

Bản án số: 467/2020/DS-PT

Ngày: 05-6-2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho và
đòi đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Trường Sanh

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 và ngày 5 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
353/2019/DS-PT ngày 30 tháng 7 năm 2019 về “tranh chấp hợp đồng tặng cho
và đòi đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 291/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019
của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1948/2020/QĐ - PT
ngày 27 tháng 4 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5534/2020/QĐ-
PT ngày 26 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1928 (chết ngày 19 tháng 8
năm 2019), địa chỉ: Số 76/28 đường X, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Ông Trần Minh L, sinh năm 1951, cư trú tại 68/14 Đường G, Phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Trần Đăng M (có mặt).

2. Ông Trần Phước T, sinh năm 1954, cư trú tại 210 Đường P, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Ông Trần Tấn O, sinh năm 1962, địa chỉ 6/4A xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Ông Trần Văn B, sinh năm 1965, địa chỉ 6/4A xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Ông Trần Văn K, sinh năm 1968, cư trú tại 76/28 đường X, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* 1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 6/4 tổ 14, ấp 1, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Đặng Thị V, sinh năm: 1968. Địa chỉ: Số 1/1A ấp Q, xã R, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lư Quang N, địa chỉ: 110/3 đường Y, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 9 tháng 7 năm 2019); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1921 (chết ngày 17 tháng 12 năm 2019), địa chỉ: Số 76/28 đường X, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1.1. Ông Trần Minh L, sinh năm 1951, cư trú tại 68/14 Đường G, Phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Luật sư Trần Đăng M (có mặt).

1.2. Ông Trần Phước T, sinh năm 1954, cư trú tại 210 Đường P, Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.3. Ông Trần Tấn O, sinh năm 1962, địa chỉ 6/4A xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.4. Ông Trần Văn B, sinh năm 1965, địa chỉ 6/4A xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.5. Ông Trần Văn K, sinh năm 1968, cư trú tại 76/28 đường X, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

2. Ông Trần Văn I, sinh năm 1986 (có mặt).

3. Ông Trần Thanh U, sinh năm 1992 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 6/4 tổ 14, ấp 1, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thị Thùy H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 6/3 đường I, ấp 1, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

5. Ông Trần Hữu E, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 59/23/4 đường O, Phường K, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị C, địa chỉ: 68/14 Đường G, Phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của ông E (Giấy ủy quyền ngày 11 tháng 3 năm 2020); (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/6/2010 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc A có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Minh L và bà Nguyễn Thị C trình bày:

Năm 1977, bà Trần Thị Ngọc A cùng chồng ông Trần Văn D có mua lại lô đất có diện tích khoảng 1.120m², tọa lạc tại ấp 1, xã Đ, huyện H từ ông Trần Bá X. Sau đó, vợ chồng bà A ông D đã sử dụng ổn định, hàng năm đều kê khai đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước.

Đến năm 1998, bà A thấy vợ chồng con trai là ông Trần Văn P, bà Đặng Thị V chưa có nhà riêng, gia đình không hạnh phúc nên có ý định hàn gắn bằng cách tặng cho 01 phần đất diện tích khoảng 300m² nằm trong diện tích đất mà bà A, ông D đang quản lý, sử dụng. Tại thời điểm tặng cho đất, trên đất có tồn tại 01 căn nhà vách đất có địa chỉ số 1/1A ấp G, xã R, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, sau này tách xã đổi thành địa chỉ số 6/4 ấp 1, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc tặng cho đất các bên có lập giấy tay năm 1998 và chứng thực tại UBND xã Đ, huyện H.

Giữa năm 1998, vợ chồng ông P bà V gặp khó khăn về kinh tế nên có xin bà A bán 01 phần đất trong diện tích đất được bà A tặng cho để trả nợ. Phần đất còn lại diện tích khoảng 240m² vợ chồng ông P bà V vẫn quản lý, sử dụng. Cuối năm 1998, vợ chồng ông P bà V tiếp tục xảy ra mâu thuẫn và ly hôn, nên

bà A yêu cầu ông P bà V giao trả lại nhà đất cho bà A và phía ông P bà V cũng đồng ý. Theo đó, bà V chuyển về sống tại nhà đất tại khu vực ấp Q, xã R, huyện H (tài sản riêng của ông P bà V), còn ông P do chưa có chỗ ở nên tạm thời tiếp tục sử dụng nhà đất này cùng với 02 con trai là Trần Văn I và Trần Thanh U.

Khoảng năm 2005, ông P xin phép bà A cất thêm 01 căn nhà mới trên phần đất này. Sau đó ông P có vợ và chuyển đi nơi khác sinh sống. Nhà đất này giao lại cho 02 con trai là ông I và ông U tiếp tục quản lý, sử dụng. Sau đó, ông P mới quay về sống với các con tại nhà đất này.

Bà Trần Thị Ngọc A cho rằng đây là tài sản của bà và ông Trần Văn D mua từ ông Trần Bá X. Hiện phần nhà đất này vẫn do ông Trần Bá X đứng tên trên sổ bộ, chưa ai khác tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký, sang tên. Tuy ông X đã chết nhưng bà Trần Thị Thùy H là người thừa kế duy nhất của ông X cũng thừa nhận giao dịch mua bán giữa bà A, ông D với ông X là có thật và không có ý kiến và tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện, bà Trần Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V giao trả cho bà A và ông D phần nhà đất có diện tích 240m², thuộc một phần thửa đất số 113, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V giao trả cho bà A và ông D phần đất trống có diện tích 120m², thuộc một phần thửa đất số 113-2, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 7/9/2018. Phần nhà đất còn lại mà ông P đang quản lý, sử dụng bà A, ông D đồng ý tiếp tục tặng cho ông P. Ông P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn P trình bày:

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp tại địa chỉ số 6/4 ấp 1, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích thực tế sau khi đo vẽ 240m² là của mẹ ruột của ông Trần Văn P là bà Trần Thị Ngọc A. Phần nhà đất này nằm trong phần diện tích 364m² mà bà A đã bán cho ông P bà V vào năm 1998 với giá 45.000.000 đồng. Tuy nhiên, do phía ông X nói với vợ chồng ông P bà V cứ để

bà A lập giấy tặng cho nên khi mua bán các bên đã làm giấy cho đất và được UBND xã Đ, huyện H xác nhận. Trong quá trình sử dụng, ông P bà V có bán một phần đất trống không nhớ rõ diện tích. Ngoài ra, vào năm 2005, ông P bà V đã xây dựng, sửa sang lại nhà cửa. Hiện nay, nhà đất nêu trên đang do ông P cùng các con là Trần Văn I và Trần Thanh U quản lý, sử dụng.

Tên khai sinh của ông P được cha mẹ đặt là Trần Hữu E – sinh năm 1959. Ông P còn có 01 người anh ruột tên khai sinh được cha mẹ đặt là Trần Văn P – sinh năm 1956. Tuy nhiên, nhằm mục đích trốn đi nghĩa vụ quân sự, ông P và anh trai đã thay đổi họ tên, ngày, tháng, năm sinh với nhau. Sau đó, cả hai tiếp tục đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sử dụng tên của nhau cho đến nay. Do đó, tại giấy khai sinh của các con Trần Văn I và Trần Thanh U cũng như đơn xin phép sửa nhà vào năm 2005, ông P vẫn còn thói quen sử dụng cả hai tên Trần Văn P và Trần Hữu E. Ngoài ra, vào năm 2004, khi đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và hướng dẫn cơ quan chức năng lập bản vẽ hiện trạng nhà đất, ông P không nhớ rõ và khai nhầm tên mình từ Trần Hữu E thành Trần Văn E, chứ trên thực tế không có ông Trần Văn E nào quản lý, sử dụng phần nhà đất vào thời điểm đó.

Nay bà Trần Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V giao trả cho bà A và ông D phần đất trống có diện tích 120m², thuộc một phần thửa đất số 113-2, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 7/9/2018, ông P không đồng ý. Bởi vì ông P cho rằng phần đất này do bà A đứng ra mua của ông X, ông D không có liên quan. Mặt khác, nhà đất này bà A bán cho vợ chồng ông P bà V và các bên đã làm giấy cho đất và có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó, gia đình ông P bà V cùng các con đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1998 cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị V trình bày:

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp tại địa chỉ số 6/4 ấp 1, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích thực tế sau khi đo vẽ 240m² là của mẹ chồng của bà Đặng Thị V là bà Trần Thị Ngọc A.

Năm 1998, bà A có cho bà V ông P phần đất có diện tích 364m² (ngang 13m, dài 28m). Việc cho đất các bên có làm giấy cho đất và đã được UBND xã Đ, huyện H xác nhận. Theo giấy tờ là cho đất nhưng trên thực tế là do bà V lấy tiền trúng số mua lại từ bà A với giá 45.000.000 đồng. Nguyên nhân lập giấy tặng cho mà không lập giấy mua bán là do bà A, ông P là mẹ con nên để nội dung là giấy mua bán sẽ mang tiếng và không thuận tiện.

Tại thời điểm mua đất, trên đất có sẵn 01 căn nhà vách đất địa chỉ số 1/1A ấp G, xã R, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, sau này tách xã thì đổi thành địa chỉ số 6/4 ấp 1, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình sử dụng, bà V ông P có bán một phần đất (ngang 3m, dài 28m), phần còn lại vẫn do bà V ông P quản lý, sử dụng.

Cuối năm 1998, bà V ông P ly hôn. Sau khi ly hôn, bà V chuyển về sống tại khu vực xã R, còn căn nhà tại địa chỉ 6/4 ấp 1, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh giao lại cho ông P và 02 con trai là Trần Văn I và Trần Thanh U quản lý, sử dụng. Đến năm 2005, bà V ông P thống nhất xây dựng, sửa chữa mới lại căn nhà để ở. Chi phí xây nhà do bà V và ông P cùng bỏ ra.

Nay bà Trần Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V giao trả cho bà A và ông D phần đất trống có diện tích 120m², thuộc một phần thửa đất số 113-2, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 7/9/2018, bà V không đồng ý. Bởi vì bà V cho rằng phần đất này do bà A đứng ra mua của ông X, ông D không có liên quan. Mặt khác, nhà đất này bà A bán cho vợ chồng ông P bà V và các bên đã làm giấy cho đất và có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó, gia đình bà V ông P cùng các con đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1998 cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Minh L và bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ông Trần Văn D thống nhất với phần trình bày của bà Trần Thị Ngọc A. Ông D cho rằng phần đất này là tài sản chung của vợ chồng ông D và bà A. Tuy trên sổ bộ ông Trần Bá X vẫn còn đứng tên nhưng ông D bà A đã mua lại từ ông X và phía gia đình ông X cũng thừa nhận, không có ý kiến hay tranh chấp gì về phần nhà đất này.

Bà A làm giấy tờ tặng cho ông P bà V phần đất nêu trên vào khi nào thì ông D hoàn toàn không biết. Việc bà A quyết định tặng cho phần đất là tài sản chung của vợ chồng khi chưa được sự đồng ý của ông D là không đúng quy định của pháp luật. Về sau này, khi ông D biết được sự việc thì đã yêu cầu bà A đòi lại phần nhà đất và các bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Nay ông Trần Văn D yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V giao trả cho bà A và ông D phần đất trống có diện tích 120m², thuộc một phần thửa đất số 113-2, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ,

tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 7/9/2018. Phần nhà đất còn lại mà ông P đang quản lý, sử dụng bà A ông D đồng ý tiếp tục tặng cho ông P. Ông P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn I trình bày:

Hiện tại, phần nhà đất tranh chấp có diện tích 240m², thuộc một phần thửa đất số 113, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, tọa lạc tại địa chỉ 6/4 ấp 1, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Văn P và các con gồm ông Trần Văn I, ông Trần Thanh U, bà Nguyễn Phương S (vợ ông I) và Nguyễn Thị Mỹ Y (vợ ông U) cùng quản lý, sử dụng.

Trong quá trình sử dụng, ông P có bán 01 phần đất trong diện tích đất đã mua, phần còn lại gia đình vẫn sử dụng từ trước đến nay. Năm 2005, trong gia đình có thống nhất xây dựng, sửa chữa mới lại căn nhà để ở. Đến năm 2007, ông P có viết giấy tay cho lại nhà đất này để anh em ông I sử dụng.

Nay bà Trần Thị Ngọc A yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V giao trả cho bà A và ông D phần đất trống có diện tích 120m², thuộc một phần thửa đất số 113-2, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 7/9/2018, ông Trần Văn I không đồng ý. Bởi vì nhà đất này bà A đã bán cho ông P bà V và ông P cũng đã viết giấy tặng cho ông I và ông U.

Khoảng tháng 7/2018, sau khi Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá phần đất tranh chấp, ông I đã dựng 01 mái che bằng tole (ngang 04m, dài 12m) tại phần đất trống mà bà A đang yêu cầu giao trả lại để vợ ông I buôn bán. Việc xây dựng nhà tạm này ông I không có xin phép của chính quyền địa phương. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông I cam kết sẽ tự nguyện tháo dỡ căn nhà tạm và không yêu cầu bồi thường về tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh U, bà Nguyễn Phương S, bà Nguyễn Thị Mỹ Y cùng trình bày:

Ông Trần Thanh U, bà Nguyễn Phương S và bà Nguyễn Thị Mỹ Y là những người đang cư trú trên phần nhà đất tranh chấp. Phần nhà đất này do cha mẹ là ông P bà V cho các con sinh sống chung trong gia đình. Do đó, ông U, bà

S và bà Y không có ý kiến hay yêu cầu gì. Mọi vấn đề liên quan đến phần nhà đất sẽ do ông P và bà V toàn quyền trình bày và quyết định.

Bà Trần Thị Thùy H trình bày:

Vào khoảng năm 1977, cha của bà Trần Thị Thùy H là ông Trần Bá X có nhượng cho bà Trần Thị Ngọc A lô đất có diện tích 1.120m² (ngang 28m, dài 40m), tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần nhà đất này ông X có đứng tên trên sổ bộ và có đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, khi nhượng lại cho bà A thì các bên chỉ đến UBND xã Đ, huyện H xác nhận hợp đồng. Kể từ thời điểm đó đến nay, gia đình bà A đã quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

Ông X chết năm 1994, bà R chết năm 1975. Trong thời gian chung sống, ông X và bà R có 01 con chung tên Trần Thị Thùy H nên bà H là người thừa kế hợp pháp của ông X, bà R. Bà H xác định ông X đã bán đất cho bà A nên trên thực tế không còn quyền lợi gì và tranh chấp hiện tại là của gia đình bà A nên bà H không có ý kiến cũng như không có tranh chấp gì.

Ông Trần Hữu E trình bày:

Tên khai sinh của ông Trần Hữu E được cha mẹ đặt là Trần Văn P – sinh năm 1956. Ông E còn có 01 người em ruột tên khai sinh được cha mẹ đặt là Trần Hữu E – sinh năm 1959. Tuy nhiên, nhằm mục đích trốn đi nghĩa vụ quân sự, ông E và em trai đã thay đổi họ tên, ngày, tháng, năm sinh với nhau. Sau đó, cả hai tiếp tục đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sử dụng tên của nhau cho đến nay.

Ông E hoàn toàn không biết gì về việc mua bán, tặng cho đất giữa mẹ ruột của ông là bà A với ông P và bà V cũng như quá trình kê khai, đăng ký, quản lý, sử dụng đối với phần nhà đất tranh chấp không có liên quan gì đến ông E.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 291/2019/DS-ST ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc A về việc Tranh chấp hợp đồng tặng cho và đòi đất với ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V.

[2] Buộc ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V có nghĩa vụ tháo dỡ phần mái tole và trả lại cho bà Trần Thị Ngọc A, ông Trần Văn D phần đất tranh chấp có diện tích là 120m² (vị trí khu 2, bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 7/7/2018), thuộc một phần thửa đất số 113-2, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Bà Trần Thị Ngọc A và ông Trần Văn D tặng cho ông Trần Văn P phần nhà đất có diện tích 120m² (vị trí khu 1, bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 7/7/2018), thuộc một phần thửa đất số 113-1, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Văn P được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Trần Thị Ngọc A không phải chịu; ông Trần Văn P được miễn, bà Đặng Thị V phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Ngọc A tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (Năm triệu đồng) đã nộp theo biên lai số AA/2008/020483 ngày 25/6/2010 và 25.728.250đ (Hai mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm năm mươi đồng) đã nộp theo biên lai số AA/2010/06241 ngày 18/02/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 7 tháng 6 năm 2019, ông Trần Văn P, bà Đặng Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 9/7/2019, ông P nộp đơn sửa chữa bổ sung đơn kháng cáo ngày 7/6/2019, đề nghị: Hủy bỏ một phần bản án dân sự sơ thẩm số 291/2019/DSST ngày 28/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện H và đình chỉ giải quyết vụ án do người khởi kiện không đủ điều kiện khởi kiện. Công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng bị đơn theo quy định của pháp luật về đất đai do bị đơn là người trực tiếp canh tác, sử dụng và cải tạo đất ổn định lâu dài.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lư Quang N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Trần Văn P và bà Đặng Thị V trình bày: bị đơn giữ nguyên phần trình bày cũng như các yêu cầu kháng cáo tại đơn kháng cáo ngày 7/6/2019 và đơn sửa chữa, bổ sung đơn kháng cáo ngày 8/7/2019; đất đai đang tranh chấp là do bị đơn trực tiếp canh tác, xây dựng nhà cửa, sử dụng ổn định và nộp thuế từ trước đến nay. Bà A không có cơ sở gì để xác định bà có quyền sử dụng đất thì làm sao tặng cho? Tờ cho đất lập ngày 14/02/1998 là văn bản không có điều kiện ràng buộc đối với bên nhận nên bị đơn không có nghĩa vụ trả đất trong bất kỳ trường hợp nào. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: hủy bỏ một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do người khởi kiện không đủ điều

kiện khởi kiện. Công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho bị đơn theo quy định của pháp luật về đất đai do bị đơn là người trực tiếp canh tác, sử dụng và cải tạo đất ổn định lâu dài.

Ông Trần Văn I, ông Trần Tấn O và ông Trần Văn B đồng ý với phần trình bày cùng các yêu cầu kháng cáo của ông N đại diện cho bị đơn.

Ông Trần Minh L, ông Trần Phước T, ông Trần Hữu E có bà Nguyễn Thị C đại diện trình bày: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Do cha mẹ đều mất nên đề nghị xem xét quyền thừa kế đối với di sản của cha mẹ là bà A và ông D để lại gồm 240m² đất đang có tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Minh L phát biểu:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A với ông P và bà V bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên không phát sinh hiệu lực: Ngày 15/10/1977, bà A nhượng lại của ông Trần Bá X quyền sử dụng đất 1.120m² tọa lạc tại xã Đ, huyện H; là thời gian đang tồn tại quan hệ hôn nhân của bà A và ông D nên ông D và bà A có quyền ngang nhau đối với tài sản chung theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân Gia đình năm 1959. Vào ngày 14/02/1998, cá nhân bà A có lập Tờ cho đất tặng cho ông P và bà V phần đất sau này diện tích còn lại là 240m², quyền sử dụng đất là tài sản chung chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc cá nhân bà A tự mình xác lập giao dịch tặng cho không thông qua đồng sở hữu là trái pháp luật, vi phạm quy định tại Điều 30 Luật Đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 về điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất, Điều 463 BLDS năm 1995, Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hợp đồng tặng cho bất động sản.

Tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà A và ông D là ông L và bà C đã tặng cho ông P phần nhà đất có diện tích 120m² (vị trí khu 1, bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 7/7/2018), thuộc một phần thửa đất số 113-1, tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004) nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh điều kiện để công nhận việc tặng cho này có phù hợp với quy định của pháp luật hay không là có thiếu sót. Căn cứ vào kết quả xác minh tại Công văn số 2926/UBND ngày 18/12/2019 của UBND xã Đ và Công văn số 265/UBND ngày 18/01/2020 của UBND huyện H thì việc tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 120m² thuộc khu 1 giữa bà A và ông D với ông P tại phần quyết định của bản án sơ thẩm là trái pháp luật do vi phạm các quy định của pháp luật điều kiện tách thửa quyền sử dụng đất. Do vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 120m² giữa bà A và ông D với ông P mặc dù đã được cấp sơ thẩm ghi nhận nhưng không phát sinh hiệu lực.

Vụ án phát sinh tình tiết mới trong giai đoạn phúc thẩm làm thay đổi tư cách tham gia tố tụng của đương sự nên phát sinh quan hệ pháp luật mới về thừa kế nên cần thiết phải xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng trong vụ án là ông L có yêu cầu Tòa án xác định di sản thừa kế của ông D và bà A là 240m² đất là đối tượng khởi kiện ban đầu để phân chia cho các đồng thừa kế theo quy định. Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 BLTTDS năm 2015, đề nghị: Tuyên hủy giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A với ông P và bà V do vi phạm điều cấm của pháp luật nên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Tuyên hủy giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và ông D do ông L và bà Diện đại diện do vi phạm điều cấm của pháp luật nên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Chấp nhận yêu cầu của ông L xác định di sản thừa kế của ông D và bà A là 240m² đất thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 30 (TL 2004) xã Đ, huyện H và phân chia cho các đồng thừa kế theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: án sơ thẩm tuyên là có căn cứ, tuy nhiên tại phần quyết định của bản án lại tuyên bị đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận là vượt quá yêu cầu của đương sự vì bị đơn không có yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn kháng cáo: căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: ông Trần Văn K, bà Trần Thị Thùy H, ông Trần Thanh U có đơn xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự .

Tại cấp phúc thẩm các đương sự có cung cấp Trích lục khai tử của bà Trần Thị Ngọc A và ông Trần Văn D. Theo đó, bà A chết ngày 19/8/2019, ông D chết ngày 17/12/2019. Do đó, phát sinh những người thừa kế của bà A, ông D gồm có: Trần Minh L, Trần Phước T, Trần Văn P (là bị đơn trong vụ án) , Trần Hữu E (là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án), Trần Tấn O, Trần Văn B và Trần Văn K.

Tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập là Công văn số 265/UBND ngày 18/01/2020 của UBND huyện H và Công văn số 2926/UBND ngày 18/12/2019 của UBND xã Đ, huyện H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Trần Thị Ngọc A và ông Trần Văn D chung sống với nhau có 07 người con, gồm: Trần Minh L, Trần Phước T, Trần Văn P, Trần Hữu E, Trần Tấn O, Trần Văn B và Trần Văn K.

[2.2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

- Theo trích sao sổ địa bộ số 96/TS-VPĐK-LT ngày 15/5/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP.HCM thì đất do ông Trần Bá X đứng bộ.

- Ngày 15/10/1977, ông Trần Bá X lập Tờ nhường quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc A với nội dung cho bà A một phần đất diện tích ngang 28m, dài 40m. Tại bản tự khai ngày 26/6/2017 (BL 343) bà Trần Thị Thùy H là con của ông X khai: bà là con duy nhất của ông X, cha bà có nhượng lại cho bà A lô đất diện tích 1.120m² cho đến nay cha bà là người đứng tên trên sổ bộ. Với tư cách là người thừa kế duy nhất của ông X, bà không có ý kiến cũng như tranh chấp gì về yêu cầu khởi kiện của bà A.

- Ngày 14/02/1998, bà A lập Tờ cho tặng đất có xác nhận của UBND xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó bà A tặng cho vợ chồng ông P bà V phần đất có diện tích 364m² tọa lạc tại xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhận thấy, đối với diện tích đất 1.120m² theo Tờ nhường quyền sử dụng đất lập ngày 15/10/1977 giữa ông X và bà A, cấp sơ thẩm chưa đánh giá được các bên đã làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa? Bà A có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.120m² theo quy định tại Điều 100, 106 Luật đất đai hay không? Vì cho đến hiện nay, bà A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Luật đất đai 1993 không quy định về việc tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, Tờ cho đất năm 1998 được lập bởi bà A là không hợp pháp, cho nên việc bà A ông D cho bị đơn $\frac{1}{2}$ diện tích đất là 120m² cũng không hợp pháp (vì bà A, ông D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[2.3] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 7/9/2018 thì diện tích đất tranh chấp thực tế qua đo đạc chỉ còn 240m² đất, được chia làm 2 khu: khu 1 và khu 2. Khu 1 gồm diện tích nhà đất 120m² ông P đã xây dựng nhà ở từ năm 2005(nhà số 6/4, đường Đặng Thúc Vịnh, ấp 1, xã Đ). Khu 2 gồm 120m² đất trống bà A, ông D yêu cầu ông P bà V giao trả lại phần đất trống này.

Ngày 22/02/2019, TAND huyện H có công văn số 38/TA-DS yêu cầu UBND xã Đ, huyện H cung cấp thông tin phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 113-2 (tờ bản đồ số 30 (tài liệu năm 2004), nhằm một phần thửa đất số 827, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UB) Bộ địa chính xã Đ, tọa lạc tại xã Đ, huyện H từ năm 1998 đến nay do ai quản lý, sử dụng?

Tại Công văn số 442/UBND ngày 11/3/2019 của UBND xã Đ v/v báo cáo nguồn gốc, diễn biến sử dụng của thửa đất số 113, tờ 30 (TL 2004)-xã Đ có nội dung: Khu đất có diện tích 240m² thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 30 (TL 2004) xã Đ (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 78765/CNHN do trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 02/01/2004) có nguồn gốc do ông Trần Bá X chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc A vào 10/1977. Năm 1998, bà A cho lại một phần diện tích 364m² cho vợ chồng ông P bà V. Hiện nay, bà V đang đứng tên kê khai tại căn nhà số 6/4, đường I, ấp 1, xã Đ, thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 30 thuộc dự án “Bồi thường giải phóng mặt bằng để sửa chữa, nâng cấp tỉnh lộ I (đường I)”.

[3] Sau khi có thông tin về quy hoạch, cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh thêm về việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng theo nội dung Công văn trên để xác định rõ việc giải phóng mặt bằng (nếu có) được thực hiện như thế nào, phương thức đền bù, đơn giá bồi thường ra sao? Phần diện tích đất sau khi bị thu hồi giải phóng mặt bằng còn lại như thế nào? Có đủ điều kiện để tách thửa theo quy định hay không? Ngày 28/5/2019, cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử và giải quyết trên diện tích đất tổng thể là 240m² và chia đôi diện tích mỗi bên là 120m² đất; là có thiếu sót.

[4] Trong giai đoạn phúc thẩm, qua xác minh tại UBND xã Đ thì: Diện tích đất đang tranh chấp 240m² thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 30 (TL 2004) có thuộc trong dự án Bồi thường giải phóng mặt bằng để sửa chữa, nâng cấp tỉnh lộ I (đường I)..... Diện tích đất còn lại của khu 1 là 75,44m². Diện tích đất còn lại của khu 2 là 79,45m².

[4.1] Theo kết quả xác minh, điều kiện tách thửa đối với phần đất còn lại khi thực hiện quy hoạch và dự án nâng cấp mở rộng đường I, tại Công văn số 265/UBND ngày 18/01/2020 của UBND huyện H, có nội dung: Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 78765/ĐĐBĐ-CNHN ngày 7/9/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường: Sau khi thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường I và phần quy hoạch đường dự phóng thì phần đất còn lại khoảng 103,6m². Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 5/12/2017 của UBND Thành phố quy định diện tích tối thiểu được tách thửa thì phần đất 103,6m² xã Đ, huyện H thuộc Khu vực 3 quy định: diện tích thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa tối thiểu là 80m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05m. Do vậy, phần đất 103,6m² không đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

[4.2] Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án trên tổng thể diện tích đất 240m² và chia đôi diện tích mỗi bên 120m² đất là không đúng với diện tích đất sau khi quy hoạch và cũng không đảm bảo quy định về điều kiện tách thửa theo nội dung Công văn số 265/UBND ngày 18/01/2020 của UBND huyện H. Điều này dẫn đến việc không có khả năng thi hành án.

[5] Tại cấp phúc thẩm: Ngày 19/8/2019, nguyên đơn bà A chết; ngày 17/12/2019, ông D chết. Bà A và ông D có 07 người con chung, gồm có: Trần Minh L, Trần Phước T, Trần Văn P (là bị đơn), Trần Hữu E (là người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), Trần Tấn O, Trần Văn B và Trần Văn K. Ông T, ông L và ông E có đơn yêu cầu xem xét giải quyết thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cha mẹ để lại là quyền sử dụng đất có diện tích 240m² đất nêu trên cho các đồng thừa kế.

Như đã nhận định ở trên, phần diện tích đất sau khi quy hoạch chỉ còn 103,6m² theo nội dung Công văn số 265/UBND ngày 18/01/2020 của UBND huyện H.

Do vậy, trong trường hợp các đương sự có yêu cầu giải quyết thừa kế trong vụ án thì cần phải làm rõ 103,6m² đất này có phải là di sản thừa kế hay không? Và nếu là di sản thì hình thức phân chia như thế nào vì theo nội dung Công văn nêu trên 103,6m² đất còn lại không đủ điều kiện tách thừa theo quy định.

[6] Việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; phát sinh người thừa kế của bà A, ông D có yêu cầu xem xét thừa kế di sản của cha mẹ. Để đảm bảo cho việc giải quyết toàn diện vụ án, nên cần hủy án giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông L đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 291/2019/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004394 ngày 9/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS huyện H;
- TAND huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương