân dân huyện Bù Gia Mập (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV795309, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 1305/ĐS diện tích là 4.298,8m².

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho đối với phần đất 13m x 40m, trên đất có ngôi nhà ba gian (theo bản di chúc viết tay đề ngày 10/01/2015). Bởi việc cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho trên là không có cơ sở:

- Về vai trò, trách nhiệm làm con: ông luôn yêu quý, kính trọng, biết ơn, hiếu thảo và có ý thức trách nhiệm, bổn phận của một người con đối với tổ tiên, ông bà, cha mẹ; ông sẵn sàng chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ khi đau ốm, không tự chăm sóc được và giữ gìn truyền thống gia đình; ông không bao giờ làm việc gì tổn hại đến bố mẹ; Lúc bố mẹ đau ốm, ông vẫn về để an ủi, thăm hỏi, chăm sóc. Ông cũng đóng góp đầy đủ tinh thần, trách nhiệm và tiền bạc để xây dựng mồ mả, nhà thờ họ Ngô (ở Quảng Trị). Sau khi bố mẹ ông mất đi, ông sẽ về Bình Phước sinh sống, thờ cúng tổ tiên, thực hiện đúng trách nhiệm mà bố mẹ ông đã giao cho.

- Ông hoàn toàn không có dự tính chiếm đoạt, không trả lại thửa đất mà bố mẹ ông gửi đứng tên giữ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q nghĩ. Phần đất mà cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q gửi đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2017 cụ Ngô H yêu cầu ông làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thu H toàn bộ diện tích, ông đã thực hiện (viết giấy tay). Vào ngày 08/3/2018, cụ Ngô H lại yêu cầu ông lập viết giấy tay chuyển nhượng (phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thu H) cho ông Ngô Văn N với diện tích 06m x 40m, ông cũng đã thực hiện. Khi làm giấy viết tay cho ông Ngô Văn N, ông đã gạch bỏ toàn bộ giấy viết tay cho bà Ngô Thị Thu H.

Theo ông, nguyên nhân sâu xa mà cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã tặng cho ông là do bà Ngô Thị Thu H bị mất quyền lợi đối với thửa đất mà ông Ngô H yêu cầu ông Ngô D viết tay chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thu H nhưng sau này ông lại gạch bỏ khi viết giấy chuyển nhượng cho ông Ngô Văn N. Khi bà Ngô Thị Thu H biết ông Ngô D là người gạch bỏ giấy viết tay cho bà Ngô Thị Thu H, bà Ngô Thị Thu H đã thuyết phục cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q yêu cầu ông Ngô D chuyển nhượng cho ông Ngô Văn N 06m của phần đất nằm trong mặt hậu của ông Ngô D nối liền với phần đất mặt tiền của ông Ngô Văn N tại thửa đất 15m mà bố mẹ ông đã tặng cho ông Ngô Văn N trước đó. Ông Ngô Văn N cũng thống nhất với ý kiến của bà Ngô Thị Thu H vì ông Ngô Văn N mong muốn có thửa đất kéo dài để xây dựng nhà nuôi chim yến nhưng ông Ngô D không đồng ý vì phần đất mặt hậu là đất thuộc quyền sở hữu của ông Ngô D. Về mặt giấy tờ, cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q làm hợp đồng tặng cho nhưng thực tế phần đất mặt hậu ông đã mua đứt, bán đoạn của cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q. Đồng thời, việc cắt đất để kéo dài đất cho ông Ngô Văn N sẽ chia thửa đất của ông Ngô D tạo ra phần đất giáp đất phía sau của bà Huyền bị bung kín, vây bọc nên ông Ngô D không đồng ý. Theo ông Ngô D được biết bà Ngô Thị Thu H thuyết phục bố mẹ ông yêu cầu ông chuyển nhượng cho ông Ngô Văn N 06m đất nằm trong đất mặt hậu thì ông Ngô Văn N sẽ không nhận chuyển nhượng phần đất 06m mặt tiền mà ông Ngô H đã yêu cầu ông viết giấy tay trước đó. Như vậy, phần đất mặt tiền mà cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q đã nhờ ông đứng tên trong GCNQSD đất được trả về nguyên trạng và quyền lợi của bà Ngô Thị Thu H sẽ được đảm bảo như giấy chuyển nhượng viết tay ban đầu cho bà Ngô Thị Thu H.

Ông đồng ý hủy phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất mà cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q ủy quyền cho ông đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy cam kết viết tay đề ngày 10/01/2015 là 12 x 40m (đo bằng sào tre). Căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Riềng và yêu cầu của cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q, ông Ngô D đồng ý hủy phần hợp đồng tặng cho đối với phần đất ủy quyền cho ông đứng tên có diện tích theo đo đạc là 588,3m².

3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Văn phòng, căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành, diễn biến cụ thể của những người yêu cầu công chứng và hoạt động công chứng. Người yêu cầu hoàn toàn đáp ứng, phù hợp với quy định của pháp luật về công chứng. Hợp đồng tặng cho này không có điều kiện, chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi, năng lực pháp luật dân sự, tự nguyện

ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT164331, số vào sổ CH 1305/ĐS ngày 06/3/2014 cấp cho hộ ông Ngô H thì thời điểm năm 2014 hộ ông Ngô H có hai nhân khẩu là ông Ngô H, bà Trần Thị Q. Do vậy, Công chứng viên công chứng Phú Riềng nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T đã công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000030, quyền số 01/2015-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:

Theo quy định tại Quyết định số 1301/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc công bố bộ thủ tục hành chính áp dụng chung tại Ủy ban nhân dân cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 795309, số vào sổ CH 01659/CTTT, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 45 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô H, bà Trần Thị Q và ông Ngô D là được thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện P xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS - ST ngày 22/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, quyết định:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô H và bà Trần Thị Q về việc hủy phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô H, bà Trần Thị Q với ông Ngô D, hợp đồng này được lập ngày 07/01/2015 được công chứng số 000030 đối với phần quyền sử dụng đất có diện tích 607,3m² (trong đó có 100m² đất ONT), trên đất có một ngôi nhà ba gian (theo bản di chúc viết tay đề ngày 10/01/2015), tứ cận: hướng đông giáp đường thôn có chiều rộng 13m; hướng tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D có chiều rộng 13m; hướng nam giáp đất mang tên ông Ngô D có chiều dài 46,55m; hướng bắc giáp đất của ông Ngô D1 có chiều dài 47,31m.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô H, bà Trần Thị Q với ông Ngô D, hợp đồng công chứng số 000030 ngày 07/01/2015 đối với phần đất có diện tích 588,3m² (đất CLN), tứ cận: hướng đông giáp đường thôn có chiều rộng 12,55m; hướng tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D có chiều rộng 13m; hướng nam giáp đất của bà Ngô Thị Thu H có chiều dài 46,07m; hướng bắc giáp đất (yêu cầu hủy có bản di chúc) ông Ngô D có chiều dài 46,55m.

Ngày 03/6/2019, đại diện ủy quyền của ông Ngô H và bà Trần Thị Q kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 98/2019/DS - PT ngày 13/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, quyết định: Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q tại đơn khởi kiện ngày 12/07/2018.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy bỏ một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q với ông Ngô D lập ngày 07/01/2015, được Văn phòng công chứng số 000030, quyển số 01-2015TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Ngô D trả lại cho ông Ngô H, bà Trần Thị Q diện tích đất 588,3m² (mục đích sử dụng CLN), có tứ cận: hướng đông giáp đường nhựa có chiều rộng 12,55m; hướng tây giáp phần đất mặt hậu mang tên Ngô D có chiều rộng 13m; hướng nam giáp đất của bà Ngô Thị Thu H có chiều dài 46,07m; hướng bắc giáp đất có căn nhà ba gian (theo giấy cam kết ngày 10/01/2015 của ông H, bà Q) có chiều dài 46,55m. Tài sản trên đất: 12 cây điều trồng năm 2012; 01 giếng đào có nắp đậy; 10 cây chè xanh trồng năm 2015; 01 cây xoài trồng năm 2015; 01 phần tường rào xây gạch có tô trát cao 0,8m, bên trên có khung sắt và 04 trụ rào, diện tích 12,55m².

3. Tuyên bố hủy bỏ Di chúc do cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q lập ngày 10/01/2015. Buộc ông Ngô D trả lại cho ông Ngô H, bà Trần Thị Q phần đất có diện tích 607,3m² (trong đó có 100m² đất ONT). Có tứ cận: hướng đông giáp đường nhựa có chiều rộng 13m; hướng tây giáp phần đất ông Ngô D có chiều rộng 13m; hướng nam giáp đất (theo giấy cam kết ngày 10/01/2015 của ông H, bà Q) có chiều dài 46,55m; hướng bắc giáp đất của ông Ngô D1 có chiều dài 47,31m. Tài sản trên đất bao gồm: 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: tường xây gạch có tô trát, nền lát gạch bông, mái ngói trần la phong, diện tích 120m²; 01 cổng rào bằng cửa sắt và 03 trụ rào, diện tích 13m²; 03 cây điều mới trồng; 02 cây điều trồng năm 2012; 01 cây đu đủ trồng 2017; 01 cây dừa trồng năm 2015; 01 giếng đào có nắp đậy.

4. Ông Ngô H, bà Trần Thị Q và ông Ngô D có quyền, nghĩa vụ phối hợp với nhau và liên hệ, đăng ký với cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục để đăng ký, điều chỉnh biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Tách việc mở lối đi qua bất động sản liền kề của ông Ngô D để các bên có liên quan tự thỏa thuận hoặc khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và hiệu lực thi hành bản án.

Ngày 22/10/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn của ông Ngô D đề ngày 22/10/2019, đề nghị xem xét thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 19/2021/KN-DS ngày 25/01/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 98/2019/DS-PT ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Diện tích 7.205m² đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ 45, tại thôn Phú Tân, xã Phú Riêng, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, thuộc quyền sử dụng của cụ Ngô H và cụ Trần Thị Q, Ủy ban nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Ngô H đại diện hộ gia đình đứng tên. Ngày 07/01/2015, tại Văn phòng công chứng Phú Riêng, cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q lập hợp đồng tặng cho ông Ngô D diện tích 4.296,8m² đất trong tổng số diện tích đất trên. Ngày 30/3/2015, ông Ngô D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Diện tích đất ông Ngô D được tặng cho gồm 02 Mảnh: Mảnh thứ nhất diện tích 1.195,6m² (mặt tiền); Mảnh thứ hai diện tích 2.940,7m² (mặt hậu, phần này nguyên đơn không yêu cầu và các đương sự không tranh chấp). Theo đo đạc hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Phú Riêng ngày 11/4/2019 thì Mảnh thứ nhất gồm có 02 thửa: thửa 01 có diện tích 607,3m², thửa 02 có diện tích 588,3m².

2. Đối với diện tích 588,3m² thuộc thửa số 02: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, các đương sự thống nhất trình bày diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q nhưng nhờ ông Ngô D đứng tên giữ. Ông Ngô D đồng ý hủy hợp đồng tặng cho đối với diện tích đất này để trả lại đất cho cụ Ngô H và cụ Trần Thị Q, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm ghi nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự về nội dung này là phù hợp. Sau khi xét xử phúc thẩm, các đương sự không có khiếu nại nên không đặt ra vấn đề xem xét lại.

3. Đối với diện tích 607,3m² đã được cụ Ngô H và cụ Trần Thị Q lập hợp đồng công chứng tặng cho ông Ngô D, ông Ngô D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc tặng cho đã hoàn tất về thủ tục pháp lý và thực tế gia đình ông Ngô D đã sử dụng đất từ trước khi cụ Ngô H, cụ Trần

Thị Q lập hợp đồng tặng cho cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn tất về thủ tục pháp lý là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Ngô H, cụ Trần Thị Q và một số người con khác của hai cụ trình bày việc tặng cho ông Ngô D diện tích đất này là để nhằm mục đích sử dụng vào việc thờ cúng ông bà tổ tiên sau này. Tuy nhiên, trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có điều kiện trên nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho không có điều kiện là đúng, còn Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng tặng cho có điều kiện là không phù hợp với chứng cứ của vụ án.

4. Ngoài Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, cụ Ngô H và cụ Trần Thị Q còn lập Bản di chúc viết tay đề ngày 10/01/2015 có nội dung gồm 02 phần: tại phần 1 hai cụ khẳng định: “*thừa đất số 15 tờ bản đồ số 45 diện tích 7205m²; thời hạn sử dụng: đất tại nông thôn lâu dài, đất trồng cây lâu năm A đến hết tháng 7/2047; Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 300m²; công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 6.905m². Thừa đất này đã tặng cho và đã là sổ cho các con chúng tôi*”; còn phần thứ 2 là “*ngôi nhà và các vật dụng trong nhà*”. Như vậy, hai cụ đã xác định rõ đối tượng tặng cho là quyền sử dụng đất đã được thực hiện xong, chỉ còn lại ngôi nhà và vật dụng trong nhà là đối tượng được định đoạt trong di chúc. Tòa án cấp phúc thẩm xác định nội dung di chúc bao gồm cả quyền sử dụng đất là không đúng. Mặt khác, tại thời điểm giải quyết vụ án, cụ Ngô H và cụ Trần Thị Q còn đang sống nên việc sửa đổi hoặc hủy bỏ di chúc thuộc quyền định đoạt của hai cụ. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết phần thứ 02 (ngôi nhà và vật dụng trong nhà), còn Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bỏ di chúc ngày 10/01/2015 của cụ Ngô H và cụ Trần Thị Q đều là không đúng pháp luật. Vì vậy, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 19/2021/KN - DS ngày 25/01/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 98/2019/DS - PT ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” giữa nguyên đơn là cụ Ngô H và cụ Trần Thị Q với bị đơn là ông Ngô D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T và Ủy ban nhân

dân huyện P, tỉnh Bình Phước;

3/ Giao hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết phúc thẩm lại theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Chánh án *(để báo cáo)*;
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC *(để biết)*;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Phước *(kèm hồ sơ vụ án)*;
- TAND huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước;
- Chi Cục THADS huyện Phú Riềng, Bình Phước;
- Các đương sự *(theo địa chỉ)*;
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án.
(HNT)

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Hồng Phong