

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 230/2023/DS-PT

Ngày 07-7-2023

V/v tranh chấp liên quan đến huỷ hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chia
di sản thừa kế, công nhận hiệu lực hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Bà Trịnh Thị Phúc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Phát – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 07 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất, công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà Trần Ngọc L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: số A, ấp K, xã L, huyện T1, tỉnh Long An.

- **Bị đơn:**

1. Ông Trương Văn L1, sinh năm 1956;

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: số B, đường K1, Khu phố M, Phường M1, thị xã T2, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị S: ông Trương Văn L1, sinh năm 1956;

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 08/9/2022 được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1951;

Địa chỉ: số C, ấp C, xã H, huyện T1, tỉnh Long An.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1956;

Địa chỉ: số D, ấp C, xã H, huyện T1, tỉnh Long An.

3. Bà Trần Thị Thu N2, sinh năm 1964;

Địa chỉ: ấp N, xã T3, huyện M, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Thu N2: Luật sư Nguyễn Minh C2, Văn phòng Luật sư A, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

4. Ông Trần Phương Đ, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện T1, tỉnh Long An.

5. Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1: bà Bùi Thị Đ1, Trưởng Văn phòng.

6. Công chứng viên Bùi Thị Đ1.

Địa chỉ: số Y, đường K1, Khu phố B, Phường M, thị xã T2, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn bà Trần Ngọc L.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thu N2, ông Trần Phương Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện gửi đến Toà án ngày 26 tháng 4 năm 2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Ngọc L trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 241, 273, 274, 309 và 311 cùng tờ bản đồ số 3 toạ lạc tại ấp C, xã H, huyện T1, tỉnh Long An trước đây thuộc quyền sử dụng của mẹ bà là cụ Hoàng Thị C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 327859 do Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp ngày 22/9/1997. Ngày 22/8/2008, cụ Hoàng Thị C có lập hợp đồng tặng cho các phần đất trên cho bà Trần Thị S và ông Trương Văn L1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 411, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2008 do Phòng Công chứng A tỉnh Long An chứng nhận. Tuy nhiên, tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho, cụ C đã lớn

tuổi không còn khả năng nhận thức, đồng thời hợp đồng đã vi phạm về phần nội dung vì diện tích được tặng cho không đúng với diện tích thực tế, do cụ C có tranh chấp liên quan đến các phần đất trên với cụ Lê Thị K từ năm 1997 đến năm 2010 mới được Ủy ban nhân dân huyện T1 giải quyết xong bằng Quyết định số 1781 ngày 11/6/2010. Ngày 24/8/2010, cụ C chết không để lại di chúc, sau đó các thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C không thỏa thuận được với nhau về việc phân chia thừa kế di sản của cụ C để lại, nên phát sinh tranh chấp.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 411, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2008 giữa cụ Hoàng Thị C và bà Trần Thị S, ông Trương Văn L1 do Phòng Công chứng A tỉnh Long An chứng nhận.

- Chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với các tài sản gồm: một phần thửa đất 241, diện tích 28.912m²; thửa đất số 273, diện tích 2.976m²; thửa đất 274, diện tích 8.145m²; thửa đất 309, diện tích 4.740m²; thửa đất 311, diện tích 13.678m², đã được đo đạc diện tích thực tế theo Mẫu trích đo địa chính số 137 – 2022 và số 138 – 2022 cùng ngày 17/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T1. Chia thành 06 kỷ phần bằng nhau cho các thừa kế của cụ Hoàng Thị C, mỗi người nhận 01 kỷ phần bằng hiện vật là quyền sử dụng đất tương đương 9.741,8m², trong đó bà L yêu cầu được nhận 01 kỷ phần là diện tích 9.741,8m² đất thuộc một phần thửa 241 có vị trí: Bắc giáp thửa 1102, 1103; Nam giáp thửa 1201; Tây giáp Bờ Kênh R; Đông giáp phần còn lại của thửa 241.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 411, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2008 giữa cụ Hoàng Thị C với bà Trần Thị S, ông Trương Văn L1 do Phòng Công chứng A tỉnh Long An chứng nhận để bà Trần Thị S, ông Trương Văn L1 được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 241, 273, 274, 309 và 311, tờ bản đồ số 3, xã H, huyện T1, tỉnh Long An là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Trong đơn khởi kiện phản tố ngày 05 tháng 7 năm 2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trương Văn L1, bà Trần Thị S, đồng thời ông L1 đại diện hợp pháp cho bị đơn bà Trần Thị S trình bày:

Ông và bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Bởi vì các thửa đất 241, 273, 274, 309 và 311 trước đây vào những năm 1980 cha mẹ ruột của bà S (là cụ Trần B và cụ Hoàng Thị C) đã cho vợ chồng bà S, ông L1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Vợ chồng bà S, ông L1 đã trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác các thửa đất này từ năm 1980 cho đến nay. Cụ Trần B chết năm 1984. Đến năm 2008, thì cụ C đã làm thủ tục tặng cho nhiều thửa đất cho bà S và ông L1, trong đó có các thửa đất 241, 273, 274, 309 và 311 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 411, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2008 giữa cụ Hoàng Thị C và bà Trần Thị S, ông Trương Văn L1, do Phòng Công chứng A tỉnh Long An chứng nhận. Tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho thì

cụ C vẫn còn minh mẫn, không có việc không còn khả năng nhận thức như lời bà L trình bày.

Tuy nhiên, do có cụ Lê Thị K tranh chấp một phần đất trong các thửa đất trên với cụ C nên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bà S với ông L1. Phần diện tích đất tranh chấp giữa cụ C với cụ K đã được giải quyết công nhận cho cụ K. Phía cụ C cũng như ông L1 và bà S đều đồng ý việc giải quyết này. Ông L1 và bà S xác định các thửa đất 241, 273, 274, 309 và 311 là tài sản hợp pháp của cụ C, đã được cụ Hoàng Thị C tặng cho bà S và ông L1 hợp pháp vào năm 2008, không còn di sản thừa kế của cụ C, việc bà L yêu cầu chia thừa kế là không có căn cứ.

Phía bị đơn yêu cầu phản tố công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 411, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2008 giữa cụ Hoàng Thị C với bà Trần Thị S, ông Trương Văn L1 do Phòng Công chứng A tỉnh Long An chứng nhận để bà Trần Thị S, ông Trương Văn L1 được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 241, 273, 274, 309 và 311, tờ bản đồ số 3, xã H, huyện T1, tỉnh Long An.

Trong các đơn yêu cầu độc lập cùng ngày 05 tháng 7 năm 2022 và các lời trình bày trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thu N2, ông Trần Phương Đ trình bày:

Bà N1, bà N2, ông Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L1, bà S. Bởi vì, tại thời điểm tặng cho, cụ Hoàng Thị C đã 82 tuổi, không còn minh mẫn. Ngoài ra, lúc đó các phần đất mà cụ C tặng cho bà S, ông L1 đang có tranh chấp với cụ Lê Thị K nên hợp đồng tặng cho trên là không hợp pháp. Bà N1, bà N2, ông Đ yêu cầu chia di sản của cụ C để lại là: một phần thửa đất 241, diện tích 28.912m²; thửa đất số 273, diện tích 2.976m²; thửa đất 274, diện tích 8.145m²; thửa đất 309, diện tích 4.740m²; thửa đất 311, diện tích 13.678m² đã được đo đạc diện tích thực tế theo Mẫu trích đo địa chính số 137 – 2022 và số 138 – 2022 cùng ngày 17/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T1, làm 06 kỷ phần bằng nhau, mỗi người nhận 01 kỷ phần bằng hiện vật là quyền sử dụng đất tương đương 9.741,8m². Trong đó bà N1 yêu cầu được nhận 01 kỷ phần là diện tích 9.741,8m² đất thuộc một phần thửa 241 có vị trí: Bắc giáp thửa 1103, 243; Nam giáp thửa 1201; Tây giáp một phần thửa 241 mà bà L yêu cầu nhận; Đông giáp phần còn lại của thửa 241; bà N2 yêu cầu được nhận 01 kỷ phần là diện tích 9.741,8m² đất thuộc một phần thửa 241 có vị trí: Bắc giáp thửa 1103, 243; Nam giáp thửa 1201; Tây giáp một phần thửa 241 mà bà L yêu cầu nhận; Đông giáp phần còn lại của thửa 241 và 01 phần thửa 273 có vị trí: Bắc giáp thửa 276; Nam giáp thửa 307; Tây giáp Bờ Kênh TĐ7; Đông giáp phần còn lại của thửa 273; ông Đ yêu cầu được nhận 01 kỷ phần là diện tích 9.741,8m² đất thuộc một phần thửa 273, một phần thửa 274 có vị trí: Bắc giáp thửa 276; Nam giáp thửa 307; Tây giáp một phần thửa 273 mà bà N2 yêu cầu nhận; Đông giáp phần còn lại của thửa 274.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày:

Bà xác định các thửa đất 241, 273, 274, 309 và 311 trước đây là tài sản hợp pháp của mẹ ruột của bà là cụ Hoàng Thị C. Tuy nhiên, vào ngày 22/8/2008, cụ C đã tặng cho các thửa đất trên cho bà Trần Thị S và ông Trương Văn L1. Việc tặng cho này là hợp pháp, nên đã không còn là tài sản của cụ C. Tại thời điểm cụ C xác lập hợp đồng tặng cho thì vẫn còn minh mẫn bình thường, không có việc không còn khả năng nhận thức như lời bà L trình bày. Do đó, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L. Bà H xác định các thửa đất 241, 273, 274, 309 và 311 là tài sản hợp pháp của bà S và ông L1. Bà H không có tranh chấp gì với bà S, ông L1 liên quan đến tài sản này và đồng ý với yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1 (được chuyển đổi từ Phòng Công chứng A tỉnh Long An) do bà Bùi Thị Đ1 là đại diện đồng thời bà Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Việc chứng nhận hợp đồng tặng cho được Phòng Công chứng A tỉnh Long An thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng theo quy định pháp luật tại thời điểm chứng nhận. Trong quá trình thực hiện, công chứng viên đã kiểm tra, trao đổi, giải thích cụ thể cho các chủ thể tham gia hợp đồng, đồng thời cam đoan chủ thể tham gia hợp đồng đủ minh mẫn, tinh táo phù hợp quy định của pháp luật. Bà Trần Ngọc L yêu cầu hủy văn bản công chứng là không có cơ sở. Đồng thời, Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1 xin vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, đối chất, phiên xét xử của vụ án nêu trên.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T1 đã căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 199, 200, 201, 244, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 634, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 459, 612 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4, 6, 37 Luật Công chứng năm 2006; Điều 6, 12, 26 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Ngọc L.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thu N2, ông Trần Phương Đ.
3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trương Văn L1 và bà Trần Thị S.

3.1. Xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 411, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2008 giữa cụ Hoàng Thị C với bà Trần Thị S, ông Trương Văn L1 do Phòng Công chứng A tỉnh Long An chứng nhận liên quan đến các tài sản là: Một phần thửa đất 241, diện tích 28.912m²; thửa đất số

273, diện tích 2.976m²; thửa đất 274, diện tích 8.145m²; thửa đất 309, diện tích 4.740m²; thửa đất 311, diện tích 13.678m² (diện tích thực tế thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 137 – 2022 và số 138 – 2022 cùng ngày 17/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T1) là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

3.2. Bà Trần Thị S, ông Trương Văn L1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tài sản là: Một phần thửa đất 241, diện tích 28.912m²; thửa đất số 273, diện tích 2.976m²; thửa đất 274, diện tích 8.145m²; thửa đất 309, diện tích 4.740m²; thửa đất 311, diện tích 13.678m² (vị trí tứ cạnh, diện tích thực tế thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 137 – 2022 và số 138 – 2022 cùng ngày 17/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T1) theo quy định của pháp luật.

3.3. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị S, ông Trương Văn L1 theo nội dung quyết định của bản án.

4. Về chi phí tố tụng là 12.308.000đồng, bà Trần Ngọc L phải chịu toàn bộ, bà L đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Miễn toàn bộ án phí cho bà Trần Ngọc L, bà Trần Thị N1, ông Trần Phương Đ.

5.2. Bà Trần Thị Thu N2 phải chịu 300.000đồng án phí sung ngân sách Nhà nước. Chuyển khoản tiền tạm ứng án phí bà N2 đã tạm nộp là 21.000.000đồng theo biên lai thu số 0004339 ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1 sang thi hành án phí, nên hoàn lại cho bà N2 số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 20.700.000đồng

5.3. Ông Trương Văn L1, bà Trần Thị S, bà Trần Thị H không phải chịu án phí.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/4/2023 nguyên đơn bà Trần Ngọc L, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thu N2, ông Trần Phương Đ làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, của bà N1, bà N2 và ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn bà Trần Ngọc L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, bà chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế của mẹ bà là cụ Hoàng Thị C dẫn đến việc yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa cụ C với ông L1 bà S để giao trả quyền sử dụng đất trở về di sản thừa kế, việc yêu cầu huỷ hợp đồng hay vô hiệu hợp đồng thì bà không hiểu

biết, do ông L1 bà S tự ý lập hợp đồng tặng cho, chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất của mẹ bà sang ông L1 bà S nên các anh chị em không đồng ý. Vào thời điểm lập hợp đồng tặng cho thì cụ C đã cao tuổi, bị bệnh không thể đi lại được, không còn minh mẫn, khi mẹ bà lập hợp đồng tặng cho đất cho ông L1 bà S các anh chị em không biết. Sau khi mẹ bà chết, các anh chị em yêu cầu phân chia đất thì ông L1 ngăn cản, lúc đó mới biết có hợp đồng tặng cho. Ngoài ra, thửa đất số 241 vẫn còn một phần diện tích Toà án cấp sơ thẩm chưa đề cập, chưa được đưa vào mảnh trích đo địa chính mặc dù phía nguyên đơn cũng có yêu cầu vì diện tích đất này thuộc một phần thửa 241 trong hợp đồng tặng cho. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thu N2 ông Trần Phương Đ thống nhất với trình bày của bà L, không rút đơn khởi kiện độc lập và không rút yêu cầu kháng cáo, ông Đ và bà N2 trình bày, hiện ông Đ và bà N2 sử dụng 3 thửa đất số 273, 274 và 309, bà N2 sử dụng đất chỉ là sử dụng dùm cho ông Đ, không phải là đất bà N2 được tặng cho. Về nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp là do gia đình cụ C và cụ B khai hoang làm kinh tế mới từ năm 1960 khi di cư từ Quảng Bình vào Nam, không phải của ông L1 và bà S.

Bị đơn ông Trương Văn L1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà L, bà N1, bà N2 và ông Đ, trình bày cho rằng, ông L đồng ý giao lại quyền sử dụng 3 thửa đất số 273, 274 và 309 cho phía các chị em của bà S, nhưng do nguyên đơn bà L và các chị em khác không đồng ý nên ông L1 cũng không đồng ý, nhưng ông L1 không có yêu cầu phản tố buộc những người đang sử dụng đất giao lại quyền sử dụng đất. Trường hợp Toà án giao 3 thửa đất 273, 274 và 309 cho ông Đ đề nghị để lại phần diện tích đất làm đường tưới tiêu nước. Đối với thửa đất số 241, 311, hiện nay ông L1 đang cho ông Đặng Văn Đ1 là con của bà Trần Thị H thuê sử dụng, ông Đ1 sử dụng đất từ năm 2011 cho đến nay, nhưng ông không trình bày cho Toà án cấp sơ thẩm vấn đề này.

Luật sư Nguyễn Minh C2 phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Thu N2 trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập và yêu cầu kháng cáo của bà N2 vì các căn cứ sau đây:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất cụ C tặng cho ông L1 bà S được các bên thừa nhận là tài sản chung của cụ C và cụ B, cụ B chết không để lại di chúc, ½ tài sản chung trở thành di sản thừa kế, Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định quyền sử dụng đất của cụ C công nhận hợp đồng tặng cho là không đúng. Vào thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì cụ C bị bệnh, việc này được nhiều người biết, trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện ý chí của cụ C, vì người yêu cầu công chứng là bà S không phải là cụ C, giấy chứng minh nhân dân được sử dụng công chứng cũng đã hết thời hạn sử dụng. Vì vậy đề nghị Toà án làm rõ vấn đề năng lực hành vi dân sự của cụ C và trình tự thủ tục công chứng.

Đối với quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng tặng cho, vào thời điểm tặng cho thì các thửa đất số 351, 354, 355 có tranh chấp với cụ K, nên hợp đồng tặng cho không đủ điều kiện để công chứng chứng thực.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bà Trần Ngọc L, bà Trần Thị N1, Trần Thị Thu N2, ông Trần Phương Đ đảm bảo thời hạn tố tụng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nội dung đơn kháng cáo phù hợp theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên có đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà L cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N1, bà N2, ông Đ thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất thừa nhận ông Nguyễn Văn Đ1 là con rể của bà H hiện đang thuê các thửa đất 241, 311 từ ông L1, bà S để canh tác, sử dụng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa ông Đ1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là chưa đảm bảo quyền lợi của ông Đ1.

Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L1 cũng đồng thời là đại diện của bà S thống nhất với các đương sự còn lại xác nhận phần đất đang tranh chấp hiện nay là của cụ C được Ủy ban nhân dân huyện T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên việc trình bày này của ông L1 lại có sự mâu thuẫn với ý kiến của bà S, bởi theo như ý kiến tự khai của bà S cho rằng phần đất này là thuộc quyền sử dụng đất của bà S đã khai phá đất hoang để canh tác sản xuất từ năm 1980 đến nay, việc cấp giấy chứng nhận cho cụ C là không đúng đối tượng sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ vấn đề này. Đồng thời, theo ông L1 trình bày thì hiện nay bà S đã đi định cư ở nước ngoài, hiện không có mặt ở Việt Nam nên cần xem xét xác minh điều kiện được nhận tặng cho đất nông nghiệp của bà S trước khi công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do đó, cần thiết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án để đưa đầy đủ người tham gia tố tụng; đồng thời xác minh, thu thập thêm chứng cứ để có đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Từ những phân tích trên, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Trần Ngọc L, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thu N2, ông Trần Phương Đ và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Ngọc L, của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thu N2, ông Trần Phương Đ được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Đ1, Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1 do bà Bùi Thị Đ1 đại

diện vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Trần Ngọc L khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa cụ Hoàng Thị C và bà Trần Thị S ông Trương Văn L1, được chứng nhận của Phòng Công chứng A tỉnh Long An, số 411 Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2008. Theo đó cụ C đã tặng cho bà S và ông L1 75.048m² đất thuộc các thửa 241, 273, 274, 309, 311, 351, 354, 355 cùng tờ bản đồ số 3, yêu cầu chia di sản thừa kế đối với các thửa đất số 241, 273, 274, 309, 311. Bà L cho rằng do cụ C lớn tuổi không có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các diện tích đất tặng cho không đúng diện tích đất thực tế do cụ C có tranh chấp với cụ K có liên quan đến các diện tích đất tranh chấp từ năm 1997 đến năm 2010 mới được giải quyết. Các căn cứ này là căn cứ vô hiệu hợp đồng theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015, không phải là căn cứ huỷ hợp đồng, đồng thời bà L không phải là một trong các bên trong giao dịch hợp đồng tặng cho nên không thể yêu cầu huỷ hợp đồng theo quy định tại Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên toà phúc thẩm, bà L trình bày cho rằng mục đích khởi kiện chỉ yêu cầu huỷ hợp đồng hoặc vô hiệu hợp đồng tặng cho, giao quyền sử dụng đất trả về cho cụ C làm di sản thừa kế, nên Hội đồng xét xử xem xét các căn cứ cho yêu cầu vô hiệu hợp đồng theo yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn.

[4] Bị đơn ông Trương Văn L1 bà Trần Thị S có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/8/2008, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thu N2, ông Trần Phương Đ có yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ C. Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của bà N1, bà N2, ông Đ, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã kháng cáo.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Ngọc L, của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1, bà Trần Thị Thu N2, ông Trần Phương Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu chia thừa kế thấy rằng:

[5.1] Về hình thức của hợp đồng: hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa cụ Hoàng Thị C và bà Trần Thị S ông Trương Văn L1, được chứng nhận của Phòng Công chứng A tỉnh Long An, số 411 Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2008 đảm bảo điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 35, Điều 37 của Luật Công chứng năm 2006.

[5.2] Về nội dung của hợp đồng: hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C và ông L1 bà S đối với các thửa đất số 241, 273, 274, 309, 311, 351, 354, 355 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/9/1997 số vào sổ cấp giấy 532 QSDĐ/1010-LA của cụ Hoàng Thị C. Tuy nhiên vào thời điểm lập hợp

đồng tặng cho thì các thửa đất số 351, 354, 355 do bà Lê Thị K trực tiếp sử dụng và có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân huyện T1 giải quyết khiếu nại bằng Quyết định số 30/QĐ.UB ngày 03/5/1997 và Quyết định số 2135/1998/QĐ.UB ngày 28/8/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An, bác đơn khiếu nại đòi đất của cụ C, như vậy vào thời điểm lập hợp đồng thì quyền sử dụng đất tại các thửa 351, 354, 355 không còn là của cụ C. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L1 và các đương sự khác đều trình bày nguồn gốc đất là tài sản của cụ C, tuy nhiên trong đơn ngày 15/12/2011 (BL 192-193) bà S trình bày cho rằng quyền sử dụng đất do bà khai phá sản xuất, cha mẹ bà già yếu không có khả năng lao động sản xuất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ C là sai đối tượng, yêu cầu thu hồi quyền sử dụng đất của cụ C. Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà N2 và các đương sự đều thống nhất trình bày cho rằng, quyền sử dụng đất là tài sản chung của cụ C và cụ B, khi cụ B chết thì ½ quyền sử dụng đất là di sản thừa kế, vấn đề này cũng cần làm rõ.

[5.3] Đối với thửa 241, một phần diện tích đất thuộc thửa 241 chưa được đề cập xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày phần còn lại thửa 241 thuộc ranh giới thị xã T2 nên không xem xét giải quyết trong vụ án, tuy nhiên phần này chưa được đề cập đến trong bản án sơ thẩm và thửa 241 trong hợp đồng tặng cho được các bên đang tranh chấp.

[5.4] Đối với chủ thể của các bên trong hợp đồng: Vào thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì cụ C đã 82 tuổi, phía nguyên đơn cho rằng cụ C không có đủ năng lực hành vi dân sự, tuy nhiên không có chứng cứ chứng minh vấn đề này, trong khi Văn phòng Công chứng Bùi Thị Đ1 và ông Trương Văn L1 xác nhận cụ C có đủ năng lực hành vi dân sự. Xem xét các bản sao của hợp đồng tặng cho thì thể hiện có sự khác nhau về dấu vân tay và chữ ký của cụ C, trong bản sao của hợp đồng tặng cho tại Bút lục 203 không thể hiện dấu chữ ký của cụ C, nhưng trong bản sao bút lục số 214 thể hiện có chữ ký chưa rõ nét của cụ C, không thể hiện tên của người làm chứng trong hợp đồng tặng cho, chưa xác định được cụ C biết chữ hay không, cần thiết phải có người làm chứng hay không để đảm bảo hiệu lực của hợp đồng.

[6] Đối với bà Trần Thị S, theo xác nhận của Công an Phường 1 thị xã T2 trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, thì bà S hiện đang sinh sống tại Hoa Kỳ, ông L1 cho rằng bà S đã định cư tại Hoa Kỳ từ năm 2012, tuy nhiên bà S lại yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho được đứng tên quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, việc công nhận cho bà S được nhận quyền sử dụng đất lúa không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013, vấn đề này, bà S cũng chưa có ý kiến.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L1 và bà H trình bày, phần diện tích đất ông L1 bà S không sử dụng trực tiếp mà cho ông Đặng Văn Đ1 thuê từ năm 2011 đến nay, vấn đề này các đương sự chưa khai trước đây nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể biết được.

[8] Từ những nhận định trên, cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[9] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T1;

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu N2 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0004429 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T1;
- Chi cục THADS huyện T1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga