

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: 210/2024/DS-PT

Ngày: 19-9-2024

V/v “T/c HD tặng cho QSD đất,
chia tài sản chung & chia thừa kế”

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: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Cao Xuân Long

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13-8-2024 và 19-9-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chia tài sản chung, chia thừa kế*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 17-10-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2024/QĐ-PT ngày 02-5-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 129/2024/QĐ-PT ngày 21-5-2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 70^A/2024/QĐ-PT ngày 13-8-2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 156/2024/TB-TA ngày 09-9-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 226/2024/QĐ-TA ngày 12-8-2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Đặng Thùy D, sinh năm 1988 và anh Đặng Công P, sinh năm 1990; cùng địa chỉ Tổ G, đường D, thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1972; Địa chỉ Tổ G, đường D, thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

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

3.1. Bà Lê Thị X, sinh năm 1935; Địa chỉ Tổ G, đường D, thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt, có đơn xin vắng mặt*).

3.2. Bà Trần Thị E, sinh năm 1961; Địa chỉ Tổ G, đường D, thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

3.3. Văn phòng C; Địa chỉ Quốc lộ E, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt, có đơn xin vắng mặt*).

3.4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C; Địa chỉ Số 70 đường T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

4. Người kháng cáo: Ông Đặng Văn T – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là chị Đặng Thùy D và anh Đặng Công P trình bày:

Diện tích đất 1.364m² thuộc thửa 353, 354, 355, tờ bản đồ số 15, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số M 591967 ngày 16-6-1998 cho hộ bà Lê Thị X. Tại thời điểm này, trong hộ gia đình bà X gồm 07 thành viên là: Bà Lê Thị X (bà nội của anh, chị), ông Đặng Văn T (chú ruột của anh, chị), ông Đặng S (cha ruột anh, chị - đã chết năm 2001), bà Trần Thị E (mẹ ruột anh, chị), chị Đặng Thị Thùy V (đã chết năm 1999), Đặng Thùy D và Đặng Công P (chị V, D, P là các con ông S, bà E).

Ngày 20-8-2006, theo yêu cầu của gia đình anh, chị thì bà nội Lê Thị X và chú Đặng Văn T đã ký vào “Giấy cho đất cháu nội” để cho chị D và anh Đặng Công P diện tích 681.5m² (tương đương diện tích của thửa 355) trong tổng diện tích đất nêu trên. Giấy cho đất đã được UBND xã N chứng thực ngày 22-8-2006. Tuy nhiên, do tại thời điểm này anh, chị chưa đủ 18 tuổi nên chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên. Anh, chị nghĩ là bà nội đã cho đất bằng văn bản rồi nên cũng yên tâm sinh sống. Từ năm 2002, UBND huyện C ban hành Quyết định số 828/QĐ-UB ngày 16-5-2002 về việc cấp nhà tình thương xây trên phần đất thửa 355 cho mẹ của anh, chị là bà Trần Thị E. Gia đình sinh sống ổn định trên thửa đất 355, sau đó đã sửa sang và xây mới căn nhà và ở đó cho tới nay. Gia đình anh, chị đã xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất 355. Khi ba chị là ông Đặng S còn sống thì bà X nhiều lần nói cho ông S hết diện tích đất trên vì ông T đã có phần đất riêng ở nơi khác.

Cho đến khoảng đầu năm 2019 thì chú của anh, chị là ông Đặng Văn T có nói với gia đình là bà nội đã tặng cho riêng chú T toàn bộ diện tích các thửa đất 353, 354, và 355. Gia đình anh, chị rất bất ngờ và có tìm hiểu thì được biết ngày 25-01-2019, bà X đã ký hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất 1.364m² thuộc thửa 353, 354, 355, tờ bản đồ số 15 cho ông Đặng Văn T, bao gồm cả diện tích mà bà nội đã tặng cho 2 chị em trước đây. Hợp đồng đã công chứng số 207, quyển số 01-2019 TP-CC-

SCC-HĐGD ngày 25-01-2019, đã cập nhật sang tên cho ông Đặng Văn T ngày 23-02-2019 trên GCNQSD đất.

Như vậy là bà X tự ý định đoạt tài sản chung của hộ gia đình để tặng cho riêng ông T khi chưa có ý kiến các thành viên hộ gia đình là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, chị D và anh P khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho công chứng số 207, quyển số 01-2019 TP-CC-SCC-HĐGD ngày 25-01-2019.

2. Tuyên hủy cập nhật sang tên diện tích đất 1.364m² thuộc thửa 353, 354, 355, tờ bản đồ số 15, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Đặng Văn T ngày 23-02-2019 trên GCNQSD đất và ông T phải trả lại GCNQSD đất cho hộ bà Lê Thị X.

3. Chia khối tài sản chung trên cho 07 phần như sau:

Chị Đặng Thùy D sở hữu diện tích đất 243m² (trong đó 53m² đất thổ cư) tương đương số tiền 71.000.000đ; Anh Đặng Công P sở hữu diện tích đất 243m² (trong đó 53m² đất thổ cư) tương đương số tiền 71.000.000đ; Bà Lê Thị X sở hữu diện tích đất 243m² (trong đó 53m² đất thổ cư) tương đương số tiền 71.000.000đ; Ông Đặng Văn T sở hữu diện tích đất 195m² (trong đó 43m² đất thổ cư) tương đương số tiền 71.000.000đ; Bà Trần Thị E sở hữu diện tích đất 438m² (trong đó 96m² đất thổ cư) tương đương số tiền 71.000.000đ.

Tổng diện tích của chị D, anh P và bà E được chia là 924m², tuy nhiên gia đình anh, chị chỉ nhận diện tích 780m² (trong đó có 300m² đất thổ cư) của thửa 355; chị D và anh Đặng Công P đồng ý để cho mẹ chị là bà Trần Thị E đứng tên, quản lý, sử dụng đất thửa 355. Diện tích đất còn lại là của ông T và bà X.

Về tài sản trên đất: Anh, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết vì sau khi chia tài sản chung thì phần đất của ai có tài sản thì người đó được quyền hưởng.

The các bản tự khai và lời khai tại Tòa án, bị đơn là ông Đặng Văn T trình bày:

Ông là chú ruột của cháu D và cháu P. Mẹ ông là bà Lê Thị X có 03 người con là anh Đặng S, sinh năm 1962 (cha của cháu D và P); chị Đặng Thị H, sinh năm 1966 và ông là Đặng Văn T, sinh năm 1972.

Diện tích đất 1.364m² thuộc thửa 353, 354, 355, tờ bản đồ số 15 nguyên đơn nêu trên có nguồn gốc do một mình bà X vào khai phá từ năm 1973, khi đó anh S chỉ mới 10 tuổi. Sau này anh S có vợ là chị Trần Thị E và sinh được 03 người con là Đặng Thị Thùy V (chết 1999); Đặng Thùy D và Đặng Công P.

Ông là người trực tiếp chăm sóc mẹ ông là bà X. Do đó, bà Xuân t cho ông các thửa đất trên và đã sang tên đất cho ông như cháu D trình bày là có thật và mục

đích là để ông chăm sóc bà khi tuổi già. Hơn nữa, bà X do ông T trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng nên cần phải có chi phí và quyền sử dụng đất do bà X tạo lập nên đây là tài sản riêng của bà X, không phải tài sản chung của hộ gia đình. Việc bà X tặng cho ai là quyền định đoạt của bà X, không cần hỏi đến ý kiến của thành viên hộ gia đình. Bà X hiện đang còn sống nên bà có quyền quyết định về phần tài sản của mình. Ông tôn trọng quyền quyết định của bà X về việc tặng cho diện tích đất trên và việc tặng cho đã hoàn thành hợp pháp theo quy định pháp luật. Ông khẳng định, ông chưa được bà X cho phần đất nơi khác mà đó là bà X bán đất đi để trả nợ cho người khác.

Do đó, việc khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị X trình bày:

Bà X là bà nội của cháu D, cháu P; là mẹ của các anh Đặng Văn T, Đặng S.

Nguồn gốc đất mà nguyên đơn nêu là tài sản riêng của bà được Nhà nước cho phép bà khai hoang phục hóa từ năm 1973 và bà sử dụng ổn định cho tới nay.

Tuy trước đó bà tặng cho đất cháu nội nhưng nay bà rút lại yêu cầu đó để tặng cho lại đất cho con trai bà là anh Đặng Văn T. Ngày 25-01-2019, bà đã ký vào hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất 1.364m² thuộc thửa 353, 354, 355 tờ bản đồ số 15 xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho anh T, thủ tục tặng cho đã xong, tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho anh T thì bà hoàn toàn tự nguyện.

Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Do tuổi cao, sức yếu, đi lại khó khăn nên bà có đơn xin xét xử và giải quyết vắng mặt từ Tòa án cấp sơ thẩm đến cấp phúc thẩm.

- Bà Trần Thị E trình bày:

Bà E là vợ ông Đặng S (chết năm 2001), là mẹ của cháu D và cháu P; Khi chồng bà còn sống thì bà X (mẹ chồng bà) đã hứa cho chồng bà toàn bộ diện tích các thửa đất như cháu D trình bày. Vì thế, gia đình bà đã làm nhà và sinh sống ổn định, đã xây tường rào kiên cố xung quanh thửa đất số 355. Năm 2002, được sự đồng ý của bà X thì UBND huyện C đã cấp nhà tình thương cho bà E, bà và các con sinh sống ổn định từ đó tới nay. Khi chồng bà chết thì bà nội đã viết giấy tặng cho lại cho cháu D và P diện tích 681m². Còn ông T đã được bà X cho phần đất ở nơi khác.

Từ khi về làm dâu nhà bà X thì bà E luôn chăm sóc cho gia đình chồng, có công lao đóng góp và giữ gìn, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Bà E đồng ý với ý kiến của nguyên đơn trình bày. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà đồng ý đứng tên quyền sử dụng đất được chia.

- Văn phòng C, thông qua Văn bản số 05 ngày 10-02-2022 và 80/VPCCTVP ngày 04-7-2023 trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng 207, quyển số 01-2019/TP-CC-SCC-HĐGD ngày 25-01-2019 do Công chứng viên của Văn phòng công chứng nhận, giữa bên tặng cho là hộ bà Lê Thị X với bên nhận tặng cho là ông Đặng Văn T đối với toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 355, 353, 354, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật có liên quan về thành phần hồ sơ, căn cứ pháp luật và trình tự, thủ tục công chứng.

Do không bố trí được người để tham dự các buổi làm việc, phiên hòa giải và các phiên tòa xét xử nên Văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 17-10-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thùy D và anh Đặng Công P đối với ông Đặng Văn T.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 207 quyển số 01-2019TP-CC-SCC-HĐGD ngày 25-01-2019 tại Văn phòng công chứng Trần Văn P1, giữa bà Lê Thị X và ông Đặng Văn T về việc tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.364m² thuộc các thửa 353, 354, 355 tờ bản đồ số 15 xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Hủy cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất ngày 23-02-2019 cho ông Đặng Văn T, theo hồ sơ số 02686 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

- Giao cho bà Trần Thị E được quyền sử dụng diện tích 699,2m² của thửa 355 (có 300m² thổ cư) tờ bản đồ số 15 xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

- Giao cho ông Đặng Văn T được quyền sử dụng đất diện tích 543,7m² (đất LUA) thuộc các thửa 353, 354 tờ bản đồ bản đồ số 15 xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

(Vị trí tứ cận được xác định cụ thể theo mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C lập ngày 10-7-2023).

- Buộc ông T bàn giao GCNQSD đất số M 591967 cấp ngày 16-6-1998 cho hộ bà Lê Thị X đối với diện tích 1.327m² nêu trên cho cơ quan Thi hành án dân sự huyện C để thực hiện theo Bản án;

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 27-10-2023, bị đơn là ông Đặng Văn T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Toà án cấp sơ thẩm không xem xét đến nguồn gốc đất, xét xử không phù hợp pháp luật. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xác nhận GCNQSD đất số 1089 QSDĐ/276-NT ngày 16-6-1998 của UBND huyện C cấp không phải là đất hộ gia đình; công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 207 quyền số 01/2019 TP-CC-SCC-HĐGD ngày 25-01-2019 tại Văn phòng công chứng Trần Văn P1, giữa bà Lê Thị X và ông Đặng Văn T là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Nội dung vụ án: Về nguồn gốc đất 1.364m² thuộc các thửa 353, 354, 355 tờ bản đồ số 15 xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là do bà X khai phá từ năm 1973, khi các con của bà lớn nhất chỉ 11 tuổi, sống phụ thuộc vào mẹ là bà X, các nguyên đơn chưa được sinh ra. Bà E cho rằng khi về làm dâu có đóng góp tôn tạo, bỏ tiền ra trả nợ cho gia đình bà X để giữ lại đất, nhưng bà không chứng minh được việc này. Việc bà X xin cấp GCNQSD đất và được cấp cho hộ gia đình là do áp dụng mẫu chung. Do đó đất là của riêng bà X, không có căn cứ để chia tài sản chung, chia thừa kế tài sản của cha nguyên đơn.

Nay bà X không cho đất các cháu nội như giấy cho đất cháu nội bà ký ngày 20-8-2006 mà bà làm thủ tục tặng cho, đã sang tên toàn bộ các thửa đất nêu trên cho con trai là ông T. Bà E và các nguyên đơn sử dụng đất thực tế sai vị trí so với giấy cho đất năm 2006, nhưng khi chính quyền xây nhà tình thương cho bà E thì bà X đồng ý và vị trí đất hiện nay gia đình nguyên đơn sử dụng cũng đã lâu, cả gia đình bà X đều biết và không phản đối. Do vậy, tuy chưa sang tên đất cho các nguyên đơn nhưng bà Xuân t cho ông T cả phần đất bà đã cho cháu nội sử dụng từ trước đó là không phù hợp, cần phải vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho của bà X cho ông T đối với thửa 355. Tuy nhiên thửa 355 có diện tích đất nhiều hơn diện tích đất bà X đồng ý cho các cháu nêu trong giấy cho đất năm 2006 nên các nguyên đơn phải trả bằng giá trị phần diện tích vượt quá này cho ông T theo giá đã định giá trong quá trình giải quyết vụ án. Các nguyên đơn đồng ý để bà E đứng tên quyền sử dụng đất và bà E đồng ý nên công nhận quyền sử dụng đất cho bà E và bà E phải thanh toán

giá trị phần diện tích vượt quá này cho ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã xin giải quyết vắng mặt hoặc thuộc trường hợp đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và xét thấy việc vắng mặt này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Diện tích đất 1.327m² thuộc thửa 353, 354, 355, tờ bản đồ số 15, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là thửa 353, 354, 355) đã được UBND huyện C cấp GCNQSD đất số M 591967 cho hộ bà Lê Thị X vào ngày 16-6-1998. Bà X và bị đơn cho rằng quyền sử dụng đất là của cá nhân bà X nên ngày 25-01-2019, bà X đã ký hợp đồng tặng cho bị đơn toàn bộ diện tích đất trên, cập nhật biên động sang tên ông Đặng Văn T ngày 23-02-2019 theo hồ sơ số 02686 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C. Còn nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất là của hộ gia đình nên bà X không có quyền tự định đoạt tặng cho.

[3] Xét nguồn gốc các thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà X hay của hộ gia đình bà X, thấy rằng:

[3.1] Bà X khai phá, sử dụng diện tích đất thửa 353, 354, 355 từ năm 1973, sau khi bà từ tỉnh Quảng Nam di chuyển đến huyện C lập nghiệp, việc sử dụng đất thời kỳ này không có giấy tờ có giá trị pháp lý của chính quyền cấp. Tuy nhiên bà X sử dụng liên tục và ổn định, sau giải phóng miền N bà X có đăng ký kê khai và xin cấp GCNQSD đất và được UBND huyện C cấp GCNQSD đất số M 591967 từ ngày 16-6-1998 (*BL 146-148 tập 13*).

[3.2] Khi bà X bắt đầu khai phá sử dụng đất thì bà đã góa chồng, còn các con của bà lớn nhất khi đó chỉ 11 tuổi, nhỏ nhất là 01 tuổi. Do đó, các con cháu của bà X không có công sức đóng góp về vật chất để hình thành nên quyền sử dụng đất, sống phụ thuộc vào bà X nên có hộ khẩu tại nhà bà X. Theo quy định tại Điều 118 Bộ Luật dân sự 1995 thì "*Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ*". Như vậy, hộ có quyền sử dụng đất chung khác với những người cùng có tên trong sổ hộ khẩu nên không thể căn cứ vào thành viên trong sổ hộ khẩu để quyết định phân chia quyền sử dụng đất. Khi đăng ký kê khai và xin cấp GCNQSD đất thì bà X chỉ ghi tên của bà, không có tài liệu nào bà xin cấp

GCNQSD đất cho hộ gia đình nhưng tại GCNQSD đất số M 591967 ngày 16-6-1998 thì UBND huyện C tự ý ghi cấp cho hộ bà X là không chính xác với nguồn gốc hình thành, công sức đóng góp cũng như ý chí tại thời điểm xin cấp Giấy cũng như hiện nay của bà X. UBND huyện C xác định việc ghi hộ gia đình thời kỳ đó là do theo mẫu Giấy chung của ngành địa chính, chứ thực tế cơ quan cấp giấy khi đó không ghi nhận thông tin nào về những người cùng có quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà X. Với những phân tích đã nêu, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở để cho rằng quyền sử dụng đất tuy cấp cho hộ gia đình nhưng thực tế chỉ là của cá nhân bà X, bà X có toàn quyền sử dụng, định đoạt. Bà X không đồng ý quyền sử dụng đất là tài sản chung, vì thế không thể phân chia tài sản chung và chia thừa kế các thửa đất 353, 354, 355 tờ bản đồ số 15, xã N, huyện C theo yêu cầu của nguyên đơn (*BL 40 tập 3, 159 tập 14*).

[4] Xét việc bà Xuân t cho một phần quyền sử dụng đất cho cháu nội là các nguyên đơn, thấy rằng:

[4.1] Gia đình nguyên đơn gồm cha mẹ và các nguyên đơn là con trai, con dâu và cháu nội của bà X, được bà X cho sử dụng đất ít nhất là từ năm 2002 vì vào ngày 16-5-2002, UBND huyện C ban hành Quyết định số 828/QĐ-UB về việc cấp nhà tình thương cho bà Trần Thị E và căn nhà tình thương được xây dựng trên 01 phần thửa đất số 355. Sau đó, gia đình bà E đã sửa sang và xây mới căn nhà, đã xây dựng hàng rào kiên cố quanh thửa đất 355 và sử dụng nhà đất cho tới nay (*BL 31 tập 2, 112 tập 9*).

[4.2] Ngày 20-8-2006, sau khi cha của nguyên đơn chết thì bà X viết “*Giấy cho đất cháu nội*” để cho 02 cháu nội là chị D và anh P (nay là nguyên đơn) một phần đất. Giấy này có chữ ký của cả bà X cùng cô chú của nguyên đơn là ông T, bà H và có UBND xã N chứng thực. Nội dung chỉ ghi bà X cho các cháu một diện tích đất là 681,5m², có các cạnh là 14,5m x 47m, nhưng không ghi số tờ, số thửa. Mặc dù quyền sử dụng đất chưa được sang tên cho nguyên đơn, nhưng thực tế gia đình nguyên đơn đã được bà X đồng ý ký giấy cho ở trên đất của bà và gia đình nguyên đơn đã xây nhà ở ổn định như nêu trên. Trong suốt quá trình gia đình nguyên đơn sử dụng, xây nhà ở trên đất thì bà X, ông T và những người trong gia đình đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối, tranh chấp. Do vậy, cần phải xác định là mặc dù bà X chưa sang tên đất cho các nguyên đơn nhưng việc tặng cho đất cháu nội đã hoàn thành, ổn định trên thực tế, nay bà X không đồng ý cho các nguyên đơn nữa, đem tặng cho bị đơn cả phần đất này là không phù hợp (*BL 37 tập 2*).

[4.3] Tuy Giấy cho đất ngày 20-8-2006 không ghi số tờ số thửa, nhưng theo mô tả tứ cận của “*Giấy cho đất cháu nội*” và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì phần đất bà X cho nguyên đơn chạy dọc giáp theo đường số 8, các thửa 353, 354 và 355 đều có một phần thửa trong tổng diện tích đất bà X cho các nguyên đơn theo giấy cho đất. Vị trí theo giấy đối chiếu vào vị trí nguyên đơn đang

sử dụng hiện nay có sự khác nhau, thực tế nhà ở của nguyên đơn được hình thành từ năm 2002 tại vị trí hiện nay, trước khi bà X ký giấy cho đất cháu nội, nên nếu theo vị trí mô tả trên giấy cho đất là không phù hợp, cần xác định vị trí đất thực tế bà X cho nguyên đơn thuộc thửa 355, thửa này có tổng diện tích là 758m², trong đó có 300m² đất ở. Theo sơ đồ M trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C lập ngày 10-7-2023, điều chỉnh ngày 16-9-2024 phục vụ giải quyết tranh chấp thì thửa 355 diện tích vẫn là 785m², nhưng sơ đồ Mảnh trích đo chỉ thể hiện 699,2m² là do đương sự chỉ ranh thực tế bị thiếu, còn 85,8m² của thửa 355 vẫn đang nằm ngoài ranh chỉ thực tế. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận có 15,4m² theo Mảnh trích đo này hiện do người khác sử dụng nên không yêu cầu chia, do đó diện tích thửa 355 còn 769,6m² (BL 37 tập 2; 229, 230 tập 18).

[4.4] Vì những lẽ trên, cần công nhận cho nguyên đơn được sử dụng toàn bộ thửa đất 355 theo bản đồ địa chính. Do các nguyên đơn đề nghị giao quyền sử dụng đất cho bà E đứng tên, bà E cũng đồng ý nên Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất thửa 355 cho bà E. Tuy nhiên do năm 2006 bà X chỉ ký giấy cho các nguyên đơn sử dụng 681,5m², không phải là cho toàn bộ thửa 355 nhưng nay các thửa đất đã hình thành, ranh giới ổn định nên không điều chỉnh lại, để đảm bảo sự công bằng, diện tích đất dư ra so với diện tích được bà X đồng ý cho thì bà E phải hoàn trả lại bằng tiền. Đất thửa 355 được định giá ngày 09-6-2023 theo giá thị trường là 3.000.000đ/m², nguyên đơn đang sử dụng dư 88,1m² (769,6m² - 681,5m²) so với diện tích bà X đồng ý cho, như vậy thành tiền trị giá là 264.300.000đ. Nay bà X đã cho bị đơn toàn bộ quyền sử dụng đất các thửa đất của bà và đã sang tên bị đơn nên bà E phải trả số tiền này cho bị đơn (BL 114 tập 9).

[5] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa bà X với ông T, thấy rằng:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do bà Lê Thị X ký tặng cho con trai là ông Đặng Văn T 1.364m² đất thuộc các thửa 353, 354, 355. có số công chứng 207 ngày 25-01-2019 tại Văn phòng C.

Ngày 23-02-2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C đã tiến hành chỉnh lý tại trang 04 Giấy CNQSD đất số M 591967 do UBND huyện C cấp ngày 16-6-1998 cho hộ bà Lê Thị X với nội dung “Tặng cho ông Đặng Văn T...”.

Về hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã tuân thủ đầy đủ các quy định về hợp đồng có công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng: Như trên đã nêu, quyền sử dụng đất là của cá nhân bà X nên bà X có quyền tự định đoạt. Tuy nhiên đối với thửa 355 bà X đã cho các nguyên đơn sử dụng trước khi bà tặng cho quyền sử dụng đất này cho bị đơn. Lẽ ra khi tặng cho bị đơn, bà phải dành lại phần đất bà đã cho các nguyên đơn nhưng bà đã sang tên toàn bộ các thửa đất cho bị đơn là không đúng, thuộc trường hợp hợp

đồng tặng cho có đối tượng không thực hiện được một phần liên quan đến thửa đất số 355 theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Do đó Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng 207 ngày 25-01-2019 tại Văn phòng công chứng Trần Văn P1 chỉ hợp pháp đối với 02 thửa là 353 và 354, hợp đồng bị vô hiệu một phần đối với thửa 355 theo quy định tại Điều 130 Bộ luật dân sự (*BL 143-147, tập 13*).

[6] Về nội dung chỉnh lý tặng cho bị đơn quyền sử dụng đất tại trang 4 của GCNQSD đất số M 591967 do UBND huyện C cấp ngày 16-6-1998: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C đã xem xét và chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho ông T là đúng quy định của pháp luật đất đai vì việc này dựa trên cơ sở hợp đồng tặng cho có công chứng đã nêu. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên về nội dung các quan hệ tặng cho thì cần phải áp dụng Khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy một phần phần chỉnh lý nội dung tặng cho bị đơn quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thực hiện ngày 23-02-2019 tại trang 04 của GCNQSD đất số M 591967, do UBND huyện C cấp ngày 16-6-1998, để các đương sự liên hệ với cơ quan chức năng thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 47 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29-7-2024 của Chính phủ, cụ thể đăng ký biến động giảm thửa đất số 355 ra khỏi GCNQSD đất số M 591967 nêu trên để công nhận diện tích thửa đất này cho bà E.

[7] Chi phí tố tụng là 6.841.000đ, nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên phải cùng chịu với bị đơn, mỗi bên 50% tương ứng 3.420.500đ. Do nguyên đơn đã tạm ứng đủ, nên ông T được công nhận quyền sử dụng đất, phải trả lại cho chị D 3.420.500đ.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do quyền sử dụng các thửa đất số 353, 354, 355 không phải là tài sản chung, không chia thừa kế nên án phí cũng phải sửa lại cho phù hợp với nội dung giải quyết tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã phân tích ở trên. Vụ án xem xét tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên án phí là loại không giá ngạch. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, tương ứng 150.000đ. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận, tương ứng 150.000đ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn nộp giấy địa phương xác nhận hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên được giảm 50% án phí. Đối với số tiền bà E phải trả cho bị đơn thì bà E phải chịu án phí có giá ngạch là 5% trên tổng số tiền phải trả, tương ứng 13.215.000đ. Bà E là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

[9] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Khoản 1 Điều 34, các Điều 147, 157, 165, 296, 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 47 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29-7-2024 của Chính phủ; các Điều 130, 407, 408 Bộ luật dân sự; các Điều 12, 13, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Đặng Văn T; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 33/2023/DS-ST ngày 17-10-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thùy D và anh Đặng Công P đối với ông Đặng Văn T.

1. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số công chứng 207, quyền số 01/2019TP-CC-SCC-HĐGD ký ngày 25-01-2019 giữa bà Lê Thị X và ông Đặng Văn T tại Văn phòng công chứng Trần Văn P1 về việc tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần đối với diện tích 785m² thửa 355, tờ bản đồ số 15, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Hủy một phần cập nhật biên động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thực hiện ngày 23-02-2019 về việc tặng cho ông Đặng Văn T theo hồ sơ số 02686, tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 591967 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16-6-1998 cho hộ bà Lê Thị X đối với diện tích 769,6m² thửa 355 (trong đó có 300m² đất ở), tờ bản đồ số 15, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thửa 355 nêu trên.

3. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 769,6m² thửa 355 (trong đó có 300m² đất ở), tờ bản đồ số 15, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thửa 355 nêu trên cho bà Trần Thị E. Vị trí, ranh giới thửa đất theo các điểm tọa độ B-C-3-D-E-5-6-F-H-10-2-A-B của Mảnh trích đo địa chính số 652/07/2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C ký ngày 16-9-2024 kèm theo Bản án.

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để cập nhật biên động quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án này và theo quy định của pháp luật.

5. Bà Trần Thị E phải trả cho ông Đặng Văn T số tiền 264.300.000đ (*Hai trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được

thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chị Đặng Thùy D và anh Đặng Công P về việc chia tài sản chung, chia di sản thừa kế.

7. Chi phí sao lục hồ sơ, thẩm định, định giá, đo vẽ: Ông Đặng Văn T phải trả cho chị Đặng Thùy D số tiền 3.420.500đ (*Ba triệu, bốn trăm hai mươi ngàn, năm trăm đồng*).

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị E được miễn.

- Ông Đặng Văn T phải chịu 75.000đ (*Bảy mươi lăm ngàn đồng*).

- Chị Đặng Thùy D và anh Đặng Công P phải chịu 150.000đ (*Một trăm năm mươi ngàn đồng*), được trừ vào số tiền 3.550.000đ đã đóng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005166 ngày 10-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Chị D, anh P được hoàn trả 3.400.000đ (*Ba triệu, bốn trăm ngàn đồng*).

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn T không phải chịu, được hoàn trả 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001536 ngày 08-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

10. 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19-9-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