

Bản án số: 209/2019/DS-PT

Ngày: 09 - 8 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2019/DS-ST ngày 15/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 179/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L1 – sinh năm 1930 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N1 – sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn H5 - sinh năm 1952.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bé – sinh năm 1953 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ông Tống Văn H4 - sinh năm 1948.

Địa chỉ: 35492 Hwy 11 Buras LA 70041 USA.

Tạm trú: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tống Thị Lệ H1 – sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bà Kiều Thị N3 - sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C.

Bà Kiều Thị X - sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bà Kiều Thị H3 - sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Văn phòng Công chứng Đất Mũi tỉnh Cà M.

Địa chỉ: N, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T4 – sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 21, đường Nguyễn Du, phường 5, thành phố C.

Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau.

Địa chỉ: 77, Ngõ Q, khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bích N – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cà Mau. (vắng mặt)

Ông Nguyễn Văn K - sinh năm 1974 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị T6 - sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Thanh T3 - sinh năm 1981 (vắng mặt).

Bà Võ Thị N2 – sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 36/18A, Lý V, khóm 4, phường 1, Tp C, tỉnh C.

Bà Nguyễn Thị L2 – sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Tạm trú: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ông Kiều Văn U – sinh năm 1974 (vắng mặt).

Ông Kiều Văn Q – sinh năm 1970 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị T2 – sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bà Tống Thị Lệ H1 – sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị T2, bà Tống Thị Lệ H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Nguồn gốc đất của bà L1 là do cha mẹ bà tặng cho bà khoảng năm 1975. Đến năm 1990 bà L1 được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 12.020m², giấy chứng nhận số A09103 gồm 03 thửa đất: Thửa số 27 diện tích 2.900m² (trong đó 500m² đất ở lâu dài và 2.460m² đất vườn); Thửa 607 diện tích 500m² đất trồng lúa; Thửa 427 diện tích 8.560m² đất trồng lúa, cùng tờ bản đồ số 01, vị trí của 03 phần đất khác nhau, nhưng cùng tọa lạc tại ấp Ông Muộn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Bà L1 và chồng là ông Tống Phước Tín có 06 người con gồm bà Nguyễn Thị L2, ông Tống Văn H4, bà Tống Thị Lệ H1, ông Nguyễn Văn H5, ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị T2. Khoảng cuối năm 2016 ông Nguyễn Văn N1 nói muốn vay tiền Ngân hàng để làm ăn (trước đây ông N1 cũng từng mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để vay ngân hàng), nên ông N1 nói bà L1 đến Phòng Công chứng ký giấy tờ cho ông giao dịch với Ngân hàng để vay tiền. Bà không biết giấy tờ gì nhưng bà có nói với ông N1 là không được sang bán, ông N1 nói chỉ ủy quyền làm giấy tờ để thuận tiện giao dịch với Ngân hàng, nên bà cùng ông N1 đến Văn phòng Công chứng Đất Mũi ký giấy tờ theo yêu cầu của ông N1 vào ngày 21/7/2016. Đến năm 2017 khi biết ông N1 kêu bán đất nên bà ngăn cản, nhưng ông N1 nói bà L1 đã tặng cho quyền sử dụng đất thì ông có quyền, từ đó bà mới biết ông N1 lừa bà để ký tên các loại giấy tờ chuyển tên cho ông N1. Do phần đất này có sự đóng góp công sức của các con bà nên bà không thể tặng cho riêng ông N1 được. Nay bà L1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được công chứng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1 để bà L1 được đứng tên quyền sử dụng đất. Bà L1 đồng ý việc đổi đất giữa ông N1 với ông Kiều Văn U. Tại phần đất ông N1 đã đổi với ông U có chiều ngang mặt tiền 73m giáp kinh thủy lợi, cạnh 50m, cạnh 56,96m, cạnh hậu 84m, bà L1 yêu cầu ông N1 tách trả cho bà phần chiều ngang mặt tiền giáp kinh thủy lợi 20m cặp ranh với cạnh dài 50m ở hướng Đông cho bà, phần còn lại bà không yêu cầu trả lại. Riêng phần đất trước đây bà đã cho bà T2 03 công đất và bà T2 đã đổi với ông K một phần để có mặt tiền xây cất nhà, bà yêu cầu ông N1 làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho bà T2.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Ông xác định nguồn gốc phần đất có diện tích 12.020m² là tài sản riêng của mẹ ông là bà Nguyễn Thị L1 được ông, bà ngoại tặng cho trước năm 1975. Từ nhỏ ông đã sống chung với gia đình tại phần đất này cùng với các anh chị em, đến lớn ai cũng có gia đình ở riêng, còn ông Tống Văn H4 ở cùng với bà L1 tại phần đất gia đình, cho đến năm 1985 ông H4 đi vượt biên, gia đình hợp thân tộc kêu ông về sống chung nuôi dưỡng bà L1 và thờ cúng ông, bà nên ông đồng ý về ở cùng bà L1 và canh tác. Đến năm 1990 bà L1 được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 12.020m², tọa lạc tại ấp Ông Muộn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Đến năm 2002 ông H4 về nước có mua phần đất 08 công để xây cất nhà và rước bà L1 về ở chung với bà H1 và các cháu tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, còn phần đất của bà L1 vẫn giao cho ông quản lý, sử dụng cho đến nay. Trong thời gian sử dụng đất, vào năm 2015 ông đã xây một căn nhà trên phần đất vườn (thửa số 27 diện tích 2.900m²), giá trị căn nhà khoảng 400.000.000

đồng và có xây nhà mồ cho ông bà nội và cha ở phía sau vườn; Phần đất trồng lúa (thửa 427 diện tích 8.560m^2 (tương đương 07 công) bà L1 có cho em gái ông là Nguyễn Thị T2 3 công chỉ nói miệng chưa tách thửa, nhưng bà T2 đã đổi với ông Nguyễn Văn K để có được phần đất mặt tiền giáp kinh thủy lợi ngang 7,3m dài 72m hết hậu giáp ranh với phần đất của ông K để bà T2 xây nhà ở đến nay trên 10 năm, việc đổi phần đất của bà T2 với ông K thì bà L1 và anh chị em đều biết. Hiện nay, bà T2 chưa đăng ký tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất mà ông K có để đổi với bà T2 là do ông K nhận chuyển nhượng của ông Kiều Văn U diện tích ngang 27m, dài 36m, sau khi đổi với bà T2 thì phần đất còn lại của ông K chiều ngang 19,7m, chiều dài 72m ông Khải đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 21/7/2016 bà L1 ký hợp đồng tặng cho ông toàn bộ phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số A09103 ngày 12/3/1990 diện tích 12.020m^2 và ông đã lập thủ tục chuyển sang tên của ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/8/2016. Đến năm 2017, vì phần đất thửa số 427 diện tích 8.560m^2 đất trồng lúa nằm giữa các phần đất của chủ khác, không có được mặt tiền nên ông đã thỏa thuận với ông Kiều Văn U để đổi một phần diện tích của thửa 427 với ông U, việc đổi đất có xác lập hợp đồng công chứng và đã được cấp giấy chứng nhận sang tên cá nhân của ông diện tích là 4.029m^2 , hiện thửa số 427 diện tích còn lại là $2.923,7\text{m}^2$. Phần đất thửa 607 diện tích 500m^2 đất trồng lúa trước đây bà L1 đã đổi với ông Khánh và ông Khánh đã đổi với ông U nên khi ông U đổi với ông cũng tính nhập chung với diện tích phần đất này nên diện tích 500m^2 của thửa 607 hiện không còn. Ông xác định sau khi đổi đất với ông U thì diện tích còn lại do ông quản lý, sử dụng gồm: Theo giấy chứng nhận số A09103 còn thửa số 27 diện tích 2.960m^2 (trong đó 500m^2 đất ở lâu dài và 2.460m^2 đất vườn); Thửa số 427 còn lại diện tích là $2.923,7\text{m}^2$ và phần đất được cấp giấy mới sau khi hoán đổi với ông U có diện tích là 4.029m^2 (do UBND thành phố Cà Mau cấp nhầm tên trên giấy chứng nhận nên ông đứng tên diện tích của ông U là $6.597,6\text{m}^2$ và ông U đứng tên giấy chứng nhận diện tích 4.029m^2 của ông, nhưng sau đó được đính chính lại). Việc đổi đất giữa ông và ông U thì bà L1 có biết và các anh em đều biết (vì ông U là anh em bạn dì, cũng là cháu ruột bà L1) nhưng không ai phản ứng hay có ý kiến gì. Sau đó, bà L2 từ Ninh Thuận về thì bà L1 yêu cầu ông tách một phần đất trong phần đất đã đổi với ông U diện tích 4.029m^2 để cho bà L2 một phần đất chiều ngang 20m mặt tiền giáp kinh thủy lợi cặp ranh với cạnh dài 50m ở hướng Đông nên ông không đồng ý, từ đó mới nên xảy ra tranh chấp. Nay bà L1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số A09103 ngày 12/3/1990 diện tích 12.020m^2 giữa bà L1 với ông thì ông không đồng ý. Đối với phần đất của bà T2 hiện nay đã đổi với ông K, khi nào bà T2 có nhu cầu tách giấy chứng nhận thì ông sẽ cùng với bà T2 lập thủ tục tách giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Tống Văn H4 trình bày: Cha mẹ ông có 06 người con gồm: Nguyễn Thị L2, Tống Văn H4, Tống Thị Lệ H1, Nguyễn Văn H5, Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị T2. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông, bà ngoại cho lại mẹ ông là bà Nguyễn Thị L1, bà L1 có cho lại các con quản lý, sử dụng nhưng chưa cho luôn, vẫn còn là tài sản của bà L1 nên trong phần đất này ông vẫn có phần thừa hưởng. Ông đồng ý việc bà L1 khởi kiện ông N1 để

đòi lại phần đất. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của bà L1, ông thống nhất với đơn khởi kiện của bà L1 đề ngày 02/01/2018.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Tống Thị Lệ H1, bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Bà xác định phần đất của bà L1 được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990, theo giấy chứng nhận số A 09103 gồm 03 thửa đất với tổng diện tích là 12.020m² là tài sản của bà L1 (do ông, bà ngoại cho). Bà xác định có 06 anh chị em như đã trình bày từ nhỏ sống chung với gia đình tại phần đất này, đến khi cưới vợ gã chồng thì mới ra ở riêng, còn ông H4 thì sống chung với bà L1 cho đến năm 1985 thì đi vượt biên, thời điểm này bà T2 chưa có gia đình nên còn ở với bà L1. Đến năm 1987 khi bà T2 có chồng ra riêng thì ông N1 mới về sống chung với bà L1 và canh tác phần đất nêu trên. Đến năm 2002 ông H4 về nước có mua đất tại ấp L, xã Lý V, thành phố C để xây nhà và rước bà L1 về ở. Bà là người trực tiếp nuôi bà L1, phần đất của bà L1 vẫn giao cho ông N1 quản lý, sử dụng cho đến nay. Đến năm 2016 ông N1 nói muốn vay tiền Ngân hàng làm ăn nên ông N1 đến nhà chờ bà L1 đến Phòng Công chứng ký giấy tờ nhưng bà L1 không biết việc bà L1 ký hợp đồng tặng cho ông N1 phần đất diện tích 12.020m². Đến năm 2017 ông N1 kêu bán đất nên bà L1 ngăn cản thì ông N1 mới nói bà L1 đã tặng cho quyền sử dụng đất, đã sang tên cho ông nên ông có quyền sang bán, từ đó bà mới biết việc tặng cho quyền sử dụng đất. Nay bà thống nhất việc bà L1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông N1 để trả lại cho bà L1 phần đất chiều ngang mặt tiền giáp kinh thủy lợi 20m chiều dài hết hậu đất cặp ranh với cạnh dài 50m ở hướng Đông, phần đất còn lại không yêu cầu ông N1 trả. Riêng phần đất trước đây bà L1 đã cho bà T2 thì yêu cầu ông N1 làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho bà T2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà xác định phần đất diện tích là 12.020m² được cấp giấy chứng nhận là tài sản của bà L1. Về nguồn gốc phần đất và anh chị em ruột đúng như ông N1, bà H1 trình bày. Trước đây bà L1 có cho bà phần đất 03 công nhưng chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên của bà L1. Do phần đất của bà nằm phía trong không có lối đi ra bờ kinh xáng thủy lợi (mặt tiền) nên bà đã đổi một phần đất ruộng với ông Nguyễn Văn K, bà nhận phần đất của ông K chiều ngang mặt tiền 7,3m giáp kinh xáng Thủy Lợi chạy dài hết hậu đất giáp ranh với ông K, bà T6. Bà đã xây cất nhà ở khoảng trên 10 năm nay. Việc đổi đất giữa bà với ông K bà L1 và các anh chị em đều biết. Việc ông N1 chờ bà L1 đến Phòng Công chứng ký hợp đồng tặng cho phần đất của bà L1 diện tích 12.020m² bà không hay biết, trong phần đất này có phần đất của bà đã có ranh giới và sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Nay bà thống nhất việc bà L1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông N1, sau đó tách giấy chứng nhận quyền sử dụng sang tên cho bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H5 do bà Lê Thị B là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà xác định sau khi kết hôn bà với ông H5 ra riêng từ năm 1980, phần đất tranh chấp giữa bà L1 và ông N1 là tài sản của bà L1, ông H5 không có công sức đóng góp. Việc bà L1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N1 thì bà và ông H5 không biết và cũng không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Kiều Văn U trình bày: Trước đây mẹ của ông là bà Nguyễn Thị Hiệu có phần đất diện tích 14 công tầm lớn. Khoảng năm 1975 đào kênh xáng cắt ngang phần đất nên có mặt tiền giáp kinh thủy lợi. Khi mẹ của ông chết để lại cho ông toàn bộ phần đất trên quản lý, sử dụng. Việc đổi đất giữa ông với ông Nguyễn Văn N1 là có xảy ra. Ông đã nhận phần đất của ông N1 diện tích 6.597,6m² và giao cho ông N1 phần đất diện tích 4.029,2m² (do đất của ông N1 nằm phía hậu đất của ông nên ông đổi cho ông N1 để ông N1 có mặt tiền bờ xáng kinh thủy lợi). Phần đất ông nhận của ông N1 diện tích 6.597,6m² ông đã được chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông tặng cho ông Kiều Văn Q diện tích 2.946,4m² đã tách giấy chứng nhận quyền sử dụng; ông Nguyễn Văn K diện tích 1.330,5m² (phần đất ngang 27m mặt tiền, dài hết hậu) đã tách giấy chứng nhận quyền sử dụng; cho bà Kiều Thị X chiều ngang 04m dài hết hậu đất chưa tách giấy chứng nhận; cho bà Kiều Thị N3 chiều ngang 04m dài hết hậu đất chưa tách giấy chứng nhận; cho bà Kiều Thị H3 chiều ngang 04m dài hết hậu chưa tách giấy chứng nhận. Ngoài ra, ông còn chuyển nhượng cho bà Võ Thị N2 và ông Nguyễn Thanh T3 diện tích 537,5m² chiều ngang 09m dài hết hậu đất đã tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với những người được tặng cho và nhận chuyển nhượng đã xây cất nhà ở ổn định cho đến nay. Phần diện tích đất còn lại ông đang quản lý, sử dụng. Việc bà L1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông N1 diện tích 12.020m² giữa bà L1 với ông N1 thì ông không đồng ý. Bởi vì, sau khi bà L1 làm hợp đồng tặng cho, ông N1 đã được chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông và ông N1 mới thỏa thuận lập thủ tục đổi đất với nhau, có công chứng chứng thực và đã được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận cho ông. Sau đó ông đã tách cho các anh, em của ông mỗi người một phần đất và chuyển nhượng cho người khác cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên hiện nay phần đất của bà L1 tặng cho ông N1 không còn nữa mà ông N1 đang quản lý và sử dụng trên diện tích đất của ông đã đổi cho ông N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Kiều Thị H3 trình bày: Trước đây mẹ của bà là bà Nguyễn Thị Hiệu có phần đất diện tích 14 công tầm lớn. Khi mẹ bà chết để lại phần đất trên cho ông Kiều Văn U quản lý, sử dụng. Đến năm 2017 ông U có cho bà phần đất ngang 04m dài hết hậu đất, chưa tách giấy chứng nhận, phần đất này bà đang cất nhà ở ổn định nên bà yêu cầu giữ nguyên hiện trạng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Kiều Văn Q trình bày: Trước đây mẹ của ông là bà Nguyễn Thị Hiệu có phần đất diện tích 14 công tầm lớn. Khi mẹ ông chết để lại phần đất trên cho ông Kiều Văn U quản lý, sử dụng. Đến năm 2017 ông Kiều Văn U cho ông một phần đất diện tích 2.946,4m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và xây cất nhà ở ổn định cho đến nay nên ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Kiều Thị X trình bày: Trước đây mẹ của bà là bà Nguyễn Thị H có phần đất diện tích 14 công tầm lớn. Khi mẹ bà chết để lại phần đất trên cho ông Kiều Văn U quản lý, sử dụng. Đến năm 2017 ông Kiều Văn U cho bà phần đất chiều ngang 04m dài hết hậu đất, chưa tách giấy chứng nhận, nhưng đã sử dụng ổn định nên bà yêu cầu giữ nguyên hiện trạng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Kiều Thị N3 trình bày: Trước đây mẹ của bà là bà Nguyễn Thị H có để lại phần đất diện tích 14 công tằm lớn. Khi mẹ của bà chết để lại phần đất trên cho ông Kiều Văn U quản lý, sử dụng. Đến năm 2017 ông Kiều Văn U cho bà phần đất chiều ngang 04m dài hết hậu đất, chưa tách giấy chứng nhận, nhưng đang sử dụng ổn định nên yêu cầu giữ nguyên hiện trạng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T6 trình bày: Ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông U phần đất diện tích 1.330,5m² (chiều ngang 27m, chiều dài 68,6m) nhưng ông, bà làm giấy chứng nhận trên phần đất chiều ngang 19,7m, chiều dài 68,6m, còn lại phần đất chiều ngang 7,3m chiều dài 72m ông, bà đã đổi với bà Nguyễn Thị T2, bà T2 giao cho ông phần đất ruộng sau hậu của bà T2 cho ông, bà. Đối với yêu cầu của bà L1 khởi kiện ông N1 được Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận thì ông không có ý kiến. Ông yêu cầu vẫn giữ nguyên hiện trạng phần đất đã hoán đổi, vì phần đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây cất nhà ở ổn định nên phải bảo vệ quyền lợi cho ông, bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thanh T3 và bà Võ Thị N2 trình bày: Vào đầu năm 2017, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Kiều Văn U một phần đất diện tích 537,5m² chiều ngang 09m, chiều dài khoảng 60m, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/02/2018. Đối với yêu cầu của bà L1 khởi kiện ông N1 được Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận thì ông bà không có ý kiến. Ông, bà yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần đất như hiện nay, vì phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây cất nhà ở ổn định nên phải bảo vệ quyền lợi cho ông, bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh T4 là công chứng viên – Phòng công chứng Đất Mũi trình bày: Ngày 21/7/2016, Văn phòng Công chứng Đất Mũi có chứng nhận hợp đồng công chứng về việc tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 4833, quyền 03 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị L1 là bên tặng cho tài sản và bên nhận tài sản tặng cho là ông Nguyễn Văn N1. Tại thời điểm xác lập hợp đồng bà Nguyễn Thị L1 có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật để thực hiện hợp đồng tặng cho, không có giấy tờ hoặc tài liệu nào thể hiện bà L1 bị hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự, nhưng do bà L1 không tự đọc được, không ký được nên công chứng viên có yêu cầu bà L1 tự mời người làm chứng nhưng bà không tự mời, để đảm bảo quyền lợi cho người yêu cầu công chứng, công chứng viên có chỉ định mời người để làm chứng cho hợp đồng công chứng. Trước khi bà Nguyễn Thị L1 điểm chỉ vào hợp đồng, công chứng viên đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, đã giải thích cho bà Nguyễn Thị L1 hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng và bà đã đồng ý về việc giải thích này của công chứng viên. Nội dung cam kết giữa các bên đã thể hiện rõ về nhân thân, quyền sử dụng đất, ý chí tự nguyện và quyền của người giao dịch về quyền sử dụng đất. Do đó, không đồng ý hủy bỏ toàn bộ nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, của công chứng viên Nguyễn Thanh T4 – Văn phòng công chứng Đất Mũi, tỉnh Cà Mau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 15/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L1, về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn N1 theo số công chứng 4833, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2016 của Văn phòng Công chứng Đất Mũi, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20/5/2019 bà Nguyễn Thị L2 kháng cáo, ngày 27/5/2019 bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị T2, bà Tống Thị Lệ H1 kháng cáo với cùng nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N1 và yêu cầu miễn toàn bộ tiền án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L2, bà L1, bà T2, bà H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L2, bà L1, bà T2, bà H1 về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Về án phí đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị T2, bà Tống Thị Lệ H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/7/2016 giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn N1, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 21/7/2016 bà L1 và ông N1 đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A09103 ngày 12/3/1990 diện tích 12.020m² tọa lạc tại ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng Đất Mũi công chứng. Hiện nay bà L1, bà L2, bà H1, bà T2 đều cho rằng khi bà L1 ký hợp đồng bà L1 là người cao tuổi, không đọc nên không biết nội dung là ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo hợp đồng công chứng thể hiện, do bà L1 không tự đọc được, không ký tên được nên công chứng viên có mời bà Nguyễn Trang Đài làm chứng cho hợp đồng công chứng. Do đó hiện nay bà L1, bà L2, bà H1 và bà T2 cho rằng bà L1 không biết được nội dung là ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Sau khi bà L1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến ngày 03/8/2016, ông N1 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1, đến ngày 10/01/2017 ông N1 đã chuyển đổi quyền sử dụng đất cho ông Kiều Văn U, hiện nay ông N1 và ông U đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó hiện nay bà L1, bà L2, bà H1, bà T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông N1 đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N1 đứng tên là không có cơ sở.

[2] Đối với yêu cầu của bà L1 yêu cầu ông N1 phải trả cho bà phần đất ông N1 đang quản lý hiện nay có mặt tiền giáp kinh thủy lợi 20m giáp ranh với cạnh 50m ở hướng Đông, phần còn lại bà L1 giao hết cho ông N1 không yêu ông N1 trả lại đất. Xét thấy toàn bộ phần đất của bà L1, bà L1 đã tặng cho ông N1, ông N1 đã đổi với ông U và hiện nay ông N1 đã cải tạo để sử dụng. Ông N1 không đồng ý cho lại bà L1 diện tích đất theo yêu cầu của bà L1, nên không có cơ sở buộc ông N1 phải trả lại đất cho bà L1 theo yêu cầu của bà L1.

[3] Xét yêu cầu của bà L1, bà L2, bà H1 và Thủy về việc xin miễn toàn bộ án phí do bà L1, bà L2, bà H1 và bà T2 là người cao tuổi. Xét thấy, bà L1, bà L2, bà H1 và Thủy đều có đơn xin miễn toàn bộ án phí đủ điều kiện để được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho bà L1, bà L2, bà H1 và Thủy.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà L1, bà L2, bà T2, bà H1.

[6] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị T2 và bà Tống Thị Lệ H1 về phần án phí.

Sửa bản án sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 15/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L1, về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn N1 theo số công chứng 4833, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2016 của Văn phòng Công chứng Đất Mũi, tỉnh Cà Mau.

Không chấp nhận yêu cầu của bà L1 về việc buộc ông N1 phải trả cho bà phần đất có mặt tiền giáp kinh thủy lợi 20m giáp ranh với cạnh 50m ở hướng Đông. Theo sơ đồ đo vẽ ngày 13/9/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cà Mau.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L1 được miễn nộp. Vào ngày 10/01/2018 bà L1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo lai số 0000207 tại Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị T2, bà Tống Thị Lệ H1 được miễn nộp.

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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan