

Bản án số: 160/2025/DS-PT

Ngày 10 – 4 – 2025

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất và đòi lại tài sản là 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 Nguyễn A Đam

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: Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 10 tháng 4 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: 03/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2024/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1958 (Có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị L: Bà Nguyễn Thị T, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969 (Có mặt);

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

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Dương Công L1, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Số A, T, khóm H, phường E, thành phố C (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hữu L2, sinh năm 1951 (Vắng mặt);
 2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 (Vắng mặt);
 3. Bà Nguyễn Bích N1, sinh năm 1961 (Vắng mặt);
 4. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1964 (Vắng mặt);
 5. Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1966 (Vắng mặt);
- Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1972 (Vắng mặt);
Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

7. Chị Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1980 (con bà L, vắng mặt);
Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

8. Chị Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1984 (con bà L, vắng mặt);
Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

9. Chị Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1987 (con bà L, vắng mặt);
Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

10. Chị Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1989 (con bà L, vắng mặt);
Địa chỉ cư trú: N4, huyện T, tỉnh Bình Dương.

11. Chị Nguyễn Ngọc L3, sinh năm 1991 (con bà L, vắng mặt);
Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

12. Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1994 (con bà L, vắng mặt);
Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Nguyễn Thị H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Trần Thị L trình bày:*

Ngày 21/9/1994 âm lịch, mẹ chồng bà là cụ Phan Thị T4 có mời gia đình thân tộc họp bàn bạc cho vợ chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ, Trần Thị L về nuôi dưỡng mẹ chồng và thờ cúng cha chồng, đồng thời giao cho vợ chồng bà phần đất diện tích 2.800m² đất do cụ Phan Thị T4 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng đến nay gần 30 năm.

Ngày 29/9/2021 âm lịch, chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ chết, bà thay chồng bà nuôi dưỡng mẹ chồng, thờ cúng chồng và cha chồng.

Đến ngày 18/9/2022 mẹ chồng bà chết, không lâu sau bà Nguyễn Thị H (em chồng bà) đến nhà tuyên bố lấy lại phần đất nói trên và buộc bà tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà H. Bà đã yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thị T4 với vợ chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L vào

năm 1994 đối với phần đất có tổng diện tích 2.800m² (theo đo đạc thực tế là 2.830m²) tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau do cụ Phan Thị T4 đứng tên.

Bà không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H, không đồng ý trả lại phần đất tranh chấp cho bà H vì bà đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp hơn 28 năm, ngoài phần đất tranh chấp ra thì bà không còn phần đất nào khác để ở.

- Theo bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, vì phần đất này là của mẹ bà là cụ Phan Thị T4 đã tặng cho bà ngày 04/5/2022 và đã điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên; phần đất tranh chấp hiện tại do bà Trần Thị L cùng con trai bà L quản lý, sử dụng và từ thời gian nào thì bà không nhớ. Mục đích cụ T4 tặng cho bà phần đất đang tranh chấp nêu trên cho bà năm 2022 là để bà trả nợ vay Ngân hàng N5 - Chi nhánh huyện C thay cho cụ T4 với số tiền vay và lãi là 41.000.000 đồng và chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ T4 đã thế chấp cho Ngân hàng. Đầu năm 2022, khi cụ T4 bệnh, không ai chăm sóc nên bà đã đem cụ T4 về nhà bà để chăm sóc, chữa bệnh. Đã qua bà có đưa tiền cho anh ruột bà là ông Nguyễn Hoàng T1 để trả nợ của cụ T4 cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ T4 về và đưa cho bà quản lý đến nay. Bà xác định không có việc cụ T4 mời thân tộc, gia đình để bàn bạc, thỏa thuận tặng cho phần đất đang tranh chấp cho vợ chồng bà L, ông Đ như bà L trình bày. Đồng thời, bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2022 giữa cụ Phan Thị T4 và bà đối với phần đất có tổng diện tích 2.800m² theo đo đạc thực tế là 2.830m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau và yêu cầu bà Trần Thị L cùng gia đình phải tháo dỡ và di dời nhà trả lại phần đất tranh chấp nêu trên cho bà.

- Theo ông Nguyễn Hữu L2 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị L. Khoảng năm 1994, mẹ ông là cụ T4 có kêu tất cả anh chị em trong nhà đến để họp gia đình, thân tộc về việc tặng cho lại phần đất đang tranh chấp cho em thứ 5 là ông Nguyễn Văn Đ và em dâu ông là bà Trần Thị L. Tại buổi họp có mặt ông, bà Nguyễn Thị N2 (em thứ 3 đã chết năm 2023), bà Nguyễn Ngọc N3 (em thứ 4), còn tất cả những anh chị em còn lại không có mặt do đã có gia đình riêng và không có lập biên bản họp thân tộc, gia đình.

- Theo ông Nguyễn Hoàng T1 trình bày:

Ông là con thứ 8 của cụ T4, đi làm ăn xa từ năm 1984 đến năm 2010 mới trở về nhà ở chung với cụ T4 (trong căn nhà tình nghĩa), trên phần đất đang tranh chấp có 02 căn nhà, 01 căn nhà của vợ chồng anh 5 ông là ông Đ, bà L và 01 căn nhà tình nghĩa ông ở cùng cụ T4. Trước đây, ông đi làm ăn xa nên không biết được việc cụ T4 có tặng cho phần đất này cho ai hay không nên chỉ có ý kiến là nếu cụ T4 cho ai thì người có được quyền quản lý, sử dụng và ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo bà Nguyễn Bích N1 trình bày:

