

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 126/2020/DS-PT

Ngày 17-9-2020

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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hào

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lá - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 và 17 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2020/QĐPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 102/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 117/2020/QĐPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2020, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 06/2020/QĐPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2020, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 126/2020/QĐPT-DS và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 121/2020/TB-TTPT ngày 25 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Tổ 15, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Tổ 5, thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Trần Văn B, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

Ông Lê Văn N, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 45 L, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 30-10-2019) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Đào Thị H, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Số 155, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Bà Phan Thị L, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Tổ 11, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã T, huyện T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 15, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Bà Trần Thanh T2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 155, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

6. Bà Trần Thanh T3, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 155, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

7. Ông Trần Thanh V, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 155, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

8. Bà Trần Thanh H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 155, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

9. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ 15, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn Đào Thị H, Trần Thanh T2, Trần Thanh T3, Trần Thanh V, Trần Thanh H và Trần Thanh L:*

Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980 và ông Lưu Quang N, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Số 55 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 15-7-2019 và giấy ủy quyền ngày 29-7-2019) (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ 15, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 15, ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Mạnh T – Chủ tịch.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thế H – Phó Chủ tịch (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Đào Thị H – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Các nguyên đơn là các ông bà Trần Thị N, Trần Thị S và Trần Văn B ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho ông Lê Văn N trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung như sau:

Ông bà nội của các nguyên đơn là ông Trần Văn V và bà Lê Thị X (đều đã chết trước giải phóng, không xác định được thời điểm cụ thể) có khai phá diện tích đất 43.611m² thuộc thửa 12, 13 tờ bản đồ số 29P xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là diện tích đất 43.611m²). Sau khi ông V, bà X chết (không để lại di chúc) thì diện tích đất nêu trên do con trai của ông bà là ông Trần Văn Đ tiếp quản, canh tác. Năm 1973, ông Đ có đơn yêu cầu và được Trường ty điền địa tỉnh Phước Tuy cấp “Trích lục địa bộ” ngày 13-4-1973 cho ông V đứng tên trên sổ địa bộ với diện tích đất mà ông V, bà X đã để lại. Năm 1988, ông Đ chết, vợ ông Đ là bà Đỗ Thị N (chết năm 1962), đều không để lại di chúc.

Để thuận tiện cho quá trình đăng ký kê khai và nộp thuế thì các thừa kế là các con của ông Đ gồm các ông bà Trần Văn C, Trần Thị N, Trần Thị S, Trần Văn B và Trần Thị B thống nhất không bằng văn bản để ông C là anh cả đứng ra đại diện. Sau khi ông C hoàn tất thủ tục đăng ký kê khai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ phân chia lại đất cho các anh chị em. Trên cơ sở này ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992 với diện tích 43.611m².

Năm 2003, các con, cháu của ông V, bà X là các bà Trần Thị Đ, Trần Thị K và Nguyễn Thị H khởi kiện ông C yêu cầu chia đất thừa kế của ông V, bà X. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận các đương sự số 14/HGT- ST ngày 30-9-2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và Quyết định số 106/DSPT ngày 09-4-2004 của Tòa phúc thẩm - Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận cho các bà Đ, K, H mỗi người được quyền sử dụng diện tích đất 1.000m².

Qua quá trình biến động, tách thửa thì một trong các phần còn lại của diện tích đất 43.611m² là thửa 57 diện tích 28.627m² ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008. Đây là phần diện tích đất ông Đ được hưởng theo kết quả phân chia di sản thừa kế của ông V, bà X.

Ngày 06-5-2008, các thừa kế của ông Đ gồm ông C, bà N, bà S, ông B và bà B đã lập “Biên bản họp gia đình” phân chia di sản thừa kế của ông Đ là diện tích đất 28.627m² nêu trên. Để thực hiện việc phân chia thì ngày 07-5-2008, ông C tách thửa 57 diện tích 28.627m² thành các thửa: Thửa 388 diện tích 3.740,2m²; thửa 389 diện tích 2.511,5m²; thửa 390 diện tích 2.009,5m²; thửa 391 diện tích 2.503,4m²; thửa 392 diện tích 3.018,6m² và thửa 57 diện tích 14.843,8m². Tiếp đến ngày 03-7-2008, ông C đã ký các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 81, 82 và 83 cùng quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-7-2008 (sau đây gọi tắt là các hợp đồng tặng cho số 81, 82, 83) tặng cho các ông bà B, S, N các thửa đất 390, 391, 392 đều cùng tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là các thửa đất 390, 391, 392).

Ông C đã giao bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực tế cho các ông bà B, N, S. Cùng thời điểm năm 2008, các ông bà B, N, S đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bà Rịa nhưng hồ sơ bị trả về vì không có chữ ký của bà Đào Thị H.

Năm 2011, các ông bà B, N, S khởi kiện ông C về việc tranh chấp chia tài sản chung tại Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa. Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho các ông bà B, N, S.

Có lúc nguyên đơn trình bày: Các diện tích đất mang số địa bộ 355, 423, 429 trong “Trích lục địa bộ” ngày 13-4-1973 là một phần trong tổng diện tích đất 43.611m². Sau khi ông V, bà X chết thì diện tích đất của ông V, bà X trong “Trích lục địa bộ” do ông Đ tiếp quản canh tác. Ông Đ có khai phá thêm diện tích đất, nhập chung không tách bạch với diện tích đất của ông V, bà X để lại thành diện tích đất sau này ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992. Việc ông C đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992 là dựa vào biên bản họp mặt tại gia của Hội đồng gia tộc ngày 08-5-1992.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định toàn bộ diện tích 43.611m² là của ông V, bà X để lại, các thông tin trong “Trích lục địa bộ” ngày 13-4-1973 không thể hiệu và xác định được cụ thể như thế nào.

Ông Trần Văn C chết ngày 22-02-2018 nên nay các ông bà Trần Văn B, Trần Thị N và Trần Thị S khởi kiện các thừa kế của ông C là các ông bà Phan Thị L, Trần Văn T1, Trần Thị Thu T, Đào Thị H, Trần Thanh T2, Trần Thanh T3, Trần Thanh H, Trần Thanh V và Trần Thanh L, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 81, 82 và 83 cùng quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-7-2008 lần lượt giữa ông C với các ông bà B, N và S là có hiệu lực pháp luật; buộc các thừa kế của ông C phải tiếp tục thực hiện các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau đó các ông bà B, N và S thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 81, 82 và 83 cùng quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-7-2008 lần lượt giữa ông C với các ông bà B, N và S là có hiệu lực pháp luật; công nhận cho các ông bà B, S, N lần lượt được quyền sử dụng diện tích đất thửa 390, 391, 392 đều cùng tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Các đồng bị đơn gồm: Đào Thị H, Trần Thanh T2, Trần Thanh T3, Trần Thanh H, Trần Thanh V, Trần Thanh L ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho bà Khuất Thị Diễm H và ông Lưu Quang N trình bày:

Bà Đào Thị H và ông Trần Văn C chung sống từ sau năm 1960, không đăng ký kết hôn. Các ông bà Trần Thanh T2, Trần Thanh T3, Trần Thanh H, Trần Thanh V, Trần Thanh L là con của bà H, ông C. Khi về chung sống thì ông C bà H đi đi về về giữa hai nơi là xã H, thành phố B và xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Diện tích đất 24.800m² mang các số địa bộ 355, 423, 429 trong “Trích lục địa bộ” ngày 13-4-1973 là một phần trong tổng diện tích đất 43.611m² có nguồn gốc là

của ông bà nội ông C là ông Trần Văn V và bà Lê Thị X khai phá. Sau khi ông V, bà X chết (chết trước giải phóng, không rõ thời điểm cụ thể, không để lại di chúc) thì mặc dù con ông V, bà X là ông Trần Văn Đ và các anh chị em ông Đ chung sống cùng ông V, bà X từ trước nhưng diện tích đất này được giao cho ông C bà H tiếp quản, canh tác. Vợ chồng ông Đ sống trên đất nhưng không trực tiếp canh tác. Sau khi tiếp quản đất, ông C bà H có khai phá thêm diện tích 18.811m², nhập chung với diện tích đất 24.800m² sử dụng mà không hề có ranh phân định. Việc ông C bà H khai phá thêm đất là tình tiết sự kiện không phải chứng minh vì đã được nhận định tại bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ngày 08-5-1992, gia tộc họ Trần họp giải quyết diện tích đất của ông V, bà X để lại, theo đó ông C được hưởng phần đất tại gia (diện tích 24.800m²); trên cơ sở đó ông C đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 với diện tích 43.611m².

Có lúc bà H trình bày: Diện tích đất 24.800m² có nguồn gốc của ông V, bà X để lại cho ông Đ; ông Đ chết để lại cho ông C sử dụng từ năm 1973 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 với diện tích 43.611m². Việc ông C được cấp giấy tờ đất được sự đồng ý của các thừa kế ông Đ.

Qua quá trình biến động, tách thửa thì một trong các phần còn lại của diện tích đất 43.611m² là thửa 57 diện tích 28.627m² ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008. Bà H và các con xác định có sự việc ông C ký “Biên bản họp gia đình” ngày 06-5-2008 và các hợp đồng tặng cho số 81, 82, 83. Việc ông C ký biên bản ngày 06-5-2008 có thể mục đích là ông C dành cho các em một phần đất. Khi ông C ký biên bản ngày 06-5-2008 thì ông C cũng ký sẵn vào các hợp đồng tặng cho số 81, 82, 83. Các thông tin về các thửa đất tặng cho chưa được thể hiện trong các hợp đồng mà được ai đó ghi thêm vào sau khi ông C ủy quyền cho con là ông Trần Văn T1 đi tách thửa. Các nguyên đơn mang các hợp đồng tặng cho đến Ủy ban nhân dân xã H yêu cầu chứng thực không có sự tham gia của ông C. Việc ông T1 đi tách thửa chỉ với mục đích để ông C cho đất ông T1 và năm người con của ông C, bà H.

Sau khi tách thửa ông T đã tự ý giao 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất 390, 391, 392 cho các nguyên đơn giữ. Bà H biết việc ông C lập biên bản ngày 06-5-2008 và ký các hợp đồng tặng cho số 81, 82, 83 từ thời điểm năm 2008. Năm 2011- 2012, bà H biết các nguyên đơn giữ các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tranh chấp vì nghĩ đất là tài sản chung của bà và ông C. Có lúc bà H lại trình bày khi biết sự việc ông C lập biên bản ngày 06-5-2008 và các hợp đồng tặng cho số 81, 82, 83 vào năm 2008 thì bà H có đơn khiếu nại đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn.

Bà H, ông C giao đất cho các con canh tác vào năm 2009. Năm 2012, các con bà H giao đất cho bà B canh tác, giữ gìn. Sau đó bà B tự ý giao đất cho ông B, bà N canh tác. Sau khi giao đất cho bà B thì ba người con của ông C, bà H ở trên

phần đất khác ở H, hai người con khác về Tây Ninh. Năm 2013, khi xảy ra tranh chấp với các nguyên đơn thì ông C đưa các con về Tây Ninh ở cho đến nay.

Đất là tài sản chung của bà H và ông C nhưng ông C lập “Biên bản họp gia đình” ngày 06-5-2008 và ký các hợp đồng tặng cho số 81,82, 83 tặng cho đất các nguyên đơn mà không được sự đồng ý của bà H; tại thời điểm chứng thực hợp đồng không có tài liệu nào xác định đất ông C tặng cho các nguyên đơn là tài sản riêng của ông C; ông C có ký nhưng không đến yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H chứng thực các hợp đồng tặng cho nên các hợp đồng tặng cho số 81, 82, 83 được lập không phù hợp quy định pháp luật.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn thì bà H và các con bà H không đồng ý. Bà H có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 81, 82 và 83 cùng quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-7-2008 lần lượt giữa ông Trần Văn C với các ông bà Trần Văn B, Trần Thị N và Trần Thị S.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà H và các con bà H yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng quy định về thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu thì bà H xin rút yêu cầu phản tố; trường hợp không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu thì bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của bà.

- Bị đơn bà Phan Thị L trình bày:

Bà và ông Trần Văn C chung sống, không đăng ký kết hôn từ khi bà 20 tuổi. Diện tích đất thửa 390, 391, 392 là một phần trong tổng diện tích đất 43.611m² có nguồn gốc là của ông Trần Văn V và bà Lê Thị X để lại cho con trai là ông Trần Văn Đ quản lý. Sau khi ông Đ chết thì ông C là con trai trưởng trong gia đình đại diện quản lý đất. Ông C chủ yếu sống ở Tây Ninh nên giao tổng diện tích đất cho bà Trần Thị N và con của ông C là ông Trần Văn T1 quản lý, canh tác. Năm 1968, bà Đào Thị H chung sống cùng ông C không đăng ký kết hôn. Ông C bà H chủ yếu sống ở Tây Ninh, một năm về đất vài lần để trồng mì.

Có việc ông C ký tặng cho đất cho các anh chị em. Bà H không đồng ý vì cho rằng đất mà bà H và các con còn lại ít nên dẫn đến tranh chấp.

Bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn. Trong vụ án này bà không tranh chấp, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Bị đơn bà Trần Thị Thu T trình bày:

Bà là con ruột của ông Trần Văn C và bà Phan Thị L. Diện tích đất khoảng 24.800m² thuộc thửa 57 tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã H, thành phố B, sau được chiết tách thành các thửa 390, 391, 392 và một số thửa đất khác có nguồn gốc là của ông nội bà là ông Trần Văn Đ khai phá. Ông C được ông Đ cho đất và ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008. Ngày 06-5-2008, ông C và các người con khác của ông Đ là các ông bà Trần Văn B, Trần Thị N, Trần Thị S, Trần Thị B đã lập “Biên bản họp gia đình” phân chia thửa 57, trong đó

ông B, bà B, bà S, bà N mỗi người được chia một diện tích đất cụ thể, sau này là các thửa 389, 390, 391 và 392. Ngày 03-7-2008 ông C ký các hợp đồng tặng cho các thửa đất nêu trên cho các ông B, bà B, bà S, bà N. Hợp đồng tặng cho được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B. Năm 2008, khi các ông bà B, N, S làm thủ tục đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B thì bị trả hồ sơ với lý do bị cho rằng thiếu chữ ký của bà Đào Thị H.

Ông C và bà H chung sống cùng nhau từ năm 1972-1973, đi đi về về giữa hai nơi là xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh và xã Hg, thành phố B, nhưng thời gian ở xã H không nhiều, chỉ về trồng trọt, thu hoạch xong thì về Tây Ninh.

Việc ông C tặng cho đất cho các ông bà B, N, S là hoàn toàn hợp pháp. Nay trước yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì bà hoàn toàn đồng ý. Trong vụ án này bà Ty không tranh chấp yêu cầu gì.

- Bị đơn, ông Trần Văn T1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia làm việc nhưng ông T1 vẫn vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia làm việc về nội dung vụ án nhưng bà B vẫn vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:

Ông là con ruột của nguyên đơn bà Trần Thị N. Ông ở cùng căn nhà trên thửa đất số 392 với bà N từ năm 1978. Ông chỉ ở trên đất chứ không có bất cứ đóng góp gì. Trong vụ án này, ông không có tranh chấp, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị L trình bày:

Bà là vợ của nguyên đơn ông Trần Văn B. Bà và ông B kết hôn, chung sống cùng nhau từ năm 1980. Bà đồng ý với lời khai của ông B và người đại diện của ông B là ông Lê Văn N. Tài sản ông B đang tranh chấp không liên quan đến bà. Trong vụ án này bà không có tranh chấp, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B trình bày:

Ủy ban nhân dân xã H chứng thực các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 81, 82 và 83 cùng quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-7-2008 giữa ông Trần Văn C với các ông bà Trần Văn B, Trần Thị N và Trần Thị S là theo yêu cầu của ông C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn là các ông bà Trần Thị N, Trần Thị S và Trần Văn B về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 81 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với ông Trần Văn B; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 82 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị N và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 83 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị S đều được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B chứng thực ngày 03-7-2008 là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho bà Trần Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 3.018,6 m² thuộc thửa 392 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ 1-2-3-4-5 trong trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 31-7-2019.

Công nhận cho bà Trần Thị S được quyền sử dụng diện tích đất 2.503,4 m² thuộc thửa 391 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ 1-2-3-4 trong trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 31-7-2019.

Công nhận cho ông Trần Văn B được quyền sử dụng diện tích đất 2.009,5 m² thuộc thửa 390 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ 1-2-3-4 trong trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 31-7-2019.

Các đương sự được quyền liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đào Thị Ha về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 81 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với ông Trần Văn B; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 82 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị N và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 83 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị S đều được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B chứng thực ngày 03-7-2008.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04-12-2019, bị đơn bà Đào Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đào Thị H, hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 81, 82, 83 ngày 03-7-2008 giữa ông Trần Văn C và các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị N, bà Trần Thị S và ông Trần Văn B (do ông Lê Văn N đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Đào Thị H (do ông Lưu Quang N và bà Khuất Thị Diễm H đại diện) bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do các nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi đã hết thời hiệu khởi kiện. Trường hợp Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đào Thị H là hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 81, 82, 83 giữa ông Trần Văn C và các nguyên đơn, vì các hợp đồng này vi phạm cả về nội dung và hình thức, cụ thể: Các hợp đồng này chỉ do một mình ông C ký trong khi tài sản tặng cho là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà H, điều này là vi phạm điều cấm của pháp luật; hợp đồng được chứng thực không đúng quy định của Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08-12-2000 của Chính phủ, ông C ký sẵn vào hợp đồng mẫu sau đó các nguyên đơn đem đến Ủy ban nhân dân xã H chứng thực; ông C không yêu cầu chứng thực vì không có phiếu yêu cầu; trong hợp đồng có phần chữ ghi bổ sung nhưng không có chữ ký xác nhận của ông C.

Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, đại diện bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Trần Văn C với các nguyên đơn, bà N, bà S và ông B, mỗi nguyên đơn được sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất theo các hợp đồng tặng cho đã ký. Tuy nhiên, các nguyên đơn không đồng ý thỏa thuận với bà H nên việc hòa giải không thành. Các đương sự không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đào Thị H phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị H, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần giải quyết yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, do đã thời hiệu khởi kiện đã hết. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đào Thị H, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 81, 82, 83 cùng quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-7-2008 giữa ông C với các nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về đơn kháng cáo:* Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị H đảm bảo yêu cầu theo Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] *Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:*

Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng bà Đào Thị H, bà Trần Thanh T2, bà Trần Thanh T3, ông Trần Thanh V, bà Trần Thanh H và ông Trần Thanh L đã có người đại diện là ông Lưu Quang N và bà Khuất Thị Diễm H có mặt tại phiên tòa; bà Phan Thị L, bà Trần Thị Thu T, ông Trần Văn H, bà Hồ Thị L và Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B đã đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị B vắng mặt không rõ lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] *Về thời hiệu khởi kiện:*

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nhưng không được cấp sơ thẩm chấp nhận. Trong đơn kháng cáo, bị đơn bà Đào Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này là không có căn cứ nhưng không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo là hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện. Xét yêu cầu này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu (toàn bộ bản án) nên được chấp nhận xem xét.

Xét thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án này: Thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng nói chung (trong đó có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) được quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Trong vụ án này, phía bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện vì cho rằng thời hiệu khởi kiện được tính từ thời điểm bản án dân sự phúc thẩm số 15/2014/DS-PT ngày 05-3-2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật, vì đến lúc này các nguyên đơn đã biết rõ là quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm. Tính từ thời điểm này đến thời điểm các nguyên đơn nộp đơn khởi kiện vào 24-01-2019 thì đã quá 03 năm. Do vậy, thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký giữa các nguyên đơn và ông Trần Văn C đã hết.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến cấp phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận việc sau khi các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên được ký kết, ông Trần Văn C đã bàn giao diện tích đất được thỏa thuận trong 03 hợp đồng tặng cho cho các nguyên đơn và thực tế các nguyên đơn đã quản lý, sử dụng phân đất được tặng cho từ đó đến nay. Đồng thời, ông C cũng đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất tranh chấp cho các nguyên đơn giữ để làm thủ tục đăng ký sang tên. Nghĩa vụ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thuộc về bên nhận chuyển nhượng (Điều 2 các Hợp đồng tặng cho B1 56, 60, 64). Như vậy, phía ông C đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên tặng

cho theo hợp đồng. Sau khi bên được tặng cho nộp hồ sơ đăng ký sang tên đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa và không được tiếp nhận thì các nguyên đơn vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất được tặng cho và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía người tặng cho là ông C và người có quyền lợi liên quan là bà H không có hành vi nào xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bên được tặng cho. Việc bà Đào Thị H (không phải là một bên trong hợp đồng tặng cho) không đồng ý ký vào các hợp đồng tặng cho (theo ý kiến của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) không phải là hành vi của bên tặng cho xâm phạm quyền và lợi ích của bên được tặng cho. Vì vậy, lúc này các nguyên đơn chưa có căn cứ để cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Giai đoạn này, nếu các nguyên đơn muốn hoàn thành thủ tục tặng cho thì chỉ có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện vụ án hành chính đối với hành vi trả hồ sơ xin đăng ký sang tên quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi ông C chết vào năm 2018, bà Đào Thị H (vợ ông C) mới khởi kiện vụ án đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 17-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức và Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST, số 36/2018/DS-ST cùng ngày 30-8-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa (có hiệu lực từ ngày 23-01-2019) đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc các nguyên đơn là bà N, bà S và ông B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất tranh chấp cho bà H và các đồng thừa kế của ông C. Từ thời điểm 03 bản án trên có hiệu lực pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn mới chính thức bị xâm phạm, vì lúc này các nguyên đơn không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký năm 2008 nữa. Do vậy, ngày 24-01-2019, các nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện vụ án này, theo giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa (B1 06). Vì vậy, việc khởi kiện của các đồng nguyên đơn là còn trong thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật Dân sự. Yêu cầu kháng cáo của bà H về vấn đề áp dụng thời hiệu, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ, không phù hợp với quy định pháp luật nên không được chấp nhận.

[2] *Xét kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị H về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.1] *Xét nguồn gốc đất tranh chấp:*

[2.1.1] Đối tượng tranh chấp trong vụ án này là quyền sử dụng đất ông Trần Văn C đã tặng cho các nguyên đơn vào cùng ngày 03-7-2008, gồm:

Bà Trần Thị N được ông C tặng cho 3.018,6 m² đất nông nghiệp, thửa 392, tờ bản đồ số 37, xã H, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM. 108962 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho ông Trần Văn C ngày 05-6-2008 (sau đây gọi tắt là thửa 392).

Bà Trần Thị S được ông C tặng cho 2.503,4 m² đất nông nghiệp, thửa 391, tờ bản đồ số 37, xã H, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM. 108961 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho ông Trần Văn C ngày 05-6-2008 (sau đây gọi tắt là thửa 391).

Ông Trần Văn B được ông C tặng cho 2009,5 m² đất nông nghiệp, thửa 390, tờ bản đồ số 37, xã H, thành phố Ba, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM. 108960 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho ông Trần Văn C ngày 05-6-2008 (sau đây gọi tắt là thửa 390).

Cả 03 thửa đất trên là một phần trong tổng diện tích đất 43.611 m² ông Trần Văn C được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992.

[2.1.2] Quá trình biến động của diện tích đất này như sau:

Năm 2007, sau khi thi hành Quyết định số 14/HGT-ST ngày 30-9-2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và Quyết định số 106/DSPT ngày 09-4-2004 của Tòa phúc thẩm - Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hiến một phần đất để mở rộng đường, ông C đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số AK 243590 ngày 08-8-2007 diện tích đất 33.031,2 m² thửa 57 tờ bản đồ số 37. Ngày 25-3-2008, ông C tách thửa 57 tờ bản đồ số 37 diện tích 29.623,2 m² thành hai thửa: Thửa 377 diện tích 4.404,2 m² và thửa 57 diện tích 28.627 m². Ngày 15-5-2008, ông C tách thửa 377 thành hai thửa: Thửa 377 diện tích 3.398,4 m² và thửa 387 diện tích 1.005,3 m². Ngày 07-5-2008, ông C tách thửa 57 diện tích 28.627 m² thành các thửa: Thửa 388 diện tích 3.740,2 m²; thửa 389 diện tích 2.511,5 m²; thửa 390 diện tích 2.009,5 m²; thửa 391 diện tích 2.503,4 m²; thửa 392 diện tích 3.018,6 m² và thửa 57 diện tích 14.843,8 m².

[2.1.3] Các nguyên đơn là các ông bà Trần Văn B, Trần Thị N, Trần Thị S và các bị đơn Phan Thị L, Trần Thị Thu T cho rằng diện tích đất 43.611 m² nêu trên có nguồn gốc trước đây của ông bà nội các nguyên đơn là ông Trần Văn V và bà Lê Thị X khai phá để lại cho con trai là ông Trần Văn Đ. Sau khi ông Đ chết thì tất cả các thửa kế của ông Đ là các nguyên đơn, ông C và bà B thỏa thuận giao cho ông C đại diện đăng ký kê khai, đứng tên và sau khi được cấp giấy tờ đất sẽ phân chia lại cho các anh chị em. Trong khi đó, bị đơn bà H và các con lại cho rằng ông V, bà X có khai phá diện tích đất 24.800 m² theo “Trích lục địa bộ” ngày 13-4-1973. Sau khi ông V, bà X, ông C, bà H nhận quản lý, canh tác và có khai phá thêm 18.811 m², nhập chung hai diện tích đất này lại với nhau sử dụng mà không có sự tách bạch. Ngày 08-5-1992, gia tộc họ Trần đã họp mặt giải quyết diện tích đất của ông V, bà X để lại, theo đó giao cho ông C được hưởng phần đất 24.800 m². Ông C đi đăng ký kê khai, nhập chung diện tích đất được hưởng và diện tích đất ông C bà H khai phá, nên tổng diện tích đất 43.611 m² là tài sản chung của ông C và bà H.

[2.1.4] Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai của các nguyên đơn và các bị đơn Phan Thị L, Trần Thị Thu T hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được, gồm:

“Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đề ngày 02-7-1992 (BL 300) có trong hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C đối với diện tích đất 43.611 m², ghi rõ diện tích đất 43.611 m² có nguồn gốc của ông bà để lại. Kết quả xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B khẳng

định trong hồ sơ gốc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C vào năm 1992 chỉ có lưu trữ đơn ngày 02-7-1992 nêu trên, không có tài liệu nào khác thể hiện nguồn gốc đất (BL 236). Điều này cũng phù hợp với nội dung Trích lục địa bộ ngày 13-4-1973 (BL 257), trong đó có ghi nhận ông Trần Văn V (là ông nội của ông Trần Văn C và các nguyên đơn) có đứng tên quyền sử dụng đất diện tích khoảng 2,48 ha từ trước năm 1975 và chính ông Trần Văn Đ (cha của ông Trần Văn C và các nguyên đơn) là người yêu cầu cấp bản trích lục địa bộ này.

Biên bản cuộc họp mặt tại gia ngày 08-5-1992 (Chỉ có bản photocopy nhưng được các đương sự thừa nhận là đúng với bản gốc - BL 255), có nội dung thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của gia tộc họ Trần, trong đó có nêu “...em C được hưởng phần đất tại gia để đơm cúng cha mẹ và họ hàng..”. Mặc dù trong biên bản này không xác định rõ phần đất “tại gia” là thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, nhưng trong quá trình tranh chấp tài sản chung giữa các đương sự mà Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử năm 2014 thì chính các nguyên đơn cũng đã khẳng định “*phần đất tại gia..*” chính là thửa đất số 57 trong đó có phần đất hiện đang tranh chấp (BL 252). Bị đơn bà H và các con cũng thừa nhận điều này và chính bà H cũng có ký tên vào biên bản cuộc họp này. Mà trong biên bản cuộc họp trên chỉ ghi nhận việc ông C được hưởng phần đất tại gia là để đơm cúng cha mẹ và họ hàng, không có nội dung thể hiện ông C và bà H cùng được hưởng thừa kế phần đất này. Vì vậy, việc bà H và các con bà H cho rằng thửa đất số 57 là tài sản ông C, bà H được thừa kế chung là không có căn cứ.

Tại “Biên bản họp gia đình” ngày 06-5-2008 của các con ông Đ gồm các nguyên đơn, bị đơn và bà B, có nội dung khẳng định “*Nguyên trước đây cha chúng tôi là Trần Văn Đ có để lại một mảnh đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, thị xã B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Nay anh chúng tôi là Trần Văn C được cha chúng tôi để lại mảnh đất trên do ông C đứng tên quyền sử dụng đất thừa số 57 tờ bản đồ số 37 địa chỉ thửa đất ấp Đ, xã Hg diện tích 28.627 m². Nay gia đình chúng tôi thống nhất bàn bạc đồng ý chia cho các em như sau..*” (BL 258). Như vậy, tại văn bản này, chính ông C cũng thừa nhận toàn bộ phần đất 28.627 m² thửa 57 là do cha của ông là ông Trần Văn Đ để lại cho ông và ông là người “đứng tên” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải là người duy nhất được hưởng thừa kế. Trong văn bản trên cũng không có nội dung nào thể hiện ông C và bà H là đồng sở hữu của tài sản này. Trong quá trình chung sống vợ chồng, ông C cũng không có văn bản nào xác nhận việc nhập tài sản mà mình được thừa kế riêng vào tài sản chung của vợ chồng với bà H.

Vì vậy, lời khai của các nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp là di sản thừa kế do ông Trần Văn V, bà Lê Thị X để lại cho ông Trần Văn Đ, ông Đ chết để lại cho các con (do ông Trần Văn C là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.1.5] Ngược lại, lời khai về nguồn gốc đất tranh chấp của bị đơn hoàn toàn không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên. Mặt khác, bà H cho rằng ông C và bà có khai phá thêm phần đất 18.811 m² trong tổng diện tích đất 43.611 m² nêu trên nhưng không đưa ra được bất cứ chứng cứ, tài liệu nào chứng minh cho lời khai của mình. Đại diện bị đơn viện dẫn cho rằng vấn đề này được Bản án dân sự

phúc thẩm số 15/2014/DS-PT ngày 05-3-2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã có hiệu lực pháp luật nhận định nên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Tuy nhiên, Bản án nêu trên đã tuyên hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho đương sự, không giải quyết về nội dung vụ việc, không xác định diện tích đất 18.811 m² là của ông C, bà H khai phá hoặc công nhận quyền sử dụng đất này cho ông C, bà H. Do vậy, đây không được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh như đại diện hợp pháp của bà H và các con bà H trình bày.

[2.1.6] Về mặt thực tế, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn khẳng định sau khi ông V, bà X chết thì ông Đ tiếp quản canh tác đất; ông C lên Tây Ninh theo đạo Cao Đài từ năm 1960. Ông C bà H chung sống cùng nhau chủ yếu là ở Tây Ninh, chỉ thỉnh thoảng về H, nên không thể có việc ông C và bà H khai phá thêm đất tại H. Lời khai này của các nguyên đơn phù hợp với lời khai của các bị đơn là bà Phan Thị L và Trần Thị Thu T (BL 376-377, 179-182, 187-188).

Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với bà H (BL 139-140) thì chính bà H đã khẳng định diện tích đất tại thửa số 57, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã H, thành phố Ba có nguồn gốc của ông V để lại cho ông Đ, ông Đ chết để lại cho ông C sử dụng từ năm 1973, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992, với diện tích 43.611 m².

Vì vậy, lời khai về nguồn gốc đất tranh chấp của bà H và các con bà H là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.1.7] Từ các lời khai và chứng cứ thu thập được như trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận diện tích đất thuộc các thửa 390, 391, 392 là một phần trong tổng diện tích đất mà ông Trần Văn C được hưởng thừa kế riêng, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà H. Vì vậy, ông C hoàn toàn có quyền tự định đoạt phần tài sản thuộc sở hữu riêng của mình mà không cần phải có sự đồng ý của bà H.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 81, 82 và 83 cùng quyển số 01/2008/TP/CC – SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 03-7-2008:*

[2.2.1] Về mặt hình thức: Đây là các hợp đồng bằng văn bản, có đầy đủ chữ ký của bên tặng cho và bên được tặng cho và đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực chữ ký của các bên theo quy định. Bà H và các con cho rằng cùng thời điểm ký biên bản ngày 06-5-2008 thì ông C cũng ký sẵn vào các hợp đồng tặng cho số 81, 82, 83. Sau khi tách thửa thì các nguyên đơn tự cầm các hợp đồng tặng cho đến chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã H, ông C không hề đến Ủy ban nhân dân xã H để yêu cầu chứng thực. Lời trình bày này của bị đơn không được các nguyên đơn thừa nhận, bà H và các con cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Ủy ban nhân dân xã H nơi chứng thực các hợp đồng xác nhận đã chứng thực các hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của chính ông C. Các đương sự không ai yêu cầu giám định về chữ ký, chữ viết trong các bản hợp đồng tặng cho đã ký giữa ông C và các nguyên đơn. Về thẩm quyền chứng thực hợp đồng tặng cho tuy không phù hợp quy định tại Điều 24 Nghị định 75/2000/NĐ-CP

ngày 08-12-2000 của Chính phủ nhưng đây sai sót của Cơ quan Nhà nước, và sai sót này không phải là căn cứ để xác định hợp đồng tặng cho vô hiệu khi bên tặng cho đã giao toàn bộ đất cho bên được tặng cho sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay (căn cứ khoản 2 Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Tại thời điểm ký kết các hợp đồng trên, bên tặng cho là ông C hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện. Điều này được xác nhận trong phần chứng thực của Ủy ban nhân xã H, ý chí của ông C thể hiện trong các hợp đồng tặng cho này là hoàn toàn phù hợp với nội dung cuộc họp gia đình phân chia di sản thừa kế ngày 06-5-2008. Bản thân ông C lúc còn sống cũng không có bất cứ văn bản, tài liệu nào phản đối hay bác bỏ nội dung các hợp đồng tặng cho trên.

[2.2.2] Về mặt nội dung: Cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và các nguyên đơn đều có đủ những nội dung theo quy định tại Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005 và những nội dung này không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Bị đơn bà H và các con bà H cho rằng các thửa đất 390, 391 và 392 là tài sản chung của ông C bà H nên việc một mình ông C ký hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất này là trái quy định của pháp luật. Tuy nhiên, điều này là không có cơ sở, vì như đã phân tích tại mục [2.1] trên, các thửa đất mà ông C tặng cho các nguyên đơn là tài sản ông C được thừa kế riêng, không phải là tài sản chung của ông C, bà H nên việc một mình ông C đứng ra ký hợp đồng tặng cho các nguyên đơn mà không có ý kiến của bà H là phù hợp quy định của pháp luật về quyền sở hữu và định đoạt tài sản. Mặt khác, thực chất việc ông C ký các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn là để thực hiện theo đúng nội dung thỏa thuận tại Biên bản họp gia đình ngày 06-5-2008 (vì ông C là người đứng tên quyền sử dụng đất chung do cha mẹ để lại). Do đó, xét về bản chất, đây là một thủ tục để hợp thức hóa cho thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa các nguyên đơn và ông C, chứ không phải là quan hệ tặng cho đơn thuần. Vì vậy, thỏa thuận tặng cho tài sản thể hiện tại 03 hợp đồng tặng cho trên là hoàn toàn hợp pháp.

[2.3] *Xét quá trình sử dụng đất, diễn biến sự việc sau khi lập biên bản ngày 06-5-2008 và ký các hợp đồng tặng cho số 81, 82, 83:*

Quá trình giải quyết vụ án thì tất cả các đương sự đều thừa nhận bà H và các con bà H biết việc ông C lập “Biên bản họp gia đình” ngày 06-5-2008 và ký các hợp đồng tặng cho số 81, 82, 83 từ thời điểm xác lập. Bị đơn bà H và các con khẳng định từ thời điểm năm 2008, bà H đã làm đơn khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ông C xác lập các văn bản nêu trên, nhưng điều này không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H và các con thừa nhận từ năm 2011-2012 khi ông C trở bệnh có nói với bà H là bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các nguyên đơn đang giữ nhưng bà H cũng không có tranh chấp gì về việc này. Thực tế, sau khi ký các hợp đồng tặng cho trên, ông C đã giao các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực tế cho các nguyên đơn. Ông B và bà S tuy không trực tiếp sinh sống trên đất nhưng có giao đất cho bà N trông coi, quản lý hộ và sau đó có trực tiếp trồng hoa màu trên phần đất tranh chấp. Như vậy, các nguyên đơn sử dụng đất công khai trong thời gian dài nhưng cũng không có sự ngăn cản, tranh chấp từ các bị đơn.

[2.4] Từ những căn cứ pháp luật và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 81, 82 và 83 cùng quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-7-2008 được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B chứng thực, được ký giữa các nguyên đơn và ông Trần Văn C là các hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên. Cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị H về việc bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn.

[3] *Xét kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị H về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Đào Thị H về việc hủy các hợp đồng tặng cho số 81, 82 và 83 cùng quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03-7-2008 được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực:*

Do Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn nên các căn cứ mà bị đơn bà Đào Thị H và người đại diện theo ủy quyền đưa ra để yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên vô hiệu là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn Đào Thị H là phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị H về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Đối với các cây trồng hiện có trên thửa đất 390: Trước đây, các đương sự khẳng định các cây hoa màu này do bà Trần Thị B trồng. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm, các nguyên đơn khẳng định toàn bộ cây trồng trên các thửa đất tranh chấp là do các nguyên đơn trồng. Bản thân bà B không chấp hành văn bản triệu tập của Tòa án, không có ý kiến hay yêu cầu gì về những tài sản này. Do vậy, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp. Nếu các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[5] *Về chi phí sao lục tài liệu, trích lục bản đồ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:* Tổng chi phí là 2.146.000 đồng, các nguyên đơn tự nguyện nộp và đã nộp xong.

[6] *Về án phí sơ thẩm:* Về nguyên tắc, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Nhưng do nguyên đơn ông Trần Văn B tự nguyện nộp thay án phí cho các bị đơn nên cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này là phù hợp. Tuy nhiên, do trong vụ án này, có 03 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận 03 hợp đồng tặng cho khác nhau. Do vậy, án phí sơ thẩm đối với mỗi yêu cầu khởi kiện của một nguyên đơn là 300.000 đồng, tổng cộng là 900.000 đồng. Cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn B nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm là có thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp quy định của pháp luật.

Yêu cầu phản tố của bà Đào Thị H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần giải quyết yêu cầu phản tố.

Tuy nhiên, do bà H là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí sơ thẩm.

[8] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm*: Tổng chi phí là 1.000.000 đồng, các nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[9] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Yêu cầu kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị H, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g, h khoản 1 Điều 40; Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 465, Điều 467, Điều 722 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn là các ông bà Trần Thị N, Trần Thị S và Trần Văn B về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 81 quyền số 01/2008/TP/CC- SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với ông Trần Văn B; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 82 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị N và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 83 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị S, được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B chứng thực ngày 03-7-2008 có hiệu lực pháp luật.

1.1. Công nhận cho bà Trần Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 3.018,6 m² thuộc thửa 392 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ 1-2-3-4-5 trong trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 31-7-2019 đính kèm theo bản án.

1.2. Công nhận cho bà Trần Thị S được quyền sử dụng diện tích đất 2.503,4 m² thuộc thửa 391 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ 1-2-3-4 trong trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 31-7-2019 đính kèm theo bản án.

1.3. Công nhận cho ông Trần Văn B được quyền sử dụng diện tích đất 2.009,5 m² thuộc thửa 390 tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ 1-2-3-4 trong trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 31-7-2019 đính kèm theo bản án.

Các đương sự được quyền liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đào Thị H về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 81 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với ông Trần Văn B; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 82 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị N và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 83 quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Trần Văn C với bà Trần Thị S, được Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B chứng thực ngày 03-7-2008.

3. Về chi phí sao lục tài liệu, trích lục bản đồ địa chính, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Tổng chi phí là 2.146.000 (hai triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn) đồng. Các nguyên đơn là các ông bà Trần Thị N, Trần Thị S và Trần Văn B tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Trần Văn B tự nguyện nộp thay cho các bị đơn 900.000 (chín trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Đào Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận.

5. *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm:*

Tổng chi phí là 1.000.000 (một triệu) đồng, các nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Bà Đào Thị H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (17-9-2020).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