

Bản án số: 398/2023/DS-PT

Ngày: 26-6-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tặng, cho
quyền sử dụng đất, 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Đỗ Đình Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thanh Trúc, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Dũng, Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 658/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1219/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Tích Kh, xã Tích Th, huyện Trà O, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Bà Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 6, Phường 8, thành phố TV, tỉnh Trà V.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Minh L, sinh năm 1993 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2018) (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Trà Ôp, xã Tân A, huyện Càng L, tỉnh Trà V.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1940 (vắng mặt);

2.2. Ông Nguyễn Phong L, sinh năm 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

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

3.1. Ông Nguyễn Hoàng Trân, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Cầu K, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

3.2. Ông Nguyễn Văn Nhanh, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

3.3. Ông Nguyễn Lê V, sinh năm 1968 (vắng mặt);

3.4. Bà Nguyễn Thị Kiều Em, sinh năm 1968 (vắng mặt);

3.5. Bà Nguyễn Hồng Đạm, sinh năm 1989 (vắng mặt);

3.6. Chị Nguyễn Thị Hồng Lanh, sinh năm 1998 (vắng mặt);

3.7. Anh Nguyễn Hiếu Nghĩa, sinh năm 1986 (vắng mặt);

3.8. Nguyễn Văn Thành Lợi, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Lê V, bà Nguyễn Thị Kiều Em, bà Nguyễn Thị Hồng Lanh, anh Nguyễn Hiếu Nghĩa, Nguyễn Văn Thành Lợi: Bà Nguyễn Hồng Đạm, sinh năm 1989 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2019) (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

3.9. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1993 (con ông V) (vắng mặt);

3.10. Ông Trần Văn K, sinh năm 1993 (chồng bà Đ) (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

3.11. Bà Nguyễn Hồng V, sinh năm 1990 (vợ anh L) (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Trà M, xã Thông H, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

3.12. Ủy ban nhân dân huyện Cầu K, tỉnh Trà V;

Do ông Trần Phong B, chủ tịch Ủy ban nhân dân đại diện (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà V;

Do ông Nguyễn Minh T, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà V (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Phong L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Phạm Minh L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng Th trình bày: Cha mẹ của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A (chết năm 2002) và bà Lê Thị B; ông A, bà B có 05 người con gồm: Nguyễn Hoàng Trân, Nguyễn Văn Nhanh, Nguyễn Lê V, Nguyễn Thị Hồng V, Nguyễn Thị Hồng Th. Ông A, bà B có thửa đất 187, diện tích 5.380m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V, được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Cầu K cấp quyền sử dụng đất vào ngày 18/6/1996 do ông Nguyễn Văn A đại diện hộ đứng tên. Năm 2002, ông A chết không có để lại di chúc; đến năm 2009 bà B tự ý lập văn bản nhận di sản thừa kế thửa đất trên nhưng không có sự đồng ý của bà V, bà Th và được UBND huyện Cầu K cấp quyền sử dụng đất cho bà B thửa đất trên và đổi thành thửa 166, diện tích 5.872,7m², tờ bản đồ số 41. Đến năm 2013 thì bà B làm thủ tục cấp đổi thành thửa 275, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.928,1m². Đến năm 2017, bà B tự ý làm hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho người cháu nội tên Nguyễn Phong L. Sau đó bà V, bà Th biết được nên phản đối và được bà B cho biết do bà B cần vay vốn ngân hàng nhưng do bà B đã già, ngân hàng không cho vay nên bà B lập hợp đồng giả cách là tặng cho thửa đất trên cho cháu nội là ông Nguyễn Phong L để ông L vay vốn ngân hàng dùm bà B. Biết được nội dung sự việc, bà Th, bà V đưa cho bà B số tiền 148.100.000 đồng (số tiền này là của Nguyễn Hồng Đạm đưa cho bà V, bà Th) để trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) ra; sau khi trả nợ ngân hàng thì ông L không đồng ý trả lại GCNQSDĐ.

Nay thửa 275 ông Nguyễn Phong L tách thành 03 thửa là thửa 355 diện tích 754,4m², thửa 356 diện tích 1.720,2m², thửa 357 diện tích 2.453,5m² và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lê V thửa đất 357. Do việc bà B tự ý nhận thừa kế, tự ý tặng cho phần đất trên cho ông Nguyễn Phong L và ông Nguyễn Phong L chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Lê V.

Bà V, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ mà UBND huyện Cầu K cấp quyền sử dụng đất cho bà B tại thửa 166, thửa 275 (bà B được cấp đổi từ thửa 166); hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Phong L đối với thửa 275; hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Phong L đối với thửa 355, 356 (chiếc từ thửa 275); hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Lê V đối với thửa 357 (chiếc từ thửa 275); hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B và ông Nguyễn Phong L đối với thửa 275; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phong L và ông Nguyễn Lê V đối với thửa 357; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Ông Trần Thanh Văn là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Phong L trình bày: Ngày 30/6/2017 bà Lê Thị B đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất 275 cho ông Nguyễn Phong L, hợp đồng tặng cho này làm đúng trình tự thủ tục và ông L đã được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 275 nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lê Thị B trình bày: Bà thừa nhận bà và ông A có thửa đất 187, sau khi ông A chết đến năm 2009 bà tự ý lập văn bản nhận tài sản thừa kế phần đất trên và được UBND huyện Cầu K cấp quyền sử dụng đất tại thửa 166 (thửa 187 đổi thành thửa 166) nhưng không cho phía nguyên đơn biết. Đến năm 2013 thì bà làm thủ tục cấp đổi thành thửa 275, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.928,1m². Vào khoảng năm 2014 – 2016 thì bà có thể chấp thửa đất trên để vay ngân hàng số tiền 140.000.000 đồng để cho con trai là ông Nguyễn Hoàng Trân trả nợ. Đến thời hạn trả nợ ngân hàng thì ông Trân không có tiền đưa cho bà để trả ngân hàng thì cháu của bà là ông Nguyễn Phong L (ở chung nhà với bà B) đề xuất là ông L đưa tiền cho bà trả nợ ngân hàng, sau đó bà vay lại lấy tiền trả cho ông L. Sau khi trả nợ ngân hàng xong thì bà xin vay lại thì ngân hàng không cho vay lại vì cho rằng bà đã già. Do đó, ông L mới đề xuất là sang tên thửa đất trên cho ông L để ông L đứng ra vay, số tiền vay này xem như trả cho ông L. Vì ông L là cháu nội bà và ở chung nhà nên bà đồng ý sang tên cho ông L để ông L vay tiền như đề xuất của ông L. Đến khi đáo hạn lần vay này thì con của bà là Hồng Th, Hồng V có đưa cho bà 148.100.000 đồng để trả nợ ngân hàng và lấy GCNQSDĐ ra. Sau khi lấy GCNQSDĐ từ ngân hàng ra thì ông L không đồng ý sang tên lại cho bà. Bà cũng nhiều lần yêu cầu nhưng không được nên bà gặp con trai bà là ông Nguyễn Lê V nói hết sự việc cho ông V biết. Sau đó bà và ông V gặp ông L nói chuyện thì ông L chỉ đồng ý sang tên lại một phần diện tích của thửa đất trên cho bà. Do GCNQSDĐ hiện do ông L đứng tên, cũng không biết làm sao nên buộc bà và ông V đồng ý nhận trước phần diện tích ông L trả; phần diện tích còn lại của thửa đất thì bà và ông V sẽ cố gắng tiếp tục động viên ông L trả. Sau đó, ông L tách thửa 275 thành 03 thửa gồm 355, 356, 357 và trả lại thửa 357; do bà đã già nên bà để cho ông V đứng tên quyền sử dụng thửa 357, hơn nữa vì trên phần đất này có nhà ông V và nhà mồ của dòng tộc. Nay bà cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà V, bà Th.

Bà Nguyễn Hồng Đạm là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê V trình bày: Ông V thừa nhận thửa đất 187 là của cha mẹ ông V là ông Nguyễn Văn A và bà Lê Thị B. Sau khi ông A chết thì bà B có lập văn bản nhận thừa kế thửa đất trên, ông V biết việc này nhưng ông V không có cho bà Th, bà V biết. Đến khoảng năm 2018 thì bà B có đến gặp ông V nói với ông V sự việc là khoảng năm 2014 – 2016 thì bà B có thể chấp thửa đất trên để vay ngân hàng số tiền 140.000.000 đồng để cho con của bà B là ông Nguyễn Hoàng Trân trả nợ. Đến thời hạn trả nợ ngân hàng thì ông Trân không có tiền đưa cho bà B để trả ngân hàng thì cháu của ông V là ông L đề xuất là ông L đưa tiền cho bà B trả nợ ngân hàng, sau đó bà B vay lại lấy tiền trả cho ông L. Sau khi trả nợ ngân hàng xong thì bà B xin vay lại thì ngân hàng không cho vay lại vì cho rằng bà B đã già. Do đó, ông L mới đề xuất là sang tên thửa đất trên

cho ông L để ông L đứng ra vay, số tiền vay này xem như trả cho ông L và được bà B đồng ý. Đến khi đáo hạn lần vay này thì em của ông V là bà Hồng Th, bà Hồng V có đưa cho bà B 148.100.000 đồng để trả nợ ngân hàng và lấy GCNQSDĐ ra. Sau khi lấy GCNQSDĐ từ ngân hàng ra thì ông L không đồng ý sang tên lại cho bà B. Sau đó ông V và bà B đến gặp ông L nói chuyện thì ông L chỉ đồng ý sang tên lại một phần diện tích của thửa đất. Do GCNQSDĐ hiện do ông L đứng tên, cũng không biết làm sao nên buộc ông V và bà B đồng ý nhận trước phần diện tích ông L trả; phần diện tích còn lại của thửa đất thì ông V và bà B sẽ cố gắng tiếp tục động viên ông L trả. Sau đó, ông L tách thửa 275 thành 03 thửa gồm 355, 356, 357 và trả lại thửa 357; do bà B đã già nên kêu ông V đứng tên thửa 357. Hình thức ông L trả lại thửa 357 là làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực chất không có giao nhận tiền gì. Nay ông V cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà V, bà Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Trân trình bày: Ông thừa nhận thửa đất 187 là của cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn A và bà Lê Thị B. Sau khi cha ông chết mẹ ông là bà B có lập văn bản nhận thừa kế thửa đất trên, ông biết việc này nhưng ông không có cho bà Th, bà V biết. Khoảng năm 2014 – 2016, ông cần tiền trả nợ nên ông có nói với mẹ ông là bà B, mẹ ông sau đó thế chấp thửa đất trên để vay ngân hàng số tiền 140.000.000 đồng đưa cho ông. Đến hạn trả ngân hàng nhưng ông không có tiền đưa cho mẹ ông trả nên người cháu là ông Nguyễn Phong L đề xuất là ông L đưa tiền của ông L cho mẹ của ông để trả nợ ngân hàng, sau đó mẹ ông vay lại ngân hàng trả lại cho ông L. Sau khi trả nợ ngân hàng xong thì mẹ ông xin vay lại thì ngân hàng không cho vay lại vì cho rằng mẹ ông đã lớn tuổi. Do đó, ông L mới đề xuất là sang tên thửa đất trên cho ông L để ông L đứng ra vay, số tiền vay này xem như trả cho ông L và mẹ ông đồng ý. Đến khi đáo hạn ngân hàng thì em của ông là Hồng Th, Hồng V có đưa cho mẹ ông 148.100.000 đồng để trả nợ ngân hàng và lấy GCNQSDĐ ra. Sau khi lấy GCNQSDĐ từ ngân hàng ra thì ông L không đồng ý sang tên lại cho mẹ ông. Sau đó mẹ ông có nói sự việc cho em ông là ông Nguyễn Lê V biết; em ông và mẹ ông đến gặp ông L nói chuyện thì ông L chỉ đồng ý sang tên lại một phần diện tích của thửa đất. Do GCNQSDĐ hiện do ông L đứng tên, cũng không biết làm sao nên em ông và mẹ ông đồng ý nhận trước phần diện tích ông L trả; phần diện tích còn lại của thửa đất thì em ông và mẹ ông sẽ cố gắng tiếp tục động viên ông L trả. Sau đó, ông L tách thửa 275 thành 03 thửa gồm 355, 356, 357 và trả lại thửa 357; do mẹ ông đã già nên kêu em ông là ông V đứng tên thửa 357. Nay ông cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà V, bà Th.

Tại bản tự khai, ông Nguyễn Văn Nhanh trình bày: Mẹ ông là bà Lê Thị B đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất 275 cho con ông là Nguyễn Phong L, hợp đồng tặng cho này làm đúng trình tự thủ tục và con ông đã được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 275 nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng Đạm, cũng là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hiếu Nghĩa trình bày: Quán nhậu cặp ven sông và căn nhà nằm trên phần đất tranh chấp, bà và ông Nghĩa xây dựng từ

năm 2013 (đến năm 2019 có sửa chữa lại căn nhà), lúc đó bà nội bà là bà B, các cô chú, bác đều đồng ý, không có ai ngăn cản. Việc bà B tặng cho ông Nguyễn Phong L phần đất tranh chấp trên là để bà B nhờ ông L vay ngân hàng dùng bà B. Bà và ông Nghĩa có đưa 148.100.000 đồng cho bà Th, bà V để bà Th, bà V đưa cho bà B trả nợ ngân hàng để lấy GCNQSDĐ ra. Nay bà và ông Nghĩa cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà V, bà Th.

Bà Nguyễn Hồng Đạm là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều Em, Nguyễn Thị Hồng Lanh, Nguyễn Văn Thành Lợi trình bày: Bà Kiều Em là vợ ông V; bà Hồng Lanh, ông Thành Lợi là con của ông V, đang sống chung với ông V trong căn nhà cất trên phần đất tranh chấp. Nay các ông, bà cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà V, bà Th.

Theo lời khai của chị Nguyễn Thị Đ và anh Trần Tuấn K: Chị Đ là con của ông V, anh K là chồng chị Đ hiện nay anh chị đang chung sống trong căn nhà cấp 4 do ông Nguyễn Lê V xây dựng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, toàn bộ phần đất tranh chấp là di sản thừa kế của ông bà để lại chưa chia, việc bà B tặng cho ông L là không phù hợp.

Theo Văn bản số 53/UBND-NC ngày 12/3/2019 của UBND huyện Cầu K: Việc cấp GCNQSDĐ thửa số 166 tờ bản đồ số 41 diện tích 5.872,7m² tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V cho hộ bà Lê Thị B là không đúng quy định của pháp luật thừa kế. Lý do trong hồ sơ thừa kế bà Lê Thị B ký nhận thừa kế, không có các đồng thừa kế thứ nhất ký vào biên bản phân chia tài sản và từ chối nhận di sản cho nên việc cấp GCNQSDĐ cho bà B là sai quy định pháp luật về thừa kế.

Theo lời khai của ông Nguyễn Minh Tâm đại diện ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà V: Ngày 30/6/2017 Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Cầu K có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà Lê Thị B cho ông Nguyễn Phong L, đối với thửa đất số 275, tờ bản đồ 41 diện tích 4.928,1m². Hồ sơ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cầu K tiếp nhận và thực hiện thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Phong L. Căn cứ quy định của pháp luật, việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Phong L thửa đất số 275, tờ bản đồ 41 diện tích 4.928,1m² tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V là đúng quy định của pháp luật. Riêng trường hợp bà Nguyễn Thị Hồng V và bà Nguyễn Thị Hồng Th yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ bà Lê Thị B thửa số 166 diện tích 5.872.7m² do UBND huyện Cầu K cấp GCNQSDĐ ngày 22/12/2009 thuộc thẩm quyền của UBND huyện Cầu K.

Tại Bản án sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà V.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 165 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 126, 131, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Tuyên xử:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 195033 do Ủy ban nhân dân huyện Cầu K cấp cho hộ bà Lê Thị B thửa đất số 166, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.872,7m² loại đất ONT-CLN tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V ngày 22/12/2009 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO 739649 do Ủy ban nhân dân huyện Cầu K cấp cho hộ bà Lê Thị B thửa đất số 275, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.928,1m² loại đất ONT-CLN tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V ngày 16/8/2013.

2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/6/2017 giữa bà Lê Thị B với ông Nguyễn Phong L đối với thửa đất 275 diện tích 4.928,1m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/3/2018 giữa ông Nguyễn Phong L và ông Nguyễn Lê V đối với thửa đất 357 diện tích 2.453,5m² tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà V căn cứ quyết định của bản án này điều chỉnh biến động hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN090149 cấp ngày 12/3/2018 cho ông Nguyễn Phong L thửa đất 356 diện tích 1720,2m² tờ bản đồ số 41, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN090150 cấp ngày 12/3/2018 cho ông Nguyễn Phong L thửa đất 355 diện tích 754,4m² tờ bản đồ số 41 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 055922 cấp ngày 29/3/2018 cho ông Nguyễn Lê V thửa đất 357 diện tích 2.453,5m² tờ bản đồ số 41 cùng tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

5. Tạm giao thửa đất số 356 diện tích 1.720,2m², thửa đất 355 diện tích 754,4m² và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Thị B; Tạm giao thửa đất 357 diện tích 2.453,5m² cho Nguyễn Lê V quản lý.

Các đương sự được quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu chia tài sản chung, chia thừa kế nếu còn thời hiệu khởi kiện.

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

Vào ngày 31/8/2022 bị đơn ông Nguyễn Phong L có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phản trình bày của các đương sự:

- Ông Nguyễn Phong L trình bày: Do từ nhỏ tôi sống chung với ông bà B, A nên khi ông A mất năm 2022, nên sau đó bà B làm thủ tục thừa kế năm 2009 thửa đất 166, sau đó năm 2017 tặng cho tôi. Năm 2018 làm thủ tục tách thửa ra thành 3 thửa 355, 356, 357 cũng trong năm 2018 thì đưa lại phần đất thửa 357 cho ông V lý do có phần đất mồ mã của ông bà trên đó. Còn trên phần đất thửa 356 thì có nhà cửa của tôi trên đó, nhà tôi cất năm 2013, năm 2014, sau đó có trùng tu lại. Tại phiên tòa phúc thẩm này tôi xin thay đổi yêu cầu kháng cáo là yêu cầu công nhận cho tôi 2 thửa đất 355 và 356 mà bà B đã cho tôi. Riêng thửa 357 đã giao ông V rồi thì tôi không yêu cầu trả lại tôi thửa đất này nữa.

- Ông Phạm Minh L đại diện nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm đã xét xử.

- Bà Nguyễn Hồng V trình bày: Thống nhất yêu cầu kháng cáo của ông L.

- Ông L trình bày: Từ nhỏ sống chung với bà B ông A, ông bà có đất rất nhiều, đã cho ông V hết. Riêng cha tôi thì không được cho. Do tôi sống với bà B nên bà B đã làm thủ tục tặng cho đất cho tôi. Việc tôi được cấp GCNQSDĐ là hoàn toàn đúng và phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Ông L trình bày: Trong hồ sơ có thể hiện việc ông L thừa nhận hợp đồng cho tặng đất là giả cách nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đây là tài sản chung của hộ gia đình. Nhưng phía ông Nhanh, ông V có đồng ý ký tên cho bà B. Nhưng bà B kê khai luôn phần đất của ông A là không đúng. Nhưng khi bà B được cấp GCNQSDĐ thì không ai có ý kiến gì hay tranh chấp gì. Việc bà B cho đất ông L và cho rằng giả cách là không đúng và cũng không có căn cứ gì chứng minh. Nên căn cứ vào lời khai của ông L là hợp đồng giả cách là không có căn cứ mà chỉ chứng minh việc vay tiền để ... ra phần đất. Do vậy.... có $\frac{3}{4}$ của bà B $\frac{1}{4}$ của ông A, theo hồ sơ thì ông L đã đưa lại cho ông V là nhiều hơn phần thừa kế của ông A. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L, sửa 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 và căn cứ vào kết quả tranh L tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ,

toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Phong L có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, hợp lệ và nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Nguồn gốc thửa đất: Ông A, bà B có thửa đất 187, diện tích 5.380m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V, được UBND huyện Cầu K cấp quyền sử dụng đất vào ngày 18/6/1996 do ông Nguyễn Văn A đại diện hộ đứng tên. Năm 2002, ông A chết không có để lại di chúc; đến năm 2009 bà B lập văn bản nhận di sản thừa kế thửa đất trên và được UBND huyện Cầu K cấp quyền sử dụng đất cho bà B thửa đất trên, đổi thành thửa 166, diện tích 5.872,7m², tờ bản đồ số 41. Đến năm 2013 thì bà B làm thủ tục cấp đổi thành thửa 275, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.928,1m². Đến năm 2017, bà B làm hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho ông Nguyễn Phong L.

Sau khi được đứng tên GCNQSDĐ thì ông Nguyễn Phong L tách thửa 275 thành 03 thửa là thửa 355 diện tích 754,4m², thửa 356 diện tích 1.720,2m², thửa 357 diện tích 2.453,5m² và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lê V thửa đất 357. Hội đồng xét xử nhận thấy: thửa đất 187 được cấp cho hộ gia đình ông A. Sau khi ông A chết thì năm 2009 bà B đứng ra làm thủ tục nhận thừa kế đối với thửa 187, có hai người con trai của bà là ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn Nhanh ký vào đơn kê khai tài sản thừa kế và được UBND huyện Cầu K cấp quyền sử dụng đất thửa 166 (thửa 187 đổi thành 166) cho bà B. Thửa đất 187 được cấp cho hộ ông A, tại thời điểm cấp giấy hộ gia đình ông A gồm có ông A, bà B, ông Nhanh và ông V do đó đủ căn cứ xác nhận đây là tài sản chung của hộ gia đình gồm có ông A, bà B, ông Nhanh, ông V. Theo quy định của Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự trong trường hợp này bà B chỉ được kê khai và đứng tên đối với 1/4 diện tích của bà, tuy nhiên ông Nhanh và ông V là thành viên trong hộ đồng ý ký vào văn bản phân chia di sản đồng ý để cho bà B phần đất của mình do đó phần bà B được nhận trong khối tài sản này là $\frac{3}{4}$ diện tích đất của thửa 187 và $\frac{1}{4}$ diện tích đất diện tích còn lại là của ông A, ông A chết do đó theo quy định của pháp luật phần diện tích này được chia làm 06 phần gồm bà B, Nguyễn Hoàng Trân, Nguyễn Văn Nhanh, Nguyễn Lê V, Nguyễn Thị Hồng V, Nguyễn Thị Hồng Th; đây là di sản của ông A chết để lại. Bà B đăng ký đứng tên GCNQSDĐ thửa đất số 187, tiếp đến năm 2013 bà B được cấp đổi GCNQSDĐ thành thửa 275, năm 2016 bà B thế chấp quyền sử dụng đất này để thế chấp ngân hàng thì các nguyên đơn đều biết, không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Điều này mặc nhiên các đồng thừa kế đồng ý để bà B đứng tên GCNQSDĐ.

[2.2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 giữa bà Lê Thị B với ông Nguyễn Phong L đối với thửa đất số 275 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện hợp đồng, trên cơ

sở tự nguyện của bà Lê Thị B và ông Nguyễn Phong L. Theo Công văn trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà V xác định: Căn cứ quy định của pháp luật, việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Phong L thửa đất số 275, tờ bản đồ 41 diện tích 4.928,1m² tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V là đúng quy định của pháp luật. Sau khi thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất và được cấp GCNQSDĐ thì ông Nguyễn Phong L thế chấp quyền sử dụng đất thửa 275 tại ngân hàng để vay số tiền 140.000.000 đồng. Mặc khác sau khi trả tiền vay cho ngân hàng thì ông Nguyễn Phong L tiến hành tách thửa 275 thành 03 thửa đất nhưng các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ai tranh chấp gì. Bà B cho rằng việc bà tặng cho ông Nguyễn Phong L thửa đất 275 là để ông L đứng tên để vay tiền ngân hàng cho bà do bà lớn tuổi ngân hàng không thể cho bà vay đây chỉ là hợp đồng giả cách là chưa phù hợp, bà cũng không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh giữa bà và ông Nguyễn Phong L có thỏa thuận nào khác về việc tặng cho chỉ là giả cách. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà B và bản tự khai ngày 08/11/2019 (Bút lục 105) về việc ông L trình bày có sự việc do trước đây bà B có thể chấp thửa 275 để vay ngân hàng 140.000.000 đồng lấy tiền cho ông Nguyễn Hoàng Trân mượn (con trai bà B) để trả nợ, sau đó ông Trân không có tiền trả cho bà B để bà B trả ngân hàng nên ông mới đưa tiền cho bà B trả ngân hàng; sau đó ông đứng ra thế chấp thửa 275 vay ngân hàng 140.000.000 đồng. Căn cứ vào bản khai của ông L chưa đủ cơ sở để xác định việc bà B tặng cho ông L thửa đất 275 là giả cách. Bởi lẽ bản khai này ông L không thừa nhận ông đứng tên dùm bà B, ông chỉ thừa nhận ông có đưa tiền bà B tiền để trả ngân hàng và sau khi được bà B tặng cho quyền sử dụng đất thì ông thế chấp ngân hàng để vay số tiền 140.000.000 đồng mà trước đây ông cho bà B để bà B trả lại cho ông bằng chứng là khi đến hạn trả nợ vay cho ngân hàng thì chính bà B là người trả tiền vay. Do đó không có đủ căn cứ để xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B và ông L là giả cách.

[2.3] Trong quá trình sử dụng thửa đất số 275 ông L tách thành 3 thửa là thửa 355 diện tích 754,4m², thửa 356 diện tích 1.720,2m² và thửa 357 diện tích 2.453,5m² ngày 12/3/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp quyền sử dụng cho anh Nguyễn Phong L. Ngày 22/3/2018 anh Nguyễn Phong L làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 357 diện tích 2.453,5m² cho ông Nguyễn Lê V. Ngày 29/3/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Lê V. Như nhận định ở phần [2.1] tài sản này là có $\frac{3}{4}$ là của bà B còn $\frac{1}{4}$ là của ông A, do ông A chết không để lại di chúc, bà B kê khai đăng ký nhưng không được sự đồng ý của các đồng thừa kế là nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật do đó phần di sản của ông A chết để lại sẽ chia thừa kế theo pháp luật. Trong hồ sơ vụ án ông L đã giao trả lại cho ông Nguyễn Lê V phần đất diện tích thửa đất 357 diện tích 2.453,5m² bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Phần đất diện tích 2.453,5m² nhiều hơn diện tích mà ông A chết để lại trong phần diện tích chung là có lợi cho các đồng thừa kế và các đồng thừa kế đồng ý tạm giao cho ông V phần đất này mà không có yêu cầu chia thừa kế. Do đó dành vụ kiện khác cho các đồng thừa kế của ông A khi có yêu cầu.

Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Trà V xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phong L. Sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Trà V.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: do chấp nhận yêu cầu kháng cáo, bị đơn ông Nguyễn Phong L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phong L. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà V.

Áp dụng Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng Th về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 195033 do Ủy ban nhân dân huyện Cầu K cấp cho hộ bà Lê Thị B thừa đất số 166, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.872,7m² loại đất ONT-CLN tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V ngày 22/12/2009 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BO 739649 do Ủy ban nhân dân huyện Cầu K cấp cho hộ bà Lê Thị B thừa đất số 275, tờ bản đồ số 41, diện tích 4.928,1 m² loại đất ONT-CLN tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V ngày 16/8/2013.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/6/2017 giữa bà Lê Thị B với ông Nguyễn Phong L đối với thửa đất 275 diện tích 4.928,1m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng Th:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/3/2018 giữa ông Nguyễn Phong L và ông Nguyễn Lê V đối với thửa đất 357 diện tích 2.453,5m² tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

- Tạm giao thửa đất 357 diện tích 2.453,5m² cho Nguyễn Lê V quản lý. Các đương sự được quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu chia tài sản chung, chia thừa kế nếu còn thời hiệu khởi kiện đối với thửa đất này.

3. Ông Nguyễn Phong L được sử dụng thửa đất số 356 diện tích 1.720,2m² tờ bản đồ số 41, thửa 355 diện tích 754,4m² tờ bản đồ số 41 và tài sản gắn liền với đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà V căn cứ quyết định của bản án này điều chỉnh biến động hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 055922 cấp ngày 29/3/2018 cho ông Nguyễn Lê V thửa đất 357 diện tích 2.453,5m² tờ bản đồ số 41 cùng tọa lạc tại ấp An B, xã Hòa T, huyện Cầu K, tỉnh Trà V.

4. Về án phí và lệ phí định giá:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Phong L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị B. Bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Nguyễn Thị Hồng Th phải chịu 300.000 đồng án phí. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017976 ngày 08/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu K, nên bà V, bà Th không phải nộp thêm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Phong L không phải nộp, hoàn trả lại cho ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0012864 ngày 08/9/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà V.

4.3. Chi phí thẩm định, định giá bằng: 9.858.386 đồng do bà V và bà Th nộp ông Nguyễn Phong L phải chịu 4.929.193 đồng, bà Nguyễn Thị Hồng V và bà Nguyễn Thị Hồng Th phải chịu 4.929.193 đồng. Nên Cơ quan Thi hành án thu của ông L số tiền 4.929.193 đồng giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V và bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Trà V;
- VKSND tỉnh Trà V;

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

- Cục THADS tỉnh Trà V;
- Dương sự;
- Lưu (Ấn - Trú).

Vương Minh Tâm