

Bản án số: 160/2020/DS-PT

Ngày: 22-9-2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất; Kiện đòi tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/9/2020 và 22/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2020/TLPT-DS ngày 10/7/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2020/QĐ-PT ngày 17/8/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V (đã chết)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn V:

1/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1960 (vắng mặt)

2/ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3/ Chị Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1990 (có mặt)

4/ Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1997 (có mặt)

Bà T và các anh chị T, Ng, H cùng trú tại: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5/ Cụ Nguyễn Thị B, sinh năm 1930, cư trú tại: Thôn 10, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, chị Ng, anh T và bà B : Anh Nguyễn Văn H , sinh năm 1997 (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Trương Thị Bích H - trợ giúp viên pháp lý (có mặt)

Nơi công tác: Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Ông Phan H, sinh năm 1957, trú tại: Thôn 2, xã Đ, huyện B , tỉnh Bình Phước (có mặt)

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

1/ Ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1967 (có mặt)

2/ Bà Trần Thị Thu N , sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Số 308, tổ 12, ấp 10, xã X, huyện C , tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn H .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/01/2019 của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn V và quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn Anh Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn V và Ông Phan H không có quan hệ bà con thân thích, không có mâu thuẫn gì. Bắt đầu từ năm 1992, ông V có làm thuê tại nông trường cho Ông Phan H, công việc làm chủ yếu là dọn rẫy. Trước khi làm cho ông H thì ông H có nói là làm công cho ông H đi thì ông H trả công bằng tiền hoặc trả công cho vợ chồng ông V một nền nhà tại Sao Bọng. Do lúc đó vợ chồng ông V chưa có đất ở nên nói là lấy đất. Khi thỏa thuận thì giữa ông V và ông H không có nói rõ số tiền công cụ thể là bao nhiêu và không nói rõ diện tích đất là bao nhiêu. Việc thỏa thuận không có giấy tờ, chỉ nói miệng. Sau khi vợ chồng ông V làm công cho ông H được 02 đến 03 tháng thì được Ông Phan H cho tặng quyền sử dụng đất là một lô đất ngang 6m x 50m (tính từ cột mốc) trong thửa đất 100m x 100m của ông H, địa chỉ thửa đất: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi ông H bàn giao đất cho vợ chồng ông V thì không có lập biên bản và trên đất không có tài sản gì. Sau khi nhận đất thì vợ chồng ông V làm căn nhà tạm vách bằng tranh. Đến năm 1995 thì thay bằng vách tôn và sinh sống từ đó đến nay. Phần đất phía đông giáp QL14; phía Tây và phía Nam giáp đất ông Thi; phía Bắc giáp đất ông T . Tại thời điểm bàn giao đất thì chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Giữa ông V và ông H không có làm hợp đồng tặng cho.

Nguồn gốc đất ông H tặng cho vợ chồng ông V là do lâm trường cấp cho ông H vì ông H là cán bộ lâm trường. Diện tích đất ông H được cấp là chiều ngang 100 mét, chiều dài 100 mét (khoảng 1 ha). Thời điểm ông H được cấp giấy CNQSDĐ ông V không biết.

Sau này ông H có ý định sang nhượng đất nên ông V có giới thiệu cho Ông Nguyễn Văn T (Ông Nguyễn Văn T là anh em cô cậu ruột) lên mua đất. Tuy nhiên, việc thỏa thuận mua bán đất, giá cả giữa Ông Phan H và Toàn thể

nào ông V không biết. Thời gian diễn ra việc mua bán đất giữa Ông Phan H và ông T, ông V không biết. Ông có nghe nói lại là diện tích đất Ông T nhận chuyển nhượng của ông H là chiều ngang 94m, chiều dài hết đất và Ông T có cam kết với ông H là sau này sẽ tách thửa, sang sổ đất 6m ngang cho ông V. Tuy nhiên, đến nay Ông T không thực hiện.

Vì vậy, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B tỉnh Bình Phước giải quyết như sau: Công nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Văn V và Ông Phan H là hợp pháp; công nhận diện tích đất 6m x 50m là tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Văn V; Buộc Ông Phan H tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thời điểm 1995 là tách thửa phần đất với phần diện tích 6m x 50m tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho Ông Nguyễn Văn V theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là Anh Nguyễn Văn H thay đổi một phần nội dung khởi kiện: Buộc Ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thời điểm 1995 là tách thửa phần đất với phần diện tích 6m x 50m tại thôn 2, xã Đức Liễu, Bù Đăng, Bình Phước cho Ông Nguyễn Văn V theo sự thỏa thuận của các bên. Các yêu cầu khởi kiện khác thì giữ nguyên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Ông Phan H trình bày: Ông với Ông Nguyễn Văn V không có quan hệ bà con thân thích, không có mâu thuẫn gì. Ông khẳng định là ông có tặng cho ông V diện tích đất chiều ngang 6 mét, chiều dài 50 mét (tính từ lộ giới vào). Đất tại Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Lý do ông tặng cho diện tích đất này là do khoảng đầu năm 1992, năm 1993 ông được lâm trường Thống Nhất cấp cho diện tích đất khoảng 100m chiều ngang x 100 chiều dài tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (do thời điểm đó ông làm công nhân trong lâm trường Thống Nhất). Diện tích này đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp sổ trắng (vào khoảng năm 1993). (Khi làm thủ tục cấp sổ không có đo đạc). Khi lâm trường cấp đất thì trên đất còn rừng chồi nên ông thuê ông V phát dọn. Thời gian ông V làm cho ông khoảng 02 tháng là xong. Sau khi ông V làm xong thì ông giao đất cho ông V diện tích đất 6 mét ngang, 50 mét chiều dài tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nhằm mục đích một phần trả công cho ông V, một phần là thương ông V không có nơi ở. Khi tặng cho và bàn giao đất cho Ông Nguyễn Văn V thì không làm giấy tờ. Sau khi ông tặng đất thì ông V đã làm căn nhà tạm và ở đó sống đến hiện nay. Ông xác định phần diện tích ông V đang sinh sống là phần diện tích ông đã tặng cho ông V.

Lý do tại thời điểm tặng cho ông không tách sổ cho Ông Nguyễn Văn V là do ông đã thế chấp sổ trắng để vay vốn tại Ngân hàng NN và PTNT chi nhánh huyện B, tỉnh Bình Phước để vay số tiền 7.000.000đ.

Đến khoảng năm 1994 (không nhớ thời gian cụ thể) thì ông có ý định bán diện tích đất còn lại là khoảng 7 sào nói trên, ông V nghe được nên đã nói Ông T (có quan hệ bà con với ông V) lên mua đất. Ông đồng ý bán diện tích đất 7 sào cho Ông T với giá 28.000.000đ. Ông thỏa thuận với Ông T là đưa cho ông tiền

mặt là 14.000.000đ và chiếc xe máy (trị giá tương đương 14.000.000đ). Ông T đồng ý nên các bên có làm giấy tờ tay (do Ông Nguyễn Văn T giữ). Ông không nhớ rõ nội dung của tờ giấy sang nhượng này và không nhớ có chứng thực hay không. Ông T đã đưa cho ông chiếc xe 76, sau đó mấy ngày đưa thêm 14.000.000đ (hiện nay không còn nợ số tiền sang nhượng nào). Ông cũng đã bàn giao đất cho ông T, khi ông bán đất cho Ông T thì ông V đã làm nhà trên phần đất ông tặng cho. Đồng thời ông cũng nói với Ông T là sổ trắng đang thế chấp Ngân hàng, và có nói với Ông Nguyễn Văn T là ông đã tặng cho ông V diện tích đất khoảng 6m x 50m nên khi nào ông lấy sổ ra thì ông tách sổ cho ông V, Ông T nói là “đây là chuyện của anh em nên không phải lo gì”. Sự việc này không lập giấy tờ, không có người làm chứng.

Sau đó ít lâu (không nhớ rõ thời gian) thì Ông T có nói với ông là Ông T đã lấy sổ đỏ ra và nói ông nợ Ông T 7.000.000đ. Tuy nhiên giữa ông và Ông T không có thỏa thuận về việc nhờ Ông T lấy sổ ra mà Ông T tự ý lấy sổ và tự làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ. Từ đó đến nay Ông Nguyễn Văn T không yêu cầu ông trả tiền nên tôi không quan tâm gì đến việc này.

Ông thừa nhận chữ ký và chữ viết “P Hùng” ở dưới mục đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2003 là chữ ký và chữ viết của ông. Việc ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện. Khi ký vào hợp đồng này ông không có đọc nội dung tờ giấy nên không biết diện tích đất ghi nhận là 9 sào chứ không phải là 7 sào.

Từ lúc bán đất cho ông T, ông thấy ông V vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất 6m x 50m, không có ý kiến gì nên ông cứ nghĩ là Ông T và ông V đã tách sổ. Đến thời gian sau này ông mới biết là ông V chưa làm thủ tục cấp sổ.

Nay ông V khởi kiện, ông công nhận là ông có tặng quyền sử dụng đất cho ông V, việc tặng cho này là hợp pháp, ông không có yêu cầu hủy bỏ việc tặng cho này. Ông thừa nhận diện tích đất 5m x 60m ông V sử dụng lâu nay là phần tài sản của vợ chồng ông V. Đối với yêu cầu tách giấy CNQSDĐ thì Ông Phan H không thể thực hiện được do hiện nay Ông Phan H không có đứng tên trong giấy CNQSDĐ, ông đề nghị Ông T thực hiện việc này do trước đó các bên đã thỏa thuận Ông T chịu trách nhiệm về việc này.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 07/8/2019 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T Bà Trần Thị Thu N thống nhất trình bày: Ông Nguyễn Văn T với Ông Nguyễn Văn V có bà con cô, cậu với nhau. Ông Phan H không có bà con họ hàng gì. Ngày 20/01/1995, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Phan H phần đất diện tích 10.000m² (đất rẫy) thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà và ông H đã thanh toán tiền xong. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập giấy chuyển nhượng viết tay ngày 21/11/1995, do Ông Phan H là người viết và ký ghi rõ họ tên của Ông Phan H, có xác nhận của ủy

ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất nhận chuyển nhượng có tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 14; Tây giáp thửa đất Ông Nguyễn Văn T; Đông giáp thửa đất của ông Đông; Bắc giáp thửa đất của ông Đại.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần diện tích đất trên của Ông Phan H đã được cấp sổ xanh, Ông Phan H đã bàn giao sổ xanh cho vợ chồng ông bà. Sau đó Ông Phan H đã tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà Ông Phan H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà và thế chấp giấy CNQSDĐ vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B, tỉnh Bình Phước để vay số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng). Do Ông Phan H không có khả năng thanh toán nợ nên Ngân hàng có đến diện tích đất vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng để niêm phong. Lúc này vợ chồng ông bà mới biết và có liên hệ với Ông Phan H cùng đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B, tỉnh Bình Phước. Tại đây, các bên thỏa thuận ông bà thanh toán cho Ngân hàng số tiền 6.000.000 đồng thay Ông Phan H để lấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ông Phan H đã thế chấp và được Ngân hàng đồng ý. Sau khi thanh toán tiền xong, Ngân hàng giao giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông bà.

Sau đó, giữa ông bà và Ông Phan H đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1998, vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9897m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 64.

Khi bàn giao đất thì không có tiến hành đo đạc, chỉ có ranh giới của thửa đất như mô tả trong giấy sang nhượng ngày 20/11/1995. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông bà hoàn toàn không biết việc Ông Phan H đã tặng đất cho Ông Nguyễn Văn V diện tích 6m x 50m (nằm trong diện tích Ông Phan H chuyển nhượng). Tại thời điểm chuyển nhượng, giữa Ông Nguyễn Văn T, Ông Phan H và Ông Nguyễn Văn V có đến thôn 2, xã Đức Liễu đã làm cam kết việc Ông Phan H không có tặng đất cho ông Nguyễn Văn V, giấy cam kết đã bị thất lạc không còn, có xác nhận của thôn 2 xã, Đức Liễu.

Hiện trạng đất nhận chuyển nhượng: Trên đất nhận chuyển nhượng có 01 căn nhà tranh, vách lá diện tích khoảng 24m² do Ông Nguyễn Văn V cất nhà và ở tại đây từ năm 1995 cho đến nay, nhà nằm ngoài lộ giới nhưng vẫn thuộc thửa đất nhận chuyển nhượng và trên đất có trồng cây điều (do Ông Phan H trồng) không có nhà, công trình khác.

Diện tích đất vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông H hiện nay còn lại diện tích 5154,8m² do ông bà chuyển nhượng cho người khác. Phần diện tích đất còn lại vợ chồng ông bà đang quản lý, sử dụng không có cầm cố, thế chấp cho cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào.

Diện tích đất 6m x 50m là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, Ông Nguyễn Văn V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Phan H và ông Nguyễn Văn V; công nhận diện tích đất 6m x 50m là tài sản của vợ chồng Ông Nguyễn Văn V vợ chồng ông bà không đồng ý.

Đối với yêu cầu của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Ông Nguyễn Văn V buộc Ông Nguyễn Văn T thực hiện việc tách đất thửa 6m x 50m cho ông Nguyễn Văn V, vợ chồng ông bà không đồng ý vì giữa các bên không có sự thỏa thuận tách sổ đỏ.

Việc gia đình Ông Nguyễn Văn V sử dụng diện tích đất này là do Ông Nguyễn Văn V hỏi mượn diện tích đất này làm nhà tạm để con cái đi lại ăn học cho tiện. Vì là chỗ anh em nên vợ chồng ông bà mới cho ở nhà. Nay xảy ra tranh chấp vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Trần Văn Vàng tháo dỡ công trình có trên đất để hoàn trả lại đất cho vợ chồng ông bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn V về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T và Bà Trần Thị Thu N về việc “kiện đòi tài sản”

Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn V phải tháo dỡ công trình có trên đất gồm: 01 căn nhà tạm có diện tích 4,7m x 12,1m có kết cấu: cột gỗ, vách ván (có một phần là vách tôn), mái tôn, nền gạch tàu và 01 chái có diện tích đất 4,7m x 6,4m có hai mặt là lưới B40 (trong phần chái nhà có 01 nhà vệ sinh kết cấu tường gạch, mái tôn, nền xi măng) (ghi nhận trong biên bản xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ ngày 30/5/2019) và trả lại diện tích đất 274,4m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (vị trí, tọa độ ghi nhận trong đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 07001-2019 lập ngày 30/5/2019) cho ông Trần Văn Toàn và Bà Trần Thị Thu N.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, các chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29/5/2020, Anh Nguyễn Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của anh Hiếu; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của Anh Nguyễn Văn H làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của anh Hiếu, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn V (lúc còn sống) và bị đơn Ông Phan H đều trình bày thống nhất cho rằng: Cuối năm 1992 đầu năm 1993 vợ chồng ông V có làm công cho ông H, để trả công cho vợ chồng ông V và cũng vì thương ông V không có chỗ ở nên ông H đã tặng cho ông V diện tích đất 6m ngang x 50m sâu tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước để làm nhà ở, việc tặng cho không lập giấy tờ. Phần đất tặng cho nằm trong tổng diện tích đất 9897m² mà vào năm 1995 ông H đã sang nhượng cho Ông Nguyễn Văn T, Bà Trần Thị Thu N (trước khi sang nhượng ông H đã được cấp Sổ trắng). Đến nay Ông T bà N đã được cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích đất 9897m² bao gồm cả phần đất ông H cho ông V. Sau khi được cho đất, vợ chồng ông V có dựng nhà và sinh sống từ đó cho đến nay.

[2.2] Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng từ khi được cho đất đến nay gia đình ở trên đất nhưng do quá nghèo khổ nên không nghĩ đến việc đi làm sổ đất. Đến năm 2013, ông V liên hệ yêu cầu Ông T bà N tách phần đất 6m x 50m cho gia đình ông V, UBND xã tiến hành hòa giải nhưng Ông T bà N không đồng ý. Sau đó, ông V tiếp tục khiếu nại, khởi kiện và đến ngày 11/12/2018 ông V được Tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu buộc ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho để tách diện tích đất ông H đã tặng cho sang cho ông V. Bị đơn ông H cũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng ông chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho Ông T diện tích khoảng 7000m², lúc đó ông H đang thế chấp đất tại Ngân hàng NN và PTNT chi nhánh huyện B để vay 7.000.000đ. Ông T bà N và ông V là hai anh em con cô con cậu và ông V cũng là người giới thiệu Ông T mua đất của ông H, khi đó ông H có nói Ông T khi nào lấy sổ từ Ngân hàng ra thì tách thửa cho ông V, Ông T có nói “*Đây là chuyện của anh em, nên không phải lo gì*” nên ông H không thực hiện tách thửa cho ông V, ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và ông V là hợp pháp. Nay ông H cũng đồng ý tách thửa cho ông V nhưng do đất đang đứng tên Ông T bà N nên ông H không thực hiện được. Còn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ông T bà N thì cho rằng: Năm 1995 khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H thì ông bà hoàn toàn không biết việc ông H đã tặng cho ông V đất; Ông T bà N cũng không hứa sẽ tách sổ cho ông V; trong giấy sang nhượng rầy lập ngày 20/11/1995 đã ghi rõ: “*...Anh Nguyễn Văn Toàn được toàn quyền sử dụng miếng đất rầy như trên*” và trong hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/7/2003 ghi nhận diện tích đất chuyển nhượng 9897m² là bao gồm cả phần diện tích đất tặng cho ông V. Do vậy, vợ chồng ông Toàn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời yêu cầu Tòa án buộc hộ ông V phải tháo dỡ di dời tài sản ra khỏi diện tích đất 5154,8m² để trả phần đất này lại cho ông bà.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên đương sự đều thể hiện vào thời điểm các năm 1992, 1993, 1995 và hiện nay vị trí thửa đất của ông H canh tác, sử dụng cũng như phần đất ông H tặng cho ông V, chuyển nhượng cho Ông T bà N đã có sự thay đổi. Cụ thể: Trước đây mặt tiền chỉ là một con đường đất nhỏ hẹp, ông H trước đây sử dụng đất giáp mặt đường này, hiện nay đường đã được quy hoạch mở rộng thành quốc lộ; vị trí căn nhà ông V ở lúc ban đầu và hiện nay cũng đã thay đổi. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ hiện trạng toàn bộ khu đất vào thời điểm ông H canh tác, cũng như khi các bên thực hiện các giao dịch tặng cho, chuyển nhượng để làm căn cứ xác định phần đất 6m x 50m ông H cho ông V khi đó nằm ở vị trí nào so với hiện trạng đất như hiện nay (liên quan đến 50m chiều sâu ông H cho ông V).

[2.4] Diện tích đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích Ông T bà N được cấp GCNQĐĐ. Tòa sơ thẩm căn cứ vào bản Đồ đặc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 07001 -2019 do Công ty TNHH-MTV Đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 lập (không ghi ngày lập) để làm căn cứ giải quyết vụ án. Nhưng, bản đồ này không ghi chú thích tứ cận phần đất tranh chấp; hơn nữa, lại chỉ đo vẽ và thể hiện phần đất tranh chấp mà không thể hiện số liệu đo vẽ đối với toàn bộ diện tích Ông T bà N đã nhận chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ nhằm xác định phần đất tranh chấp nằm ở vị trí nào trong toàn bộ diện tích đất của Ông T bà N khiến việc xem xét, đánh giá chứng cứ và tuyên án thiếu chính xác, khó thi hành án. Mặt khác, ông Toàn cho rằng trước đây có lần ông H đã cùng với ông V và Ông T có đến tại nhà ông Ấp trưởng để lập bản cam kết về việc ông H không tặng cho ông V đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu tập tài liệu, chứng cứ để xác minh làm rõ có hay không có việc các bên làm bản cam kết này. Tại Biên bản hòa giải ngày 10/3/2020 anh H cũng trình bày ông V trước đây nhiều lần yêu cầu Ông T tách sổ nhưng Ông T không thực hiện và có nói đổi đất cho ông V một diện tích đất khác tại xã Bom Bo, nhưng do ở Bom Bo không có điện và không thuận tiện cho các con đi học nên ông V không đồng ý đổi. Bên cạnh đó, Ông T cho rằng ông cho ông V mượn đất nhưng Tòa sơ thẩm không xác minh, làm rõ việc Ông T trình bày cho mượn thì nội dung giao dịch này như thế nào.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những nội dung nêu trên, chưa xem xét thực tế sử dụng đất của ông V mà đã chấp nhận yêu cầu độc lập của người có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T và Bà Trần Thị Thu N buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông V phải tháo dỡ công trình có trên đất trên diện tích đất theo bản đồ đo đạc ngày 30/5/2019 để trả lại ông Toàn, bà N

là chưa đủ căn cứ vững chắc và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Anh H hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh H không phải chịu.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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;

Chấp nhận kháng cáo của Anh Nguyễn Văn H .

Hủy Toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện B .

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn H không phải chịu. Chi cục Thi hành án huyện Bù Đăng hoàn trả cho anh H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà Anh H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010361 ngày 29/5/2020.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, THCTP, TDS).

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

(đã ký)

Đinh Thị Quý Chi

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hồng Hạnh

Phạm Tiến Hiệp

Đinh Thị Quý Chi

