

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 121/2023/DS-PT
Ngày 27 - 9 -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 TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Hùng

Ông Tống Văn Viên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1948 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Hồng:

1. Ông Nguyễn Văn Nhỏ, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Bình, xã An Bình, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang

2. Bà Nguyễn Thị Ba Hoa, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ba Hoa: Ông Nguyễn Thanh Huy, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 200 đường Phan Đình Phùng, khóm 2, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Son, sinh năm 1958 (vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

4. Bà Nguyễn Thị Thu Hà, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

5. Ông Nguyễn Văn Trung, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

6. Ông Nguyễn Văn Thanh, sinh năm 1930 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Thôn Rôn, xã Vinh Kim, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh Truyền, sinh năm 1985 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Châu, sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Truyền và bà Nguyễn Thị Ngọc Châu: Ông Trầm Phú Lợi, sinh năm 1992; Địa chỉ: ấp Chòm Chuối, xã Phước Hưng, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Trần Văn Nhanh;

Địa chỉ: Đường 2/9, khóm 3, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

2. Chị Trần Ngọc Hương, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

3. Anh Dương Công Viên, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/7/2022, lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng và trong quá trình giải quyết vụ án trước khi bà Hồng chết cụ thể như sau: Bà Nguyễn Thị Hồng có các thửa đất sau:

1. Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 4, diện tích 15.180 m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Ngãi Hòa, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Hiện bà Hồng đang cho bà Nguyễn Thị Ba Hoa thuê.

2. Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 7, diện tích 588,8 m², loại đất: ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại: ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Trên đất có căn nhà cấp 4 (ngang 7m, dài 25m, nhà làm bằng BTCT, nền gạch men, mái tol, vách tường) và một số loại cây trồng lâu năm như: dừa, mít.

3. Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223 m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/7/2018.

4. Thửa đất số 541, tờ bản đồ số 49, diện tích 190 m², loại đất: CLN, tọa lạc tại: ấp Ngãi Hòa, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/7/2018.

Bà Hồng ở nhà anh Truyền được một thời gian thì sức khỏe bà bị suy kiệt hơn, do không quen chỗ ở, thiếu sự chăm sóc, nên bà Hồng yêu cầu cháu Toàn rước về chăm sóc. Bà Hồng có nhờ ông Toàn lấy giấy đất thì phát hiện toàn bộ tài sản nhà đất nêu trên là tài sản của bà Hồng bị sang tên cho anh Truyền và chị Châu. Bà Nguyễn Thị Hồng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung như sau:

1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với bà Nguyễn Thị Ngọc Châu đối với thửa đất 272, tờ bản đồ 16, diện tích: 339,2 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với ông Nguyễn Thanh Truyền đối với các thửa đất như sau: Thửa đất 271, tờ bản đồ 16, diện tích 360,7 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223 m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

3. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh Truyền và bà Nguyễn Thị Ngọc Châu đối với các thửa đất như sau: Thửa đất 272, tờ bản đồ 16, diện tích: 339,2 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Ngọc Châu đứng tên). Thửa đất 271, tờ bản đồ 16, diện tích 360,7 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thanh Truyền đứng tên). Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223 m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thanh Truyền đứng tên).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Hồng là bà Nguyễn Thị Thu Hà, ông Nguyễn Văn Trung, bà Nguyễn Thị Son, ông Nguyễn Văn Nhỏ, ông Nguyễn Văn Thanh cùng có ý kiến thống nhất các thửa đất đang tranh chấp nêu trên trước đây là của bà Hồng, nhưng bà Hồng đã ra công chứng các thửa đất trên cho bà Châu và Truyền là hợp pháp, nên bà Hà, ông Trung, bà Son và ông Nhỏ cùng có ý kiến rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng, thống nhất việc cho đất bà Châu và ông Truyền theo hợp đồng trước đây.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Hồng là bà Nguyễn Thị Ba Hoa do ông Nguyễn Thanh Huy là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng nêu trên. Tuy nhiên đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223 m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, nên nay ông Nguyễn Thanh Huy đại diện cho bà Nguyễn Thị Ba Hoa (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Hồng) rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223 m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh và phần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 256 nêu trên do anh Nguyễn Thanh Truyền đứng tên quyền sử dụng đất.

Theo lời khai của bị đơn anh Nguyễn Thanh Truyền và chị Nguyễn Thị Ngọc Châu trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như lời trình bày của anh Trầm Phú Lợi cho rằng: Ngày 17 tháng 01 năm 2022, bà Nguyễn Thị Hồng có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất anh Nguyễn Thanh Truyền và chị Nguyễn Thị Ngọc Châu cụ thể như sau: Bà Nguyễn Thị Hồng tặng cho chị Nguyễn Thị Ngọc Châu thửa đất

272, tờ bản đồ 16, diện tích: 339,2 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh và tặng anh Nguyễn Thanh Truyền thửa đất 271, tờ bản đồ 16, diện tích 360,7 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, căn nhà trên đất và thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223 m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Việc tặng cho đất này có người làm chứng và được công chứng đúng theo quy định pháp luật. Sau khi được cho đất chị Châu đã xây cất cơ sở kinh doanh là tiệm làm tóc của chị Châu và sử dụng đất này cho đến nay. Còn anh Truyền sau khi nhận đất được bà Hồng tặng cho đã sử dụng căn nhà cấp 4 trên thửa 271 nêu trên và lên liếp trồng dừa, trồng lúa thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223 m² cho đến nay. Việc tặng cho đất nêu trên của bà Hồng cho anh Truyền và chị Châu là hoàn toàn tự nguyện, không trái ý muốn của bà Hồng. Các hợp đồng trên được Văn phòng công chứng Trần Văn Nhanh công chứng đúng quy định pháp luật. Nên anh Trầm Phú Lợi đại diện cho anh Nguyễn Thanh Truyền và chị Nguyễn Thị Ngọc Châu không đồng ý toàn bộ theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng. Ông Nguyễn Thanh Huy là người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ba Hoa rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồng về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh và phần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 256 nêu trên do anh Nguyễn Thanh Truyền đứng tên quyền sử dụng đất. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện phía bà Nguyễn Thị Ba Hoa cùng với yêu cầu rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hồng gồm: bà Nguyễn Thị Thu Hà, ông Nguyễn Văn Trung, bà Nguyễn Thị Son, ông Nguyễn Văn Nhỏ, ông Nguyễn Văn Thanh là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và không vi phạm đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng liên quan đến thửa 256 nêu trên.

Theo lời khai của ông Trần Văn Nhanh là Trưởng Văn phòng công chứng Trần Văn Nhanh trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Văn phòng công chứng Trần Văn Nhanh có tiếp nhận hai hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Hồng với ông Nguyễn Thanh Truyền yêu cầu công chứng ngoài trụ sở, lý do chủ thể tặng cho là bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1948 do lớn tuổi đi lại khó khăn, nên đề nghị công chứng tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Qua kiểm tra hồ sơ xét thấy đầy đủ: Bà Nguyễn Thị Hồng có chồng, nhưng chồng bà Hồng đã chết năm 2017, không có con ruột và con nuôi. Đối tượng tặng cho là bất động sản và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Hồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 030813 thuộc thửa đất số 298, tờ bản đồ số 7 được bà Hồng tách thành hai thửa gồm: thửa 271 và thửa 272 để tặng cho ông Truyền và bà Châu theo quy định của Luật đất đai.

Sau khi công chứng viên ông Trần Văn Nhanh là Trưởng Văn phòng công chứng Trần Văn Nhanh, tỉnh Trà Vinh đi lấy chữ ký và trực tiếp tiếp xúc bà Nguyễn Thị Hồng tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh thì thấy bà Hồng vẫn còn minh mẫn, tinh táo, tiếp xúc tốt, đủ năng lực hành vi dân sự, bà

Hồng có nguyện vọng để lại tài sản cho hai người cháu là ông Truyền và bà Châu. Do bà Hồng đi lại khó khăn và không ký tên được, nên Công chứng viên đã thông qua toàn bộ nội dung của hai hợp đồng nêu trên cho bà Hồng nghe và cho bà điểm chỉ, có mời ông Nguyễn Thanh Hải và ông Nguyễn Hoàng Khanh làm chứng cho bà Hồng điểm chỉ và hai bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy đề nghị công chứng ngoài trụ sở nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc Châu và ông Nguyễn Thanh Truyền (quan hệ gọi bà Hồng là dì ruột). Việc tiếp nhận hồ sơ đến trình tự chứng thực hợp đồng tặng cho nêu trên hoàn toàn chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng giao dịch dân sự bằng văn bản tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Châu và ông Truyền là hợp pháp, không gian dối, không trái đạo đức xã hội đúng quy định của Bộ Luật dân sự và Luật công chứng. Nên Văn phòng công chứng Trần Văn Nhanh không đồng ý hủy hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng.

Chị Trần Ngọc Hương trình bày: Quyền sử dụng đất thửa đất 271, tờ bản đồ 16, diện tích 360,7 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, căn nhà trên đất và thửa đất số 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223 m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh là của anh Nguyễn Thanh Truyền, nên hoàn toàn thống nhất ý kiến của anh Nguyễn Thanh Truyền và có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Anh Dương Công Viên trình bày: Quyền sử dụng đất thửa đất 272, tờ bản đồ 16, diện tích: 339,2 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh là của chị Nguyễn Thị Ngọc Châu, hoàn toàn thống nhất ý kiến của chị Châu và có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 46/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244, 273, 280 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Áp dụng Điều 116, 117, 118, 119, 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ Luật Dân sự;

Áp dụng Điều 95, 166, 167, 168, 169, 179, 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với bà Nguyễn Thị Ngọc Châu đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ 16, diện tích: 339,2 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh; Về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với ông Nguyễn Thanh Truyền đối với các thửa đất số 271, tờ bản đồ 16, diện tích 360,7 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh; Về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đối với thửa đất 272, tờ bản đồ 16, diện tích: 339,2 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do chị Nguyễn Thị Ngọc Châu đứng tên quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 271, tờ bản đồ 16, diện tích 360,7 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do anh Nguyễn Thanh Truyền đứng tên quyền sử dụng đất.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 256, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.223 m², loại đất: lúa, tọa lạc tại: ấp Đại Thôn, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do anh Nguyễn Thanh Truyền đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/6/2023, bà Nguyễn Thị Ba Hoa kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với chị Nguyễn Thị Ngọc Châu đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ 16, diện tích 339,2m², tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với anh Nguyễn Thanh Truyền đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,7m² tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Đồng thời, bà Hoa yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 272, tờ bản đồ 16, diện tích 339,2m² cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc Châu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271, tờ bản đồ 16, diện tích 360,7m² cấp cho anh Nguyễn Thanh Truyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ba Hoa vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu kháng cáo của bà Ba Hoa không có cơ sở để chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thẩm quyền giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ba Hoa là còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị Ba Hoa kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với chị Nguyễn Thị

