TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 219/2023/DS-PT
Ngày: 28-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp di sản thừa kế

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Uẩn;

Bà Trần Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp di sản thừa kế".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn Nh, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Công Anh Th, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An, theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2023.

Bị đơn: Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số 2/26, Tổ 2, Ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Long Hòa; Địa chỉ: Số 9A, Khu dân cư Nam Long 1, Ấp 2, xã Tân Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

2. Bà Phan Thị Mộng T, sinh năm: 1956; Địa chỉ: Số 197, ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

3. Bà Phan Thị Thu Th, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Số 402/17A, Khu 2, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

4. Bà Phan Thị Thu Ph, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Số 288, ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

5. Anh Phan Tú Anh L, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Số 280, ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

6. Anh Phan Anh T, sinh năm: 1988; Địa chỉ: Số 62/53/10, Đường Lâm Văn Bền, Phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

7. Chị Phan Thị Kim Kiều L, sinh năm: 1974; Địa chỉ: Số 26, Ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

8. Anh Phan Văn Mã Thái Ph, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Số 355, ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

9. Chị Phan Thị Kiều H, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Số 537, ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

10. Anh Phan Văn Mã Khắc H, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Số 356, ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

11. Anh Phan Văn Mã Khắc H, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Số 48, ấp Xoài Đôi, xã Long Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ph, bà L, ông H, bà H là ông Phan Văn Mã Khắc H, theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023.

12. Bà Đặng Thị Minh, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Ấp Xoài Đôi, xã Long Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An (Có mặt).

13. Ông Cao Văn Th, sinh năm: 1949; Địa chỉ: Số 2/26, Tổ 2, Ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Thu Ph, theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Văn Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hữu Thọ trình bày:

Bà Đào Thị Niên là mẹ ruột của ông Phan Văn Nh, bà Niên có tất cả 07 người con gồm: Phan Văn H (đã chết), Phan Thị Đ, Phan Thị Mộng T, Phan Thị Thu Th, Phan Văn B (đã chết), Phan Thị Thu Ph và Phan Văn Nh. Ngày 27/5/1998, bà Đào Thị Niên lập giấy cho đất cho con ruột là ông Phan Văn Nh các thửa đất gồm: thửa đất số 388, diện tích 1.465m^2, loại đất vườn; thửa đất 391, diện tích 245m^2, loại đất thổ; thửa đất 392, diện tích 6000m^2, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lại tại ấp Xoài Đôi, xã Long Trạch. Nội dung Giấy cho đất thể hiện ý chí của bà Niên "cho toàn bộ phần đất trên cho con trai là Phan Văn Nh sử dụng và canh tác. Ngôi nhà để thờ cúng tổ tiên, ông bà và đóng thuế hàng năm…". Giấy cho đất do ông Nh viết có

sự chứng kiến của người làm chứng Nguyễn Thị Kim Em. Sau khi được bà Niên cho đất thì ông Nh đã sửa lại nhà cột bê tông, vách tường, mái tole, nền gạch để gia đình sử dụng thờ cúng; đồng thời xây thêm một căn nhà kế bên (nhà 1) và sử dụng từ năm 1998 cho đến nay. Quá trình sử dụng ông Nh có san lấp đất đen, xây nhà vệ sinh, làm mái che, làm ụ rửa xe, trồng chuối…

Ngày 08/5/2017, bà Đ có dẫn bà Niên ra Văn phòng Công chứng Long Hòa để làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đ (các thửa đất mà bà Niên đã cho ông Nh theo giấy tay ngày 27/5/1998). Lúc này bà Niên đã già, không còn minh mẫn nên đã ký vào hợp đồng tặng cho bà Đ toàn bộ quyền sử dụng của 03 thửa đất nêu trên.

Do đó ông Nh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/2017 giữa bà Đào Thị Niên với bà Phan Thị Đ tại Văn phòng Công chứng Long Hòa, số công chứng 2419, quyển số 3TP/CC – SCC/HĐGD; Yêu cầu bà Đ, bà T, bà Ph và bà Th là những người thừa kế của bà Niên tiếp tục thực hiện và công nhận hợp đồng tặng cho ngày 27/5/1998 giữa bà Niên với ông Nh đối với các thửa đất 336, 338 và 1181; Đối với căn nhà của bà Niên (nhà 02 theo Mảnh trích đo địa chính) thì ông Nh xác định khi còn sống bà Niên đã tặng cho ông Nh, việc tặng cho được thể hiện trong Giấy cho đất ngày 27/5/1998, nên ông Nh không đồng ý giao nhà (nhà 2) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép; tường xây gạch, ốp gạch men cao khoảng 1,6m phần còn lại sơn nước; nền lát gạch men; mái tole thiếc, xà gồ gỗ; la phông trần bằng tấm prima; nhà vệ sinh bên trong cho bà Đ, yêu cầu Tòa án giải quyết triệt để trong vụ án này mà không đồng ý khởi kiện bằng một vụ án khác. Ông Nh không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Phan Thị Đ trình bày: Cha là ông Phan Văn Trình (đã chết) và mẹ bà là Đào Thị Niên (đã chết năm 2020) có tất cả 07 người con gồm: Phan Văn H (đã chết); Phan Thị Đ, Phan Thị Mộng T, Phan Thị Thu Th, Phan Văn B (đã chết), Phan Thị Thu Ph và Phan Văn Nh. Ngày 08/5/2017, bà Niên đã lập hợp đồng tặng cho bà quyền sử dụng đất các thửa đất 336 (thửa cũ 387), 338 (tách từ thửa 389) và 1181 (thửa cũ 4093). Ngày 29/5/2017, bà Đ được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Thời điểm làm hợp đồng tặng cho, bà Niên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, việc công chứng hợp đồng là đúng quy định của pháp luật. Do đó bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nh về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/2017 giữa bà Niên với bà. Việc ông Nh yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho giữa bà Niên với ông Nh thông qua Giấy cho đất ngày 27/5/1998 thì bà không đồng ý vì Giấy cho đất ngày 27/5/1998 là giấy giả mạo, nội dung ghi trong Giấy không đúng về diễn biến thời gian. Giấy cho đất ngày 27/5/1998 nhưng chứng minh nhân dân của bà Niên và ông Nh cấp năm 2008.

Bà Đơ có yêu cầu phản tố: buộc ông Phan Văn Nh trả lại cho bà Đ quyền sử dụng đất thuộc các thửa 336, 338, 1181. Đối với các tài sản có trên đất như: nhà vệ sinh, mái che, ụ rửa xe, bụi chuối …bà yêu cầu ông Nh chặt bỏ các bụi chuối, di dời 02 hồ nước, đập bỏ nhà vệ sinh trên thửa 1181, dỡ bỏ các cột sắt, cột bê tông dùng mắc võng, mái che…và bà tự nguyện hoàn lại giá trị các tài sản trên cũng như tiền

san lấp đất cho ông Nh theo chứng thư thẩm định giá. Bà tự nguyện đồng ý cho ông Nh tiếp tục sử dụng đất tại các vị trí gắn liền với căn nhà của ông Nh xây dựng cụ thể: khu B, diện tích 204,2m^2 thuộc một phần thửa 338, khu E diện tích 8.7m^2 thuộc một phần thửa 336, khu F diện tích 21.9m^2 thuộc một phần thửa 1181 (diện tích theo Mảnh trích đo địa chính số 22LT-2022), và đồng ý để ông Nh đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất nói trên. Đối với căn nhà của bà Niên (nhà 2) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép; tường xây gạch, ốp gạch men cao khoảng 1,6m phần còn lại sơn nước; nền lát gạch men; mái tole thiếc, xà gồ gỗ; la phông trần bằng tấm prima; nhà vệ sinh bên trong bà yêu cầu ông Nh giao cho bà sở hữu, bà sẽ hoàn lại cho ông Nh và các thừa kế của bà Niên kỷ phần thừa kế theo chứng thư thẩm định giá. Bà đồng ý để ông Nh sở hữu các tài sản có trong nhà như tủ thờ, 01 tủ đứng, 01 bộ ván gỗ, 01 tròn cây, 01 bàn tròn mặt đá chân gỗ bàn gỗ, 01 bộ bàn dài gồm 01 bàn mặt đá và 06 ghế gỗ là di sản thừa kế do bà Niên để lại và không yêu cầu ông Nh hoàn giá trị.

Người người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mộng T, Phan Thị Thu Th, Phan Thị Thu Ph và các anh Phan Tú Anh L, Phan Văn Mã Khắc H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Các bà là con ruột và các anh là cháu nội của bà Đào Thị Niên. Khi còn sống thì bà Niên ở một mình, người thường xuyên chăm sóc, chu cấp tiền bạc để nuôi bà Niên là bà Đ nên khi còn sống bà Niên đã quyết định tặng cho toàn bộ tài sản (đất) cho bà Đ, việc tặng cho này được lập hợp đồng, có công chứng và các bà, các anh có nghe bà Niên nói cũng như đều biết sự việc bà Niên và bà Đ đi ký kết hợp đồng tặng cho. Còn việc ông Nh trình bày được bà Niên cho đất vào năm 1998 thì các bà, các anh hoàn toàn không biết sự việc này, cũng chưa từng được nghe bà Niên nói qua vì thực tế ông Nh không có công nuôi dưỡng, chăm sóc bà Niên. Do vậy ông Nh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/2017 giữa bà Niên với bà Đ; yêu cầu những người con của bà Niên tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho ngày 27/5/1998 giữa bà Niên với ông Nh thì các bà, các anh không đồng ý.

Đối với việc bà Đ yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Nh dọn ra khỏi nhà của bà Niên để trả lại toàn bộ diện tích đất bà Niên cho bà Đ thì các bà, các anh đồng ý như ý kiến của bà Đ. Căn nhà do bà Niên để lại, các bà, các anh đồng ý để bà Đ được sở hữu nhà, việc hoàn giá trị thì các bà, các anh tự thương lượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án. Các bà, các anh đồng ý để ông Nh sở hữu các tài sản có trong nhà như tủ thờ, 01 tủ đứng, 01 bộ ván gỗ, 01 tròn cây, 01 bàn tròn mặt đá chân gỗ bàn gỗ, 01 bộ bàn dài gồm 01 bàn mặt đá và 06 ghế gỗ là di sản thừa kế do bà Niên để lại và không yêu cầu ông Nh hoàn giá trị.

*Người người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Phan Thị Kim Kiều L, Phan Thị Kiều H, anh Phan Anh T, Phan Văn Mã Khắc H, Phan Văn Mã Thái Ph trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: C*ác anh, chị là cháu nội của bà Đào Thị Niên; khi bà nội còn sống, các anh, chị đều biết bà nội có tặng cho bà Phan Thị Đ tất cả các thửa đất, không biết việc có tặng cho ông Phan Văn Nh. Do đó, các anh, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nh; các anh, chị đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Đ. Căn nhà do bà Niên để lại các anh, chị đồng ý để bà Đ được sở hữu nhà, việc hoàn giá trị thì tự thương lượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong

vụ án. Các anh, chị đồng ý để ông Nh sở hữu các tài sản có trong nhà như tủ thờ, 01 tủ đứng, 01 bộ ván gỗ, 01 tròn cây, 01 bàn tròn mặt đá chân gỗ bàn gỗ, 01 bộ bàn dài gồm 01 bàn mặt đá và 06 ghế gỗ là di sản thừa kế do bà Niên để lại và không yêu cầu ông Nh hoàn giá trị.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Th trình bày trong bản tường trình ngày 31/3/2021 nộp cho Tòa án như sau: ông là chồng của bà Phan Thị Đ. Năm 2017, mẹ vợ ông có tặng cho vợ ông 03 thửa đất mà ông Phan Văn Nh đang tranh chấp. Đây là việc tặng cho riêng giữa mẹ vợ và vợ nên ông không có ý kiến gì mà để bà Đ được toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị M trình bày trong biên bản ghi lời khai ngày 21/12/2022 của Tòa án như sau: Bà là vợ của ông Phan Văn Nh. Khi còn sống, bà Niên có tặng cho ông Nh 03 thửa đất và căn nhà trên đất (giấy cho đất ngày 27/5/1998, bà không có viết, do ai viết, viết trong hoàn cảnh nào bà không biết). Đây là việc tặng cho riêng giữa bà Niên và ông Nh nên bà không có ý kiến gì mà để ông Nh được toàn quyền quyết định. Các tài sản có trên đất gồm cây trồng, mái che, cột sắt...là tài sản riêng của ông Nh, không phải tài sản chung vợ chồng nên bà M không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Long Hòa trình bày tại Văn bản ngày 08/01/2021 nộp cho Tòa án như sau: ngày 08/5/2017 bà Đào Thị Niên và bà Phan Thị Đ có đến Văn phòng Công chứng Long Hòa yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Sau khi thẩm tra các giấy tờ cần thiết và xác định hợp pháp thì Văn phòng Công chứng đã soạn thảo hợp đồng. Bà Niên và bà Đ được Công chứng viên đọc lại hợp đồng công nhận đúng, bà Niên là người cao tuổi nên Văn phòng Công chứng có mời người làm chứng chứng kiến bà Niên lăn tay vào hợp đồng. Thời điểm ký kết hợp đồng bà Niên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Do đó, việc công chứng hợp đồng của Văn phòng Công chứng là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước đã tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Nh về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2419, quyển số 3TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 được ký kết giữa bà Đào Thị Niên với bà Phan Thị Đ;

Bác yêu cầu của ông Nh về việc yêu cầu: bà Đ, bà T, bà Ph và bà Th là những người thừa kế của bà Niên tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho ngày 27/5/1998 giữa bà Niên với ông Nh đối với các thửa đất 336, 338 và 1181 và yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông Nh và bà Niên theo Giấy cho đất lập ngày 27/5/1998.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Đ về việc đòi quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế.

2.1 Buộc ông Phan Văn Nh có nghĩa vụ di dời,tháo dỡ các tài sản có trên đất gồm: 02 hồ nước (loại hồ tròn bê tông); 01 nhà vệ sinh kết cấu: Móng bê tông, cột

gạch, tường xây gạch, ốp gạch men cao khoảng 1,6m phần còn lại sơn nước, nền lát gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ; 01 mái che kết cấu: mái tole thiếc, xà gồ thép, một phần nhỏ xà gồ gỗ, nền xi măng, 02 cột săt kê tán, 05 cột BTCT, 06 cột gỗ; Ụ rửa xe kết cấu: tường xây gạch dày 100, trát 2 mặt, bê tông đá 1x2 có cốt thép dày 20cm, láng xi măng và chặt 74 bụi chuối để trả cho bà Phan Thị Đơ sử dụng: 556,7m^2 đất (vị trí khu A); 390,1m^2 đất (vị trí khu C) thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 22; 386,3m^2 đất (vị trí khu D) thuộc thửa đất số 336, tờ bản đồ số 22 và 278,1m^2 đất (vị trí khu G) thuộc thửa đất số 1181, tờ bản đồ số 22 (diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 22LT-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 15/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước phê duyệt ngày 18/8/2022).

2.2 Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Đ về việc cho ông Nh tiếp tục sử dụng và đăng ký kê khai đối với: 204,2m^2 đất (vị trí khu B) thuộc thửa 338; 8,7m^2 đất thuộc thửa 336 (khu E); 21.9m^2 đất thuộc thửa 1181 (khu F) (diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 22LT-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 15/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước phê duyệt ngày 18/8/2022).

Ông Phan Văn Nh được quyền liên hệ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử đất theo quy định của pháp luật.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án (bà Phan Thị Đ) không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2.3 Buộc ông Phan Văn Nh có nghĩa vụ giao cho bà Phan Thị Đ được sở hữu 01 căn nhà cấp 4 (nhà 2), diện tích 97,5m^2 có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép; tường xây gạch, ốp gạch men cao khoảng 1,6m phần còn lại sơn nước; nền lát gạch men; mái tole thiếc, xà gỗ; la phông trần bằng tấm prima; nhà vệ sinh bên trong.

Ông Nh được sở hữu gồm: 01 tủ thờ, 01 tủ đứng, 01 bộ ván gỗ, 01 bàn cây tròn, 01 bàn tròn mặt đá, chân gỗ; 01 bộ bàn dài gồm 01 bàn mặt đá và 06 ghế gỗ là di sản thừa kế do bà Niên để lại và buộc ông Phan Văn Nh có nghĩa vụ di dời khỏi nhà (nhà của bà Niên mà bà Đ được quyền sở hữu).

2.4 Buộc bà Phan Thị Đ hoàn trả kỷ phần thừa kế của ông Nh số tiền 54.389.246 đồng và hoàn trả giá trị san lấp đất và giá trị: 02 hồ nước (loại hồ tròn bê tông); 74 bụi chuối; 01 nhà vệ sinh kết cấu: Móng bê tông, cột gạch, tường xây gạch, ốp gạch men cao khoảng 1,6m phần còn lại sơn nước, nền lát gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ; 01 mái che kết cấu: mái tole thiếc, xà gồ thép, một phần nhỏ xà gồ

gỗ, nền xi măng, 02 cột săt kê tán, 05 cột BTCT, 06 cột gỗ; ụ rửa xe kết cấu: tường xây gạch dày 100, trát 2 mặt, bê tông đá 1x2 có cốt thép dày 20cm, láng xi măng mà ông Nh phải thao dỡ, chặt bỏ, di dời tổng số tiền là: 54.542.136 đồng .Tổng cộng là: 108.931. 382 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá số tiền 36.600.000 đồng. Buộc ông Nh phải chịu và ông Nh có nghĩa vụ nộp để hoàn trả cho bà Đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phan Văn Nh phải nộp 3.320.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0009186 ngày 18/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước, ông Nh còn phải nộp 3.020.000 đồng. Bà Phan Thị Đ được miễn án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 27/3/2023, nguyên đơn ông Phan Văn Nh kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan Văn Nh và đại diện theo ủy quyền của ông Nh, trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/5/2017 được ký kết giữa bà Đào Thị Niên với bà Phan Thị Đ không đúng về mặt nội dung, theo nội dung hợp đồng cho tặng trên thể hiện bà Niên chỉ tặng cho bà Đ quyền sử dụng đất thuộc các thửa 1181, 336 và 338, tờ bản đồ số 22 mà không thể hiện việc bà Niên tặng cho nhà và công trình xây dựng gắn liền với đất cho bà Đ. Tài sản gắn liền với đất cụ thể ở đây là căn nhà cấp 4 kiên cố của ông Phan Văn Nh (là con trai út của cụ Trình và cụ Niên) mà gia đình ông Nh đã sở hữu và đang sinh sống từ lâu trên thửa đất trên; căn nhà thờ cấp 4 kiên cố do cụ Phan Văn Trình (là chồng bà Đào Thị Niên) đã xây dựng từ trước giải phóng và sau này do ông Phan Văn Nh tu bổ sửa chữa lại để thờ cúng tổ tiên, ông bà. Việc bà Niên tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà do ông Phan Văn Nh sở hữu mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu nhà là ông Nh, không thể hiện ý chí bà Niên cho bà Đ căn nhà (chỉ cho đất) là vi phạm nghiêm trọng theo quy định tại Bộ luật dân sự, Luật đất đai và Luật nhà ở.

Tài sản quyền sử dụng đất thửa 1181, 336 và 338, tờ bản đồ số 22 có nguồn gốc là tài sản chung của cụ Phan Văn Trình (đã chết) và bà Đào Thị Niên (chết năm 2020), nhưng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2419, quyển số 3TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 được ký kết giữa bà Đào Thị Niên với bà Phan Thị Đ chỉ thể hiện một mình bà Niên lăn tay điểm chỉ cho tặng mà không có sự đồng ý của các con và những người thừa kế thế vị của cụ Phan Văn Trình (đã chết) và bà Đào Thị Niên là vi phạm nghiêm trọng về mặt hình thức hợp đồng theo quy định tại Bộ Luật dân sự.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2419, quyển số 3TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 của Văn phòng công chứng Long Hòa, tỉnh Long An không thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của bà Đào Thị Niên. Điều này được thể hiện rõ là sau khi điểm chỉ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công

chứng 2419, quyển số 3TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2017 thì vào ngày 25 tháng 11 năm 2017, bà Đào Thị Niên đã làm Giấy ủy quyền cho ông Phan Văn Nh làm đơn tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất mà bà Niên đã ký hợp đồng tặng cho bà Đ vì bà Niên cho rằng bà Đ lừa dối bà (được thể hiện rõ tại Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 11 năm 2017) và chỉ đồng ý cho tài sản là quyền sử dụng đất nói trên cho một mình ông Phan Văn Nh là con trai út trong gia đình và là người đã ở chung phụng dưỡng bà Niên từ nhiều năm nay. Điều này được bà Niên thể hiện rõ trong đoạn băng ghi âm ngày 25 tháng 11 năm 2017 (kèm theo).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị M trình bày thống nhất với lời trình bày của ông Nhẫn, không có ý kiến bổ sung.

- Bị đơn bà Phan Thị Đ trình bày: Giấy cho đất đề ngày 27/5/1998 giữa bà Đào Thị Niên và ông Phan Văn Nh là không hợp lệ, bởi vì: Nội dung ghi trong Giấy không đúng về diễn biến thời gian. Cụ thể: Giấy cho đất đề ngày 27/5/1998 nhưng chứng minh nhân dân của bà Niên và ông Nh cấp ngày 02/01/2008. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị Niên với bà ngày 08/5/2017 được Văn phòng công chứng Long Hòa công chứng, chứng thực đầy đủ theo quy định của pháp luật nên hợp pháp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nhẫn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mộng T, bà Phan Thị Thu Th, bà Phan Thị Thu Ph, ông Phan Tú Anh L và ông Phan Anh T trình bày: Khi còn sống, bà Đào Thị Niên có nguyện vọng tặng cho các thửa đất số 1181, 336 và 338, tờ bản đồ số 22 cho bà Phan Thị Đơ Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn Nh thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ theo lời trình bày trong hồ sơ, ông Phan Văn Nh kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chứng cứ ông Nh dùng để khởi kiện là: Giấy cho đất ngày 27/5/1998 nhưng nội dung trong giấy ghi số chứng minh của ông và bà Niên đều được cấp cùng ngày 02/1/2008. Xét về tính logic thời gian là không phù hợp nên không có cơ sở xem xét giấy này là ý chí của bà Niên. Đối với lời trình bày của ông Nh về việc sau khi được bà Niên cho đất năm 1998 ông đã sửa lại nhà cột bê tông, vách tường, mái tole, nền gạch để gia đình sử dụng thờ cúng, … Vấn đề này cấp sơ thẩm chưa xem xét, căn cứ đơn kháng cáo của ông cần làm rõ để đảm bảo quyền lợi cho ông Nh. Thứ hai về ngôi nhà ông Nh có trên đất toà sơ thẩm không đưa các con ông Nh vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Thứ ba, đối với phần đất các bên tranh chấp thì các bên đều thừa nhận đã bán cho ông Đặng Trí D, sinh năm 1982, địa chỉ ấp Tân Xuân, xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, Long An phần đất 4 mét bề ngang giá 700 triệu đồng nhưng cấp

sơ thẩm đã không đưa ông D vào tham gia tố tụng là làm ảnh hưởng quyền lợi của ông Dg (ông D có gửi Hợp đồng đặt cọc và giấy bán đất có đầy đủ các anh chị em của đương sự). Từ những phân tích trên, xét thấy cần huỷ bản án sơ thẩm đưa về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn Nh thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn Nh:

Xét, các thửa đất số 338, diện tích đo đạc thực tế 1.151m^2, loại đất BHK; thửa đất số 336, diện tích đo đạc thực tế 395m^2, loại đất BHK và thửa đất số 1181, diện tích đo đạc thực tế 300m^2, loại đất ONT, tất cả cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Xoài Đôi, xã Long Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà Đào Thị Niên.

Nguyên đơn ông Phan Văn Nh yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/5/2017 giữa bà Đào Thị Niên với bà Phan Thị Đ tại Văn phòng công chứng Long Hòa, số công chứng 2419, quyển số 3TP/CC – SCC/HĐGD vì các thửa đất 336, 338 và 1181 ông đã được bà Niên cho theo Giấy cho đất ngày 27/5/1998. Tuy nhiên, Giấy cho đất lập ngày 27/5/1998 nhưng nội dung trong giấy lại ghi số chứng minh của ông và bà Niên đều được cấp cùng ngày 02/1/2008 là mâu thuẫn về mặt thời gian. Ngược lại, bị đơn bà Phan Thị Đ không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông Nh và có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Nh trả lại cho bà Đơ quyền sử dụng đất thuộc các thửa 336, 338, 1181 vì bà được bà Niên tặng cho có chứng thực hợp pháp theo hợp đồng tặng cho ngày 08/5/2017. Theo hiện trạng thực tế trên các thửa đất nói trên hiện có một căn nhà kiên cố của bà Niên và một căn nhà kiên cố của ông Nh được xây dựng vào năm 2004. Tại phiên tòa, ông Nh trình bày do ông là con út nên sống với cha mẹ, trong quá trình sống chung có đóng góp sửa chữa căn nhà của bà Niên, tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ có việc ông Nh đóng góp sửa chữa căn nhà trên hay không để tính công sức quản lý cho ông Nh mà đưa ra chia thừa kế căn nhà là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nh.

Thấy rằng, theo Mảnh trích đo địa chính số 22/LT-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 15/8/2022 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước phê duyệt ngày 18/8/2022 thì thửa đất số 338 gồm các vị trí: Vị trí A diện tích 556,7m^2, vị trí B diện tích 204,2m^2 và vị trí C diện tích 390,1m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nh, bị đơn bà Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ph, bà T, bà Th đều thống nhất trình bày ngày 11/11/2016, khi còn sống bà Niên cùng các con (Đ, Nh, T, Ph) đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đặng Trí D, sinh năm 1982, địa chỉ ấp Tân Xuân, xã Tân Kim,

huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An một phần đất có kích thước ngang 4m, dài khoảng 40m, thuộc một phần thửa 338, phần tiếp giáp với thửa đất số 1308. Do thửa đất 338 là đất BHK nên phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật đất đai nên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định. Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D là phần đất vị trí A1, diện tích 147,2m^2, theo Mảnh trích đo địa chính số 08/B-2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ dựa trên Mảnh trích đo địa chính số 22/LT-2022 ngày 15/8/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước phê duyệt ngày 18/8/2022. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc ông Phan Văn Nh giao trả bà Đ phần đất vị trí khu A diện tích 556,7m^2, thuộc một phần thửa đất số 338, tờ bản đồ số 22, bao gồm cả phần đất vị trí A1 diện tích 147,2m^2 mà bà Niên cùng các con đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đặng Trí D trước đây. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của ông D và không đưa ông D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D.

Bên cạnh đó, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 và 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An và Mảnh trích đo địa chính số 22/LT-2022 ngày 15/8/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đước phê duyệt ngày 18/8/2022 thì tại các vị trí: B diện tích 204,2m^2, E diện tích 8,7m^2 và vị trí F diện tích 21,9m^2, năm 2004 ông Nh đã xây cất một căn nhà cấp 4. Trong căn nhà cấp 4 nêu trên, ngoài vợ ông Nh là bà Đặng Thị M còn có hai người con của ông Nh là chị Phan Liễu Lệ H, sinh năm 1985 và anh Phan Công Anh Th, sinh năm 1995 cùng sinh sống trong căn nhà nêu trên. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của chị Huyền, anh Th và không đưa chị H, anh Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị H, anh Th.

[3] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn Nh, hủy bản án dân sự sơ thẩm. Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí phúc thẩm, nguyên đơn ông Nh không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phan Văn Nh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An để giải quyết theo thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Phan Văn Nh 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005201 ngày 27/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân