

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 247/2023/DS-PT

Ngày: 20-7-2023

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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân
Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị A, sinh năm 1943

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị A1, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 102, Ấp 1B, xã L, huyện C, tỉnh Long An

(Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2020) (có mặt)

- Bị đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng C

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Kim H – Trưởng Văn phòng

Địa chỉ: Số 35, tổ 13, đường N, Khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An
(có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt số 15/CV.VPCCCD.2023)

2. Ủy ban nhân dân huyện C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Quang H – Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Hữu T – Phó Chủ tịch

Địa chỉ: Khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An

(Văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt số 693/UBND-TD ngày 10/02/2023)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, bà Lê Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 20/3/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Võ Thị A1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị A trình bày:

Bà Lê Thị A là mẹ ruột của ông Lê Minh T. Trước năm 1975, bà A là chủ sử dụng thửa đất số 192, tờ bản đồ số 02 và thửa đất số 3488, tờ bản đồ số 02, cùng tọa lạc Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Năm 1990, bà A cho ông T thửa đất số 3488. Hai thửa đất này đều tọa lạc Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất số 192 và thửa đất số 3488 tiếp giáp nhau.

Khi nhà nước mở rộng đường Tỉnh lộ 830 ngang qua thửa đất số 3488 của ông T, thửa đất số 3488 của ông T nằm phần lớn trong lộ giới nên ông T không thể xây dựng nhà kiên cố để ở được. Bà A và ông T có thỏa thuận miệng là ông T sẽ hợp thửa đất số 3488 do ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thửa đất số 192 do bà A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi hợp thửa xong, bà A sẽ làm hợp đồng tặng cho ông T phần đất có diện tích 300m² (bao gồm 01 phần thửa đất số 192 và 01 phần thửa đất số 3488) với cạnh tiếp giáp đường 830 có độ dài 10m, chiều sâu là 30m, phần còn lại của bà A.

Nhưng khi ông T hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng ký đất đai tại huyện C không có cho mời bà A biết để chứng kiến, ông T cũng không làm thủ tục hợp thửa cho 02 thửa đất số 3488 và 192 như đã thỏa thuận. Vào ngày 18/02/2020, bà A và ông T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T phần đất có diện tích 300m², thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa, tọa lạc Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Nhưng sau đó, bà A phát hiện vị trí thửa đất 192 bà A cho ông T không đúng và ông T không làm thủ tục hợp thửa như đã thỏa thuận. Hiện nay phần đất này chính là thửa đất số 5470, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m² loại đất ở nông thôn. Khi bà A xác định phần đất cho ông T, có cắm cọc ranh giao xác định vị trí đất cho ông T chiều ngang 10m, chiều dài 30m nhưng ông T cấm lại cọc chiều ngang 20m, bà A không đồng ý cấm lại như ban đầu, ông T đã đổ đất theo vị trí bà A cấm nên bà A nghĩ ông T đứng tên đúng vị trí đất.

Hiện nay, phần ông T đang đứng tên thửa đất số 5470 (tđ 192) theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H (Công ty H) thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/7/2021 là Khu A và Khu B nhưng hiện trạng thực tế ông T sử dụng là Khu B, Khu C và một phần thửa đất số 3488 của ông T tiếp giáp với đường 830. Trước đây khi tiến hành đo đạc, phía nguyên đơn có chỉ ranh đến 01 phần thửa đất 192

theo mảnh trích đo địa chính là Khu C nhưng nguyên đơn không tranh chấp với Khu C mà chỉ nhằm mục đích xác định vị trí ban đầu nguyên đơn muốn cho đất bị đơn để làm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì khi ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất không đúng với ý chí ban đầu của nguyên đơn và thực tế ông T không sử dụng phần đất được đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5470, nên bà A yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng có số công chứng 268 được Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 18/02/2020, yêu cầu ông T trả lại diện tích 300m² tại Khu A, Khu B, trả lại hiện trạng ban đầu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 130255 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông T đứng tên đối với thửa đất số 5470; Yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 581330, số vào sổ GCN: CH 02692 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/9/2013 cho bà Lê Thị A đứng tên.

Bị đơn ông Lê Minh T trình bày:

Ông T là chủ sử dụng đất thửa đất 3488. Khi đường tỉnh 830 mở rộng thì thửa đất số 3488 tách thành 03 thửa: thửa đất số 3487, thửa đất số 3488 và thửa 5404. Hiện nay thửa đất số 5404 là thửa đất tiếp giáp với thửa đất số 192. Tuy nhiên thửa đất số 5404 phần lớn nằm trong lộ giới, không được phép xây dựng công trình trên đất nên ông T có xin bà A 300m², thuộc thửa đất số 192 liền kề với thửa đất số 5404 của ông T để ông T xây dựng nhà ở. Việc bà A cho ông T đất là do ông T xin thêm bà A chứ không có thỏa thuận hợp thửa cắt ra phần đất 300m², cũng không có sự việc bà A cấm cọc để xác định đất được cho. Thửa đất 5404 của ông T có diện tích là 508m², nên theo ông T nếu có sự thỏa thuận hợp thửa 5404 vào thửa đất 192 rồi mới tặng cho lại 300m², như vậy ông T đang bị mất đất chứ không được cho đất.

Khi thỏa thuận cho đất, bà A chỉ có vị trí như sau: Phía nam giáp lối đi công cộng có chiều dài 15m, chiều sâu là 20m. Ông T đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức tiến hành đo đạc vị trí phần đất bà A cho ông T, khi tiến hành đo vẽ có mặt bà A. Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty H thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/7/2021 hiện nay chính là Khu A, Khu B. Do đó, ông T đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất này, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5470 (tt 192), hiện nay ông T cũng đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ đối với thửa đất số 5470.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho, ông T đã hoàn tất các thủ tục sang tên chỉ chờ để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T tiếp hành san lấp đất, bà A không đồng ý cho ông T san lấp theo vị trí đất được cho đối với thửa đất 5470, bà A yêu cầu ông T phải san lấp theo vị trí Khu B, Khu C được thể hiện tại mảnh trích đo nêu trên. Vì ông T đã lỡ mua đất và kêu người đổ đất san nền, hơn nữa quan hệ giữa ông T và bà A là mẹ con ruột nên ông T không có ý kiến đối với sự phản đối của bà A và ông T san lấp theo ý kiến của bà A. Nhưng sau đó, bà A lại dựa vào việc ông T đổ đất như vậy để khởi kiện ông T là không đúng.

Khi ông T làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất với chi phí khoảng 128.805.000 đồng. Ông T xác định việc bà A tặng cho đất là hoàn toàn tự nguyện, ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được cho, nên ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A. Trong trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà A thì ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, nếu sau này có nhu cầu, ông T sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C trình bày: Văn phòng Công chứng C đã thực hiện công chứng đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Văn phòng công chứng yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C do ông Đào Hữu T đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An đã xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị A đối với bị đơn ông Lê Minh T về việc yêu cầu ông Lê Minh T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 581330, số vào sổ GCN: CH 02692 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp ngày 06/9/2013 cho bà Lê Thị A đứng tên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị A đối với bị đơn ông Lê Minh T về việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị A và ông Lê Minh T tại Văn phòng Công chứng C, sổ công chứng 268, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Lê Minh T được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 5470, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 130255, số vào sổ cấp GCN: CH 0797 do Ủy ban nhân dân huyện C ngày 28/4/2020.

Về chi phí tố tụng: 21.600.000 đồng. Bà Lê Thị A phải chịu. Bà Lê Thị A đã nộp tạm ứng 17.100.000 đồng, ông T nộp tạm ứng 4.500.000 đồng, bà A phải hoàn trả lại cho ông T chi phí tố tụng là 4.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/4/2023, nguyên đơn bà Lê Thị A kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa 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, Thư ký, 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: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng có sổ công chứng 268 được Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 18/02/2020; yêu cầu ông T trả lại diện tích 300m² tại Khu A, Khu B của Mảnh trích đo địa chính và trả lại hiện trạng ban đầu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 130255 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức cấp cho ông T đứng tên đối với thửa đất số 5470. Tuy nhiên, hiện bà Lê Thị Kim H là người đang thuê và trực tiếp canh tác phần đất tranh chấp tại Khu A nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án ông T không có yêu cầu sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên cho ông T được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 5470 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Do sai sót này Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04/7/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để các bên tự hòa giải và các bên xác định phần đất tranh chấp thuộc Khu A của Mảnh trích đo địa chính số 47LS-2021 do bà Lê Thị Kim H đang trực tiếp quản lý, sử dụng để trồng lúa nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H. Do đó, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để các bên tự hòa giải và xác minh, làm rõ thêm vấn đề này.

[3] Tại biên bản làm việc ngày 05/7/2023 đối với bà Lê Thị Kim H, biên bản làm việc ngày 07/7/2023 đối với bị đơn ông T và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều xác định: Hiện bà H đang canh tác phần đất tranh chấp thuộc Khu A của Mảnh trích đo địa chính. Phần đất này bà H được bà A cho thuê quản lý, sử dụng khoảng thời gian từ năm 1997 và hiện bà H vẫn đang trồng lúa. Bà A cho bà H thuê đất mỗi năm bà H sẽ trả tiền thuê cho bà A với giá một công đất là 1.000.000 đồng. Do đó, việc giải quyết vụ án này ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H, cần phải đưa bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết triệt để, toàn diện vụ án mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

[4] Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và đảm bảo hai cấp xét xử, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Đức giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm để đưa bà Lê Thị Kim H vào tham gia tố tụng.

[5] Các bên đương sự đều khai không cung cấp thông tin về việc bà Lê Thị Kim H đang thuê đất và trực tiếp canh tác phần đất tranh chấp tại Khu A cho Tòa án cấp sơ thẩm biết mà đến giai đoạn phúc thẩm mới cung cấp nên đây được xem là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc không đưa bà H vào tham gia tố tụng.

[6] Về nội dung: Do hủy án về tố tụng nên Hội đồng xét xử không xét về nội dung.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị A.
3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức về việc “tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Lê Thị A và bị đơn ông Lê Minh T.
4. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Đức giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.
5. Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đức;
- Chi cục THADS huyện Cần Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy

