TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 117/2024/DS-PT
Ngày 21 tháng 3 năm 2024
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, 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 739/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 391/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956 (Chết ngày 30/10/2019);

Người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L:

1.1. Chị Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1989 – Có mặt;

1.2. Anh Nguyễn Hùng M, sinh năm 1994 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 98, ấp Liên Đức, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 87, ấp Liên Đức, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H: Anh Phan Văn K, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn Thọ Am, xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2022) – Có mặt;

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1989 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 98, ấp Liên Đức, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

3.2. Chị Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1993 – Vắng mặt;

3.3. Anh Nguyễn Thu P, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

3.4. Chị Bùi Thị T[1], sinh năm 1987 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 87, ấp Liên Đức, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của chị Bùi Thị T: Bà Nguyễn Thị H (Bị đơn - Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2017) – Vắng mặt;

3.5. Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức: Ông Lê Văn Dũng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Châu Đức (Giấy ủy quyền số 647/GUQ-UBND ngày 22/3/2022) – Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.6. Văn phòng công chứng Minh Đức;

Địa chỉ: Thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn Lương, Trưởng Văn phòng – Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt;

5. *Người kháng cáo:* Anh Phan Văn K là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2010, bà Nguyễn Thị H ở Quảng Ngãi điện thoại nói cuộc sống khó khăn nên nhờ bà mua đất ở Châu Đức để bà H vào sinh sống, nên bà nói bà có miếng đất 2.000 m^2 người ta trả 16 cây vàng nhưng bà chưa bán, thì bà H đồng ý mua giá 15,5 lượng. Vì là chị em ruột nên bà nói chỉ lấy 14 lượng vàng, cho trả trong 03 năm và để tránh nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên thỏa thuận sẽ làm hợp đồng tặng cho.

Bà H vào Châu Đức sống trong nhà bà L, mượn bà L 4.000.000 đồng và 01 lượng vàng 24K để xây dựng nhà. Ngày 29/7/2011, bà L và bà H đến Văn phòng công chứng Minh Đức ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và bà L đi làm thủ tục sang tên thì bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 614703 ngày 28/9/2011, Thửa đất số 76, diện tích 2.000 m^2, Tờ bản đồ số 55, xã Xà Bang, huyện Châu Đức. Bà L yêu cầu bà H viết giấy nhận nợ thì bà L mới đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà H không thực hiện và cho rằng bà L tặng cho đất chứ không phải là chuyển nhượng.

Năm 2012, con bà L là chị Nguyễn Thị Ánh T sang nói chuyện với bà H và ghi âm lại cuộc nói chuyện, thể hiện nội dung chuyển nhượng đất chứ không phải là tặng cho. Sau đó, mặc dù bà L nhiều lần yêu cầu trả tiền, nhưng bà H không trả.

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H ngày 29/7/2011 tại Văn phòng công chứng Minh Đức; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 614703 ngày 28/9/2011; Buộc bà H giao trả cho bà L Thửa đất số 76, diện tích 2.000 m^2, Tờ bản đồ số 55, xã Xà Bang, huyện Châu Đức (hoặc trả bằng giá trị) và giao cho bà L các công trình của bà H đã xây dựng trên đất thì bà L sẽ hoàn trả lại giá trị; Bà H phải trả cho bà 4.000.000 đồng và 01 cây vàng đã mượn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L rút yêu cầu khởi kiện về số tiền 4.000.000 đồng và 01 lượng vàng; đồng thời đồng ý cho bà H sử dụng diện tích chiều ngang 07 mét (tính từ cạnh 10-7), chiều dài 1/2 cạnh 9-10, trong đó có 80 m^2 đất ở tại Mảnh trích đo địa chính, bà H phải di dời cây trồng trên phần đất còn lại để trả đất lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L.

Tại đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 1985, bà cùng bà L và cụ C (cha của hai bà) góp mỗi người 01 chỉ vàng để cụ C từ Quảng Ngãi vào Châu Đức mua đất. Cụ C đã mua được 03

mẫu đất, ban đầu thì cụ C canh tác, sau đó cụ C trở về Quảng Ngãi thì vợ chồng bà L quản lý đất này và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 4 năm 1988, bà L về Quảng Ngãi trả cho bà H 07 phân vàng và xin nợ lại 03 phân vàng, việc này các anh chị em trong nhà đều biết. Năm 2010, chồng bà L chết, bà H thì ly hôn. Hai bà trao đổi với nhau là bà H vào Xà Bang sống để hai bà gần gũi chăm sóc lẫn nhau, bà L nói sẽ tặng cho bà H 2.000 m^2 đất để ở, nên bà H bán nhà ở Quảng Ngãi để vào Xà Bang sinh sống, sau đó hai bà đã đến văn phòng công chứng lập hợp đồng tặng cho đất. Khoảng tháng 7 năm 2011, do bà H bận cất nhà trên đất nên nhờ bà L đi làm thủ tục, sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đề nghị bà L đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì bà L nói phải đưa cho bà L 14 cây vàng thì bà L mới giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, nên xảy ra tranh chấp.

Còn việc chị T sang nhà bà để nói chuyện thì bà nghĩ rằng chuyện trong nhà không muốn xô xát, to tiếng với nhau, nên bà chỉ nói qua loa về đất đai chứ thực tế không có việc chuyển nhượng đất. Việc ghi âm là sau khi bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã xây nhà trên đất, nên bà không đồng ý với Kết luận giám định số 548/GĐ-PC ngày 07/6/2016 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Kết luận giám định số 917/C54 ngày 17/4/2023 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an.

Bà H phản tố yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của bà L, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H ngày 29/7/2011 tại Văn phòng công chứng Minh Đức; Buộc nguyên đơn giao trả cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 614703 ngày 28/9/2011; Buộc bà L giao trả cho bà H Thửa đất số 76, diện tích 2.000 m^2, Tờ bản đồ số 55, xã Xà Bang, huyện Châu Đức và công nhận cho bà quyền sử dụng hợp pháp đối với đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức do người đại diện hợp pháp trình bày:

Thửa đất số 76, diện tích 2.000 m^2 (300 m^2 đất ở và 1.700 m^2 đất trồng cây lâu năm), Tờ bản đồ số 55, xã Xà Bang, huyện Châu Đức đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp cho bà Nguyễn Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 614703 ngày 28/9/2011. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hùng L^1 trước đây và quá trình giải quyết hồ sơ thừa kế từ ông L^1 sang cho bà Nguyễn Thị L (vợ ông L^1), cũng như việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H đều được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, nên Ủy ban nhân dân Huyện không đồng ý

yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 614703 ngày 28/9/2011.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Minh Đức do người đại diện hợp pháp trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H đã được công chứng ngày 29/7/2011 theo đúng quy định của pháp luật, nên Văn phòng công chứng Minh Đức không đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ánh T trình bày: Tháng 01 năm 2012, chị có hẹn với bà H để nói chuyện về đất đai và chị có ghi âm lại nội dung cuộc nói chuyện là trao đổi qua lại về việc mua bán đất, giá mua, giá bán; chị T yêu cầu bà H đưa tiền cho bà L hoặc viết giấy nhận nợ để bà L giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Bà H nói bà L bán đất mắc (đắt) quá nên đề nghị giảm giá và viết giấy nợ trả dần. Tòa án đã trưng cầu giám định 02 lần đều thể hiện ghi âm đúng quy định, thể hiện nội dung bà L chuyển nhượng đất cho bà H chứ không phải là tặng cho.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các anh, chị: Nguyễn Thu P, Nguyễn Thúy A, Bùi Thị T[1] đều trình bày: Các anh chị là con ruột, con rể, con dâu của bà H, đều thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà H.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H[1] trình bày: Bà là em ruột của bà L và bà H. Việc tặng cho hay chuyển nhượng đất giữa bà L với bà H thì bà không biết, mà bà chỉ nhớ là bà được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 76, diện tích 2.000 m^2. Trước đây cụ C có vào Xà Bang mua 30.000 m^2 với giá 03 chỉ vàng, sau đó bà L lấy 01 mẫu đất của bà H và trả cho bà H 07 phân vàng, còn nợ lại 03 phân, đến nay đã trả chưa thì bà không biết.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu H[2] trình bày: Bà là em ruột của bà L và bà H. Việc bà L nợ bà H 03 phân vàng thì cả nhà đều biết. Năm 2011, bà H nghỉ hưu thì bà L kêu bà H vào Xà Bang và bà L cho đất cất nhà để sinh sống cho gần gũi. Khi bà H cất nhà xong thì bà L khoe đã làm hợp đồng tặng cho bà H 02 sào đất nhưng chưa lấy giấy tờ. Một tuần sau thì bà L điện thoại nói chuyển nhượng đất cho bà H giá 14 cây vàng chứ không có tặng cho hay trừ nợ gì cả.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H[3] trình bày: Bà là chị ruột của bà L và bà H. Việc tặng cho hay chuyển nhượng đất giữa bà L với bà H thì bà không biết, mà bà chỉ nhớ là bà được bà L cho xem giấy tờ làm tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H, còn một tháng nữa mới lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng ông Võ T[2] trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị H[3]. Sau khi cụ C mua 03 ha đất thì ông cùng với ông L[1] (chồng bà L) vào canh tác. Tháng 4 năm 1988, bà L trả cho cụ C 01 chỉ vàng và trả cho bà H 07 phân vàng, còn nợ bà H 03 phân vàng. Năm 2011, bà L gọi bà H vào và tặng cho 2.000 m^2 đất để cấn trừ 03 phân vàng đã nợ trước đây. Những việc này là do ông nghe người nhà kể lại chứ không trực tiếp chứng kiến. Ông có nghe bà H nói được bà L cho đất. Theo ông thì đây là tặng cho đất chứ không phải chuyển nhượng.

Người làm chứng ông Lý Quang V trình bày: Ông là hàng xóm của bà L. Năm 2010, ông sang nhà bà L để mua cây và làm củi để bán, tình cờ ông nghe được điện thoại giữa bà L với bà H do bà L mở loa ngoài. Nội dung bà L giúp bà H có chỗ ở vì ở Quảng Ngãi có người dọa chém bà H do bà H có tranh chấp đất với họ. Bà L nói không giúp được gì nhưng có miếng đất 2.000 m^2 nếu bà H mua thì để giá 14 cây vàng, bà H nói chưa có tiền thì bà L nói cho nợ 03 năm. Ông chỉ nghe như vậy, còn mua bán hay tặng cho đất thì ông không biết.

Người làm chứng bà Lê Thị M trình bày: Bà là hàng xóm của bà L và bà H. Khoảng năm 2011, bà tình cờ nghe điện thoại giữa bà L với bà H do bà L mở loa ngoài. Nội dung bà L giúp bà H có chỗ ở vì ở Quảng Ngãi có người truy đuổi bà H do bà H có mâu thuẫn với họ. Bà L nói không giúp được gì nhưng có miếng đất 2.000 m^2 nếu bà H mua thì để giá 14 cây vàng, cho nợ 03 năm không lấy lãi. Bà H hỏi bán giá bao nhiêu thì bà L trả lời 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng một mét ngang, tùy người bán. Sau đó thì bà H nói với bà là bà H với bà L cãi vã, bà L cho thì lấy, còn không có chuyện mua bán gì, đuổi thì bà H không đi. Bà L thì nói với bà là bán đất cho bà H.

Người làm chứng chị Võ Thị P trình bày: Chị là cháu ruột của bà L và bà H. Khi chị bị tai nạn, bà H đến thăm và kể cho chị nghe bà H nhận chuyển nhượng đất của bà L giá 30.000.000 đồng một mét ngang. Sau đó bà H gọi điện thoại thuyết phục bà L giảm giá thì bà L nói bán người khác thì 15 cây vàng, còn bán cho bà H thì 14 cây vàng và đồng ý bớt 5.000.000 đồng một mét ngang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định: Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu bà H phải trả 01 lượng vàng và 4.000.000 đồng; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà H. Bà H được quyền sử dụng 2.000 m^2 đất, Thửa 76, Tờ bản đồ 55, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng

Tàu và có nghĩa vụ trả cho bà L 513.848.500 đồng; Ngoài ra còn giải quyết về án phí, chi phí đo vẽ, định giá...

Ngày 04/9/2018, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo; Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định số 513/QĐ-KNPT-DS ngày 07/9/2018 về phần án phí.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 153/2019/DS-PT ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 34, 37, 157, 161, 165, 228, 244, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 500, 503, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Các điều 12, 26, 27 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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả 01 lượng vàng và 4.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H.

2.1. Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 310,1 m^2 (có 80 m^2 đất ở và 230,1 m^2 đất trồng cây lâu năm), Thửa 76, Tờ bản đồ 55, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (tọa độ 10, 10a, 10b, 10c, 10 - Mảnh trích đo địa chính ngày 11/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức).

2.2. Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ di dời toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho người thừa kế của bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất diện tích đất 1.643,7 m^2 (có 220 m^2 đất ở và 1.423,7 m^2 đất trồng cây lâu năm), Thửa 76, Tờ bản đồ 55, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (tọa độ 7, 8a, 9, 10c, 10b, 10a, 7 - Mảnh trích đo địa chính ngày 11/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức).

3. Các bên có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục thực hiện về quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Chị Nguyễn Thị Ánh T và anh Nguyễn Hùng M có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 614703 ngày 28/9/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị H để các bên tiến hành thủ tục thực hiện về quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về chi phí giám định; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/8/2023, anh Phan Văn K là người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Anh Phan Văn K kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H được Văn phòng công chứng Minh Đức công chứng ngày 29/7/2011 và buộc anh Nguyễn Hùng M, chị Nguyễn Thị Ánh T giao trả cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 614703 ngày 28/9/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị H. Ngoài thửa đất đang tranh chấp thì bà L với bà H không có giao dịch chuyển nhượng thửa đất nào khác. Theo quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chị em ruột cũng được miễn thuế, nên nguyên đơn trình bày làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tránh thuế là không đúng; Bà L ký hợp đồng tặng cho bà H quyền sử dụng đất trước mặt Công chứng viên; Việc tặng cho đất là giữa bà H với bà L, còn chị T không phải là đối tượng giao dịch với bà H; Việc chị T ghi âm mà không thông báo cho bà H biết trước là không đúng quy định của pháp luật; Trong nội dung ghi âm, bà H chỉ nói chung chung, hoàn toàn không đề cập Thửa đất số 76 và cũng không nói rõ số tiền chuyển nhượng 14 cây vàng; Bản án sơ thẩm xử lý hợp đồng vô hiệu nhưng lại áp dụng Điều: 500, Điều 503 Bộ luật dân sự là không đúng; Tuyên án bà H di dời cây cối để trả đất thì khó thi hành án; Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cũng có văn bản xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa Bản án sơ thẩm.

Anh Nguyễn Hùng M và chị Nguyễn Thị Ánh T không đồng ý kháng cáo của anh Phan Văn K. Ngoài thửa đất đang tranh chấp, bà L với bà H

không có chuyển nhượng thửa đất nào khác, nên nội dung chị T ghi âm là nói về việc bà H nhận chuyển nhượng đất của bà L đối với thửa đất đang tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ; về nội dung đề nghị bác kháng cáo của anh K, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong văn bản ủy quyền của bà Nguyễn Thị H có nội dung giao cho anh Phan Văn K được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm. Do đó, Đơn kháng cáo của anh Phan Văn K đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, các đương sự (đều không có kháng cáo): Nguyễn Thị Thúy A, Nguyễn Thu P, Lê Văn L[1] vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L đã rút yêu cầu khởi kiện đòi bà Nguyễn Thị H trả 01 lượng vàng 24 K và 4.000.000 đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết phần này là đúng quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị H có diện tích 2.000 m^2 (đo đạc thực tế 1.965,9 m^2), Thửa đất số 76, Tờ bản đồ số 55 xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do bà Nguyễn Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 614703 ngày 28/9/2011 và bà H đang quản lý, sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà phần đất trên, vì bà không tặng cho bà H phần đất này mà là chuyển nhượng cho bà H với giá 14 lượng vàng, cho trả dần trong 03 năm; Việc lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng Minh Đức công chứng ngày 29/7/2011 chỉ là nhằm để không phải nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị H trình bày phần đất này là do bà được bà Nguyễn Thị L tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng Minh Đức công chứng ngày 29/7/2011 nên bà không đồng ý khởi kiện của bà L.

[4] Kết luận giám định số 917/C54 (P2) ngày 17/4/2023 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an và Kết quả giám định số 548/GĐ-PC54 (Đ3) ngày 07/6/2016 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với đoạn băng ghi âm cuộc nói chuyện giữa chị Nguyễn Thị Ánh T (con của bà L) với bà H xác định: *"Tiếng nói của người được gọi là "Dì" trong mẫu cần giám định với tiếng nói của bà Nguyễn Thị H trong mẫu so sánh là của cùng một người; Tiếng nói của người xưng là "con", gọi người đối thoại là "Dì" trong mẫu cần giám định với tiếng nói của chị Nguyễn Thị Ánh T trong mẫu so sánh là của cùng một người"*. Trong Bản dịch đoạn ghi âm đính kèm Kết luận giám định, có nội dung:

Chị T: *"Lúc đầu có ông kia xuống trả má bốn trăm rưỡi triệu mảnh đất này, mà bây giờ má bán cho dì ba chục triệu mà dì nói mắc quá, giờ con cũng không biết làm sao mà má nói nếu mà gì mua 2 chục, thôi giờ con cũng mệt lắm ... má nói vầy nè thôi để cho gì 2 chục cho rồi đi, hơn nhau một chục hay hai chục cũng vậy thôi. Bây giờ 20 triệu dì có chịu không?"* Bà H: *"Thì gì nói với con rồi, ... dì mà có 30 dì cũng mua sạch, chứ gì không có";*

…

Chị T: *"...bây giờ dì tính cái đó là dì tính tiền cho mẹ là bao giờ dì trả? Mẹ nói nếu bán đất như thế này thì trả sớm"*; Bà H: *"...dì mà bán được ngoài đó dì trả được toàn bộ, dì cố gắng làm gom trả luôn cho nó hết, nhưng mà lúa má thì khó trúng lắm cho nên cứ để 10 năm đi, rồi để cho dì trả 2 năm hay 3 năm nữa đi ... rồi cũng trả hết, ...";*

…

Chị T: *"...nhưng mà dì phải trả từng lần chứ không phải 10 năm mới trả, nhưng trong vòng 1 năm dì trả cho má bao nhiêu tiền?"*; Bà H: *"... đến đó rồi dì trả một nấy thôi chứ, 1 năm rồi gì biểu không có thì thôi, kê cái 10 năm thì ... nhưng mà có vấn đề gì thì má đừng có làm khó dì nha, miễn khi nào dì có là dì trả hết dì không để ...";*

…

Chị T: *"Dì Tứ nói với con là chỉ cắt cái nền nhà với cho dì cái sân thôi chứ phía sau bả không nói với con, con không biết nữa"*; Bà H: *"...đầu tiên má cũng nói cho dì cái nền nhà, dì cũng nói cho vậy làm sao tao làm tao ăn*

mày? Bả mới nói: Thôi để cho chị 2 sào rồi chị vô chị làm, rồi sau chỉ trả lại tiền nong …".

Nội dung đoạn ghi âm đã thể hiện bà H thừa nhận bà L chỉ tặng cho bà H cái nền nhà, phần còn lại thì bà H nhận chuyển nhượng đất của bà L và xin trả dần. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh Phan Văn K cũng trình bày ngoài thửa đất đang tranh chấp thì bà H với bà L không có giao dịch chuyển nhượng thửa đất nào khác. Do đó, có căn cứ để xác định nội dung đoạn ghi âm trên là đề cập đến thửa đất đang tranh chấp, nên Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với bà H là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tránh nộp thuế, là có cơ sở.

[5] Nguyên đơn tự nguyện tặng cho bà H diện tích 310,1 m^2, trên đất có căn nhà của bà H, là đã đảm bảo nơi ở, đảm bảo quyền lợi của bà H; Cho đến nay, bà H vẫn chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà L, nên Bản án sơ thẩm đã buộc bà H phải trả diện tích đất còn lại cho người thừa kế của bà L là có căn cứ.

Người đại diện hợp pháp của bà H kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp, nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[6] Bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về chi phí giám định; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất, nhưng phần quyết định của Bản án sơ thẩm công nhận cho bà Nguyễn Thị H *"... sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất 310,1 m^2 ..."* là không đúng, nên cần chỉnh sửa lại nội dung này cho phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Văn K là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả 01 lượng vàng và 4.000.000 đồng.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H.

2.2.1. Công nhận bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất diện tích 310,1 m^2 (trong đó có 80 m^2 đất ở và 230,1 m^2 đất trồng cây lâu năm), trên đất có các tài sản của bà Nguyễn Thị H đang sử dụng, thuộc một phần Thửa đất số 76, Tờ bản đồ 55, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2.2. Buộc bà Nguyễn Thị H di dời toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho người thừa kế của bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất, diện tích là 1.643,7 m^2 (trong đó có 220 m^2 đất ở và 1.423,7 m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần Thửa đất số 76, Tờ bản đồ 55, xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2.3. Vị trí, kích thước, hình thể, giáp giới các diện tích đất nêu tại tiểu mục 2.2.1 và 2.2.2 của Quyết định này được xác định theo Mảnh trích đo địa chính ngày 11/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (bút lục số 773).

2.2.4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đã công nhận cho mình tại Bản án này, theo quy định của pháp luật.

2.2.5. Chị Nguyễn Thị Ánh T và anh Nguyễn Hùng M có nghĩa vụ giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 614703 ngày 28/9/2011 mang tên bà Nguyễn Thị H cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục địa chính theo quy định của pháp luật.

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

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về chi phí giám định; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án, không

có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (17b).

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

Phạm Văn Công