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

Bản án số: 153/2024/DS-PT
Ngày 25-03-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Bà Trần Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuỳ Dung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1944;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2024).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An; địa chỉ cư trú: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T1: Luật sư Lê Kim D, Văn phòng Luật sư Lê Quang H, Đoàn Luật sư tỉnh L.

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

1. Bà Lê Thị D1, sinh năm 1976;

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977;

3. Nguyễn Minh V, sinh năm 1996;

4. Nguyễn Văn P, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Lê Thị C, sinh năm 1969;

6. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M.

Địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Lê Ngọc M: ông Lê Ngọc M, Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28 tháng 12 năm 2022 và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T4 trình bày:

Bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C1 là vợ chồng, có 04 người con chung gồm Lê Thị D1, Lê Thị T3, Lê Văn C2 và Lê Văn T. Năm 1989 ông C1 chết. Tài sản chung giữa bà B và ông C1 là quyền sử dụng 6.480m^2 đất thuộc các thửa số 7 tờ bản đồ số 13, thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa số 279 và thửa số 280 cùng tờ bản đồ số 7, tất cả các thửa đất cùng toạ lạc tại xã A, huyện Đ. Bà B là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, ngày 30/10/1997 thì bà B được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2019, con trai út của bà B sống cùng nhà với bà B là Lê Văn T có nhu cầu vay vốn làm ăn nên ông T có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành L 511895 ngày 30/10/1997 của bà B để thế chấp vay tiền. Bà B tin tưởng ông T nên có giao cho ông T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T yêu cầu bà Bán công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà B sang ông T, bà B tin tưởng con trai nên có ký tên vào hợp đồng tặng cho nhưng không biết nội dung của hợp đồng tặng cho là tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông T. Đến khi các người con khác của bà B yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho vợ là bà T1. Mặc dù trước đó bà B có khiếu nại ông T đến Ủy ban nhân dân xã A để

giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 09/01/2020 thì ông T đồng ý nguồn gốc đất là của cha mẹ chưa tương phân cho ai, ông T đồng ý tách quyền sử dụng đất cho các chị nhưng ông T không tách chuyển mà mang đất tặng cho vợ là Nguyễn Thị T1 vào ngày 25/8/2022. Sau khi bà T1 đứng tên được quyền sử dụng đất thì nộp đơn ly hôn với Lê Văn T. Sau đó bà T1 rút đơn ly hôn.

Bà B khởi kiện ông T và bà T1 yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Lê Văn T tặng cho các thửa đất số 7 TBĐ số 13, thửa đất số 74 TBĐ số 6, thửa số 279, thửa 280 TBĐ số 7 tại xã A, hợp đồng có số công chứng 10272, quyển số 09TP/CC-SCC ngày 04/9/2019 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực.

2. Hủy thông tin chỉnh lý biến động sang tên ông T ngày 22/10/2019 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt chỉnh lý.

3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T cho bà Nguyễn Thị T1 tại thửa đất số 7 TBĐ số 13, thửa đất số 74 TBĐ số 6, thửa số 279, thửa 280 TBĐ số 7 tại xã A có số chứng 14266, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/9/2022 tại các thửa đất số 7 tờ bản đồ số 13, thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa số 279 và thửa số 280 cùng tờ bản đồ số 7, tất cả các thửa đất cùng toạ lạc tại xã A, huyện Đ.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 28/12/2022, bà B yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 7 tờ bản đồ số 13, thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa số 279 và thửa số 280 cùng tờ bản đồ số 7, tất cả các thửa đất cùng toạ lạc tại xã A, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511895 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/10/1997 là tài sản chung của bà B và ông C1. Tuy nhiên sau đó bà B rút lại yêu cầu này được thể hiện trong đơn rút một phần yêu cầu ngày 07/8/2023.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày:

Ông T thống nhất với yêu cầu của bà B về mối quan hệ huyết thống cũng như về nguồn gốc đất như người đại diện hợp pháp của bà B trình bày. Do ông cần vay tiền làm ăn nên ông có yêu cầu mẹ ông là bà B cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp và được mẹ ông đồng ý. Ông có chở mẹ ông đến Phòng công chứng ký tên vào hợp đồng tặng cho ông toàn bộ quyền sử dụng đất các thửa đất số 7 tờ bản đồ số 13, thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa số 279 và thửa số 280 cùng tờ bản đồ số 7, tất cả các thửa đất cùng toạ lạc tại xã A, huyện Đ cho ông nhưng mẹ ông không biết việc cho đất. Khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, vợ ông có nghi ngờ ông ngoại tình nên vợ ông bà T1 đề nghị ông lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho vợ ông đứng tên. Trước yêu cầu khởi kiện của mẹ ông thì ông đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà thống nhất mối quan hệ vợ chồng giữa bà và ông T cũng như nguồn gốc các thửa đất số 7 tờ bản đồ số 13, thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa số 279 và thửa số 280 cùng tờ bản đồ số 7. Hiện nay bà đang đứng tên các thửa đất nói trên. Bà

không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B. Bà đề nghị được giữ nguyên quyền sử dụng đất đã được công nhận cho bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T3 và bà Lê Thị C trình bày:

Bà T3 và bà C là con ruột của bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C1, ông T là em trai bà T3 và bà C. Hiện ông T và vợ ông T là bà T1 khởi kiện đến Tòa án để giải quyết việc ly hôn và chia tài sản. Bà B có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng tặng cho các thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13; thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6; thửa đất số 279, 280, cùng tờ bản đồ số 7 giữa bà B với ông T, giữa ông T và bà T1, đồng thời huỷ các chỉnh lý, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, cho bà T1 thì bà T3 và bà C đồng ý với yêu cầu của bà B, vì các thửa đất trên là đất của cha mẹ bà T3 và bà C, mẹ bà T3 và bà C chỉ cho ông T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền, bà B bị lừa ký hợp đồng tặng cho, không có việc bà B tặng cho đất cho ông T. Bà T3 và bà C không tranh chấp đối với các thửa đất số 7 xã A, tờ bản đồ số 13; thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6 xã A; thửa đất số 279, 280, cùng tờ bản đồ số 7 xã A nói trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị D1, bà D1 là chị ruột của ông T. Hiện mẹ vợ ông và ông T có tranh chấp về hợp đồng tặng cho đối với các thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13; thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6; thửa đất số 279, 280, cùng tờ bản đồ số 7 xã A thì ông đồng ý với các yêu cầu trên của bà B vì các thửa đất trên là đất của ba mẹ vợ ông, bà B chỉ cho ông T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay tiền, bà B bị lừa ký hợp đồng tặng cho, không có việc bà tặng cho đất cho ông T.

Trên đất có căn nhà mà gia đình đang sinh sống gồm ông, vợ ông và hai con là Nguyễn Minh V, Nguyễn Văn P đang sinh sống. Ông xác định không có tranh chấp gì trong vụ án này và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Minh V và Nguyễn Văn P có lời trình bày thống nhất lời trình bày của ông T2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D1 trình bày:

Bà là vợ của ông T2, bà thống nhất với lời trình bày của ông T2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Ngọc M trình bày:

Ngày 04/9/2019, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn T đối với quyền sử dụng đất tại các thửa số 74, 279, 280, 7 tờ bản đồ 6, số G và số 13 xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511895 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997 cho bà B. Sau khi xem xét đầy đủ các loại giấy tờ các bên cung cấp, Công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Ngọc M đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên tham gia giao kết hợp đồng nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng nên việc công chứng hợp đồng này là đúng quy định. Ngoài ra ngày 25/8/2022, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1 tại các thửa số 74, 279, 280, 7 tờ bản đồ 6, 7, 13 xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511895 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997, cập nhật thông tin chỉnh lý biến động ngày 22/10/2019. Sau khi xem xét đầy đủ các loại giấy tờ các bên cung cấp, Công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Ngọc M đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên tham gia giao kết hợp đồng nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng nên việc công chứng hợp đồng này là đúng quy định. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xin xét xử vắng mặt.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tiến hành hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*" ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

Các yêu cầu của bà B được chấp nhận như sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Lê Văn T tại thửa số 7 TBĐ số 13 xã A, thửa số 74 TBĐ số 6 xã A, thửa số 279, 280 TBĐ số 7 tại xã A có số công chứng 10272, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2019 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực;

1.2. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T5 cho bà Nguyễn Thị T1 tại thửa số 7 TBĐ số 13 xã A, thửa số 74 TBĐ số 6 xã A, thửa số 279, 280 TBĐ số 7 tại xã A có số công chứng 14266, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022;

1.3. Bà Nguyễn Thị B được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký các thửa đất: 7 tờ bản đồ 13 xã A diện tích 1997,5m^2. Loại đất LUC. Vị trí đất theo Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 13/3/2023; thửa 279, 280 tờ bản đồ 7 xã A diện tích 2138,4m^2. Loại đất ONT và BHK. Vị trí đất theo Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 13/4/2023; thửa 74 tờ bản đồ 6 xã A diện tích 2038m^2. Loại đất LUC. Vị trí đất theo Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 25/4/2023.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về việc công nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13; thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6; thửa đất số 279, 280, cùng tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 6.480m^2, đất tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511895 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/10/1997 là tài sản chung của bà B và ông C1.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Buộc ông T và bà T1 liên đới chịu 70.000.000 đồng, các ông bà phải nộp hoàn trả cho bà B.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 làm đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B do ông Nguyễn Văn Đ đại diện không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà T1 trình bày cho rằng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B và ông T5 do ông T có hành vi lừa dối bà B, điều này được ông T thừa nhận. Sau khi ông T5 tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà T1 thì bà T1 làm đơn yêu cầu xin ly hôn và chia tài sản chung với ông T, tuy nhiên sau đó bà T1 rút đơn xin ly hôn, do bà T1 và ông T vẫn còn là vợ chồng nên toàn bộ quyền sử dụng đất bà T1 vẫn đang quản lý, sử dụng. Trong đó hai thửa đất số 7 và 74 hiện bà T1 cho người khác canh tác, căn nhà trên đất bà T1 và ông T là người bỏ tiền ra xây dựng và sống cùng với bà B. Trong phiên toà ngày 25/3/2024 ông Đ trình bày người cho thuê đất là bà B không phải là bà T1, có xác nhận của người thuê đất là bà Nguyễn Thị Kim C3, bà T1 có cung cấp cho Toà án giấy tay hợp đồng thuê đất của bà Nguyễn Thị Kim C3 vào ngày 11/11/2019 trước thời điểm bà T1 được ông Tiến tặng cho quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho vô hiệu nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà B vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa bà B và ông T, giữa ông T và bà T1 là có căn cứ, bà B chưa yêu cầu xem xét đến hiện trạng tài sản, khi ông T và bà T1 tranh chấp về tài sản sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày cho rằng, hiện ông T và bà T1 chưa ly hôn, nhưng bà T1 và ông T không còn chung sống với nhau, hiện nay bà T1 vẫn quản lý các thửa đất số 7 và 74, bà T1 cho thuê và nhận tiền thuê. Căn nhà trên đất do bà T1 và ông T bỏ tiền ra xây dựng và sống cùng với bà B. Ông T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà T1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 cùng Luật sư Lê Kim D phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày cho rằng, bà T1 và ông T sống cùng với bà B, chăm sóc cho bà B nên bà B tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T và bà T1, ông T và bà T1 là người trực tiếp sử dụng đất, căn nhà vợ chồng đang chung sống với bà B do vợ chồng ông T và bà T1 bỏ tiền ra xây dựng, đối với hai thửa đất còn lại là thửa số 7 và 74, bà T1 là người trực tiếp cho bà Nguyễn Thị Kim C3 thuê và cho ông Nguyễn Minh H1 mượn canh tác, thể hiện trong giấy tay hợp đồng thuê đất giữa bà T1 và bà Nguyễn Thị Kim C3. Do ông T có người phụ nữ khác, có lỗi với bà T1 nên đã chủ động chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà T1. Bà T1 thừa nhận thửa đất số 279 và thửa đất số 280 tờ bản đồ số 7, hiện trên đất có căn nhà của bà B và căn nhà của bà D1 thì bà B có hứa cho mỗi người con là các chị của ông T mỗi người 6m đất theo chiều ngang giáp đường công cộng, bà T1 cũng đồng ý. Không có việc bà T1 lừa dối bà B hay bà T1 lừa dối ông T trong việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B hoặc hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 thấy rằng:

Các đương sự đều thống nhất tài sản chung của bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C1 là quyền sử dụng đất có diện tích 6.480m² thuộc các thửa số 7 tờ bản đồ (TBĐ) 13, thửa số 74 TBĐ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng TBĐ số 7 cùng tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, ông C1 đã chết không để lại di chúc, di sản thừa kế của ông C1 chưa được chia cho vợ và các con của ông C1.

Ngày 04/9/2019, bà B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất trên cho ông Lê Văn T, không được sự đồng ý của những người thừa kế còn lại của ông C1 là bà Lê Thị D1 và bà Lê Thị C. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2022 thì trên thửa đất số 280 bà D1 có xây dựng căn nhà sinh sống cùng chồng và các con nhưng khi lập hợp đồng tặng cho giữa bà B và ông T lại không có ý kiến của bà D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/3/2024, bà T1 cung cấp Hợp đồng thuê đất ngày 11/11/2019 thửa đất số 74 giữa bà T1 và bà Nguyễn Thị Kim C3, tiền thuê 2.000.000đ/năm, theo bà T1 thì hai thửa đất số 7 và 74 bà T1 đang cho thuê, ông T cũng xác nhận 02 thửa đất trên bà T1 đang cho thuê và nhận tiền cho thuê. Đồng thời, trên thửa 279, 280 còn có căn nhà của ông T, bà T1 xây dựng và sinh sống cùng các con. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hiện trạng sử dụng đất có liên quan đến đối tượng thứ ba hay không, chưa lấy ý kiến của ông T, bà T1 về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với tài sản trên đất là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, chưa giải quyết toàn diện vụ án, Tòa cấp phúc thẩm không khắc phục được.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D1, anh Nguyễn Minh V, Nguyễn Văn P, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị C, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu huỷ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B và ông T, giữa ông T và bà T1 đối với các thửa đất số 7, 74, 279 và 280, hiện bà T1 được công nhận quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 931576,

DH 931577, DH 931578, DH 931579 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị T1 cùng ngày 27/9/2022. Giữa bà B và bà T1 không có quan hệ hợp đồng tặng cho, bà B cho rằng quyền sử dụng đất của bà B nên bản chất của việc tranh chấp giữa bà B và bà T1 là tranh chấp về quyền sử dụng đất, hiện hai thửa đất số 7 và 74, bà Nguyễn Thị Kim C3 và ông Nguyễn Minh H1 đang sử dụng, việc vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có liên quan đến người trực tiếp sử dụng đất, Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét ý kiến của họ là chưa xem xét toàn diện vụ án. Tuy nhiên do các đương sự không trình bày, cũng không có yêu cầu xem xét giao đất nên Toà án cấp sơ thẩm không thể biết để thu thập chứng cứ về vấn đề này. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà B là ông Nguyễn Văn Đ và bà T1 trình bày có khác nhau về người trực tiếp cho bà Kim C3 thuê quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn trình bày cho rằng, đất do bà B cho thuê, trong khi đó bà T1 cho rằng đất do bà T1 cho thuê và nhận tiền thuê, vấn đề này cũng chưa được xem xét.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B và ông T được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng nhận ngày 04/9/2019, số công chứng 10272, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ông T5 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ điều chỉnh công nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/10/2019 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 cũng được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng nhận ngày 25/8/2022, số công chứng 14266, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD, bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Bà B, người đại diện hợp pháp của bà B cùng ông T cho rằng có sự lừa dối của ông T trong việc ký hợp đồng tặng cho ông T và có sự lừa dối của bà T1 trong việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1. Tuy nhiên hợp đồng do chính bà B ký, được ông T và bà B thừa nhận, nhà trên thửa đất số 280 do bà T1 và ông T xây dựng. Đối với hai thửa đất còn lại là thửa đất số 7 và 74, ông T ông T2 cũng thừa nhận do bà T1 cho mượn và cho thuê, hợp đồng tặng cho về thực tế đã được thực hiện. Ông T đồng ý trả đất lại cho bà B nhưng đất không còn thuộc quyền sử dụng của ông T mà đã được công nhận cho bà T1 nên trình bày của ông T chưa đủ căn cứ xác định có sự lừa dối của ông T và bà T1 đối với bà B.

[4.2] Xét về nguồn gốc các thửa đất số 7, 74, 279, 280 là đối tượng của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được các đương sự thừa nhận là của bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C1, tuy nhiên ông C1 chết năm 1989, đến năm 1997 bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 cũng thừa nhận rằng, trong các thửa đất số 279 và 280 bà B có thoả thuận tặng cho các con mỗi người 6m chiều ngang theo đường giao thông công cộng, hiện nay cũng chưa thực hiện. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ý chí của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của bà B, ông C1 có tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng hoặc tranh chấp liên quan đến di sản của ông C1 hay không để xem xét giải quyết vụ án. Trong hồ sơ thể hiện, bà B có khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà B và ông C1, sau đó bà B rút yêu cầu, các con của bà B thống

nhất với trình bày của bà B không có ý kiến tranh chấp, điều này có thể được hiểu là toàn bộ quyền sử dụng đất các con của bà B đồng ý nhận sau đó giao quyền định đoạt lại cho bà B hay thống nhất xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà B, bà B được quyền tự định đoạt. Vì vậy chưa có cơ sở vô hiệu các hợp đồng tặng cho với lý do trong toàn bộ quyền sử dụng đất có ½ di sản chưa chia.

[4.3] Từ những nhận định trên cần phải thu thập thêm các chứng cứ để xem xét lại hiệu lực của các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đồng thời đưa thêm người đang trực tiếp sử dụng đất vào tham gia tố tụng. Vì vậy cần phải huỷ bản án, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

[5] Tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm nên bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị T1;

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ**.**

Giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà T1 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005693 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

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

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

Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán	**Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**
Trần Tấn Quốc – Trần Thị Thanh Thúy	**Lê Thị Kim Nga**