Ngọc Châu đối với thửa đất số 272; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với anh Nguyễn Thanh Truyền đối với thửa đất số 271. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 272 cấp cho chị Nguyễn Thị Ngọc Châu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271 cấp cho anh Nguyễn Thanh Truyền. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Về nguồn gốc các thửa đất 272, diện tích 339,2m²; thửa đất 271, diện tích 360,7m², cùng tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, căn nhà trên đất là của vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng và ông Ngô Trung Tính. Ông Ngô Trung Tính chết năm 2017, vợ chồng bà Hồng không có con. Nên 02 thửa đất và căn nhà trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng, điều này đã được các bên đương sự thừa nhận, nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Vào ngày 17 tháng 01 năm 2022 bà Nguyễn Thị Hồng có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh Truyền thửa đất 271, căn nhà trên đất và làm hợp đồng tặng cho chị Nguyễn Thị Ngọc Châu thửa đất 272. Nay, bà Nguyễn Thị Hồng làm đơn khởi kiện, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hồng là bà Nguyễn Thị Ba Hoa kháng cáo yêu cầu hủy hai hợp đồng tặng cho trên và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271 đã cấp cho anh Truyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 272 đã cấp cho chị Châu. Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên được lập thành văn bản và được thực hiện việc lấy chữ ký và ý kiến của bà Nguyễn Thị Hồng tại nhà của bà Hồng vào ngày 14/01/2022 theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Công chứng 2014 về các trường hợp thực hiện công chứng ngoài trụ sở được thực hiện khi có người yêu cầu và thuộc trường hợp người già yếu, không thể đi lại. Nên việc công chứng viên thực hiện lấy chữ ký và ý kiến của bà Hồng ngoài trụ sở Văn phòng công chứng là đúng quy định pháp luật về công chứng. Trong đơn kháng cáo bà Hoa nại ra rằng, việc bà Hồng không có đọc lại nội dung hợp đồng tặng cho nhưng tại lời công chứng của Công chứng viên thể hiện bà Hồng có đọc là không đúng, Hội đồng xét xử xét thấy, tại lời công chứng của Công chứng viên (BL129-130; 151-152) thể hiện “các bên đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung đã ký và điểm chỉ từng trang của hợp đồng...”, tuy nhiên tại phần ký (bên A) của 02 hợp đồng tặng cho có thể hiện “Chúng tôi đã đọc, nghe đọc đồng ý ký tên và điểm chỉ”, đồng thời do bà Hồng là người không biết chữ nên hợp đồng được lập có sự chứng kiến của 02 người làm chứng là Nguyễn Thanh Hải, Nguyễn Hoàng Khanh, Nguyễn Minh Trán, những người này đều có lời khai xác nhận bà Hồng vẫn còn minh mẫn (BL 229, 230,). Đồng thời, vào tháng 8/2022 bà Hồng còn tiếp tục thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất của bà đối với thửa 1508 cho bà Nguyễn Thị Ba Hoa thủ tục thực hiện tại phòng công chứng Trần Văn Nhanh, theo thủ tục công chứng ngoài trụ sở, tại lời chứng của công chứng viên vẫn thể hiện bà Hồng có đọc lại hợp đồng, do đó việc lời công chứng của công chứng viên trong hợp đồng tặng cho của bà Hồng với ông Truyền, bà Châu và bà Hoa thực hiện theo mẫu công chứng ngoài trụ sở do đó việc bà Hoa nại ra rằng lời công chứng sai dẫn đến hợp đồng tặng cho giữa bà

Hồng với bà Châu, ông Truyền sai là không có cơ sở vì Công chứng viên đã công chứng đúng theo quy định của pháp luật.

[6] Vào ngày 03/7/2022 tại Văn phòng công chứng Công Lý – Trà Vinh bà Hồng thực hiện việc ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Huy tham gia khởi kiện vụ án thể hiện bà Hồng vẫn còn minh mẫn; vào ngày 09/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có tiến hành tiếp xúc bà Nguyễn Thị Hồng có sự chứng kiến của cán bộ xã Phước Hảo thể hiện bà Hồng tiếp xúc tốt, minh mẫn, trả lời câu hỏi của Thẩm phán rõ ràng. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Ba Hoa có cung cấp một số tài liệu thể hiện việc nhập, xuất viện của bà Hồng, nhưng không có loại văn bản nào thể hiện tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Châu và anh Truyền, bà Hồng có bệnh ảnh hưởng khả năng nhận thức, nên có thể khẳng định tại thời điểm bà Hồng tặng cho quyền sử dụng đất anh Truyền và chị Châu đối với 02 thửa đất nêu trên là không còn minh mẫn và việc tặng cho quyền sử dụng đất này là ý chí tự nguyện của bà Nguyễn Thị Hồng.

[7] Về hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản đã được công chứng hợp pháp, nội dung hợp đồng thể hiện các bên của hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, không thuộc trường hợp trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất và nhà nêu trên là đúng theo quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự. Sau khi hợp đồng được công chứng chị Châu và anh Truyền đã tiến hành nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai và được cấp quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai và cũng đúng theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Hồng với anh Nguyễn Thanh Truyền và với chị Nguyễn Thị Ngọc Châu đã có hiệu lực pháp luật. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất chị Châu và anh Truyền đã tiếp quản sử dụng đất, như: chị Châu cắt tiệm làm tóc trên đất được cho, anh Truyền cũng đã tiếp quản lý căn nhà và đất ruộng canh tác không có ai ngăn cản, hay tranh chấp gì. Từ chứng cứ và phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng là có cơ sở.

[8] Vấn đề trong đơn kháng cáo bà Nguyễn Thị Ba Hoa nại ra rằng, sơ đồ thể hiện trong biên bản thẩm định ngày 17/11/2023 với sơ đồ khu đất tranh chấp theo kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp không phù hợp với nhau, việc tách phần mộ của ông Tính (chồng bà Hồng) là không phù hợp. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù sơ đồ trên biên bản thẩm định và sơ đồ khu đất theo kết quả đo đạc thể hiện có khác nhau, nhưng phần nội dung của biên bản thẩm định thể hiện cụ thể trên thửa 271 và thửa 272 ghi nhận các tài sản có trên đất, việc tại sơ đồ trong biên bản thẩm định có không phù hợp là do ghi nhầm thửa đất, xét việc này không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi giải quyết vụ án. Về diện tích phần mộ, các cơ quan chức năng đã tách phần mộ của ông Tính hiện có trên diện tích đất tranh chấp thửa 272 diện tích 12m², xét thấy việc xác định phần mộ là xác định dựa trên hiện trạng thực tế có trên đất tranh chấp để tách ra, không thể xác định một khoảng diện tích đất khác để giành làm phần mộ chôn cất bà Hồng, cũng như những người khác và vấn đề này cũng không nằm trong hợp

đồng tặng cho, thỏa thuận giữa bà Hồng với ông Truyền, bà Châu. Do đó, phần nại ra của bà Nguyễn Thị Ba Hoa không có căn cứ chấp nhận.

[9] Đối với ý kiến của bà Hoa cho rằng Văn phòng công chứng Trần Văn Nhanh công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồng với bà Châu, ông Truyền là sai vì bà Hồng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 271, 272, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Công văn số 326/CCTT-CNHCT ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành xác định: Diện tích đất thửa 271 và thửa 272 trước đây thuộc thửa 298, tờ bản đồ số 07 đất được cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng (BL174), đến khi tách thành thửa 271, 272 diện tích đất này không có nhận chuyển nhượng bổ sung diện tích đất nào khác, đồng thời tại đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 10/12/2021 của bà Nguyễn Thị Hồng gửi Sở Tài nguyên môi trường yêu cầu được tách thửa đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đối với thửa 298. Do đó, thể hiện trước khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Truyền và bà Châu thì diện tích thửa đất 271, 272 thuộc một phần của thửa 298 đã được cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng, do đó việc nại ra của bà Hoa trong đơn kháng cáo là không có cơ sở.

[10] Xét thấy ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, quy định pháp luật và nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Từ những căn cứ trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với bà Nguyễn Thị Ngọc Châu đối với thửa đất số 272; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với ông Nguyễn Thanh Truyền đối với các thửa đất số 271; Và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 271, 272 là có cơ sở, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ba Hoa là không có cơ sở chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ba Hoa phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ba Hoa
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.
- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với bà Nguyễn Thị Ngọc Châu đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ 16, diện tích: 339,2

m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh; Về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng với ông Nguyễn Thanh Truyền đối với các thửa đất số 271, tờ bản đồ 16, diện tích 360,7 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh; Về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 272, tờ bản đồ 16, diện tích: 339,2 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do chị Nguyễn Thị Ngọc Châu đứng tên quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 271, tờ bản đồ 16, diện tích 360,7 m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại ấp Hòa Hảo, xã Phước Hảo, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do anh Nguyễn Thanh Truyền đứng tên quyền sử dụng đất.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Ba Hoa phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Hoa đã nhận là 300.000 đồng, theo biên lai số 0016676 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Bà Hoa đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung