

Số: 291/2017/DS-PT  
Ngày: 28/11/2017  
V/v “*Tranh chấp yêu cầu  
hủy hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* ông Huỳnh Ngọc Dũng

*Các Thẩm phán:*

ông Phạm Kim Cửa

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

***- Thư ký phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Thanh Lan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 11 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 260/2017/TLPT-DS, ngày 30 tháng 10 năm 2017 về “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2017/DS-ST, ngày 04/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 265/2017/QĐPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** - bà Phạm Thị T, sinh năm 1962

- Chị Ngô Thị Cẩm H, sinh năm 1985

- Anh Ngô Minh C, sinh năm 1997

Cùng trú tại: số a, ấp a, xã a, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Chí:*** chị Ngô Thị Cẩm H, sinh năm 1985 – Trú tại: số b, ấp b, xã aa, huyện a, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền ngày 07/4/2016 tại Phòng công chứng 24h, số c, phường c, quận c, thành phố Cần Thơ.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:***

Ông Trần Minh T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh G - Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

***2. Bị đơn:*** chị Ngô Lê Phương L, sinh năm 1993.

Địa chỉ: số b, ấp b, thị trấn a, huyện a, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* công Ngô Hữu T, sinh năm 1961 – trú tại: số a, ấp b, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre theo văn bản ủy quyền số ngày 01/4/2016 tại UBND thị trấn a, huyện a, tỉnh Bến Tre.

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

- Công Ngô Hữu T, sinh năm 1965

- Bà Lư Thị Kim T, sinh năm 1970

Cùng trú tại: số a, số a, ấp b, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tuyền:* công Ngô Hữu T, sinh năm 1965 - trú tại: số a, số a, ấp b, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 07/4/2016 tại UBND phường a, thành phố a, tỉnh Bến Tre.

- Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre:

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Lê Quang V - Chức vụ: Chủ tịch

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Duy A- Phó trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Theo văn bản ủy quyền số 1630/UQ-UBND ngày 06/6/2017.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Phạm Thị T và chị Ngô Thị Cẩm H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 29/01/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/4/2017, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm sơ thẩm các nguyên đơn bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H đồng thời được sự ủy quyền của anh Ngô Minh C và luật sư trình bày:*

Vào năm 1985, bà T cùng chồng là công Ngô Hữu Đ có mua của ông Nguyễn Văn H phần đất vườn có diện tích 2.300m<sup>2</sup>, thuộc thửa 2469, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre, việc mua bán có làm giấy tay nhưng đã thất lạc. Thời điểm vợ chồng bà T mua thì trên đất đã có ngôi nhà của ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị B (ông Đ, bà B là cha mẹ của ông Đ) vì trước đó ông Đ, bà B đã mướn phần đất này của ông H cất nhà sinh sống.

Ngày 24/7/1992, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất cho công Ngô Hữu Đ. Thời gian này vợ chồng bà T đã cất nhà trên phần đất này nhưng sau đó bà T phải mua bán, ông Đ đi dạy học nên thuê nhà ở chợ sinh sống cho thuận tiện việc đi lại. Năm 2001, ông Đ bị bệnh tai biến không còn đi dạy học được nên vợ chồng mới về xây dựng lại ngôi nhà mới kiên cố trên nền ngôi nhà cũ trên phần đất này sinh sống và quản lý trồng trọt khoảng 1.000m<sup>2</sup>.

Năm 1989 bà B mất, năm 1998 ông Đ cũng mất. Công Ngô Hữu T là con út cùng vợ là Lư Thị Kim T tiếp tục sinh sống trên ngôi nhà của cha mẹ và quản lý đất xung quanh, cộng vuông mộ khoảng 1.300m<sup>2</sup>.

Từ năm 2001, công Ngô Hữu Đ bệnh tai biến và từ đó sức khỏe ngày càng kém dần, từ ngày 18/11/2006 ông Đ đã bị bán thân, liệt nửa người bên phải, không còn cầm được vật gì, gia đình đã hết sức lo chạy chữa nhưng ông Đ đã mất vào ngày 29/11/2006.

Sau khi ông Đ mất, gia đình bà T rất khó khăn, phần gì đau buồn, phải tảo làm ăn nuôi con nên không quan tâm đến việc đất đai. Năm 2008 bà có đến UBND xã hỏi thì cán bộ địa chính xã cho biết thửa đất của bà đã sang tên cho ông Ngô Văn Đ vào năm 2006, lúc này ông M đang là phó chủ tịch huyện Châu Thành, rồi lên chủ tịch, ông M là người có quyền thế bà không thể khiếu nại được nên đành ngậm ngùi.

Năm 2011, ông M bệnh mất, bà cũng hy vọng sau này anh em bên chồng thương các con bà mà trả lại đất nên bà chưa lên tiếng. Ngày 10/4/2015 bà làm hàng rào trên phần đất mình sử dụng thì công Ngô Hữu T ngăn cản và nói đất này ông Đ đã tặng cho ông M rồi, từ đó mới xảy ra tranh chấp.

Ngày 14/4/2015, bà T đi trích lục hồ sơ thì được biết công Ngô Hữu Đ đã làm hợp đồng tặng cho ông Ngô Văn Đ phần đất này tại UBND xã Tường Đa vào ngày 20/11/2006. Bà T cho rằng ông Đ đã bệnh liệt nửa người, sức khỏe rất kém, tinh thần không còn minh mẫn, đã mất năng lực hành vi dân sự không thể ký tên vào hợp đồng tặng cho này được, bà xác định chữ ký trong hợp đồng tặng cho này không phải chữ ký của ông Đ, tuy nhiên bà không tìm được chữ ký mẫu của ông Đ nên không yêu cầu giám định.

Sau khi ông M mất, con của ông M là Ngô Lê Phương L thừa kế đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa công Ngô Hữu Đ và ông Ngô Văn Đ tại phần đất diện tích 2.300m<sup>2</sup> thuộc thửa 2469, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là một phần thửa 32 tờ bản đồ số 16) đất tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre được UBND xã Tường Đa chứng thực ngày 20/11/2006. Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất do Ngô Lê Phương L đứng tên, phần đất diện tích 2.300m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 32 tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre. Công nhận QSD đất nêu trên cho bà và Ngô Thị Cẩm H, Ngô Minh C. Yêu cầu ông T và bà Tuyên trả lại cho bà và 02 con phần đất 1.231,8m<sup>2</sup> ông T, bà Tuyên quản lý từ trước đất này, bà vẫn để nguyên phần đất có khuôn viên mộ (27m<sup>2</sup>) và phần nhà thờ (66,4m<sup>2</sup>) nằm trên phần đất. Bà đã nhận được họa đồ hiện trạng sử dụng đất và biên bản định giá, bà thống nhất với kết quả đo đạc và định giá này, không có ý kiến gì.

*Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm công Ngô Hữu T được sự ủy quyền của bị đơn Ngô Lê Phương L trình bày:*

Trước năm 1975, ông Đ và bà B là cha mẹ ông có canh tác 06 công đất ruộng của gia đình ông Nguyễn Hồng H tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre. Sau khi hòa bình lập lại cha mẹ ông về cất nhà ở đậu trên phần đất 2.300m<sup>2</sup> của ông H thuộc thửa 2469, tờ bản đồ số 02 cũng tại ấp Thạnh Hưng. Năm 1983, ông H sang nhượng phần đất này cho cha mẹ ông với giá là 02 chỉ vàng 24K, thời gian đó cha mẹ ông xây nhà bán kiên cố để ở.

Năm 1985, cha mẹ ông mới cưới vợ cho Ngô Hữu Đ là bà Phạm Thị T, sau đó cất nhà cho vợ chồng ông Đ ra ở riêng trên phần đất này phần giáp lộ và cho sử dụng đất xung quanh nhà khoảng 1.000m<sup>2</sup>. Khi nhà nước có chủ trương đo đạc cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1992, cha mẹ ông thống nhất để cho con là Ngô Hữu Đ đứng tên, do lúc đó chính sách tập đoàn sản xuất của nhà nước đang thực

hiện mà cha mẹ ông chỉ có 02 người và đứa em còn nhỏ là Ngô Hữu T nên sợ tập đoàn binh quân nhân khẩu sẽ mất đất sản xuất.

Sau khi cha mẹ ông mất (bà B mất năm 1991, ông Đ mất năm 1999) anh em trong gia đình mới họp bàn thống nhất để anh cả là ông Ngô Hữu Đ đứng tên QSD đất tất cả các thửa đất của cha mẹ ông để lại, kể cả phần đất của Ngô Hữu Đ đứng tên.

Do có sự thống nhất này nên ngày 20/11/2006 ông T chở ông Đ đến UBND xã Tường Đa làm thủ tục, ông Đ tặng cho ông M phần đất 2.300m<sup>2</sup> thuộc thửa 2469, tờ bản đồ số 02 tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre có sự chứng kiến của bà Trần Thị H - Chủ tịch UBND xã a. Thời gian này, ông Đ tuy có bệnh sức khỏe kém, đi lại khó khăn nhưng tinh thần rất minh mẫn. Sau đó ông M đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, thời điểm này trên phần đất có ngôi nhà của gia đình ông Đ gồm vợ và 02 con đang sinh sống và vẫn canh tác sử dụng ổn định phần đất chung quanh nhà từ trước. Ngày 29/11/2006 công Ngô Hữu Đ chết.

Năm 2011, ông M bị bệnh qua đời, con ông M là Ngô Lê Phương L thừa kế đứng tên tất cả các thửa đất của ông M, đứng tên kể cả phần đất 2.300m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 16. Anh em còn lại trong gia đình chưa bàn bạc chia thừa kế tài sản của cha mẹ thì đã xảy ra tranh chấp của vợ con ông Đ.

Gia đình cũng muốn hai bên có thể thỏa thuận giải quyết trong tình gia đình, hơn nữa Ngô Hữu Đ cũng được hưởng phần thừa kế của cha mẹ nên Phương L đồng ý cắt chuyển quyền sử dụng đất diện tích 1.070,1m<sup>2</sup> trong phần đất 2.300m<sup>2</sup> cho gia đình bà T theo hợp đồng hiện trạng sử dụng đất ngày 22/12/2016 tại phần đất thuộc một phần thửa 32 tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre. Phần này gia đình bà T đã quản lý, sử dụng từ trước.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Đ và ông M, và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất thửa 32 tờ bản đồ số 16 đã được UBND huyện a, tỉnh Bến Tre cấp cho Ngô Lê Phương L phía bị đơn không đồng ý mà chỉ đồng ý điều chỉnh một phần giấy chứng nhận của Ngô Lê Phương L thửa 32 tờ bản đồ số 16 diện tích 1.070.1m<sup>2</sup> cho bà T và Ngô Thị Cẩm H, Ngô Minh C.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công Ngô Hữu T đồng thời được sự ủy quyền của bà Lu Thị Kim T trình bày:*

Ông thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông T, không có ý kiến gì khác.

Trên phần đất đang tranh chấp có căn nhà của cha mẹ ông ở, sau khi cha mẹ ông chết ông và vợ con tiếp tục ở trên căn nhà này và quản lý sử dụng khoảng 1.300m<sup>2</sup> đất trên tổng diện tích đang tranh chấp là 2.300m<sup>2</sup>. Sau đó ông có xây mở rộng thêm nhà nhưng không làm thay đổi căn nhà cũ, đất xung quanh ông có trồng thêm cam, bưởi... Trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông giao lại phần đất có phần cây trồng của ông thì ông không yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường cho ông huê lợi, công sức và giá trị các cây trồng mà ông đã trồng trên đất. Ông không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc và định giá, không có ý kiến gì.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Châu Thành, ông Nguyễn Duy A trình bày:*

Sau khi xem xét, kiểm tra quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công Ngô Hữu Đ, ông Ngô Văn Đ và bà Ngô Lê Phương L UBND huyện a đã thực hiện đúng quy trình nên không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên trong quá trình thẩm tra, xác minh vụ án có các vấn đề phát sinh, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Châu Thành cấp cho công Ngô Hữu Đ năm 1992 phần đất diện tích 2.300m<sup>2</sup> thuộc thửa 2469, tờ bản đồ số 02 tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre theo Quyết định số 406/QĐ-UBND cấp cho 827 cá nhân. Ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất là cá nhân nên ngày 20/11/2006 ông Đ ký hợp đồng tặng cho ông Ngô Văn Đ là phù hợp. Ngày 12/12/2006 ông M được UBND cấp giấy chứng nhận QSD đất phần đất nêu trên. Ngày 05/5/2009 ông Ngô Văn Đ có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất theo số liệu đo đạc mới bao gồm các thửa cũ: Thửa 2467 diện tích 300m<sup>2</sup> (ONT), thửa 2468 diện tích 1.635m<sup>2</sup> (trồng cây lâu năm), thửa 2469 diện tích 2.300m<sup>2</sup> (lúa), thửa 2472 diện tích 1.328m<sup>2</sup> (lúa). Ngày 19/5/2009 ông Ngô Văn Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BX268323 diện tích 5.863m<sup>2</sup> thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 16 (theo bản đồ địa chính mới). Sau khi ông M chết, ngày 01/7/2014 con ông M là Ngô Lê Phương L lập thủ tục thừa kế theo pháp luật, trên cơ sở thừa kế ngày 11/11/2014 Ngô Lê Phương L được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX268323 diện tích 5.863m<sup>2</sup> thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 16 (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 5.563m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào các Điều 200, 202 Luật đất đai năm 2013; Điều 688, 467 Bộ luật dân sự năm 2005 ; các điều 227, 264, 266, 271, 273, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí;

#### **Tuyên xử:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa công Ngô Hữu Đ và ông Ngô Văn Đ.

- Ghi nhận phía bị đơn đồng ý cắt chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H và anh Ngô Minh C phần đất có diện tích 1.070,1m<sup>2</sup> (thửa 32-1 diện tích 967,2m<sup>2</sup> và thửa 32-2 diện tích 102,9m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre.

- Bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H và anh Ngô Minh C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.070,1m<sup>2</sup> (thửa 32-1 diện tích 967,2m<sup>2</sup> và thửa 32-2 diện tích 102,9m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre.

Tứ cận:

- Đông giáp đất phần còn lại (thửa 32-5);
- Tây giáp lộ ấp Thanh Hưng;
- Nam giáp đất phần còn lại của Ngô Lê Phương L (thửa 32-3, 32-5);
- Bắc giáp đất Nguyễn Thị Mỹ D.

(có họa đồ kèm theo)

- Kiến nghị UBND huyện Châu Thành điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất của Ngô Lê Phương Linh phần đất thửa 32, tờ bản đồ số 16 sang tên cho Phạm Thị T, Ngô Thị Cẩm H và Ngô Minh C phần đất có diện tích 1.070,1m<sup>2</sup> (thửa 32-1 diện tích 967,2m<sup>2</sup> và thửa 32-2 diện tích 102,9m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre.

+Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/8/2017, nguyên đơn bà Phạm Thị T và chị Ngô Thị Cẩm H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án số 46/2017/DS-ST ngày 04/8/2017, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Theo đơn kháng cáo bà T, chị H và tại phiên Tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Minh Th trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 2.300m<sup>2</sup> thuộc thửa 2469, tờ bản đồ số 02 tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre cho ông Đ là đúng trình tự, thủ tục, phía bị đơn cũng thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là đúng nên phía nguyên đơn không phải chứng minh. Vào năm 2006, ông Đ đã bệnh nặng, không thể tự điều khiển hành vi nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông M là không đúng qui định, hơn nữa giữa ông Đ và bà T là vợ chồng phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của bà T và ông Đ nhưng một mình ông Đ ký hợp đồng tặng cho là không phù hợp. Yêu cầu cấp phúc thẩm, xét xử lại bản án sơ thẩm bản án số 46/2017/DS-ST ngày 04/8/2017, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận phần đất đang tranh chấp là của nguyên đơn vì phần đất

*Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:* Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập vào ngày 20/11/2006 đã tuân thủ về mặt nội dung hình thức. Tuy nhiên, bà T cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho thì ông Đ bị mất năng lực hành vi dân sự nhưng bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh; theo xác nhận của ông Tạ Văn Đ thì thời điểm này ông Đ có bị tai biến, đi lại khó khăn nhưng tin thần vẫn còn minh mẫn và có chơi đánh cờ với một vài người ở xóm (B1 186- 188, 201) tuy nhiên đây chỉ là lời trình bày của ông Đ không có chứng cứ chứng minh và mâu thuẫn lời trình bày của bà T. Do đó, Tòa sơ thẩm cần phải xác minh làm rõ có việc ông Đ tham gia đánh cờ hay không? đánh với ai? Ngoài những người làm chứng như ông Đồi, bà Hạnh thì còn ai biết ông Đ vào thời điểm này như thế nào không? Tòa dựa vào lời trình bày của ông Đ, bà H nhận định ông Đ còn minh mẫn là chưa có cơ sở, trong khi đó ông Đ không phải đại diện cơ quan y tế có thẩm quyền để kết luận năng lực hành vi của một cá nhân.

Ngoài ra, bà T còn cho rằng chữ ký trong hợp đồng tặng cho không phải của ông Đ nhưng bà không thu thập được chữ ký mẫu của ông Đ để đi giám định. Trong trường hợp này, Tòa cần hướng dẫn đương sự viết đơn yêu cầu Tòa đi thu thập chữ ký của ông Đ để giám định, vì theo kết luận của cơ quan chuyên môn mới đủ cơ sở xác định chữ ký trong hợp đồng có phải là của ông Đ hay không, đây là tình tiết quan trọng của vụ án cần phải làm rõ. Do đó, Tòa không hướng dẫn đương sự làm thủ tục yêu cầu Tòa thu thập chữ ký của ông Đ là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, Tòa sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, cần hủy án giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Viện kiểm viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DSST ngày 04/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bà Phạm Thị T và bà Ngô Thị Cẩm H và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các nguyên đơn bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H, anh Ngô Minh C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.301,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre giữa công Ngô Hữu Đ và ông Ngô Văn M; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Ngô Lê Phương L đứng tên, phần diện tích 2.300m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre; Công nhận QSD đất nêu trên cho bà T và Ngô Thị Cẩm H, Ngô Minh C; yêu cầu ông T và bà T trả lại cho bà T và 02 con bà T là chị H và anh C phần đất có diện tích 1.231,8m<sup>2</sup> mà hiện ông T, bà T quản lý từ trước đến nay, bà vẫn để nguyên phần đất có khuôn viên mộ (27m<sup>2</sup>) và phần nhà thờ (66,4m<sup>2</sup>) nằm trên phần đất này. Chứng cứ mà phía nguyên đơn khởi kiện là vào năm 1992, ông Ngô Hữu Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần thửa 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc phần đất này, là do vợ chồng bà T, ông Đ mua của ông Nguyễn Văn H vào năm 1985. Bà T cho rằng, đây là tài sản chung của hai vợ chồng ông bà nên không thể có việc vào năm 2006 ông Đ ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà hai vợ chồng đã mua cho ông Ngô Văn M. Mặc khác, năm 2006, ông Ngô Hữu Đ bị bệnh liệt nửa người, tin thần không minh mẫn nên không thể ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Ngô Hữu Đ được. Tuy nhiên, bà không yêu cầu giám định chữ ký của công Ngô Hữu Đ trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn Đ.

[2] Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, chị H và anh Chí, chị Ngô Lê Phương L người đang đứng tên giấy chứng nhận phần đất nêu trên cho rằng, phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn H. Ông H bán lại cho ông bà nội chị L là ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị B vào năm 1983, với giá 2 chỉ vàng 24k. Trước đó, ông Đ, bà B có thuê đất của ông H để cất nhà ở, bà T cũng thừa nhận là đất của ông H, ông Đ, bà B thuê để cất nhà ở. Sau đó, Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị B cho lại công Ngô Hữu Đ phần đất này, đến năm 1992, ông Đ được cấp giấy chứng nhận phần đất mà cha mẹ cho. Mặc dù, chị L cũng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nhưng qua xác nhận của bà Nguyễn Thanh L (B1 90), thì lời

trình bày của chị L có cơ sở. Việc mua bán đất giữa ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn H là có thật. Từ sau giải phóng, ông Đ, bà B có thuê đất của ông H, đến năm 1983, thì ông H bán đất lại cho ông Đ, bà B. Khi cho đất ông Đ, và đến khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ, bà B vẫn ở trên đất. Như vậy, có đủ cơ sở cho rằng, phần đất đang tranh chấp là của ông bà Ngô Văn Đ và Nguyễn Thị B, cho công Ngô Hữu Đ và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.301,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre thì ông Đ cất nhà ở và sinh hoạt một phần thửa được cho. Cụ thể theo kết quả xét thẩm định tại chỗ, phần đất đang tranh chấp tại các điểm A-B-C-D-Đ-E-F-G, gồm 02 thửa 32-1; 32-2 do bà T quản lý sử dụng có diện tích 1070,1m<sup>2</sup>; phần còn lại ông Đ và bà B vẫn quản lý và sử dụng. Đến khi ông Đ, bà B mất, con ông Đ bà B là công Ngô Hữu T tiếp tục quản lý và sử dụng. Đến năm 2006, được sự thống nhất của các anh em trong gia đình nên công Ngô Hữu Đ đã đồng ý chuyển lại một phần thửa 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre cho cha chị L là ông Ngô Văn Đ. Trên cơ sở được ông Đ tặng cho hợp pháp, nên ngày 12/12/2006, ông M được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên. Năm 2011 ông M mất, chị L lập thủ tục thừa kế và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/11/2014. Tuy nhiên, bà T là vợ ông Đ thì cho rằng thửa đất thửa 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre là tài sản chung của hai vợ chồng bà T, ông Đ có trong thời kỳ hôn nhân. Mặc dù, không có một văn bản nào thống nhất, thỏa thuận ông Đ đã đưa khối tài sản trên vào trong khối tài sản chung của vợ chồng nhưng từ khi ông Đ được ông Đ, bà B cho đất thì ông Đ, bà T đã cất nhà trên phần đất ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc định đoạt phần đất đang tranh chấp nêu trên của ông Đ mà không có ý kiến của bà T là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Nhưng năm 2006, mặc dù biết ông Ngô Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trước đó chồng mình là Ngô Hữu Đức đứng tên bà T cũng không có khởi kiện đòi đất của ông M. Nên từ năm 2006 đến năm 2011, việc sử dụng đất của ông M là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình. Từ năm 2011 đến năm 2014 ông M mất, nguyên đơn cũng không có khởi kiện yêu cầu trả đất, nên chị Ngô Lê Phương L kê khai thừa kế là đúng qui định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Do đó không thể tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Ngô Lê Phương L đứng tên, phần diện tích 2.300m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T và Ngô Thị Cẩm H, Ngô Minh C.

Phần đất này trước đây ông Đ và bà B đã sử dụng một phần và ông Đ, bà T cũng sử dụng một phần ổn định, theo biên bản đo đạc 22/12/2016 bà T đang sử dụng là 1070,1m<sup>2</sup> nên chấp nhận một phần khởi kiện của Bà T là phù hợp. Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đồng ý giao lại cho nguyên đơn 1070,1m<sup>2</sup> là không đúng với bản chất khởi kiện của các nguyên đơn. Về phần 300m<sup>2</sup> đất thổ cư, tổng thể diện tích thửa 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre có 300m<sup>2</sup> đất thổ cư, tại phần này đại diện theo ủy quyền



của bị đơn đồng ý chuyển 102m<sup>2</sup> đất thổ cư cho nguyên đơn nên điều chỉnh lại bản án cho phù hợp.

Quan điểm của Kiểm sát viên yêu cầu xác minh lại năng lực hành vi của ông Ngô Văn Đức và thu thập chữ ký của ông Đ, để tiến hành giám định chữ ký của ông Đ trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông Ngô Văn Đ. Hội đồng xét xử nhận thấy, cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh những ai biết về tình trạng sức khỏe của ông Đ tại thời điểm đó, nếu hủy án đem về cấp sơ thẩm cũng không thể xác minh được thêm; tại phiên tòa sơ và phúc thẩm, bà T không yêu cầu giám định chữ ký của ông Đ vì bà không thể cung cấp được chữ ký và chữ viết của ông Đ. Do đó, việc hủy bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bến Tre là không cần thiết.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H.

Điều chỉnh một phần bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 04/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre;

Cụ thể tuyên:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H, anh Ngô Minh C về việc công nhận phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.301,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre, tỉnh Bến Tre cho bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H, anh Ngô Minh C.

-2/ Công nhận bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H và anh Ngô Minh C được nhận phần đất có diện tích 1.070,1m<sup>2</sup> (thửa 32-1 diện tích 967,2m<sup>2</sup> và thửa 32-2 diện tích 102,9m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre

- Bà Phạm Thị T, chị Ngô Thị Cẩm H và anh Ngô Minh C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.070,1m<sup>2</sup> (thửa 32-1 diện tích 967,2m<sup>2</sup> và thửa 32-2 diện tích 102,9m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre, trong đó 102m<sup>2</sup> đất thổ cư.

Tứ cận:

- Đông giáp đất phần còn lại (thửa 32-5);
- Tây giáp lộ ấp Thạnh Hưng;
- Nam giáp đất phần còn lại của Ngô Lê Phương L (thửa 32-3, 32-5);
- Bắc giáp đất Nguyễn Thị Mỹ D.

(Có họa đồ kèm theo)

- Kiến nghị UBND huyện Châu Thành điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất của Ngô Lê Phương L phần đất thửa 32, tờ bản đồ số 16 sang tên cho Phạm Thị T, Ngô Thị Cẩm H và Ngô Minh C phần đất có diện tích 1.070,1m<sup>2</sup> (thửa 32-1 diện

tích 967,2m<sup>2</sup> và thửa 32-2 diện tích 102,9m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp a, xã a, huyện a, tỉnh Bến Tre .

3/ Án phí dân sự sơ thẩm bà T, chị H và anh C phải nộp là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng). Chị L phải nộp là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng). Án phí của bà T, chị H và anh C được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu 0014035 ngày 14/3/2016. Bà T, chị H và anh C đã nộp đủ án phí.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T và chị Ngô Thị Cẩm H mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0010244 ngày 17/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Vậy bà Phạm Thị T và chị Ngô Thị Cẩm H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Huỳnh Ngọc Dũng**

