

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 70/2021/DS-PT

Ngày 01 - 6 - 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 5 và ngày 01 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 17/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2021/QĐ-PT ngày 22-02-2021, quyết định hoãn phiên tòa số 31/2021/QĐ-PT ngày 10-3-2021, số 39/2021/QĐ-PT ngày 25-3-2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 57/2021/TB-TA ngày 14-5-2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp P, xã HH, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh P, sinh năm 1989 (có mặt); địa chỉ: Tổ 6, khu phố H, phường L, Tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ký ngày 10/3/2020 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987 (có mặt); địa chỉ: Ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 04/11/2019.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, xã Y, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hải L, sinh năm 1966 (có mặt); địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền lập ngày 11/02/2020.

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

3.1. Ông Trần Hồng V, sinh năm 1970 (vắng mặt); bà Trần Thị H1, sinh năm 1982 (vắng mặt); anh Trần Anh D, sinh năm 1975 (vắng mặt); bà Trần Thị P, sinh năm 1973 (vắng mặt); chị Trần Thị Thanh T, sinh năm 1977 (vắng mặt); anh Trần Thanh L, sinh năm 1980 (có mặt); anh Trần Thanh L1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, xã Y, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Bà Lê Thị P1, sinh năm 1938 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4A, xã Y, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Ông Nguyễn Hồng Sỹ, sinh năm 1975 (có mặt) và ông Nguyễn Thanh Hùng, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 4A, xã Y, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện H (vắng mặt);

Địa chỉ: Quốc Lộ X, thị trấn P, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Nguyễn M (đã chết năm 2017) gồm có:* Bà Lê Thị P1, sinh năm 1938 (có mặt); ông Nguyễn C, sinh năm 1956 (vắng mặt); địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; ông Nguyễn T, sinh năm 1959 (có mặt), địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; ông Nguyễn H, sinh năm 1961 (vắng mặt), địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1969 (vắng mặt), ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1972 (có mặt), địa chỉ: Ấp P, xã HH, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1975 (có mặt), ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979 (có mặt), địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1967 (vắng mặt), địa chỉ: Tổ X, ấp P, xã HH, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1982 (vắng mặt), địa chỉ: Xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (Bà Nguyễn Thị Thu T1 ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị H (có mặt), theo giấy ủy quyền lập ngày 04/9/2020).

3.7. Văn phòng Công chứng H, huyện H (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1969 là nguyên đơn.

4.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1950, là bị đơn.

4.3. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1980; bà Trần Thị H1, sinh năm 1982; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2010 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông Nguyễn Trường S và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Trường S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo giấy tặng cho đất đề ngày 25/6/1993 giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Trường S, qua đo đạc thực tế sử dụng hiện nay diện tích là 215 m², trong đó thửa 91 là 105 m², thửa đất số 411 diện tích 110 m² tờ bản đồ số 19 xã Y, huyện H, loại đất nông nghiệp có giá trị pháp luật; để ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M cho ông Trần Thanh L và bà Trần Thị H1 được công chứng số 824 quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2019 của Văn phòng Công chứng H, huyện H là vô hiệu.

Về căn cứ yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Vào năm 1993, ông S làm thợ mộc cho nhà bà M và là chỗ quen biết với nhau nên bà M có bán cho ông S một phần diện tích đất là 100 m² với giá 05 phân vàng đã thanh toán hết giá trị, khi bán có làm giấy tay sau này ông Nguyễn Trường S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã mua. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà M là 100 m² thì ông Nguyễn Trường S còn được bà M tặng cho thêm 200 m² nên ông S sử dụng cả hai phần đất này, hai phần đất này hiện nay là liền canh với nhau.

Đối với đất cho thêm 200 m² phần đất này hồ trũng so với phần đất xung quanh kể cả phần đã bán, khi cho hai bên có làm giấy cho đất đề ngày 25/6/1993, diện tích lúc này xác định là 200 m² không xác định được số tờ số thửa vì đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi mua và nhận tặng cho đất của bà M thì ông S sử dụng được một thời gian thì đến năm 1996 ông S để lại cho cha mẹ mình là ông Nguyễn Mừng và bà Lê Thị P sử dụng. Khi ông M và bà P sử dụng đất đã tôn tạo đất để được như hiện nay, hiện nay trên phần đất cho có 02 nhà cấp 4 gồm nhà của ông Nguyễn Hồng S và nhà của ông Nguyễn Thanh H. Vào năm 1994 khi bà M đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M đã làm luôn phần đất cho ông S vào năm 1993 nên sau khi ông S và sau này ông M và bà P sử dụng nhưng không được cấp giấy. Ông S, ông M và bà P nhiều lần trao đổi để hòa giải với bà M nhưng không đạt kết quả. Việc bà M cho ông S đất theo giấy cho đất ngày 25/6/1993 là sự thật, bà M tự viết tay vào giấy cho đất nên dù bà M có chối bỏ chữ ký này thì qua hai cấp giám định đã khẳng định đây là chữ ký của bà M, sau khi nhận đất thì bản thân ông S và gia đình ông S đã tôn tạo đất và sử dụng đất liên tục từ năm 1993 đến nay, trong khi đó vào năm 2000 ông H là chồng bà M mới chết vì vậy dù không ký vào giấy cho đất nhưng ông H đã biết là bà M cho ông S phần diện tích đất này và không phản đối.

Trong trường hợp Tòa án không tách được diện tích đất vì chính sách pháp

luật đất đai không cho phép thì yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho theo giấy cho đất ngày 25/6/1993 thì ông S yêu cầu bà M thanh toán lại giá đất cũng như giá tài sản trên đất và công sức chúng tôi tôn tạo như san lấp và xây dựng trên đất theo giá của hội đồng định giá cho nguyên đơn, còn quan hệ tặng cho giữa nguyên đơn với ông M và bà P các bên sẽ tự giải quyết. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M và ông S vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Về căn cứ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M cho ông Trần Thanh L và bà Trần Thị H1 vô hiệu vì những lý do như sau:

Các bên trong hợp đồng thực hiện hợp đồng tặng cho trong khi thửa đất này đang tranh chấp vụ án đã được thụ lý từ năm 2012 nhưng chưa được giải quyết xong, trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chính phần đất mà bà M tặng cho anh L đó là một phần của thửa đất số 91 và 411 tờ bản đồ số 19 xã Y, quá trình tham gia tố tụng bị đơn và anh L đã biết là đất đang tranh chấp, hơn nữa gia đình nguyên đơn cũng đang ở trên đất liên tục từ năm 1993 đến nay. Do đó bà Nguyễn Thị M ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh L và bà Trần Thị H là có ý định tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thực hiện ký giấy tặng cho trước đó và trái luật nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này là vô hiệu.

Theo bản khai ngày 03/7/2013 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn – bà Nguyễn Thị M và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S vì những lý do sau:

Vào năm 1991, khi gia đình bà M làm nhà thì có nhờ ông S là thợ mộc đóng cửa gỗ, khi thanh toán tiền công thì ông S đề nghị đổi số tiền công lấy 100m² đất mặt tiền đường 328 để sử dụng nên vợ chồng bà M và ông H đồng ý, các bên đã làm “đơn xin sang nhượng đất” đề ngày 19/5/1993 có chữ ký của cả vợ chồng bà M, ông Trần Công H, đã được Ủy ban nhân dân xã Y xác nhận vào ngày 19/5/1993, sau này khi đo đạc thì phần đất chuyển nhượng này ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S sử dụng một thời gian thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn M sinh sống. Vào khoảng năm 1998 khi gia đình ông Nguyễn M xây nhà trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà M thì có lấn sang phần diện tích còn lại của bà M, cứ mỗi chiều về các con ông M lại đổ đất xuống phần hố trũng của nhà bà M kế bên phần đất đã bán để san lấp và xây thêm 02 căn nhà nữa hiện nay chính là phần đất tranh chấp, khi đổ đất và xây nhà ngoài phần đất đã bán thì tôi đã có ý kiến phản đối nhưng ông M và gia đình vẫn cứ xây.

Việc nguyên đơn cho rằng bà M tặng cho nguyên đơn là hoàn toàn bịa đặt vì giấy tặng cho đất ngày 25/6/1993 không phải do bà M viết ra, hơn nữa phần đất này là của cả vợ chồng bà M và ông H, khi viết giấy bán đất cho ông S có cả vợ chồng ký, nay cho diện tích đất nhiều hơn thì phải có hai người cùng ký nhưng giấy này chỉ có một mình bà M ký là không đúng, nên việc ông S lợi dụng mua đất của bà M

100m² rồi sau đó lần thêm ra để xây dựng chứ không phải bản thân bà M cho đất. Giả thiết như phía ông S nói phần đất cho này là hồ trũng, không canh tác được nhưng lại là mặt tiền đường Tỉnh Lộ 328 nên nếu cho phần đất này thì phía sau sẽ không có giá trị, hơn nữa phần đất 100m² là diện tích nhỏ hơn thì bán thì không thể cho phần đất 200m² kế bên được, bà M xác nhận chỉ cho mượn làm hoa màu để ăn chứ không tặng cho được. Bên cạnh đó giả sử bà M cho ông S đất thật thì tại sao ông S lại không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng lúc với phần đất đã mua, trong khi đất mua thì làm thủ tục cấp giấy ngay đợt đầu tiên của xã và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996.

Trước đây bản thân bà M đã có đơn tranh chấp yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Y giải quyết tranh chấp đất đai buộc gia đình ông M giao trả đất nhưng sau này khi biết nhà nước có kế hoạch mở rộng tỉnh lộ 328 và sẽ thu hồi hết phần đất nhà ông M lấn chiếm thì bà M đã không có ý kiến phản đối nữa vì nghĩ rằng sau khi Nhà nước thu hồi sẽ đền bù tiền đất cho người có sổ đỏ, còn phần nhà do gia đình ông M xây dựng thì gia đình ông M sẽ hưởng tiền đền bù nhà cửa nên không có ý kiến tranh chấp nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M cho ông Trần Thanh L và bà Trần Thị H1 được công chứng số 824 quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2019 của Văn phòng Công chứng H, huyện H là vô hiệu của nguyên đơn thì bà M không đồng ý vì khi bà tặng cho con trai và con dâu của bà không gặp bất cứ trở ngại nào, nay hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, anh L và chị H1 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu của hợp đồng. Sau khi tặng cho thì ông L và bà H1 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà và các con vẫn đang sử dụng liền canh với các thửa đất khác nên không có sự chuyển giao về đất nên giả sử Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 824 vô hiệu thì bà M không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Thanh L trình bày: Nguồn gốc phần đất mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp là của cha mẹ ông L là ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị M khai phá, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, năm 2000 ông Hồng chết thì các con bà M và ông H đã làm thủ tục thừa kế để bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 25/8/2009 bà M đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sự chỉnh lý của Văn phòng đăng ký đất đai, trong đó thửa đất số 91 còn lại diện tích là 4204m², thửa đất số 411 còn lại là 126m², lúc đó gia đình biết ông S và gia đình ông S đã sử dụng đất nhưng chưa cần thiết nên chưa đòi lại, qua thời gian ông S và gia đình ông S có xe tải ben nên cứ đổ đất lấn dần, do đó với tư cách cá nhân và đại diện theo ủy quyền của các người ủy quyền gồm ông Trần Hồng V, Trần Thị P1, Trần Anh D và Trần Thanh T thì ông Linh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M cho ông Trần Thanh L

và bà Trần Thị H1 vô hiệu được công chứng số 824 quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2019 của Văn phòng Công chứng H, huyện H là vô hiệu thì ông L không đồng ý vì khi bà M tặng cho con trai và con dâu của bà không gặp bất cứ trở ngại nào hơn nữa việc tặng cho của bà đã thực hiện sau khi có thủ tục khai nhận di sản thừa kế, nay hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, anh L và chị H1 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu của hợp đồng. Về đất thì bà và các con vẫn đang quản lý sử dụng cùng với các thửa đất khác liền canh với thửa đất số 91 và 411 nên cũng không có sự chuyển giao, nếu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M cho ông L thì ông cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với bà M.

Bà Trần Thị H1 trình bày: Bà H1 và vợ của ông L và nhất trí với ý kiến của ông L, không bổ sung gì thêm.

Bà Trần Thị D trình bày: Nguồn gốc phần đất mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp là của cha mẹ bà D là ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị M mua lại vào năm 1984, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, sau khi ông H chết thì các con bà M và ông H đã làm thủ tục thừa kế để bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà D có ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin vắng mặt tại Tòa án cũng như các phiên tòa xét xử.

Bà Lê Thị P và ông Nguyễn M trình bày: Vào năm 1996 con ông bà là Nguyễn Trường S có nhượng lại cho ông bà thửa đất số 89, 90 tờ bản đồ số 19, trong đó thửa 89 có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Trần Công H và bà Nguyễn Thị M và phần đất kê bên thửa đất số 89 là phần đất mà bà M đã viết giấy tay cho đất vào năm 1993 với nội dung: Bà Nguyễn Thị M cho ông Nguyễn Trường S 01 phần đất, đến năm 1998 thì ông bà đổ đất san bằng khoảng 200 xe đất đổ vào hố trũng và hố bom, đến năm 1999 ông bà xin UBND xã Y làm nhà ở, đến năm 2001 thì làm 02 căn nhà cấp 4 và 01 căn nhà chăn nuôi trên diện tích 200m² trên phần đất bà M cho Nguyễn Trường S, năm 2010 khi ông M và bà P xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà bà M cho ông Nguyễn Trường S thì mới phát hiện phần đất này hiện nay bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó gia đình ông bà có đưa đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Y giải quyết tranh chấp thì bà Nguyễn Thị M có ý kiến là cho làm nhà nhưng không cất đất, lần thứ hai giải quyết bà M cũng nói cho ở và không chịu tách thửa đất cho gia đình tôi, như vậy là từ khi cho đất đến khi xảy ra tranh chấp đã hơn 15 năm mà bà M không có ý kiến gì. Sau này khi ông M chết, bà P vẫn giữ nguyên ý kiến của mình là việc cho đất giữa bà M và ông S là có thật vì lúc này phần đất này rất trũng thấp so với mặt đường Tỉnh Lộ 328, phải san lấp rất nhiều mới có được nền bằng phẳng như hiện nay. Việc ông S đi làm giấy đỏ đối với thửa đất mua của bà M còn phần được bà M cho đất thì chưa làm nhưng sau này vào năm 2010 ông M đi làm thì bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Hùng V trình bày: Ông V là con của ông M và bà P, ông V nhất trí với ý kiến và yêu cầu của ông S, trường hợp Tòa án không thể tách thửa để thực hiện hợp đồng tặng cho thì yêu cầu bà M thanh toán lại giá đất cũng như giá tài sản

trên đất và công sức gia đình tôn tạo như san lấp và xây dựng trên đất theo giá của hội đồng định giá cho bà P và các đồng thừa kế cho ông M.

Ông Nguyễn Thanh H trình bày: Hiện nay trên phần đất mà bà M cho anh S thì ông M bà P làm cho ông H làm một căn nhà và hiện nay ông H là người trực tiếp ở trên đất. Với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông M thì ông H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho giữa bà M với ông S để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho nhưng không đủ điều kiện tách thửa thì ông H nhất trí với yêu cầu của ông S yêu cầu bà M thanh toán lại giá đất cũng như giá tài sản trên đất và công sức ông S tôn tạo như san lấp và xây dựng trên đất theo giá của hội đồng định giá cho ông S. Đối với căn nhà số 1 do ông H đang ở hiện nay có giá 4.300.500 đồng thì ông sẽ giao trả mặt bằng và yêu cầu bà M thanh toán lại giá trị căn nhà này với số tiền 4.300.500 đồng.

Ông Nguyễn Hồng S1 trình bày: năm 1998 sau khi hoàn thành nghĩa vụ quân sự về địa phương thì thấy cha mẹ đang ở trên đất của ông S mua lại của bà M và ông H, đến năm 2005 khi ông S1 làm nhà thì có xin ý kiến trưởng ấp và lúc này bà M có ra chỉ ranh cho ông S1 làm nhà, căn nhà hiện nay là căn nhà số 2 do ông S1 bỏ tiền ra xây dựng hiện nay còn lại là 8.700.000 đồng. Nếu Tòa án không cho tách thửa đất hay tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M với ông S vô hiệu thì yêu cầu bà M phải thanh toán lại giá trị căn nhà với số tiền 8.700.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Bà T lấy chồng và đến xã Hòa Hiệp sinh sống đã lâu, bà không nắm rõ được nội dung tranh chấp chỉ thấy cha mẹ và các anh chị em sử dụng phần đất này từ trước đến nay, bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Ông Nguyễn T1, Nguyễn H và bà Nguyễn Thị Thu T1: Không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Áp dụng: Các Điều 26, 35, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng tiểu mục b.3, điểm b, khoản 2 của phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 122, 123 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 24, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 24, Điều 27 của nghị quyết nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Án lệ số 04/2016/AL.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Trường S đối với các bị đơn là bà Nguyễn Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Trường S số tiền 1.397.500.000 đồng;

Buộc bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho ông Nguyễn Thanh H số tiền 4.300.500 đồng;

Buộc bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng S1 8.700.000 đồng.

Các ông Nguyễn Trường S, Nguyễn Thanh H và Nguyễn Hồng S1 phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị M mặt bằng quyền sử dụng đất của diện tích 215m², trong đó thửa 91 là 105m², thửa đất số 411 diện tích 110m² tờ bản đồ số 19 xã Y, huyện H, có tứ cận như sau: mặt tiền đường Tỉnh lộ 328 chiều dài 20,79m, phía sau giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 91 là 21,13m, phía nam giáp đất của bà P là 10,56m, phía bắc giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 91 và 411 tờ bản đồ số 19 xã Y là 9,97m, theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 21/02/2020.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 91, 411 tờ bản đồ số 19 xã Y giữa bà Nguyễn Thị M với ông Trần Thanh L và bà Trần Thị H1 số 824 quyền số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2019 của Văn phòng Công chứng Hòa Bình, huyện H vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng thửa đất số 91 và 411, các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Giành cho bà Nguyễn Thị M và ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu có.

Giành cho bà Lê Thị P và các đồng thừa kế của ông M quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng với ông Nguyễn Trường S nếu có.

2. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Kháng cáo của đương sự:

Ngày 26 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn – ông Nguyễn Trường S làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự trong vụ án đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Căn cứ Mảng trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H lập ngày 01-6-2021 thì:

- Bà Nguyễn Thị M, ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 có nghĩa vụ giao lại diện tích đất 190,1 m² ký hiệu lô B có tọa độ (1,2,3,7,8,9,10,1) cho ông Nguyễn Trường S quản lý và sử dụng.

- Ông Nguyễn Trường S, ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà, mái tôn được xây dựng trên diện tích đất ký hiệu lô A để giao lại diện tích đất 113,2 m² được ký hiệu lô A có tọa độ (3,4,5,6,7,3) cho ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 quản lý và sử dụng.

- Về chi phí tố tụng: Các đương sự đã nộp tạm ứng thì tự nguyện chịu; đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trường S tự nguyện chịu án phí 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Hoàng và ông Nguyễn Trường S đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Trường S thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận những nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Các đương sự đã nộp xong.

[4] Về án phí:

Ông Nguyễn Trường S tự nguyện nộp nên phải chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[4.2] Do các đương sự thỏa thuận được với nhau tại phiên tòa nên người kháng cáo là ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Trường S mỗi bên phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị M được miễn án phí phúc thẩm, do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 14-10-2020 của Tòa án nhân dân huyện H;

1. Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 12, 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

2. Tuyên xử: Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Bà Nguyễn Thị M, ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 có nghĩa vụ giao lại diện tích đất 190,1 m² ký hiệu lô B có tọa độ (1,2,3,7,8,9,10,1) được thể hiện trên Mảng trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H lập ngày 01-6-2021 cho ông Nguyễn Trường S quản lý và sử dụng.

2.2. Ông Nguyễn Trường S, ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà, mái tôn được xây dựng trên diện tích đất ký hiệu lô A để giao lại diện tích đất 113,2 m² được ký hiệu lô A có tọa độ (3,4,5,6,7,3) được thể hiện trên Mảng trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H lập ngày 01-6-2021 cho ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 quản lý và sử dụng.

Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký biến động và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

2.3. Về chi phí tố tụng: Các đương sự nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trường S phải chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005586 ngày 14-6-2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông S đã nộp xong.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trường S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003919 ngày 06-02-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Trường S phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008860 ngày 28-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông S đã nộp xong.

Ông Trần Thanh L, bà Trần Thị H1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008857 ngày 27-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Linh, bà Hoàng đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 01-6-2021).

(Kèm theo Bản án là Mảng trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H lập ngày 01-6-2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long