

Bản án số 71/2025/DS-PT

Ngày 10/4/2025

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng
tặng cho QSD đất và QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long
Ông Hoàng Trí Thúc

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –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 toà: Bà Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 10/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 284/2024/TLPT–DS ngày 4/12/2024, về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ và quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 8 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2025/QĐPT-DS ngày 17/2/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 48/2025/QĐPT-DS ngày 13/3/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ (nay là L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Thanh H1, sinh 1982; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện L, tỉnh BRVT; (Văn bản ủy quyền ngày 21/2/2025) có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ(nay là L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

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

3.1.Ông Lê Văn H2, sinh năm 1974 và Bà Lê Thị Thanh H3, sinh năm 1995; Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ(nay là L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

3.2.Ông Lê Trọng H4, sinh năm 1998 và Bà Lê Thị Thu H5, sinh năm 2001; Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ (nay là L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

3.5. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1953 và Bà Lê Thị L, sinh năm 1955; Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ (nay là L), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh 1975 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày: Bố mẹ của ông H là ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị L có 4 người con gồm: Nguyễn Văn T1 (Chết), Nguyễn Thị Ngọc T, Nguyễn Thanh H và Nguyễn Thị Ngọc S. Ông bà có tài sản chung là quyền sử dụng đất đã chia đều cho các con ai cũng có phần, bà Nguyễn Thị Ngọc T được chia tại hợp đồng tặng cho ngày 26/5/2014 diện tích đất là 575,3m². Còn lại diện tích 1.320,2m² được chia cho ông H, ông H là con trai sống cùng với cha mẹ nên chưa lập thủ tục chuyển quyền. Năm 2018 bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chia cho người khác, không có nơi ở về xin ông Đ, bà L cho ở nhờ, ông Đ, bà L có hỏi ý kiến ông H, ông H đồng ý. Nghĩ rằng bà T chỉ xây dựng nhà tạm để ở, nhưng bà T đã xây nhà kiên cố và làm mái che trên đất, cố ý chiếm giữ đất. Năm 2023 ông H được sang tên chuyển quyền, đứng tên quyền sử dụng đất, yêu cầu bà T di dời căn nhà giao trả lại đất nhưng bà T không đồng ý; Nay, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T cùng chồng là ông Lê Văn H2 và các con phải di dời căn nhà đi nơi khác giao trả lại cho ông H quyền sử dụng đất.

* Tại đơn phản tố và các bản khai bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Bà T là chị ông H và là con của ông Đ, bà L, trước đây bà T đã được cha mẹ là ông Đ, bà L tặng cho khoảng 300m² để xây dựng nhà ở, do gia đình khó khăn con bị bệnh hiểm nghèo bà T đã bán cho người khác để lấy tiền chữa bệnh cho con. Năm 2018 thấy gia đình bà T không có nơi ở nên ông Đ và bà L có cho thêm một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở, bà T mới tiến hành xây dựng căn nhà kiên cố trên đất như hiện tại. Hợp đồng tặng cho chỉ viết giấy tay, ông Đ, bà L có cam đoan khi nào lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra sẽ tách sổ sang tên cho bà T. Nhưng ông Đ, bà L không thực hiện tách thửa cho bà T mà chuyển quyền tặng cho hết toàn bộ diện tích đất cho ông H, trong đó có phần diện tích đất bà T đang sử dụng đã xây nhà ở. Khi ông H được đứng tên quyền sử dụng đất đã khởi kiện tranh chấp với bà T, đòi bà T trả lại đất, bà T không đồng ý, vì bà T được tặng cho đất và sử dụng trước ông H. Bà T có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng tặng cho đất và quyền sử dụng đất đối với diện tích mà bà T đã xây nhà ở.

*/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Lê Văn H2 trình bày: Ông H2 là chồng của bà T, ông H2 thống nhất như lời trình bày và đơn phản tố của bà T, không chấp nhận yêu cầu của ông H.

+ Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị L trình bày: Bà T và ông H cùng là con ruột của ông Đ và bà L. Năm 2018 bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác về xin ông Đ, bà L cho xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất còn lại, do đất đã chia cho ông H nên ông Đ bà L có hỏi ý kiến ông H, ông H đồng ý cho xây nhà ở. Khi xây nhà bà T xây nhà kiên cố là cố ý muốn chiếm giữ đất, nay ông Đ bà L đã hoàn thành thủ tục chuyển quyền cho ông H thì ông H quyết định. Ông Đ và bà L không ký giấy tay cho bà T quyền sử dụng đất như bà T trình bày, ông Đ và bà L không có yêu cầu độc lập.

+ Bà Lê Thị Thanh H3, Lê Trọng H4, Lê Thị Thu H5 trình bày: Là con của bà T và ông H2, đồng ý với ý kiến của bà T với ông H2.

**/ Tại bản kết luận giám định số 84/KL-KTHS-TL ngày 17/6/2024 của Phòng K Công an tỉnh B kết luận:* Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn Đ, Lê Thị L trên mẫu cần giám định là giấy tay cho đất và mẫu so sánh do ông Đ, bà L ký và viết do cùng một người ký và viết ra.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 8 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ;* Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

+Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Lê Văn H2 giao trả lại quyền sử dụng đất **138,2m²** một phần diện tích của thửa đất số 7 tờ bản đồ số 39 xã L.

+Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Lê Văn H2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất 138,2m² một phần diện tích của thửa đất số 7 tờ bản đồ số 39 xã L.

+Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng giấy tay ghi ngày 03/7/2018 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị L bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Lê Văn H2 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà T, ông H2 cùng các con là Lê Thị Thanh H3, Lê Trọng H4, Lê Thị Thu H5 tự tháo dỡ di dời công trình xây dựng trên đất để giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích **138,2m²** một phần diện tích của thửa đất số 7 tờ bản đồ số 39 xã L, theo mảnh trích đo địa chính số 782-2023 ngày 07/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

Ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới bồi thường công trình xây dựng trên đất cho bà T, ông H2 số tiền 463.656.558 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

**/Ngày 9/8/2024, bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng tặng cho và QSD đất cho bà T.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Bị đơn bà T đã xây nhà cô định trên đất, xây lấn sang thửa đất khác, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần lấn sang là của ai? Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần kháng cáo, hủy 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà T trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để chứng minh làm rõ sự thật của vụ án, mà tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm được; Cụ thể cần phải thu thập chứng cứ sau:

+ Đất tranh chấp có nguồn gốc thế nào? Quá trình hình thành và sử dụng đất, chuyển dịch đất cho đến nay? Cơ sở pháp lý về QSD đất? Hồ sơ về đất?

+ Vợ chồng bà T có được bố mẹ tặng cho đất hiện nay đang tranh chấp không? Tặng cho bằng miệng hay bằng giấy tờ? ông Đ, bà L có yêu cầu giám định lại giấy tờ cho đất đang tranh chấp không?

+ Tại sao vợ chồng bà T được cất nhà kiên cố trên đất hiện đang tranh chấp? khi cất có ai tranh chấp không?

+ Đối chất giữa bà T, ông Đ, bà L và ông H (làm rõ việc cho đất và xây nhà?)

*/Qua xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo vẽ thì thấy: Sơ đồ đo vẽ vị trí đất tranh chấp chưa đầy đủ, chưa rõ ràng, còn thiếu sót những nội dung sau:

+ Sơ đồ không thể hiện diện tích và bảng kê tọa độ phần đất tranh chấp.(chỉ có bảng kê tọa độ cả khu đất)

+ Sơ đồ không thể hiện lối đi nào vào nhà bị đơn bà T; L1 đi nào vào nhà nguyên đơn ông H là ở đâu? Diện tích? Bảng kê tọa độ? Nếu không có lối đi vào thì dự kiến mở lối nào, diện tích, bảng kê tọa độ?

+Trên sơ đồ vị trí đất tranh chấp thì thể hiện Vợ chồng bà T đã xây dựng công trình lấn sang thửa đất 283 gồm 2 phần đất: một phần diện tích 10,8m² và một phần diện tích 16,8m² nhưng không có bảng kê tọa độ và không rõ là quyền sử dụng đất của ai? Không đưa người đó vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng quyền lợi của họ? Lấy lời khai họ có ý kiến gì về phần đất này không? Có đòi hỏi gì không? Có yêu cầu độc lập không? không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng;

Những thiếu sót nêu trên đã làm cho việc giải quyết vụ án quyết định thiếu khách quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và gây khó khăn cho công tác thi hành án không thể thi hành được khi bản án có hiệu lực; Nên cần phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[5]Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên người kháng cáo được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận một phần kháng cáo và Hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử: **Chấp nhận một phần kháng cáo;**

1. Hủy bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 8 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ. (nay là TAND huyện L).

2. Giao hồ sơ về cho TAND huyện L giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005079 ngày 9/8/2024 của chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh BRVT.

6. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 10/4/2025.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TANDh. L.
- THADSh. L
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trịnh Hoàng Anh