| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 137/2022/DS-PT
Ngày: 23-9-2022
V/v "*Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ"*

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

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đỗ Thị Nhung
*Các thẩm phán*: Ông Nguyễn Trung Hưng
Bà Trương Thị Thảo

***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2022, tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2022/TLPT- DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc: "Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 15-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1952.
Địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
*Người đại diện hợp pháp của bà P*: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1969. Địa chỉ: phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/8/2019).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975.
Địa chỉ: xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*
Ông Lê Việt D: Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
3.1. Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Huỳnh Ngọc T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: Xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
3.2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1950.
3.3. Ông Nguyễn Phạm Đại T, sinh năm 1976.

3.4. Bà Nguyễn Phạm Thiên T, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đ, ông T, bà Thanh*: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1969. Địa chỉ: phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/9/2019).

3.5. Chị Phạm Thị Tuyết A, sinh năm 2000.

3.6. Anh Phạm Quốc Đăng Q, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Bà Cao Thị K, sinh năm 1964.

3.8. Anh Phạm Bá Q, sinh năm 1995.

3.9. Chị Phạm Yến N, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên.

*Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Tuyết A.

*(Ông C, chị A, Luật sư D có mặt, riêng các đương sự còn lại vắng mặt).*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/8/2019 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Phạm Thị P do ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Bà Phạm Thị P là chị ruột của ông Phạm Bá T1, (ông T1 chết năm 2014).

Năm 1998 gia đình bà P có nhu cầu mua đất tại huyện Xuân Lộc nên bà P có nhờ ông Phạm Bá T1 tìm mua đất tại huyện Xuân Lộc. Vì ông T1 là em ruột của bà P nên bà P tin tưởng đã giao toàn bộ việc giao dịch cũng như làm các thủ tục giấy tờ cho ông T1. Khoảng năm 1998, ông T1 có mua cho bà P 16.559m$^2$ đất nông nghiệp, thuộc các thửa đất số 151,152,154 và 123, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, đến ngày 03/5/2000 bà P được Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q333216 đứng tên Hộ bà Phạm Thị P. Trong số diện tích đất trên, vào năm 2005 bà P có chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị O diện tích đất 7.526 m$^2$, thuộc các thửa đất số 152,154 và 123, tờ bản đồ số 50, xã X. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà O, bà P có cho ông T1 số tiền là 37.000.000 đồng, phần diện tích đất còn lại là 9.033 m$^2$ bà P để lại làm nơi chôn cất người thân trong gia đình. Đến ngày 20/4/2005, tại nhà của bà Nguyễn Thị H1 là mẹ ruột của bà P, bà P đã lập bản cam kết để diện tích đất 9.033 m$^2$ làm nơi chôn cất những người thân trong gia đình và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 151 cho mẹ ruột giữ có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị M, bà Phạm Thị U và ông Phạm Bá T1 là chị em ruột của bà P.

Sau khi bà P sang nhượng đất cho bà O, bà P có giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Q333216 cho ông T1 làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà O, vì bà P ở Biên Hòa lại không biết các thủ tục giấy tờ, nên lợi dụng việc này ông T1 đã đưa cho vợ chồng bà P các giấy tờ ký khống để ông T1 giả làm một hợp đồng tặng cho vợ chồng ông T1 diện tích đất 9.033m$^2$, thửa đất 151, tờ bản đồ số 50 mà trước đây bà P hứa làm đất chôn cất người thân trong gia đình. Nay bà P xác định bà chưa bao giờ cho vợ chồng ông T1 thửa đất nói trên, vì hiện trên đất có 07 ngôi mộ của gia đình gồm: Cha mẹ ruột của bà P là ông G,

bà H1; chị, em ruột của bà P là bà T2, bà T3, ông T1; anh rể là ông H2 và cháu ruột là anh T2. Đến năm 2014 khi ông T1 mất, bà H (vợ ông T1) chuẩn bị chuyển nhượng diện tích đất trên, nên bà P mới biết vợ chồng ông T1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 100; Quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai ký ngày 22/8/2007 là giả mạo nên bà P yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng trên và yêu cầu buộc các đồng thừa kế là bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Tuyết A và anh Phạm Quốc Đăng Q là người đang quản lý, sử dụng diện tích đất trên phải giao trả cho bà P, ông Đ, ông T và bà T3 diện tích đất 9.033m$^2$, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, trên đất hiện có 07 ngôi mộ. Nếu yêu cầu của bà P được chấp nhận thì hậu quả của việc hủy hợp đồng số: 100 bà P không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Riêng 3000 cây tràm bà H trồng năm 2019, thời điểm này bà P đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án đang là đất trống, nay bà H tự trồng cây tràm trên đất không thông báo cho Tòa án và bà P biết. Tuy nhiên, nếu yêu cầu của bà P được chấp nhận, bà P sẽ tự nguyện thanh toán lại giá trị cây tràm trên đất cho bà H theo giá của công ty thẩm định giá.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 1998 bà có chung sống như vợ chồng với ông Phạm Bá T1 (không đăng ký kết hôn) và có với ông T1 02 con chung là cháu Phạm Thị Tuyết A và cháu Phạm Quốc Đăng Q. Trước khi chung sống với bà, ông T1 cũng đã có vợ là bà Cao Thị K và có 02 con chung với bà K là cháu Phạm Bá Q và cháu Phạm Yến N (hiện bà K và các con đang sinh sống tại tỉnh P). Năm 2014, ông T1 chết không để lại di chúc. Nay bà xác định tài sản chung của bà và ông T1 trong thời gian chung sống gồm có: Diện tích đất 9.033m$^2$, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, trên đất hiện có 07 ngôi mộ của gia đình chồng. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK609437 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/9/2007 cho vợ chồng bà đứng tên. Nguồn gốc đất trên do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng lại của bà Phạm Thị P là chị ruột của ông T1 vào năm 1998, với giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Việc giao dịch sang nhượng do chồng bà và bà P trực tiếp giao dịch chứ bà không tham gia, sau đó chồng bà đi làm giấy tờ sang tên. Bà khẳng định bà chưa bao giờ đến Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có liên quan đến diện tích đất 9.033m$^2$. Nay bà Phạm Thị P cho rằng diện tích đất 9.033m$^2$ của vợ chồng bà là do ông T1 giả mạo làm giấy tờ chiếm đoạt của bà P và buộc bà giao trả lại đất bà không đồng ý. Hiện trên đất có 07 ngôi mộ là người thân của gia đình chồng và 100 cây tràm do bà mới trồng từ tháng 8/2019.

Về hậu quả của việc bà P yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 100, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã X trình bày:*

Vào ngày 01/10/2019, Tòa án huyện Xuân Lộc có Quyết định số: 08/2019 về việc: Yêu cầu Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc cung cấp chứng cứ là hồ sơ công chứng số: 100; Quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/08/2007 đối

với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị P, ông Phạm Bá T1 với bà Nguyễn Thị H. Đến ngày 07/10/2019 tại Công văn số: 104/CV- UBND, Ủy ban nhân dân xã X đã trả lời cho Tòa án nội dung sau:"*Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ và hồ sơ lưu, không có hồ sơ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của Hộ bà Phạm Thị P do Ủy ban nhân dân xã X chứng thực số: 100; Quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/08/2007*. Ngày 27/5/2021 tại Công văn số: 90/UBND của Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Ủy ban không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại Tòa án cũng như xét xử các cấp.

* *Ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Phạm Đại T, bà Nguyễn Phạm Thiên T* do ông Nguyễn Văn C đại diện thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P.

* *Chị Phạm Thị Tuyết A, anh Phạm Quốc Đăng Q* không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P và đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị H.

* *Bà Cao Thị K, ông Phạm Bá Q và bà Phạm Yến N* không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định pháp luật và có đơn xin vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 15-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc căn cứ Điều 122, 127, 129, 137, 467, Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P.*

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 100; Quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai ký ngày 22/8/2007 đối với diện tích đất 9.033m$^2$, thửa đất 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, trên đất hiện có 07 ngôi mộ và 3000 cây tràm trồng năm 2019. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 609437 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/9/2007 cho ông Phạm Bá T1 và bà Nguyễn Thị H.

- Trong thời hạn 06 tháng sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật buộc bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Tuyết A và anh Phạm Quốc Đăng Q phải giao trả cho Hộ bà Phạm Thị P diện tích đất 9.033m$^2$, thửa đất 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, trên đất hiện có 07 ngôi mộ và 3000 cây tràm trồng năm 2019.

- Bà Phạm Thị P có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây tràm là 27.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Tuyết A và anh Phạm Quốc Đăng Q.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giả tạo dẫn đến hợp đồng vô hiệu do lỗi của bà P, bà H, ông T1 nên không xem xét thiệt hại xảy ra.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/12/2021, bà Nguyễn Thị H và chị Phạm Thị Tuyết A kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã đưa người đã chết vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn là không đúng quy định.

Trong hồ sơ vụ án thể hiện sự mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự về quá trình ký kết hợp đồng tặng cho, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không tổ chức đối chất giữa các đương sự và người làm chứng để làm rõ lời khai của các đương sự về quá trình ký kết và chứng thực hợp đồng tặng cho.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các tài liệu chứng cứ xác định rõ việc UBND huyện Xuân Lộc cấp giấy chứng nhận mang tên Hộ bà Nguyễn Thị P là bao gồm bà P và ông Đ hay Hộ bà Phạm Thị P bao gồm cả bà P, ông Đ và các con của bà P. Tòa án sơ thẩm cũng không thu thập được các tài liệu chứng cứ thể hiện hộ gia đình của bà P có bao nhiêu người vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 để từ đó xác định chủ thể ký kết hợp đồng tặng cho số 100 có đúng quy định của pháp luật hay không.

Bà P cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 100 là giả tạo nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà P không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình.

Vì các nội dung đã phân tích nêu trên, có đầy đủ căn cứ để khẳng định rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tụng cũng như nội dung của vụ án như đưa người đã chết vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, xác định sai tư cách của đương sự gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, thu thập chứng cứ không đầy đủ, giải quyết không vụ án không triệt để, có sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và dụng pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm*:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Ngày 13/9/2019 bà Phạm Thị P khởi kiện về việc Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 100, Quyển số 01 được UBND xã X xác thực ngày 22/8/2007 đối với bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Bá T1 (chết năm 2014) và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1, chị Phạm Thị Tuyết A, anh Phạm Quốc Đăng Q. Sau đó Tòa án thụ lý vụ án xác định ông T1 là bị đơn là không đúng vì ông T1 đã chết trước thời điểm bà P khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Tuyết A cho rằng trên đất tranh chấp có 07 ngôi mộ nên việc giải quyết sẽ ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của những người thân của các ngôi mộ trên, vấn đề này là không có cơ sở vì tại các lời khai bà P đều xác định diện tích đất trên mua mục đích để làm nơi chôn cất người thân trong gia đình, hiện 07 ngôi mộ trên gồm ông Phạm Bá G, bà Nguyễn Thị H1, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị T3, ông Phạm Bá T1, ông Nguyễn Ngọc H2, cháu Lê Phạm Tuấn A1 (là cha, mẹ, anh, chị, em, cháu của bà P) và những người thân của các phần mộ trên không tranh chấp khiếu nại gì về vấn đề này.

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 100, Quyển số 01 được UBND xã X xác thực ngày 22/8/2007 do bị đơn cung cấp là bản phô tô không có dấu giáp lai, không được ký xác nhận từng trang của hợp đồng, theo Công văn số 104/CV-UBND ngày 07/10/2019 Ủy ban nhân dân xã X trả lời không có hồ sơ lưu đối với hợp đồng trên. Ngoài ra tại biên bản lấy lời khai ngày 09/10/2019 bà H khai "*Việc bà P chuyển nhượng diện tích đất trên cho chồng tôi, chỉ một mình bà P tham gia, chứ chồng con bà P có tham gia ký giấy tờ hay không tôi không được biết, tôi chưa đến nhà bà P bao giờ. Từ trước đến giờ tôi chưa ký văn bản tặng cho đất nào giữa vợ chồng bà P với vợ chồng tôi. Tôi nhớ chính xác là tôi và chồng tôi chưa bao giờ cùng vợ chồng bà P, các con bà P ký hợp đồng tặng cho tại xã X liên quan đến diện tích đất trên*"(bút lục số 77, 78). Trong khi Hợp đồng tặng cho ngày 22/8/2007 có chữ ký của bà Nguyễn Thị H (bên được tặng cho). Việc bà H cho rằng do nhầm lẫn vì thời gian đã lâu nên không nhớ là mâu thuẫn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/8/2007 giữa Hộ bà P với vợ chồng ông T1, bà H giả mạo là có cơ sở. Xét kháng cáo của bà H, chị A là không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Tuyết A.

Sửa Bản án sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và chị Phạm Thị Tuyết A làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tư cách tố tụng của bị đơn: Tại đơn khởi kiện ngày 13/8/2019 bà Phạm Thị P khởi kiện bị đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Bá T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 là các con của ông T1 là chị Phạm Thị Tuyết A và anh Phạm Quốc Đăng Q. Xét thấy ông T1 đã chết trước thời điểm bà P khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Bá T1 là bị đơn trong vụ án là không đúng quy định cần phải rút kinh nghiệm. Đối với các con của ông T1 là chị Phạm Thị Tuyết A và anh Phạm Quốc Đăng Q, Tòa án sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứ không phải người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 là phù hợp; đối với bà Trương Thị Thu T4, trước đây là vợ của ông Nguyễn Phạm Đại T, bà T4 xác định bà đã ly hôn với ông Nguyễn Phạm Đại T, bà chỉ là con dâu của bà P, bà không ký vào hợp đồng tặng cho tài sản trên, tài sản tranh chấp không phải là của bà mà là của gia đình chồng, bà không liên quan đến vụ án, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3] Nội dung tranh chấp:

Nguồn gốc diện tích đất 16.559m$^2$, thuộc các thửa đất số 151,152,154 và 123, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai là của Hộ bà Phạm Thị P. Ngày 03/5/2000, Hộ bà Phạm Thị P được Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q333216. Đến năm 2005 bà P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị O diện tích đất 7.526 m$^2$, thuộc các thửa đất số 152, 154 và 123, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, diện tích đất còn lại 9.033m$^2$, thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X, bà P quyết định để phần đất trên làm nơi chôn cất người thân trong gia đình và đã lập bản cam kết ngày 20/4/2005 tại nhà mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H1 có sự chứng kiến của bà H2, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị U và ông Phạm Bá T1 là anh em ruột của bà P. Bà P đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 cất giữ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc đất ban đầu mà các bên đương sự tranh chấp là tài sản hợp pháp của Hộ bà Phạm Thị P là có căn cứ.

Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H thừa nhận bà và chồng không đến Ủy ban nhân dân xã X để ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc ký ngày 22/8/2007 đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được đóng dấu giáp lai vào các trang của hợp đồng, không được các bên ký xác nhận vào từng trang. Theo Công văn số 104/CV-UBND ngày 07/10/2019 của Ủy ban nhân dân xã X thì hiện tại Ủy ban nhân dân xã không có hồ sơ lưu đối với hợp đồng trên. Bà P cho rằng, bà cũng như các thành viên trong Hộ gia đình không tặng cho vợ chồng ông T1 thửa đất 151, mà do bà tin tưởng ông T1 nên đã giao cho ông T1 làm thủ tục tách thửa nhưng không kiểm tra, nên ông T1 đã tự làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của gia đình bà.

Theo ông Nguyễn Phạm Đại T và bà Nguyễn Phạm Thiên T là con đẻ của bà P, thì các ông bà không đến Ủy ban nhân dân xã X để ký hợp đồng tặng cho vợ chồng ông T1 quyền sử dụng đất trên. Đồng thời, tại Bản kết luận giám định số: 4096/C09B ngày 25/9/2020 của Phân viện khoa học Hình sự tại thành phố Hồ

Chí Minh kết luận như sau: … " *Chữ ký đứng tên Nguyễn Phạm Thiên T dưới mục (Bên A) trên " Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", chứng thực ngày 22/8/2007 (ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Phạm Thiên T trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M6, M7, M12; chữ ký nháy cạnh mục "Giám đốc" trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M8, M10 và cạnh mục "Giám đốc CN" trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M9, M11 là không phải do cùng một người ký ra.*

"*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Phạm Đại T dưới mục (bên A) trên "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", chứng thực ngày 22/8/2007 (ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Phạm Đại T trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M5 nên không đủ cơ sở kết luận giám định là có phải do cùng một người ký ra hay không".*

Như vậy, có cơ sở để khẳng định Hộ bà Phạm Thị P không tặng cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Bá T1 thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Bà H cho rằng năm 1998, vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X của bà Phạm Thị P với giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng nhưng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ Hộ bà Phạm Thị P.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 100; Quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc, ký ngày 22/8/2007 đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X giữa Hộ bà Phạm Thị P với ông Phạm Bá T1 và bà Nguyễn Thị H là có căn cứ đúng quy định.

[4] Đối với tài sản trên đất: Tòa án cấp sơ thẩm xác định trên thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X có 3000 cây tràm do bà H trồng trong thời gian tranh chấp. Tại cấp sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, bà P tự nguyện thanh toán cho bà H giá trị số cây tràm trên là 27.000.000 đồng; đối với 07 ngôi mộ trên đất đều là người ruột thịt, thân thuộc của bà P, Tòa án cấp sơ thẩm đã làm việc với những người thân của các ngôi mộ trên, nhưng họ không có yêu cầu hay tranh chấp gì, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[5] Về diện tích đất tranh chấp:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 609437 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cấp cho ông Phạm Bá T1 và bà Nguyễn Thị H vào ngày 24/9/2007 thì thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, xã X có diện tích 9033m$^2$. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu đo vẽ phần đất tranh chấp, theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4450/2022 ngày 19/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Xuân Lộc thì diện tích đất do bà P chỉ dẫn có diện tích 8652.1m$^2$, có cả phần đất 175,9m$^2$ của thửa đất 150, tờ bản đồ số 50 và bà P chỉ thiếu 287m$^2$ so với bản đồ địa chính của thửa đất 151. Tại phiên tòa, chị Phạm Thị Tuyết A xác định phần đất 287m$^2$ gia đình chị không trực tiếp sử dụng mà do người khác sử dụng, phần đất này đã được ngăn cách một bức tường. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần đất được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,b,c,5,6,7,8,9,10,11,1 có diện

tích 8475m$^2$, theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4450/2022 ngày 19/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Xuân Lộc. Xét yêu cầu trên của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận. Do vậy, cần phải sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về hậu quả của hợp đồng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi, tuy nhiên thiệt hại chưa xảy ra, nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết bồi thường là phù hợp.

[7] Như vậy, bà H và chị A kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án là không có căn cứ.

[8] Về chi phí tố tụng: Tại cấp sơ thẩm bà Phạm Thị P đã chi phí hết số tiền 20.896.000 đồng, bao gồm chi phí trích lục hồ sơ, chi phí giám định, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá. Tại cấp phúc thẩm, bà P đã chi phí đo vẽ hết số tiền là 1.312.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 22.208.000 đồng, bà P yêu cầu bà H hoàn trả cho bà các chi phí tố tụng trên là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Phạm Thị P được chấp nhận nên buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; bà Phạm Thị P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí có giá ngạch theo quy định.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Tuyết A không được chấp nhận nên bà H và chị A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0006081, 0006082 cùng ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

[11] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với chứng cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án nên không được chấp nhận.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và chị Phạm Thị Tuyết A.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 15-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 122, 127, 129, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P.

2. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 100; Quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai ký ngày 22/8/2007 giữa bà Phạm Thị P, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Phạm Thiên T, ông Nguyễn Phạm Đại T, bà Trương Thị Thu T4 với ông Phạm Bá T1, bà Phạm Thị H đối với diện tích đất 9.033m$^2$, thửa đất 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3. Trong thời hạn 06 (sáu) tháng sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, buộc bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Tuyết A và anh Phạm Quốc Đăng Q phải giao trả cho bà Phạm Thị P, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Phạm Thiên T, ông Nguyễn Phạm Đại T diện tích đất 8475m$^2$ được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,a,b,c,5,6,7,8,9,10,11,1 thuộc thửa đất số 151, tờ bản đồ số 50, tại xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, trên đất có 07 (bảy) ngôi mộ và 3000 (ba ngàn) cây tràm trồng vào năm 2019 (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 4450/2022 ngày 19/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Xuân Lộc).

4. Bà Phạm Thị P tự nguyện thanh toán cho bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Tuyết A và anh Phạm Quốc Đăng Q giá trị cây tràm là 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho bà Phạm Thị P chi phí tố tụng số tiền là 22.208.000 (hai mươi hai triệu hai trăm lẻ tám nghìn) đồng.

6. Bà Phạm Thị P, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Phạm Thiên T, ông Nguyễn Phạm Đại T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Phạm Thị P.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị Tuyết A mỗi người phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do bà H và chị A đã nộp Biên lai số 0006082 và 0006081 cùng ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. 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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đỗ Thị Nhung**