

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **225** /2022/DS-PT

Ngày: 09/6/2022

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
tặng cho quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Tấn Tài
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04/01/2022 và ngày 09/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2021/TLPT-DS ngày 07/7/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Phạm Thị S, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Khóm Th, thị trấn Th, huyện Hô, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Chị Sa Thị N, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khóm Th, thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 7 năm 2020). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Sơn L, Công ty Luật H thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Sa Thị Tuyết N, sinh năm 1972; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã Tân P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Khóm Th, thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp;

2.2. Sa Quốc S, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Khóm Th, thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của Sa Quốc S: Anh Nguyễn Quốc K, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp Phước M, xã Phước H, huyện An P, tỉnh A (Văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 4 năm 2020). (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sa Thị Kim Ng, sinh năm 1980;

3.2. Sa Thị Thùy Tr, sinh năm 1982; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Th, thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Sa Thị Kim Ng là Sa Thị Thùy Tr, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khóm Th, thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 4 năm 2020).

3.3 Ủy ban nhân dân thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Khóm Tr, thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn V, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân. (Xin vắng mặt)

3.4. Phòng C, tỉnh Đồng Tháp; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: phường An Th, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Võ Văn P, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

3.6. Nguyễn Thị C, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

3.7. Võ Thị Bảo H, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

3.8. Võ Thị Bảo Tr, sinh năm 2003. (Vắng mặt)

3.9. Sa Văn Đ, sinh năm 1944. (Vắng mặt)

3.10. Trần Thị Bích Th, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

3.11. Sa Thị Huyền T, sinh ngày 14/6/2012.

Người đại diện theo pháp luật của Sa Thị Huyền T là Sa Quốc S (cha ruột).

3.12. Sa Thị N, sinh năm 1968; (Có mặt)

3.13 Võ Tiến Đ, sinh ngày 30/7/2006.

Người đại diện theo pháp luật cho Võ Tiến Đ là Sa Thị N, sinh năm 1968 (mẹ ruột);

Cùng địa chỉ: Khóm Th, thị trấn Th, huyện Hô, tỉnh Đồng Tháp.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sa Thị N là:*

- Luật sư Nguyễn Sơn L thuộc Công ty Luật H thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Luật sư Đỗ Hải B, Văn phòng Luật sư Q thuộc đoàn Luật sư Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Bình T, T, Thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt)

3.14. Sa Thị Trà M, sinh năm 1998; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã Tân Phú T, huyện C, Thành phố H;

4. *Người kháng cáo:* Phạm Thị S là nguyên đơn, Sa Thị N và Sa Thị Thùy Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị S là anh Trịnh Ngọc A và chị Sa Thị N đồng thời chị Sa Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Bà Phạm Thị S và ông Sa Văn Đ kết hôn năm 1967, (không làm thủ tục đăng ký kết hôn và ly hôn). Bà S, ông Đ có 07 người con, gồm: Sa Thị N, Sa Thị Tuyết Ng, Sa Thị Ngọc G, Sa Thị Bích T, Sa Thị Kim Ng, Sa Thị Thùy Tr và Sa Quốc S. Trong hộ có 4 thành viên gồm: Bà S, Sa Thị Kim Ng, Sa Thị Thùy Tr và Sa Quốc S. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha, mẹ ruột của bà S là cụ Phạm Văn P và cụ Hồ Thị S, chia cho bà Phạm Thị S. Hộ gia đình bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Phân tranh chấp với anh Sa Quốc S: Diện tích 285m², thuộc thửa 636, tờ bản đồ số 12, chứng nhận quyền sử dụng đất, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 03/01/2008, đất tọa lạc tại xã Th (nay là thị trấn Th), huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Vào năm 2018, anh S nói bà S làm thủ tục tặng cho phần đất trên cho anh

S thì anh S sẽ chăm sóc, nuôi dưỡng bà S, nhưng không được nói cho các người con khác của bà S biết. Do bà S lớn tuổi, không hiểu quy định pháp luật nên bà S đồng ý. Ngày 10/9/2018, anh S dẫn bà S ra Ủy ban nhân dân xã Th để làm hợp đồng tặng cho. Sau đó anh S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/10/2018. Việc làm thủ tục điều chỉnh biên động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do anh S tự làm, bà S không biết. Sau này, bà S biết việc bà S làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh S là không đúng quy định, vì đất này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình, như vậy ảnh hưởng đến quyền lợi của hai người chung hộ là chị Ng, chị Tr. Do anh S bạc đãi bà S, không chăm sóc nuôi dưỡng bà S như đã hứa nên bà S nhiều lần yêu cầu anh S làm thủ tục trả lại quyền sử dụng đất cho hộ gia đình của bà S, nhưng anh S không đồng ý.

Phản tranh chấp với chị Sa Thị Tuyết N, các phần đất: Diện tích 59m², thuộc thửa số 1054; diện tích 62m² thuộc thửa 1053; diện tích 118m² thuộc thửa 818; diện tích 204m² thuộc thửa 656; diện tích 222m² thuộc thửa 653, cùng tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Vào các năm 2014, năm 2018 bà S làm thủ tục tặng cho tất cả các phần đất trên cho chị Tuyết N với điều kiện chị Tuyết N phải nuôi dưỡng bà S. Chị Tuyết N đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, do chị Tuyết N không thực hiện lời hứa nuôi dưỡng bà S và phần đất này khi bà S còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thì được cấp cho hộ, nên bà S khởi kiện yêu cầu chị Tuyết N trả lại tất cả phần đất trên. Vì thời điểm bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ bà S có 04 thành viên là Phạm Thị S, Sa Thị Kim Ng, Sa Thị Thùy Tr, Sa Quốc S. Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn Th, bà S, chị N và chị Tuyết N thống nhất, bà S cho chị Tuyết N diện tích 118m², thuộc thửa số 818. Còn phần đất 62m² thuộc thửa đất số 1053 thì chị Tuyết N trình bày do bà S bán lại cho chị Tuyết N là không có. Vào năm 2018, chị Tuyết N cất căn nhà trên phần đất ngang 6,3m, dài khoảng 30m, không biết thuộc thửa đất nào, đối diện với nhà bà S. Bà S biết chị Tuyết N cất nhà nên ngăn cản và có báo chính quyền địa phương lập biên bản. Hiện nay, các phần đất diện tích 204m² thuộc thửa 656; 222m² thuộc thửa 653, tờ bản đồ số 12, thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp do chị Tuyết N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/9/2014.

Nay bà Phạm Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.
- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và anh Sa Quốc S được Ủy ban nhân dân thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số chứng thực 334 quyền số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 10/9/2018.

- Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và chị Sa Thị Tuyết N được Ủy ban nhân dân thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo các số: số 226 quyền số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 22/6/2018, số 19 quyền số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2014, số 257 quyền số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/8/2014.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và chị Sa Thị Tuyết N được Phòng C, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số 3953, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2018.

- Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 285m², thửa đất số 636, tờ bản đồ số 12, tại thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp giấy CS06107, cấp ngày 04/10/2018 cho anh Sa Quốc S.

- Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho chị Sa Thị Tuyết N, gồm các phần đất: Diện tích 59m², thửa 1054, số vào sổ CH02519 ngày 09/7/2018; Diện tích 62m², thửa 1053, số vào sổ CS06106 ngày 04/10/2018; Diện tích 118m², thửa 818, số vào sổ CH02621 ngày 27/01/2014; Diện tích 204m², thửa 656, số vào sổ cấp giấy CH03090 ngày 24/9/2014; Diện tích 222m², thửa đất số 653, số vào sổ CH03091 ngày 24/9/2014; Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 12, thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà S không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng vô hiệu.

- Đối với phần đất diện tích 62m², thuộc thửa 1053 hiện có căn nhà ông Võ Văn P, bà S không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông P, thống nhất cho ông P tiếp tục sử dụng đất. Còn phần đất có căn nhà của ông Sa Văn Đ thì bà S cũng không yêu cầu di dời nhà trả đất.

- *Bị đơn, anh Sa Quốc S, do anh Nguyễn Quốc K đại diện trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 285m² thuộc thửa 636, tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại thị trấn Th, huyện H là bà S nhận thừa kế từ ông bà ngoại của anh S. Vào năm 2014, bà S đã làm hợp đồng tặng cho đất cho chị Sa Thị Tuyết N và chị Tuyết N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 24/9/2014. Sau đó, bà S đòi lại nên chị Tuyết N đồng ý tặng cho lại bà S. Bà S đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 14/6/2018. Do vợ chồng anh S nuôi dưỡng bà S (vì bà S ở nhà riêng đối diện nhà của anh S) còn các chị em của anh S đã có gia đình và sống riêng nên ngày 10/9/2018, bà S và anh S đến Ủy ban nhân dân xã Th (nay là thị trấn Th) làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh S. Hiện anh S đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 04/10/2018. Thời điểm làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất tranh chấp có căn nhà ngang 5m x dài 15m, nhà cấp 4, xây tường

gạch, lót ván, lợp tôn của anh S. Lúc bà S và anh S làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh S thì bà S vẫn còn minh mẫn. Hiện nay bà S lớn tuổi, hay quên bị các chị anh S xúi giục nên muốn đòi lại phần đất này. Bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và anh S được Ủy ban nhân dân thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp chứng thực ngày 10/9/2018 vô hiệu do và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 285m², thửa đất số 636, tờ bản đồ số 12, tại thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, cấp ngày 04/10/2018 cho anh Sa Quốc S, anh S không đồng ý, vì đất này là tài sản riêng của bà S và bà S đã cho anh S. Ngoài phần đất tranh chấp với anh S thì bà S còn một số phần đất khác, trong đó có phần đất bà S đã tặng cho chị Sa Thị Tuyết N. Anh S không tranh chấp các phần đất bà S tặng cho chị Sa Thị Tuyết N.

- *Bị đơn chị Sa Thị Tuyết N trình bày:* Thống nhất lời trình bày của bà S về mối quan hệ ruột thịt. Nguồn gốc đất tranh chấp là do bà S được thừa hưởng của cụ Hồ Thị S để lại đã được Tòa án huyện H giải quyết năm 2008. Bà S được thừa hưởng phần đất ngang 6,4m, dài từ lộ đal đến bờ sông trên 20m và phần đất phía trong lộ đal đo vào trên 100m, thuộc các thửa đất 176, 653, 636, 656, 818, 817 (tách thành hai thửa 1054, 1053), tờ bản đồ số 12, cùng tọa lạc khóm Th, thị trấn Th. Sau khi được chia đất thì bà S tiếp tục sử dụng đất (cất nhà năm 2001). Năm 2009, bà S làm di chúc cho chị Tuyết N phần đất giáp lộ đal ngang 6,4m, dài 19m, diện tích 118m² thuộc thửa 818, cho chị Sa Thị N một phần diện tích 121m² thuộc thửa 817, tiếp giáp phía sau đất của chị Tuyết N. Do chị Sa Thị N không đồng ý đứng tên chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên năm 2012 chị Tuyết N và chị N đi tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng. Năm 2014, bà Phạm Thị S và chị Sa Thị N bàn bạc thống nhất cho chị Tuyết N tất cả phần đất của bà S được thừa hưởng và chị Tuyết N chịu trách nhiệm chăm sóc nuôi dưỡng bà S, nên bà S đến Ủy ban nhân dân thị trấn Th làm hợp đồng tặng cho tất cả phần đất của bà S, thuộc các thửa đất 653, 636, 656, 818, 817 (là thửa 1054, 1053), cùng tờ bản đồ số 12, chị Tuyết N đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, chị Sa Thị N xúi giục bà S đưa đơn kiện ở Ủy ban thị trấn Th đòi lại tất cả phần đất bà S đã cho chị. Khi Ủy ban thị trấn hòa giải, bà S thừa nhận chị Tuyết N đã nuôi bà S 13 năm nên bà S cho chị Tuyết N diện tích 118m² thuộc thửa 818 và diện tích 59m² thuộc một phần thửa 817 (đất này trước đó bà S làm di chúc cho chị Sa Thị N), để chị Tuyết N có đủ đất cất nhà, nhưng với điều kiện chị Tuyết N phải trả lại tất cả phần đất còn lại cho bà S. Chị Tuyết N thống nhất với yêu cầu của bà S và chị làm thủ tục sang tên lại cho bà S thửa 653; thửa 636; thửa 656. Bà S đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 14/6/2018. Sau đó, bà S tách thửa 817 thành hai thửa 1053 và 1054 và tặng cho chị Tuyết N thửa 1054. Chị Tuyết N cất nhà cho

ông Sa Văn Đ ở trên phần đất thuộc thửa 818 và thửa 817. Do bà S và ông Đ bất hòa, ông Đ không có chỗ ở. Ngày 18/9/2018, bà S bán cho chị Tuyết N diện tích 62m² giá 35.000.000đ thuộc thửa 1053, chị Tuyết N cho thêm bà S 02 chỉ vàng 24kra nhưng hai bên làm hợp đồng tặng cho là để được giảm tiền thuế. Lúc giao tiền và vàng không làm biên nhận, có người chứng kiến là bà L. Trên phần đất 62m² gia đình ông Võ Văn P, đã cất nhà từ lâu, trước khi bà ngoại chị để đất lại, chị thống nhất cho ông P tiếp tục ở trên đất, không có tranh chấp hay yêu cầu đối với ông P. Sau đó, chị Tuyết N làm thủ tục nhập thửa 818 và thửa 1054 thành thửa 1055 và được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 09/7/2018 diện tích 176m². Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Tuyết N trình bày không mua bán mà là bà S tặng cho chị Tuyết N nên chị Tuyết N cho bà S tiền chi tiêu là 10.000.000đ và 02 chỉ vàng 24kra.

Nay bà S yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và chị Tuyết N vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho chị Tuyết N; chị Tuyết N không thống nhất vì, đối với phần đất 176m² (thửa cũ là 818 và thửa 1054 là 118m² và 59m²), 62m² thửa 1053 là bà S đã cho chị Tuyết N vì chị đã chăm sóc, nuôi dưỡng bà S 13 năm và cho tiền, vàng bà S chi tiêu. Đối với phần đất diện tích 204m², thửa đất số 656, diện tích 222m², thửa đất số 653 là do bà S đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/6/2018. Bà S yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thì tùy bà S chị không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Sa Thị Thùy Tr đồng thời chị Tr là người đại diện theo ủy quyền của chị Sa Thị Kim Ng thống nhất như lời trình bày của đại diện nguyên đơn.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sa Văn Đ có ý kiến: Yêu cầu giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và anh S, để cho anh S được tiếp tục nhận đất, ông không có tranh chấp.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S với anh Sa Quốc S được Ủy ban nhân dân thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số chứng thực 334 quyền số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 10/9/2018 (thửa đất 636); Giữa bà Phạm Thị S với chị Sa Thị Tuyết N được Ủy ban nhân dân thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo các số: 226 quyền số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 22/6/2018 (thửa 1054), số 19 quyền số 01/2014

TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2014 (thửa 818), số 257 quyền số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/8/2014 (các thửa 636, 653, 656); Phòng C, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số 3.953, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2018 (thửa 1053).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị S được miễn.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Phạm Thị S chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.790.000 đồng, đã chi xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị S là nguyên đơn, chị Sa Thị N, chị Sa Thị Thùy Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm.

Chị Sa Thị N đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị S đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Bà Phạm Thị S và chị Sa Thị N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Sa Thị Thùy Tr đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Sa Thị Kim Ng trình bày: Chị Tr vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn chị Sa Thị Tuyết N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của anh Sa Quốc S là anh Nguyễn Quốc K trình bày: Đất này bà S được thừa kế từ cha, mẹ bà S nên là đất của cá nhân bà S. Việc bà S tặng cho anh S là phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư Nguyễn Sơn L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị S và chị Sa Thị N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung.

Về tố tụng: Liên quan đến việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đưa cơ quan cấp giấy vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S với chị Tuyết N và anh S do vi phạm điều cấm của luật, vì tài sản này là của cha, mẹ bà S cho bà S và gia đình bà S đã sử dụng từ trước đó, đến năm 2008 thì hộ bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hộ bà S có năm thành viên. Đất cấp cho hộ gia đình bà S nhưng chỉ có một mình bà S thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà không được các thành viên trong hộ đồng ý ký tên. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị S và chị Sa Thị N, hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại cho toàn diện và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lại thông qua các hợp đồng và cho các thành viên trong hộ gia đình bà S được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà Phạm Thị S với anh Sa Quốc S và giữa bà Phạm Thị S với chị Sa Thị Tuyết N là của bà S được thừa kế từ cha, mẹ bà S. Năm 2014 và năm 2018 bà S đã làm thủ tục tặng cho chị Tuyết N và anh S.

Xét nguồn gốc đất này là của cha mẹ bà S. Bà S được hưởng thừa kế. Những người con trong hộ bà S không có công sức đóng góp hay tạo ra tài sản này nên không phải là tài sản chung. Khi bà S làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà S vẫn minh mẫn và việc tặng cho được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên xét kháng cáo của bà Phạm Thị S, chị Sa Thị N, chị Sa Thị Thùy Tr là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị S, chị Sa Thị N, chị Sa Thị Thùy Tr. Tuy nhiên, cần sửa án sơ thẩm bổ sung thêm phần không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đương sự có yêu cầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có thiếu sót.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Phạm Thị S, chị Sa Thị N, chị Sa Thị Thùy Tr cùng kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

[1.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của 02 cụ Phạm Văn P và Hồ Thị S là cha mẹ của bà Phạm Thị S để lại cho bà S, không có ai tranh chấp.

Do đất này ông Phạm Văn T là em ruột của bà Phạm Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất nên ngày 23/4/2007 hộ ông Phạm Văn T đã làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho bà Phạm Thị S. Bà S được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/01/2008 (giấy chứng nhận QSD đất ghi là hộ bà Phạm Thị S).

[1.2] Căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất thì đất được cấp cho hộ bà Phạm Thị S. Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/4/2007 thể hiện nội dung bên chuyển nhượng là hộ ông Phạm Văn T gồm có ông T và các thành viên trong hộ gồm Phạm Thị B, Phạm Văn Tuyết Q, Đặng Thị T, bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị S.

Cho nên, theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì hộ ông Phạm Văn T chuyển nhượng QSD đất cho cá nhân bà Phạm Thị S, không phải là chuyển nhượng cho hộ bà Phạm Thị S. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ghi cấp cho hộ bà Phạm Thị S. Nhưng tại Công văn số 264 ngày 07/3/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H xác định: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Phạm Thị S vào năm 2008. Trên hồ sơ địa chính người sử dụng đất không kê khai số thành viên trong hộ. Như vậy, trong hồ sơ đăng ký đất đai cũng thể hiện hộ bà S chỉ có một mình bà S.

[1.3] Ngoài ra, tại biên bản đối chất ngày 27/4/2020 của Tòa án bà Phạm Thị S trình bày: "Đất do cha, mẹ tôi tên Phạm Văn P và Hồ Thị S để lại vào năm 2006 chia ra cho anh em mỗi người chiều ngang 6,3m, cha mẹ tôi để lại QSD đất cho riêng tôi (bút lục 111-112). Điều này cho thấy bản thân bà S đã xác định đất này là của bà S được thừa kế của cha mẹ bà S, nên tài sản này là tài sản riêng của bà S không phải là tài sản chung của hộ gia đình bà S.

[2] Quá trình sử dụng đất của bà Phạm Thị S thể hiện: Ngày 15/4/2014, bà S làm hợp đồng tặng cho chị Tuyết N phần đất tại thửa 818. Ngày 07/8/2014, bà S tiếp tục tặng cho chị Tuyết N các phần đất tại các thửa 636, 653, 656. Sau đó, giữa bà S và chị Tuyết N phát sinh tranh chấp, nên ngày 31/5/2018, Ủy ban nhân dân xã (nay là thị trấn) Th tiến hành hòa giải, các bên đã thỏa thuận được với nhau. Theo đó, chị Tuyết N thống nhất tặng cho lại cho bà S các thửa đất 653,

636, 656; Bà S tách thửa 817 theo Biên bản đo đạc ngày 31/5/2018 cho chị Tuyết N một phần, hai bên đã thực hiện theo thỏa thuận. Cùng ngày 31/5/2018, chị Tuyết N đã làm hợp đồng tặng cho lại bà S các thửa đất 653, 636, 656; Bà S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 14/6/2018. Sau đó, bà S làm thủ tục tách thửa đất 817 ra thành thửa 1053 và 1054. Ngày 22/6/2018, bà S làm hợp đồng tặng cho chị Tuyết N thửa 1054. Chị Tuyết N làm thủ tục hợp nhất 02 thửa đất 818 và 1054 thành thửa 1055 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/7/2018, diện tích 176m². Ngày 10/9/2018, bà S tặng cho anh S thửa đất 636; anh S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06107 ngày 04/10/2018. Ngày 18/9/2018, bà S tặng cho chị Tuyết N thửa đất 1053; chị Tuyết N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06106 ngày 04/10/2018.

Căn cứ vào quá trình sử dụng đất của bà S, thì từ năm 2014 đến năm 2018 bà S đã thực hiện các hợp đồng tặng cho QSD đất cho chị Tuyết N và anh S. Sau đó, có phát sinh tranh chấp với chị Tuyết N và hai bên đã thỏa thuận và thực hiện xong. Trong thời gian này các con của bà S đều biết, nhưng không ai có ý kiến, cũng không ai xác định mình có QSD đất chung trong hộ với bà S và tranh chấp về việc bà S tặng cho QSD đất cho chị Tuyết N và anh S.

Bên cạnh đó, phần đất bà S tặng cho chị Tuyết N, chị Tuyết N đã xây dựng nhà ở kiên cố và cất nhà riêng cho ông Sa Văn Đ ở. Việc chị Tuyết N xây dựng nhà của chị Tuyết N và cất nhà cho ông Đ ở bà S cũng biết và không có ý kiến.

[3] Từ những phân tích trên nhận thấy việc bà S làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Tuyết N và anh S có chứng thực, công chứng hợp đồng của Ủy ban nhân dân xã Th và Phòng C là phù hợp quy định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng của các đương sự. Các hợp đồng đều đã được thực hiện xong, phù hợp với quy định tại các Điều 457, 459, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự, các Điều 167, 168, 169 của Luật Đất đai. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị S, chị Sa Thị N, chị Sa Thị Thùy Tr.

[4] Xét đề nghị của Luật sư Nguyễn Sơn L là người bảo vệ quyền và lợi ích của bà Phạm Thị S và chị Sa Thị N là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị S, chị Sa Thị N, chị sa Thị Thùy Tr là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Xét bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên chị Sa Thị N, chị Sa Thị Thùy Tr phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Phạm Thị S được miễn tiền án phí phúc thẩm do thuộc người cao tuổi theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[8] Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 457, Điều 459, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 203 của Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 12, 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị S, chị Sa Thị N, chị Sa Thị Thùy Tr.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S với anh Sa Quốc S được Ủy ban nhân dân thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số chứng thực 334 quyền số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 10/9/2018 (thửa đất 636); Giữa bà Phạm Thị S với chị Sa Thị Tuyết N được Ủy ban nhân dân thị trấn Th, huyện H, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo các số: 226 quyền số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 22/6/2018 (thửa 1054), số 19 quyền số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2014 (thửa 818), số 257 quyền số 01/2014

TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/8/2014 (các thửa 636, 653, 656); Phòng C, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số 3.953, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2018 (thửa 1053).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị S được miễn án phí sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Phạm Thị S chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.790.000 đồng, đã chi xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị S được miễn án phí phúc thẩm.

- Chị Sa Thị N, chị Sa Thị Thùy Tr mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0013144, 0013143 cùng ngày 03/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đồng Tháp (đã nộp xong).

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi Cục THA DS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh