

Bản án số: 74/2024/DS-PT

Ngày: 21-3-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
QSD đất; Đòi lại tài sản thừa kế là QSD
đất; YC huỷ Giấy CNQSD đất”

**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: Ông Nguyễn Đình Trung.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung.

Bà Trương Thị Thảo.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đinh Trần Ngọc Phương Trang – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:* Ông La Minh Dũng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 260/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản thừa kế là quyền sử dụng đất; Yêu cầu huỷ Giấy CNQSD đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2024/QĐ-PT ngày 26/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. Các nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh ngày: 01/01/1970.

Địa chỉ: số A, tổ D, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh ngày: 01/01/1967.

Địa chỉ: số A, tổ D, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

1.3. Bà Nguyễn Thị T, sinh ngày: 01/01/1972.

Địa chỉ: số E, tổ D, thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

1.4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (đã chết ngày 12/5/2014).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn T1:

1.4.1. Bà Trần Thị R, sinh năm: 1965.

Địa chỉ thường trú: ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Nơi cư trú: đường Nữ dân công, ấp D, xã V, huyện B, TP Hồ Chí Minh.

1.4.2. Bà Lê Thị N, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: số B, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

1.4.3. Anh Nguyễn Hoàng V, sinh ngày: 22/8/1985 (là con của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị R).

Địa chỉ: số A, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

1.4.4. Anh Nguyễn Hoàng V, sinh năm: 1985 (là con của ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị N).

Địa chỉ: số B, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

1.4.5. Chị Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm: 1989 (là con của ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị N).

Địa chỉ: số B, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

1.4.6. Anh Nguyễn Vũ B, sinh năm: 1999 (là con của ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị N).

Địa chỉ: số B, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của tất cả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Văn T1: anh Nguyễn Hoàng V, sinh ngày: 22/8/1985 (là con của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị R);

Địa chỉ: số A, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (các văn bản ủy quyền lập ngày 12/5/2016 và 19/11/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức Đ – thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1968.

Ông Nguyễn Thành N1, sinh năm: 1950.

Cùng địa chỉ: số B, tổ B, ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Anh Nguyễn Hoàng V, sinh ngày: 22/8/1985 (là con của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị R).

Địa chỉ: số A, ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn B1 - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (VBUQ ngày 28/02/2023)

Bà P, bà L, bà T, anh V (con của ông T1 và bà R), bà C, ông N1, luật sư Đ có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

* Theo đơn khởi kiện tranh chấp chia di sản thừa kế ngày 30/7/2012, đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho tài sản ngày 19/11/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/11/2019, các bản tự khai, các biên bản lấy lời khai, các lời khai tại các phiên tòa, các đồng nguyên đơn (Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị T, Nguyễn

Văn T1 và đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **T1**) thống nhất trình bày:

Nguyên cha mẹ của các ông bà là cụ **Nguyễn Văn C1**, sinh năm 1941 (chết năm 1978) và cụ **Phan Thị K**, sinh năm 1940 (chết ngày 13/11/2011) có 05 người con gồm: **Nguyễn Văn T1**, **Nguyễn Thị L**, **Nguyễn Thị P**, **Nguyễn Thị T** (là những nguyên đơn) và **Nguyễn Thị C** (là bị đơn). Trong thời gian chung sống, 02 cụ cũng đã tạo lập được tài sản ở dưới quê (Đồng Tháp) nhưng không xác định rõ là những tài sản gì. Sau khi cụ **C1** chết, năm 1985 cụ **K** bán toàn bộ tài sản ở quê dẫn theo các con chuyển về **xã X** sinh sống và tạo lập được tài sản là 8.710m² đất tại thửa 273, tờ bản đồ số 13, **xã X** đã được Ủy ban nhân dân (UBND) **huyện X** (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số G 763382 ngày 28/3/1997 cho hộ cụ **Phan Thị K**.

Ngày 05/9/1998 cụ **K** lập di chúc đối với tài sản của mình là thửa đất 273 nói trên cho 05 người con ruột và người cháu nội đích tôn là anh **Nguyễn Hoàng V** (con của ông **Nguyễn Văn T1** và bà **Trần Thị R**), bản di chúc có sự chứng kiến của 02 người làm chứng, được cán bộ tư pháp **xã X** kiểm tra, xác nhận vào ngày 08/9/1998 và đã được Phó Chủ tịch **UBND xã X** ngày 09/11/1998.

Tuy nhiên, sau khi cụ **Phan Thị K** chết các ông bà mới phát hiện toàn bộ diện tích đất mà cụ **K** di chúc để lại đã được tách thành 02 thửa, gồm: thửa số 534 (diện tích 8.105m²) và thửa số 535 (diện tích 605m²), tờ bản đồ số 13, **xã X**; trong đó: thửa số 534 đã được sang tên vợ chồng bà **Nguyễn Thị C** và ông **Nguyễn Thành N1** theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 07/9/2011, còn thửa số 535 vẫn do cụ **K** đứng tên.

Nhận thấy vào thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ **Phan Thị K** với vợ chồng bà **C**, ông **N1** tất cả các ông bà là con của cụ **K** nhưng không hề hay biết, bản thân cụ **K** do bệnh tật, già yếu không còn minh mẫn và chữ ký trong hợp đồng tặng cho là giả mạo; ngoài ra, khi sự việc được **UBND xã X** đưa ra hòa giải thì ông **N1**, bà **C** lại cho rằng cụ **K** đã chuyển nhượng đất cho họ để lấy tiền chữa bệnh là mâu thuẫn với hợp đồng tặng cho QSDĐ. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ xác lập ngày 07/9/2011 giữa cụ **K** với vợ chồng bà **Nguyễn Thị C**, ông **Nguyễn Thành N1**; đòi lại tài sản thừa kế là quyền sử dụng 8.105m² đất tại thửa 534, tờ bản đồ số 13 **xã X**; yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy CNQSDĐ số BE 210490 của **UBND huyện C** đã cấp cho ông **N1**, bà **C**.

** Theo các bản tự khai, các lời khai tại Tòa án của bị đơn bà **Nguyễn Thị C** và ông **Nguyễn Thành N1** và trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn (anh **Nguyễn Đình T2**) thể hiện:*

Ông **N1**, bà **C** là vợ chồng và là con gái và con rể của cụ **Phan Thị K** (đã chết năm 2012); sinh thời cụ **K** có tạo dựng được tài sản là 8.710m² đất tại thửa số 273, tờ bản đồ số 13, **xã X**, **huyện X** (nay là **xã X**, **huyện C**); thửa đất này đã được **UBND huyện X** cấp giấy CNQSDĐ cho cá nhân cụ **K** vào năm 1997. Đến năm 2010 do hoàn cảnh khó khăn và sức khỏe không đảm bảo để trực tiếp canh tác đất nên cụ **K** có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất lấy tiền chữa bệnh. Sau một thời gian tìm kiếm mà không có người mua thì cụ **K** đã đề nghị bà **C**, ông **N1** mua lại thửa đất này. Do cũng có nhu cầu chuyển chỗ ở ra gần trung tâm xã để thuận tiện cho con cái học hành nên ông **N1**, bà **C** đã đồng ý; hai bên thỏa thuận miệng với nhau về giá chuyển nhượng là 48.000.000 đồng/01 sào. Đầu tháng 11/2010 bà **C**, ông **N1** trả trước cho cụ **K**

80.000.000 đồng và cụ K giao thửa đất cho bà C, ông N1 canh tác; sau đó bà C, ông N1 tiếp tục trả tiền thêm nhiều đợt, có sự chứng kiến của bà Lê Thị N (là vợ ông T1) và có giấy xác nhận đã nhận tổng số tiền sang nhượng đất là 365.000.000 đồng, tương ứng với diện tích đất chuyển nhượng là 7,6 sào do cụ K ký tên. Sau đó các bên tiến hành thủ tục đo tách thửa vào ngày 24/8/2011, trong đó phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà C, ông N1 là 8.105m², phần diện tích đất cụ K giữ lại là 605m². Phần diện tích dôi dư so với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 505m² thì cụ K đã đồng ý cho bà C, ông N1 mà không yêu cầu phải trả thêm tiền. Đến ngày 07/9/2011 cụ K cùng bà C, ông N1 đến UBND xã X ký kết hợp đồng chuyển QSDĐ; do mối quan hệ là mẹ, con, diện tích đất thì vừa bán, vừa cho và cũng mong muốn giảm bớt tiền thuế phải nộp nên bà C, ông N1 cùng cụ K đã thống nhất ký kết bằng hình thức hợp đồng tặng cho QSDĐ. Ngày 17/10/2011 UBND huyện C cấp giấy CNQSDĐ số BE 210490 cho ông N1, bà C đối với phần diện tích đất nhận chuyển quyền và cấp giấy CNQSDĐ số BE 210491 cho cụ K đối với phần diện tích còn lại, hiện nay anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà R) đang quản lý, sử dụng. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện: hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ, đòi lại tài sản thừa kế là quyền sử dụng 8.105m² đất tại thửa 534, tờ bản đồ số 13 xã X và yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy CNQSDĐ số BE 210490 đã cấp cho ông Nguyễn Thành N1, bà Nguyễn Thị C của các nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hoàng V (CCCD: 075085020755, là con của ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị R) trình bày thống nhất theo trình bày của các nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C, do ông Lê Văn B1 làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữ nguyên ý kiến của UBND huyện C đã trình bày tại văn bản số 1698/UBND-NC ngày 30/3/2020 và văn bản số 2447/UBND-NC ngày 29/4/2020, đó là: Việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thị C tại thửa đất số 534, TĐĐ số 13, diện tích 8.105m², trong đó: 200m² đất ở và 7.905m² đất trồng cây lâu năm, Giấy CNQSDĐ số phát hành BB 210490, sổ vào sổ CH00810/QĐ01394 theo hợp đồng tặng cho QSDĐ là đầy đủ hồ sơ, đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ, chứng cứ có liên quan xét xử theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 10-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 (gồm bà Trần Thị R, bà Lê Thị N, anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà R), anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà N), chị Nguyễn Thị Ánh H và anh Nguyễn Vũ B) về “Yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do không thuộc thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 (gồm bà Trần Thị R, bà Lê Thị N, anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà R), anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà N), chị Nguyễn Thị Ánh H và anh Nguyễn Vũ B)

về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ xác lập ngày 07/9/2011 giữa cụ **Phan Thị K** với bà **Nguyễn Thị C**, ông **Nguyễn Thành N1** và yêu cầu đòi lại tài sản thừa kế là quyền sử dụng diện tích 8.105m² đất (theo đo đạc thực tế là 7749,1m²) tại thửa 534, tờ bản đồ số 13 **xã X**.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/8/2023, anh **Nguyễn Hoàng V**, bà **Nguyễn Thị L**, bà **Nguyễn Thị P**, bà **Nguyễn Thị T** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn, không chấp nhận nội dung khai nại của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **T1** không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo.

Ý kiến của luật sư Nguyễn Đức Đ: theo đơn khởi kiện lần đầu ngày 30/7/2012, được sửa đổi lại vào ngày 19/11/2012 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/11/2019 của các nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thụ lý thì các nguyên đơn có 03 yêu cầu: (i) yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ **Phan Thị K** với vợ chồng bà **C**, ông **N1**; (ii) đòi lại tài sản thừa kế là quyền sử dụng 8.105m² đất (theo đo đạc thực tế là 7749,1m²) tại thửa 534, tờ bản đồ số 13 **xã X** để chia theo di chúc; (iii) hủy quyết định cá biệt là giấy CNQSDĐ số BE 210490 của **UBND huyện C** đã cấp cho ông **Nguyễn Thành N1**, bà **Nguyễn Thị C**. Tài liệu trong hồ sơ và lời khai tại phiên tòa thể hiện: sau giải phóng năm 1975 gia đình cụ **C1** và cụ **K** sinh sống ở quê **xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp**; đến năm 1978 cụ **C1** chết không để lại di chúc; cụ **K** và 05 người con sinh sống đến khoảng năm 1985 thì bán toàn bộ tài sản để chuyển đi đến **xã X** lập nghiệp, đã dùng tiền bán đất để mua đất thổ cư và nông nghiệp diện tích 8.710m² (thửa 273, TĐĐ 13, **xã X**), sau đó được **UBND huyện X** cấp giấy CNQSDĐ số G 763182 ngày 28/3/1997 (BL 39) đứng tên hộ **Phan Thị K**. Ngày 10/11/2011 giấy CNQSDĐ đã được thu hồi do tách thửa chuyển quyền và cấp đổi hết diện tích đất.

Ngày 28/8/1998 cụ **K** có lập di chúc và khi lập di chúc có khám sức khỏe, di chúc được **UBND xã X** hợp pháp, nội dung: chia cho 5 người con mỗi người một nền thổ cư 05m x 25m, đất vườn cho **Nguyễn Thị T** 3000m² và còn lại cho cháu đích tôn **Nguyễn Hoàng V** 5.085m². Sau khi cụ **K** đau bệnh chết ngày 13/11/2011 thì anh chị em trong gia đình mới phát hiện thửa đất 273, TĐĐ 13 đã được tách thành 02 thửa 534 và 535, TĐĐ 13, trong đó: thửa 534 có diện tích 8.105m² (200m² đất ở, 7.905m² đất trồng cây lâu năm) đã tặng cho và sang tên ông **N1**, bà **C**; còn thửa 535 có diện tích 605m² (100m² đất ở, 505m² đất trồng cây lâu năm) vẫn đứng tên cụ **K**.

Theo hồ sơ tặng cho QSDĐ giữa cụ **K** cho ông **N1**, bà **C** thể hiện thời điểm này cụ **K** đã 71 tuổi trong người lại có bệnh, không còn minh mẫn thể hiện ở chỗ cụ **K** 02 lần nhập viện và lần thứ 2 sau khi xuất viện đã chết vào chiều tối cùng ngày. Khi ký hợp đồng tặng cho, không có giấy khám sức khỏe của cụ **K**, không có người làm chứng để chứng minh không có ai ép buộc. Theo xác minh ở xã thì hiện không có bản chính hợp đồng tặng cho nào và cũng không được giao cho bên tặng cho. Hình thức hợp đồng không có ký giáp lai của các bên ở các trang của hợp đồng. Hơn nữa, hồ sơ là hợp đồng tặng cho nhưng bị đơn bà **C**, ông **N1** lại xác định có sự mua bán, như vậy chứng tỏ hợp đồng tặng cho chỉ là giả tạo để che đậy cho giao dịch mua bán,

mà giao dịch mua bán này lại không có chứng thực theo quy định. Bị đơn cho rằng có mua bán giấy tay nhưng các giấy giao tiền không có chữ ký của cụ **K**, bà **N** cũng không ký tên, ngày tháng ghi trong các giấy tờ không có sự thống nhất. Tòa án đã 03 lần tiến hành giám định nhưng kết quả giám định chưa thống nhất, chưa so sánh được với bản di chúc năm 1998. Do đó hợp đồng tặng cho là vô hiệu. Từ đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tuyên hợp đồng vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng tặng cho giữa cụ **K** và ông **N1**, bà **C** xác lập ngày 07/9/2011. Hợp đồng vô hiệu nên tài sản này vẫn là của cụ **K** nên đề nghị Tòa án buộc bà **C**, ông **N1** trả lại cho các thừa kế của cụ **K** để họ thực hiện việc chia thừa kế, đồng thời, hợp đồng vô hiệu nên việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông **N1**, bà **C** là không đúng pháp luật nên đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy CNQSDĐ số BE 210490 cấp cho ông **N1**, bà **C**. Cấp sơ thẩm căn cứ điểm g, khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông **N1**, bà **C** là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của đương sự, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Các nguyên đơn cho rằng chữ ký chữ viết trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/09/2011 giữa cụ **Phan Thị K** đối với bà **Nguyễn Thị C** và ông **Nguyễn Thành N1** không phải của cụ **K** và cụ **K** lập hợp đồng tặng cho ngày 07/09/2011 vào thời điểm cụ **K** đã 71 tuổi, đau bệnh nặng nên không còn tỉnh táo. Tuy nhiên, theo kết luận giám định số 1218/C54B ngày 27/06/2014 của Phân viện khoa học hình sự và kết luận giám định số 188/KLGĐ ngày 12/05/2017 của **Phòng K1 Công an tỉnh Đ** kết luận chữ ký chữ viết trong đồng tặng cho QSDĐ lập ngày 07/09/2011 giữa cụ **Phan Thị K** với bà **Nguyễn Thị C** và ông **Nguyễn Thành N1** là do cụ **K** ký. Tòa án cũng đã tiến hành sao lục hồ sơ bệnh án của cụ **K** tại **Bệnh viện Đ1 (BV L2)** theo yêu cầu của nguyên đơn, kết quả xác định được cụ **K** có nhập viện tại **BV L2** 02 lần, gồm: lần 1, nhập viện ngày 19/10/2011, ra viện ngày 21/10/2011 và lần 2, nhập viện vào ngày 23/10/2011, ra viện vào 13/11/2011 là sau thời điểm cụ **K** lập hợp đồng tặng cho (ngày 07/09/2011). Diện tích đất tranh chấp trên do cụ **K** đứng tên trên giấy CNQSDĐ nên cụ **K** có quyền thế chấp, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh cho hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/09/2011 giữa cụ **Phan Thị K** với bà **Nguyễn Thị C** và ông **Nguyễn Thành N1** là vi phạm quy định pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/09/2011 giữa cụ **K** với bà **C**, ông **N1** là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn cho rằng, nguồn gốc diện tích đất trên là do cha mẹ nguyên đơn là cụ **Nguyễn Văn C1** và cụ **Phan Thị K** tạo lập nhưng theo giấy CNQSDĐ đã cấp cho cụ **K** thì diện tích 8.710m² thuộc thửa đất 273, TĐĐ 13, xã **X**

đứng tên một mình cụ K, các đồng nguyên đơn không có ý kiến thắc mắc gì nên cụ K có quyền thế chấp, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Ngày 07/09/2011 cụ K đã lập hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với diện tích 8.105m² thuộc thửa 534, TĐĐ số 13, xã X cho bà C, ông N1 theo đúng quy định pháp luật. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho bà C, ông N1 đã được UBND huyện C cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 8.105m² thuộc thửa 534, TĐĐ số 13, xã X. Do đó, đây là tài sản hợp pháp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thành N1 nên việc nguyên đơn yêu cầu buộc bà C, ông N1 phải giao trả lại toàn bộ diện tích 8.105m² thuộc thửa 534, TĐĐ số 13, xã X là không có cơ sở chấp nhận.

Toà án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng V, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị T làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy CNQSDĐ số BE 210490 của UBND huyện C đã cấp cho ông N1, bà C:

Tại điểm 2, phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính đã xác định: *việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt.*

Qua xem xét hồ sơ vụ án nhận thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 210490 của UBND huyện C cấp cho ông N1, bà C trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Trường hợp tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận tặng cho. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Vì vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BE 210490 của UBND huyện C không thuộc đối tượng khởi kiện hành chính nên Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung này của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ K với ông N1, bà C được xác lập năm 2011 và sau đó đã được hoàn thành sang tên cho ông N1, bà C trong năm 2011. Căn cứ theo quy định tại Điều 688 của BLDS năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp thì Toà án nhân dân huyện Cẩm Mỹ áp dụng quy định của BLDS năm 2005 và các văn bản hướng dẫn áp dụng BLDS năm 2005 để giải quyết tranh chấp là phù hợp.

[5] Về nội dung:

[5.1] Xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ Phan Thị K với vợ chồng bà C, ông N1, nhận thấy:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng chữ ký và chữ viết tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/09/2011 giữa cụ Phan Thị K với bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thành N1 là giả mạo, không phải của cụ K; đồng thời, nguyên đơn cũng cho rằng khi cụ K lập hợp đồng tặng cho ngày 07/09/2011 thì vào thời điểm này cụ K đã 71 tuổi, lại đau bệnh nặng nên không còn tỉnh táo, minh mẫn nên Hợp đồng này không đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Xét thấy: theo Kết luận giám định số 1218/C54B ngày 27/06/2014 của Phân viện khoa học hình sự Bộ C2 thì chữ ký và chữ viết tên trong Hợp đồng tặng cho QSDĐ lập ngày 07/09/2011 giữa cụ Phan Thị K với bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thành N1 là của cụ K. Theo kết quả xác minh hồ sơ bệnh án của cụ K tại BV L2 cho thấy: tuy cụ K có nhập viện hai lần nhưng là nhập viện sau thời điểm cụ K đã ký hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 07/09/2011 cho bà C, ông N1 nên không có căn cứ để cho rằng cụ K không tỉnh táo, minh mẫn khi ký kết hợp đồng như ý kiến của phía nguyên đơn.

[5.2] Quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: nguồn gốc thửa đất số 273, TĐĐ số 13, xã X có được là từ nguồn tiền bán toàn bộ tài sản của vợ chồng cụ C1 và cụ K ở tổ A, ấp T, xã T, TP C, tỉnh Đồng Tháp, đã được UBND huyện X (cũ) cấp giấy CNQSDĐ số G 763382 ngày 28/3/1997 cho hộ cụ Phan Thị K.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Nguyễn Thị T cung cấp cho Toà án 01 đơn xác nhận thể hiện ông Nguyễn Văn C1, bà Phan Thị K có sở hữu diện tích đất 2.600m² tại Đồng Tháp; đến năm 1985 cụ K bán diện tích đất trên được 20.000đ. Ngoài chứng cứ này, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác.

Xét thấy: theo đơn xin cấp giấy CNQSDĐ của cụ K viết ngày 16/4/1995 xác định nguồn gốc đất khai phá năm 1980 (BL 121), được Hội đồng xét duyệt cấp giấy CNQSDĐ xác nhận phục hoá 84, kê khai đúng nguồn gốc; hồ sơ cấp giấy và giấy CNQSDĐ số G 763382 cũng thể hiện thửa đất 273 được cấp cho cụ Phan Thị K, không phải hộ Phan Thị K như nguyên đơn trình bày. Còn cụ Nguyễn Văn C1 chồng của cụ Phan Thị K chết năm 1978. Như vậy, nguồn gốc đất được hình thành sau khi cụ C1 chết, những người con của cụ C1 không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cá nhân cụ K nên đây không phải là tài sản chung của cụ C1 và cụ K, cụ K có đầy đủ quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[5.3] Luật sư và nguyên đơn còn cho rằng Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ K với bà C, ông N1 là hợp đồng giả cách, nhằm che đậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị vô hiệu. Xét nhận định này của luật sư và nguyên đơn là

không phù hợp, bởi lẽ: cụ **K** với bà **C**, ông **N1** có mối quan hệ mẹ con. Về bản chất thì việc ký hợp đồng nào cũng là nhằm chuyển quyền sử dụng đất cho bà **C**, ông **N1** và đúng với quy định pháp luật.

Từ phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 07/09/2011 giữa cụ **K** với bà **C** và ông **N1**.

[5.4] Đối với yêu cầu khởi kiện đòi lại di sản thừa kế là diện tích 8.105m² đất thuộc thửa 534, TĐĐ số 13 xã **X** nhận thấy: Như đã nhận định ở trên, ngày 07/09/2011 cụ **K** đã lập hợp đồng tặng cho QSDĐ diện tích đất trên cho bà **C**, ông **N1** theo đúng quy định pháp luật và bà **C**, ông **N1** cũng đã được cấp giấy CNQSDĐ. Do đó, diện tích 8.105m² thuộc thửa 534, TĐĐ số 13, xã **X** là tài sản hợp pháp của bà **C** và ông **N1** nên việc nguyên đơn yêu cầu buộc bà **C** và ông **N1** phải giao trả lại toàn bộ diện tích 8.105m² thuộc thửa 534, TĐĐ số 13 xã **X** là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí giám định, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản và đo đạc đất là 18.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp.

[7] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: trong vụ án gồm án phí không có giá ngạch về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ là 200.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với phần tài sản tranh chấp kiện đòi tài sản có giá trị theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/12/2022 là 1.479.147.000 đồng thì án phí sẽ là: 36.000.000 đồng + (3% x 679.147.000 đồng) = 56.374.410 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên các nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là 56.574.410 đồng (làm tròn thành 56.374.000 đồng).

- Về án phí DSPT: Do không chấp nhận kháng cáo nên anh **Nguyễn Hoàng V**, bà **Nguyễn Thị L**, bà **Nguyễn Thị P**, bà **Nguyễn Thị T** mỗi người phải nộp 300.000đ án phí DSPT, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Xét quan điểm của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Hoàng V**, bà **Nguyễn Thị L**, bà **Nguyễn Thị P**, bà **Nguyễn Thị T**; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 10-8-2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ các điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 218, 219, 227, 228 của BLTTDS;

- Căn cứ các điều 465, 467, 692, 722, 726 của BLDS 2005;

- Căn cứ các điều 46, 106, 107 của Luật Đất đai 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành luật đất đai;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 (gồm bà Trần Thị R, bà Lê Thị N, anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà R), anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà N), chị Nguyễn Thị Ánh H và anh Nguyễn Vũ B) về “Yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 (gồm bà Trần Thị R, bà Lê Thị N, anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà R), anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà N), chị Nguyễn Thị Ánh H và anh Nguyễn Vũ B) về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ xác lập ngày 07/9/2011 giữa cụ Phan Thị K với bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thành N1 và yêu cầu đòi lại tài sản thừa kế là quyền sử dụng diện tích 8.105m² đất (theo đo đạc thực tế là 7749,1m²) thuộc thửa 534, tờ bản đồ số 13 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 (gồm bà Trần Thị R, bà Lê Thị N, anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà R), anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà N), chị Nguyễn Thị Ánh H và anh Nguyễn Vũ B) phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Về án phí DSST: Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 (gồm bà Trần Thị R, bà Lê Thị N, anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà R), anh Nguyễn Hoàng V (con ông T1, bà N), chị Nguyễn Thị Ánh H và anh Nguyễn Vũ B) phải chịu 56.374.000 (Năm mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn) đồng án phí DSST, nhưng được trừ vào số tiền 12.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu tiền số 01229 ngày 07/12/2012, số 0001690 ngày 02/12/2019, số 0001691 ngày 02/12/2019, số 0001692 ngày 02/12/2019 và số 0001693 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 44.174.000 đồng, trong đó: bà P chịu 11.043.500 đồng, bà L chịu 11.043.500 đồng, bà T chịu 11.043.500 đồng và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 chịu 11.043.500 đồng.

- Về án phí DSPT: Anh Nguyễn Hoàng V, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị T mỗi người phải nộp 300.000đ án phí DSPT, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000318, 0000315, 0000316, 0000317 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

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

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND T. Đồng Nai;*
- *TAND H. Cẩm Mỹ;*
- *Chi cục THADS H. Cẩm Mỹ;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Đình Trung