

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 13/2025/DS-PT

Ngày 07 – 01 – 2025

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà
Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ
Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 444/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 10
năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 265/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 334/2024/QĐ-PT ngày 06
tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Trần Công T, sinh năm 1988;

2. Chị Trần Thị L, sinh năm 1970;

3. Anh Trần Văn E, sinh năm 1974;

4. Anh Trần Hải B, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Công T, chị Trần Thị L, anh
Trần Văn E, anh Trần Hải B: Ông Tô Thanh C, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Ấp
A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số A, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Trần Văn K, sinh năm 1945

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông Trần Văn K:

2.1. Anh Nguyễn Vũ P, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

2.2. Chị Phạm Trần Bảo T1, sinh năm 1997; địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt)

2.3. Chị Huỳnh Yên D, sinh năm 2000; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

2.4. Anh Trương Trần Đăng K1, sinh năm 2002; địa chỉ cư trú: Khu V, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1946 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp Thuận Lợi, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1968

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Trần Thị N: Ông Tô Thanh C, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

3. Anh Phạm Quốc T3, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Chị Trần Thị T4, sinh năm 1977 (Có mặt)

5. Anh Văn Quang T5 (Vắng mặt)

6. Anh Văn Quang Đ (Vắng mặt)

7. Chị Lê Thị Mười M (Vắng mặt)

8. Anh Lê Lam T6 (Vắng mặt)

9. Chị Lê Thị Diễm M1 (Vắng mặt)

10. Chị Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

11. Anh Trần Hải D1, sinh năm 2005 (Vắng mặt)

12. Anh Trần Hải L2 (Vắng mặt)

Người giám hộ cho anh Trần Hải L2: Anh Trần Hải B và chị Nguyễn Thị Kiều O;

13. Chị Nguyễn Thị T7, sinh năm 1992 (Vắng mặt)

14. Anh Trần Ngọc L3 (Vắng mặt)

15. Anh Trần Văn T8 (Vắng mặt)

16. Anh Trần Ngọc T9 (Vắng mặt)
17. Chị Trần Ngọc Đ1 (Vắng mặt)
18. Chị Trần Thị K2 (Vắng mặt)
19. Chị Trần Thị P1 (Vắng mặt)
20. Anh Trần Văn M2 (Vắng mặt)
21. Anh Phạm Văn L4 (Vắng mặt)
22. Anh Phạm Ngọc B1 (Vắng mặt)
23. Chị Phạm Thị N1 (Vắng mặt)
24. Chị Phạm Thị D2 (Vắng mặt)
25. Chị Phạm Thị M3 (Vắng mặt)
26. Anh Phạm Văn T10 (Vắng mặt)
27. Anh Phạm Văn L5 (Vắng mặt)
28. Anh Phạm Văn D3 (Vắng mặt)
29. Anh Phạm Văn G (Vắng mặt)

cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Chị Trần Thị L1 và ông Trần Văn K, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án ông Tô Thanh C trình bày:*

Phần đất tranh chấp diện tích 40.790,7m² thuộc thửa số 22, 745, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau do chị L1 đứng tên có nguồn gốc của cụ Trần Văn C1 và cụ Lê Thị N2; đến năm 1950 cụ C1 và cụ N2 cho lại cụ Trần Văn Đ2 và cụ Nguyễn Thị B2 (chết năm 1995); đến năm 1990, ông K kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K có cụ B2, chị N, chị L và anh B trực tiếp sử dụng đất. Đến ngày 15/9/2009, ông K và bà T2 cho một phần đất cho chị N, anh B và anh T; đến ngày 12/7/2021, anh T thuê lại 10 công đất tầm lớn của ông K, giá thuê 2.000.000đ/tháng, không quy định thời hạn. Khoảng tháng 7 năm 2023, ông K ký hợp đồng đo đạc lại phần đất để cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến ngày 11/7/2023 anh T, chị N và anh B có đơn yêu cầu tạm ngừng việc cấp quyền sử dụng đất cho ông K. Đến ngày 15/01/2024, cán bộ Ngân hàng xuống thẩm định đất để cho vay thì mới biết chị L1 đã đứng tên toàn bộ phần đất. Thời điểm này, ông K không biết đã cho đất chị L1 mà chỉ ủy quyền cho chị L1 vay Ngân hàng.

Chị Trần Thị L được ông K cho nền nhà ngang 05m, dài 30m vào năm 2010, không làm văn bản. Anh T, anh B và chị N được ông K cho 05 công đất tầm lớn và mỗi người một nền nhà ngang 05m, dài 30m vào năm 2014, không làm văn bản, đến ngày 15/9/2019 ông K có làm giấy cho đất. Anh Văn E được cho nền nhà

ngang 05m, dài 30m vào ngày 14/01/2024. Cách đây khoảng 20 năm, ông K, bà T2 có hứa cho anh T5, anh Đ và anh D1 mỗi người một nền nhà ngang 05m, dài 30m.

Các nguyên đơn khởi kiện ông K và chị L1, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K với chị Trần Thị L1 ngày 15/11/2023 vô hiệu.

- Theo ông Trần Văn K, chị Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị T2 thống nhất trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông K nên ông K có quyền định đoạt. Ông K, chị L1 và bà T2 không đồng ý tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K và bà Trần Thị L1 ngày 15/11/2023 vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 265/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Công T, chị Trần Thị L, anh Trần Văn E và anh Trần Hải B.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K với chị Trần Thị L1 ngày 15/11/2023 đối với phần đất diện tích 40.790,7m² thuộc thửa số 22, 745 tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 226490, DM 226491 cấp cho chị Trần Thị L1 ngày 07/12/2023 là vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/9/2024, chị Trần Thị L1 có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/9/2024, ông Trần Văn K có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Trần Thị L1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn;

Người đại diện của ông Trần Văn K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phân tranh luận tại phiên tòa:

Anh P phát biểu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K từ năm 1990, không phải cấp cho hộ gia đình. Đến năm 2023 cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn cấp cho ông K đứng tên, nhưng cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông K là chưa chính xác. Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ thời điểm cấp quyền sử dụng đất cho ông K thì hộ ông K gồm có những ai. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với chị L1 đã hoàn thành, đã đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và chị L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Bà T2 là vợ ông K cũng thống nhất việc tặng cho đất của ông K với chị L1. Các nguyên đơn không

có quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với chị L1 vô hiệu. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông K, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Chị L1 phát biểu: Thống nhất với ý kiến phát biểu của anh P, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ông C phát biểu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình chứ không phải cấp cho cá nhân ông K; ông K lập hợp đồng tặng cho chị L1 toàn bộ quyền sử dụng đất được cấp nhưng không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình. Trong phần đất ông K đứng tên quyền sử dụng đất, có phần đất ông K và bà T2 đã cho các người con khác của ông K và bà T2 và những người này đã cất nhà ở trên đất thời gian rất lâu. Hợp đồng tặng cho giữa ông K với chị L1 là không đúng pháp luật, nên án sơ thẩm tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu là có căn cứ. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K và chị L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị T4 phát biểu: Thống nhất hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với chị L1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Các nguyên đơn xác định trong diện tích đất 41.290,7m² mà ông K tặng cho chị L1 thì có phần đất ông K đã tặng cho chị N và các nguyên đơn trước đó nhưng chưa tách quyền sử dụng đất. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024 thể hiện trên phần đất tranh chấp hiện chị N và các nguyên đơn mỗi người đang sử dụng một phần đất. Tại hồ sơ thể hiện có giấy cho đất của ông K, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ có hay không việc tặng cho đất của ông K; chưa đo đạc diện tích đất hiện các nguyên đơn và chị N đang quản lý sử dụng. Vì vậy cần thiết phải làm rõ có việc ông K tặng cho đất cho các nguyên đơn và chị N hay không để làm cơ sở chấp nhận toàn bộ hay một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Trong khi cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề trên nhưng chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với chị L1 vô hiệu là chưa phù hợp, chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trần Văn C1 và cụ Lê Thị N2, đến năm 1950 hai cụ cho lại cụ Trần Văn Đ2 và cụ Nguyễn Thị B2. Đến ngày 01/3/1990 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn K đứng tên, thửa số 4, 5, 6, diện tích 37.500m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 06/11/2023, ông K được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn K, thửa 22, 745, diện tích 41.290,7m². Đến ngày 15/11/2023, ông Trần Văn K lập hợp đồng tặng cho chị Trần Thị L1 toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K được cấp ngày 06/11/2023. Sau khi ông K ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

cho chị L1 thì các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với chị L1, lý do: Phần đất cấp quyền sử dụng cho hộ gia đình nhưng không có ý kiến của các thành viên hộ gia đình, đồng thời trong phần đất ông K đứng tên quyền sử dụng đất tặng cho chị L1 thì trước đó ông K đã có tặng cho các nguyên đơn và chị N mỗi người một phần đất, nhưng chưa tách quyền sử dụng, việc ông K tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho chị L1 là trái pháp luật, thiệt hại đến quyền lợi của các nguyên đơn và chị N.

[2] Xét thấy: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024 thể hiện trên phần đất ông K tặng cho chị L1 hiện tại có các con ông K như Trần Thị L, Trần Văn E, Trần Hải B, Trần Thị N, Trần Công T mỗi người đang quản lý sử dụng một phần đất, có ranh giới tứ cận cụ thể; trong đó có người đã xây cất nhà ở từ nhiều năm trước đó. Đồng thời tại hồ sơ cũng thể hiện có giấy cho đất của ông K cho các con. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía ông K và người đại diện của ông K cho rằng ông K chỉ mới hứa cho đất các con chứ chưa thực hiện việc cho đất, không thừa nhận có việc cho đất cho các con. Như vậy, giữa ông K và các người con của ông K xác định đã được ông K cho đất đã có phát sinh tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản vẽ đo đạc để cấp quyền sử dụng đất cho ông K vào năm 2023 để giải quyết, mà không tiến hành đo đạc để xác định cụ thể đối với phần đất thực tế hiện các nguyên đơn và chị N đang quản lý sử dụng diện tích là bao nhiêu, chưa xem xét làm rõ có việc ông K đã tặng cho đất chị N và các nguyên đơn hay không. Vì vậy, cần thiết phải làm rõ có việc tặng cho đất giữa ông K với các nguyên đơn và chị N hay không, trường hợp xác định có việc tặng cho thì diện tích tặng cho từng người là bao nhiêu để cơ sở xem xét chấp nhận hay không chấp nhận hoặc chấp nhận toàn bộ hay một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Trong khi cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề nêu trên nhưng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của các nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với chị L1 vô hiệu là chưa phù hợp, chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[3] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm xét thấy cần huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là phù hợp.

[4] Do huỷ bản án sơ thẩm, nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét đối với nội dung yêu cầu kháng cáo của ông K và chị L1.

[5] Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K và chị L1 không phải chịu. Ông K được miễn dự nộp; chị L1 đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn anh Trần Công T, chị Trần Thị L, anh Trần Văn E và anh Trần Hải B với bị đơn ông Trần văn K, chị Trần Thị L1. Giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn K, chị Trần L1 không phải chịu. Ông K được miễn dự nộp. Ngày 04 /9/2024, chị L1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001730 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập