

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 285/2022/DS-PT

Ngày: 07 - 7 - 2022

*“V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng 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: Ông Nguyễn Chí Dũng

- Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm

Bà Phạm Thị Liên Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thanh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2022 về *“Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2022/QĐ- PT ngày 21 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1929 (chết ngày 28/4/2022);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X gồm:

1.1. Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1956;

Địa chỉ cư trú: Số 60, Tổ 28, Khóm 3, Phường 4, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1970;

Địa chỉ cư trú: Số 70, ấp K11, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông Nguyễn Phước A, sinh năm 1971;

Địa chỉ cư trú: Tổ 12, ấp Đ, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1951;

Địa chỉ cư trú: Số 442/37, ấp N, xã N, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

1.5. Bà Nguyễn Kim B, sinh năm 1964;

Địa chỉ cư trú: Số 69, đường P, Tổ 55, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

1.6. Bà Nguyễn Kim M, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Tổ 12, ấp Đ, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Số 412, Tổ 36, Khóm 4, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Kim M, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Tổ 12, ấp Đ, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Số 412, Tổ 36, Khóm 4, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà M: Ông Võ Phát T là Luật sư của Văn phòng Luật sư Đức T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1956;

Địa chỉ cư trú: Số 60, Tổ 28, Khóm 3, Phường 4, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1970;

Địa chỉ cư trú: Số 70, ấp K11, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông Nguyễn Phước A, sinh năm 1971;

Địa chỉ cư trú: Tổ 12, ấp Đ, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1951;

Địa chỉ cư trú: Số 442/37, ấp N, xã N, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phước L, ông Nguyễn Phước A, ông Nguyễn Phước H: Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: Số 60, Tổ 28, Khóm 3, Phường 4, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Nguyễn Kim B, sinh năm 1964;

Địa chỉ cư trú: Số 69, đường P, Tổ 55, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Trương Phú B, sinh năm 1963;

Địa chỉ cư trú: Tổ 48, Khóm 5, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố C;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phan Thành M; Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Số 3, Đường 30/4, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị X, là nguyên đơn.

(Bà P, bà M và Luật sư T có mặt; Ông B, ông A, ông H, ông L và Ủy ban nhân dân thành phố C có đơn xin vắng mặt; Bà B vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Kim P trình bày:

Bà Nguyễn Thị X và chồng là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1927 (chết năm 2018) sinh được 06 người con chung:

1. Nguyễn Phước H, sinh năm 1951;
2. Nguyễn Kim P, sinh năm 1956;
3. Nguyễn Kim B, sinh năm 1964;
4. Nguyễn Kim M, sinh năm 1967;
5. Nguyễn Phước L, sinh năm 1970;
6. Nguyễn Phước A, sinh năm 1971.

Trong quá trình vợ chồng bà X sống chung, trước năm 1990 vợ chồng bà X có mua 02 thửa đất với tổng diện tích 2.034,9m². Trong đó.

- Thửa 1: Thửa đất số 850, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.711,3m², tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất này bà X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa 2: Thửa đất số 917, tờ bản đồ số 5, diện tích 323,6m², tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Phần đất này do ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng đất.

Vào năm 2012, họp gia đình chia đất cho 06 người con, đối với phần đất diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp chia mỗi người con được nhận diện tích 283,5m² (ngang 4,5m x dài 63m). Sau khi chia đất xong thì từng người có trồng trụ ranh đá làm ranh giữa các phần đất với nhau. Sau đó gia đình đến Ủy ban nhân dân xã T xin tách thửa, nhưng vì diện tích đất cây lâu năm không có đường đi nên anh em trong gia đình ai đứng tên đại diện cũng được, nên lúc này vợ chồng bà X thống nhất đề Nguyễn Phước L đứng tên đại diện. Tuy nhiên, đất vẫn còn thuộc quyền sử dụng của bà X.

Đến năm 2014, do bà X lớn tuổi, Nguyễn Phước L ở xa nên bà X cùng chồng và các con thống nhất chuyển người đứng tên quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Kim M đại diện đứng tên đối với thửa 850, tờ bản đồ số 5.

Trước năm 2018, bà Nguyễn Kim M sống chung với vợ chồng bà X tại thửa 917, tờ bản đồ số 5, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Vào năm 2016, bà M sống độc thân không có gia đình hứa với gia đình nuôi vợ chồng bà X đến cuối đời và thờ cúng ông, bà nên vợ chồng bà X cùng các người con thống nhất giao phần đất diện tích 323,6m², thửa 917, cho bà M đại diện đứng tên, để lo cho vợ chồng bà X và thờ cúng ông bà, sau này vợ chồng bà X chết thì bà M sẽ là người thờ cúng hương hỏa.

Toàn bộ 02 phần đất nêu trên thuộc thửa 917 và thửa 850, Nguyễn Kim M là người đại diện đứng tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, ông T bệnh nặng qua đời thì bà M không thực hiện đúng theo lời hứa năm 2016, bà M có chồng và bỏ về bên nhà chồng sinh sống cho đến nay.

Sau đó bà M tự ý chuyển nhượng thửa 850, không thông qua bà X và các con của bà X. Đến ngày 15/10/2018, bà X biết được tin bà M đã chuyển nhượng thửa đất số 850, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.711,3m² cho ông Trương Phú B với số tiền chuyển nhượng khoảng 750.000.000 đồng, bà M đã nhận tiền cọc 250.000.000 đồng. Bà X và các con yêu cầu bà M dừng việc chuyển nhượng lại và yêu cầu bà M giao trả lại diện tích đất thửa 850 cho bà X cùng các con. Bà X thống nhất cho bà M 01 nền theo nội dung hợp gia đình năm 2012, nhưng bà M không đồng ý vẫn tiếp tục chuyển qua tên ông B. Các con bà X có trao đổi với ông B về phần đất nêu trên, nhưng ông B vẫn tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất thửa 850.

Hiện nay phần đất diện tích 1.711,3m² thửa 850, do ông Trương Phú B đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng ông B không quản lý, sử dụng. Người đang quản lý, sử dụng thửa đất 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là ông Nguyễn Phước A con của bà X. Trên đất có căn nhà cấp 4 chiều ngang 4m, chiều dài 8m và các cây trồng trên đất do chồng bà X trồng và Nguyễn Phước A đang sử dụng.

Đối với thửa 917, bà M hiện nay không sinh sống tại đó và cũng không thực hiện theo lời hứa năm 2016 giữa vợ chồng bà X cùng các người con. Bà M không thờ cúng ông bà và chồng của bà X, không chăm sóc bà X khi tuổi già. Trên đất hiện nay có 01 căn nhà gỗ mái tole, nền gạch tàu của vợ chồng bà X cất vào năm 1994 và các cây trồng trên đất. Hiện nay bà M đang sử dụng, không cho bà X cùng các con cùng ở căn nhà trên. Sau đó, bà M tiến hành thủ tục tách thửa 917 thành 02 thửa 1009 và 1010. Bà M tiếp tục chuyển nhượng thửa 1010 diện tích 122,8m², tờ bản đồ số 5 cho ông Trương Phú B. Hiện nay thửa 1010 do ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn đối với thửa 1009, diện tích 200,9m², tờ bản đồ số 5 do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên phần đất thửa 850, tờ bản đồ số 5 bà X có trồng cây trên đất, 26 cây xoài, 01 cây khế, 01 cây dừa, 45 cây chuối hiện do ông B quản lý, sử dụng.

Đối với thửa số 1009 trên đất bà X có trồng cây gồm 02 cây xoài, 58 cây chuối, 01 cây mít, 01 cây vú sữa, 01 bụi tre, 03 cây gạo, 01 cây mận, 01 cây nhãn tạm tính giá trị cây trồng trên đất là khoảng 5.000.000 đồng, hiện nay do

ông B sử dụng. Bà X không tranh chấp đối với các cây trồng và nhà, vật kiến trúc trên các thửa đất 850, thửa 1009, 1010.

Nay bà Nguyễn Thị X yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2020 giữa bà Nguyễn Kim M với ông Trương Phú B đối với diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5 và diện tích 122,8m², thửa 1010, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trương Phú B, đứng tên đối với thửa 850 và thửa 1010, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Kim M đứng tên đối với thửa 1009, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014, giữa ông Nguyễn Phước L với bà Nguyễn Kim M đối với diện tích 1.711,3m² thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim M đứng tên với thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/01/2012 giữa Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Phước L đối với diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phước L đứng tên đối với thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 giữa Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Kim M đối với diện tích 323,6m², thửa 917, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim M đứng tên đối với thửa 917, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Yêu cầu bà Nguyễn Kim M, ông Trương Phú B trả lại cho bà thửa đất 850 và thửa 917 (hiện nay là 1009, 1010) cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn bà Nguyễn Kim M trình bày: cuộc họp gia đình chia đất vào năm 2012 là không có, hàng ngày bà M đều thấp hương, hàng năm đều tổ chức làm đám giỗ cho ông bà nội và cha.

Bà P hứa khi sang tên thửa 919 thì bà P hứa sẽ chăm sóc mẹ đến cuối đời. Năm 2017 bà P đã bán phần đất này cho ông Nguyễn Hữu Nghĩa giá 300.000.000 đồng, đã có tiền chăm sóc mẹ.

Cha mẹ của bà M là ông T và bà X trong quá trình chung sống tạo lập được khoảng 10.000m² đất chứ không phải chỉ có 2.034,9m², do ông A nợ, bà X phải đi vay nợ trả, ông T đề nghị tách đất ra cho riêng bà X và ông T đứng tên, đồng thời bà X cũng cất nhà riêng để ở, cơm ai nấy ăn, ông T bán dần đất chỉ còn lại thửa 917 và đã tặng cho lại bà M.

Thửa đất 850 do trước đây vợ chồng ông L thiếu tiền của bà M, bà M đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông L không trả, ông L đề xuất sẽ chuyển qua tên bà M với mục đích trừ nợ, coi như bà M mua lại thửa đất này, bà X không còn tài sản gì vì đã chuyển cho ông L, việc ông L chuyển tên cho bà M là hoàn toàn hợp pháp.

Thửa đất 917 do cha tặng cho bà M, căn nhà trên đất do cha cất để ở từ năm 2003. Bà M không thống nhất toàn bộ yêu cầu của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim B trình bày: năm 2012 không có cuộc họp gia đình chia đất cho 6 người con. Cha mẹ của bà có tạo lập được khoảng 10.000m² đất, cha mẹ của bà đã chia đôi đất. Phần thuộc quyền của bà X đã bán và tặng cho ông Nguyễn Phước L, chính bà là người đến Phòng Công chứng số 1 cùng ký tên vào Hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng đất cho L năm 2012. Sau đó khoảng 02 năm, bà nghe nói ông L chuyển quyền sử dụng đất cho bà M để trừ nợ. Đến tháng 10 năm 2019, bà được biết bà M đã bán thửa đất cho ông B. Trên đất có nhà của ông A đã cất từ lâu bị xuống cấp, nên bà đã đứng ra mua ngôi nhà đó có làm Tờ cam kết và tờ bán nhà có chính quyền xác nhận.

Thửa đất còn lại số 919 thì bà X đã cho bà P để bà P lãnh trách nhiệm chăm lo mẹ đến cuối đời.

Ngày 31/7/2017, bà P đã bán phần đất này cho ông Nghĩa số tiền 300.000.000 đồng, bà P nói sẽ dùng số tiền này để lo cho mẹ, nên bà P không được quy trách nhiệm nuôi mẹ cho bất cứ ai.

Phần đất thuộc quyền của ông T đã bán cho Trần Thị Diễm, Huỳnh Thị Hồng, Nguyễn Hữu Nghĩa. Còn lại thửa 917 có căn nhà của ông T, bà M, ông T đã tặng cho bà M. Do đó, 02 thửa đất nêu trên, bà M được toàn quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Kim P, ông Nguyễn Phước L, ông Nguyễn Phước A cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Kim P trình bày:

- Ông Nguyễn Phước L thống nhất lời trình bày của bà X: bà X chia đất cho 06 người con thửa 850 năm 2012, ông đại diện đứng tên, vì đất cây lâu năm, diện tích ít, không có đường đi nên không tách thửa được. Năm 2014, cha mẹ và các anh em thống nhất để bà M đại diện đứng tên thửa 850. Đối với thửa 917, cha mẹ giao cho bà M đại diện đứng tên, để lo cho cha mẹ và thờ cúng hương hỏa ông bà. Ngày 15/10/2018, biết bà M đã chuyển nhượng thửa 850 cho ông B, các anh chị em có gặp ông B trao đổi nhưng ông B vẫn tiếp tục nhận chuyển nhượng. Thửa 917 bà M tách ra thửa 1009 và 1010, thửa 1010, bà M chuyển nhượng cho ông B. Ông thống nhất với yêu cầu của bà X hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 850, ông không yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho với bà M, bà X đã yêu cầu, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ việc này, thống nhất với ý kiến của bà X.

- Bà Nguyễn Kim P trình bày: thống nhất lời trình bày của bà X là năm 2012, có việc họp mặt gia đình để bà X chia đất cho các con, do không tách thửa được nên anh em thống nhất để ông L đại diện đứng tên, nhưng quyền sử dụng đất vẫn còn của bà X. Việc ông L đưa cho bà M đứng tên thửa 850 là để thuận tiện, còn thửa 917, do cha mẹ tin tưởng bà M không chồng, không con, nên để bà M đứng tên để thờ cúng ông bà. Tuy nhiên, bà M lấy chồng, khóa cửa nhà, không cúng giỗ, cũng không cho anh em vào cúng giỗ, thống nhất với yêu cầu của bà X.

- Ông Nguyễn Phước H trình bày: thống nhất lời trình bày của bà X về nội dung chia đất và để ông L đại diện đứng tên. Ông thống nhất trả lại đất cho bà X.

- Ông Nguyễn Phước A trình bày: ông xác định có việc chia đất năm 2012, bà B mua căn nhà của ông là do bà M đưa tiền, để tiện việc bán luôn đất cho ông B, thống nhất với yêu cầu của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Phú B trình bày: căn nhà trên thửa đất 850, thửa 1010 đã được chính quyền xã cưỡng chế giải tỏa trước khi bà M giao đất cho ông, hiện giờ đất ông đang canh tác, ông A không có liên quan gì thửa đất trên. Việc ông B chuyển nhượng 02 thửa 850 và 1010 được cơ quan nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C xét xử:

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/01/2012 giữa Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Phước L đối với diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phước L đứng tên đối với thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014, giữa ông Nguyễn Phước L với bà Nguyễn Kim M đối với diện tích 1.711,3m² thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim M đứng tên với thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 giữa Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Kim M đối với diện tích 323,6m², thửa 917, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim M đứng tên đối với thửa 917, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2020 giữa bà Nguyễn Kim M với ông Trương Phú B đối với diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5 và diện tích 122,8m², thửa 1010, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trương Phú B, đứng tên đối với thửa 850 và thửa 1010, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Kim M đứng tên đối với thửa 1009, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu bà Nguyễn Kim M, ông Trương Phú B trả lại cho bà thửa đất 850 và thửa 917 (hiện nay là 1009, 1010) cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí cho bà Nguyễn Thị X.

3/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 7.886.000 đồng, do bà X chịu (đã nộp và chi xong).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 23/12/2021, bà Nguyễn Thị X kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2020 giữa bà Nguyễn Kim M và ông Trương Phú B đối với diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5 và diện tích 122,8m², thửa 1010, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Phú B đứng tên đối với thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Kim M đứng tên đối với thửa 1009, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014, giữa ông Nguyễn Phước L với bà Nguyễn Kim M đối với diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/01/2012 giữa Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Phước L diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 giữa Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Kim M với diện tích 323,6m², thửa 917, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu bà Nguyễn Kim M và ông Trương Phú B trả lại cho bà thửa đất 850 và 917 (hiện nay là 1009, 1010) tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Kim P là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà

Nguyễn Thị X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà Nguyễn Kim M trình bày thống nhất theo bản án dân sự sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Kim M trình bày: thửa đất 850 bà X tặng cho ông L, thời điểm này còn ông T, ông T không có ý kiến. Sau đó ông L tặng cho bà M đúng quy định, thửa đất 917 ông T, bà X tặng cho bà M không kèm theo điều kiện gì, ông B là người nhận đất của bà M ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị X nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng chỉ có bà P, bà M và Luật sư T có mặt; Ông B, ông A, ông H, ông L và Ủy ban nhân dân thành phố C có đơn xin vắng mặt; Bà B vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị X yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết toàn bộ nội dung bản án.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc thửa đất 917 (hiện nay là thửa 1009 và 1010) và thửa 850 là từ thửa 86 do hộ bà Nguyễn Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003.

Đến năm 2010, bà X làm thủ tục tách thành 03 thửa 764, 765 và 766. Đối với thửa 764 (200m²) đã chuyển nhượng cho Trần Thị Diễm, thửa 766 (diện tích

2.398,8m²) hộ bà X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 765 (diện tích 534,4m²) hộ bà X làm thủ tục tặng cho đối với cá nhân ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011, ông T làm thủ tục tách thửa 765 thành 02 thửa 774 (diện tích 414,7m²) và thửa 775 (diện tích 119,7m²) để chuyển nhượng thửa 775, ông T đứng tên thửa 774. Năm 2015, ông T tiếp tục làm thủ tục tách thửa 774 thành 02 thửa 916 (để chuyển nhượng) và thửa 917 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với thửa 766 do hộ bà X đứng tên thì vào năm 2011, bà X cũng làm thủ tục tách thành 02 thửa 850 (diện tích 1.711,3m²) và thửa 851 (diện tích 687,5m²) để tặng cho ông L và bà P.

Xét về thửa đất 917, tờ bản đồ số 5, diện tích 323,60m², ngày 24/8/2016 ông T và bà X đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà M, trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật.

Theo bà X trình bày, bà X và ông T có ký hợp đồng tặng cho thửa 917 cho bà M, bà M hứa sẽ chăm sóc bà X, ông T và thờ cúng ông bà. Bà X không có chứng cứ để chứng M bà M được tặng cho đất với điều kiện pH chăm sóc cha mẹ và thờ cúng ông bà, bà M không thừa nhận, lời trình bày của bà X là không có căn cứ.

Xét về thửa đất 850, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.711,3m², ngày 10/01/2012, bà X làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L, bà X ký tên tặng cho trong tình trạng tinh thần M mất, tự nguyện, có bà B làm chứng, trình tự thủ tục đúng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà X cho rằng phần đất này đã chia cho 06 người con trong cuộc họp gia đình năm 2012, các con đã cầm trụ đá, do không làm thủ tục tách thửa được nên để ông L đại diện đứng tên, nhưng không có văn bản, tài liệu nào chứng M, bà M không thừa nhận, trong đó bà B trình bày không có cuộc họp gia đình chia thửa đất 850 cho các người con vào năm 2012. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà X cho ông L là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật.

Ngày 30/7/2014, ông L làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 850, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.711,3m² cho bà M, trình tự thủ tục đúng quy định pháp luật, bà Lê Thị Ngân vợ của ông L ký văn bản cam kết tài sản của cá nhân ông L. Ông L cho rằng bà M hứa nuôi cha mẹ không được bà M thừa nhận, ông L không đưa ra được chứng cứ để chứng M mà chỉ là lời trình bày.

Ngày 05/02/2020, bà M làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1010 (tách ra từ thửa 917) diện tích 122,8m² và thửa đất 850, diện tích 1.711,3m² cho ông B, trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật.

Bà X cho rằng trên thửa đất 850 có căn nhà của ông A, ông A trình bày bán căn nhà cho bà B với giá 130.000.000 đồng, các đương sự thừa nhận hiện nay thửa đất 850 do ông B quản lý sử dụng.

Đối với cây trồng trên đất tại thửa 850 và thửa 917 (hiện nay là thửa 1009 và 1010) bà X cho rằng do ông T trồng, trên thửa 1009 có căn nhà và các vật kiến trúc khác, các đương sự không tranh chấp đối với các tài sản này không đặt ra xem xét giải quyết.

Thửa đất 917 (thửa 1009 và 1010 hiện nay) bà X đã tặng cho cá nhân ông T, nên ông T có quyền tặng cho lại bà M, hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trình tự, thủ tục đúng theo quy định, thửa đất 850, bà X tặng cho ông L, hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật, ông L làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà M, hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trình tự, thủ tục đúng theo quy định. Như vậy, bà M đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 850 và 917 là hợp pháp, việc bà M tách thửa 917 thành thửa 1009 và thửa 1010, chuyển nhượng thửa đất 850 và thửa 1010 cho ông B là đúng theo quy định. Do đó, bà X yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 850 từ bà X cho ông L, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông L cho bà M, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 917 từ ông T, bà X cho bà M, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M cho ông B, yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để trả đất lại cho bà X. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà X là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà X (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà P, bà B, ông A, ông H, ông L) là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà P, bà B, ông A, ông H, ông L) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà M là có căn cứ chấp nhận.

[6] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Bà X (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà P, bà B, ông A, ông H, ông L) được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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.

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị X (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X là bà Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Kim B, ông Nguyễn Phước A, ông Nguyễn Phước H, ông Nguyễn Phước L).

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 70/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X là bà Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Kim B, ông Nguyễn Phước A, ông Nguyễn Phước H, ông Nguyễn Phước L) về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/01/2012 giữa Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Phước L đối với diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phước L đứng tên đối với thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/7/2014, giữa ông Nguyễn Phước L với bà Nguyễn Kim M đối với diện tích 1.711,3m² thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim M đứng tên với thửa 850, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 giữa Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Kim M đối với diện tích 323,6m², thửa 917, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim M đứng tên đối với thửa 917, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2020 giữa bà Nguyễn Kim M với ông Trương Phú B đối với diện tích 1.711,3m², thửa 850, tờ bản đồ số 5 và diện tích 122,8m², thửa 1010, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trương Phú B, đứng tên đối với thửa 850 và thửa 1010, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Kim M đứng tên đối với thửa 1009, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu bà Nguyễn Kim M, ông Trương Phú B trả lại cho bà thửa đất 850 và thửa 917 (hiện nay là 1009, 1010) cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí cho bà Nguyễn Thị X (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X là bà Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Kim B, ông Nguyễn Phước A, ông Nguyễn Phước H, ông Nguyễn Phước L).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 7.886.000 đồng, do bà X (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X là bà Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Kim B, ông Nguyễn Phước A, ông Nguyễn Phước H, ông Nguyễn Phước L) chịu (đã nộp và chi xong).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị X (có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X là bà Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Kim B, ông Nguyễn Phước A, ông Nguyễn Phước H, ông Nguyễn Phước L) được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS. (Tú)

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

Nguyễn Chí Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Chí Tâm

Phạm Thị Liên Hiệp

Nguyễn Chí Dũng