Bà không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà L. Bà là con thứ 6 của cụ Phan Thị T4, cụ Nguyễn Văn C1. Bà có gia đình, sau đó ly hôn và kết hôn lại thì bà có ở gần nhà cụ T4. Thời điểm đó bà có biết vợ chồng anh 5 (ông Đ, bà L) trước đó đã được cha mẹ tặng cho phần đất khoảng 07 công cặp bên phần đất anh 2 (ông Nguyễn Hữu L2) nhưng sau đó đã bán lại cho anh 2 (ông L2) sau đó không có chỗ ở nên mới xin mẹ bà là cụ T4 ở nhờ trên phần đất tranh chấp. Bà xác định cụ T4 không có kêu anh chị em trong gia đình để họp thân tộc, gia đình bàn bạc gì về việc tặng cho phần đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông Đ, bà L mà bà biết việc cụ T4 trước khi chết có cho phần đất này cho em ruột thứ 9 (bà H) để bà H trả tiền vay Ngân hàng cho cụ T4, lý do ông T1 trả thay cho bà H là vì khi vay cụ T4 để tên ông T1 là người thừa kế quyền và nghĩa vụ. Bà đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà H.

- Theo bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà là con thứ 4 của cụ T4, bà thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị L và ông Nguyễn Hữu L2. Bà không đồng ý theo yêu cầu phản tố của H đối với phần đất tranh chấp.

- Theo bà Nguyễn Ngọc D trình bày:

Bà là con thứ 7 của cụ T4, bà có gia đình và sống gần nhà cụ T4 nên biết rõ việc cụ T4 cho vợ chồng ông Đ, bà L ở nhờ trên đất tranh chấp và biết rõ việc cụ T4 cho bà Nguyễn Thị H phần đất này để chăm sóc cụ T4 và trả nợ vay Ngân hàng vì khi đó không có ai sống chung với cụ T4. Đầu năm 2022, cụ T4 sức khỏe yếu nên em út bà là ông Nguyễn Hữu T2 chở cụ T4 đến nhà bà H để ở cho bà H chăm sóc, nuôi dưỡng vì tại thời điểm đó không anh chị em nào chịu chăm sóc, nuôi dưỡng cụ T4. Nên cụ T4 mới cho phần đất đang tranh chấp để bà H chăm sóc, nuôi dưỡng cụ T4 đến hết đời và để trả hết nợ Ngân hàng cho cụ T4. Do đó, bà không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Theo anh Nguyễn Hữu T3 trình bày:

Anh là con của bà L, đang sống cùng bà L tại phần đất tranh chấp từ khi mới sinh cho đến nay. Khi cha anh còn sống thì anh có nghe bà nội anh là cụ T4 nói về việc tặng cho cha mẹ anh phần đất hiện đang tranh chấp. Sau khi cha anh và cụ T4 chết mới phát sinh tranh chấp, chứ trước đó không có phát sinh tranh chấp với ai. Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ anh là bà Trần Thị L, không có ý kiến gì. Anh không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2024/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thị T4 với ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L năm 1994 đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 2.830m², thửa số 519, tờ bản đồ 06 (nay là thửa 516, 547 tờ bản đồ số 05, chỉnh lý năm 2017) tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau đứng tên Phan Thị T4 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đã điều chỉnh trang 4 cho bà Nguyễn Thị H năm 2022).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa cụ Phan Thị T4 với bà Nguyễn Thị H đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 2.830m², thửa số 519, tờ bản đồ 06 (nay là thửa 516, 547 tờ bản đồ số 05, chỉnh lý năm 2017) tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau đứng tên Phan Thị T4 (Đã điều chỉnh trang 4 cho bà Nguyễn Thị H năm 2022).

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

Ngày 03/12/2024, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa cụ Phan Thị T4 với bà Nguyễn Thị H đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 2.830m², thửa số 519, tờ bản đồ 06 tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà Nguyễn Thị H giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông L1 phát biểu: Việc cụ T4 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H là thực tế có xảy ra, có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T; thời điểm lập hợp đồng tặng cho, cụ T4 vẫn còn minh mẫn. Tuy phần chứng thực hợp đồng của sai sót nhưng không làm thay đổi phần nội dung của hợp đồng tặng cho. Khi được tặng cho, bà H phải trả nợ thay cụ T4 cho Ngân hàng số tiền 41.000.000 đồng để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cụ T4 đã thế chấp Ngân hàng. Phần đất được tặng cho đã được chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đứng tên. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ phát biểu: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T4 với bà H ngày 22/4/2022 đã vi phạm khoản 2 Điều 10 và khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015 của Chính phủ về chứng thực. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận vào ngày 01/5/2022 (ngày Quốc tế lao động và nhằm ngày chủ nhật) nên việc điều chỉnh không có giá trị pháp lý. Thời điểm lập hợp đồng tặng cho, cụ T4 đã 86 tuổi, nhưng không có văn bản nào của cơ sở y tế có thẩm quyền kết luận về sự minh mẫn và nhận thức, làm chủ hành vi của cụ T4; thời điểm tặng cho, trên đất có nhà và công trình kiến trúc của bà L, nhưng việc tặng cho giữa cụ T4 với bà H không có đề cập đến là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà L không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, sửa bản án sơ thẩm: Công nhận hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thị T4 với bà Nguyễn Thị H; Ghi nhận sự tự nguyện của bà H giao cho bà L phần diện tích đất gắn với căn nhà bà L đang ở diện tích theo đo đạc 93,1m² và lối đi ngang 01m, chiều dài từ lộ vào đến phần đất giao cho bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Trần Thị L khởi kiện bà Nguyễn Thị H, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thị T4 với vợ chồng bà L là ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L vào năm 1994 đối với phần đất có tổng diện tích 2.800m² (theo đo đạc thực tế là 2.830m²) tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, đồng thời có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa cụ Phan Thị T4 với bà H đối với phần đất có tổng diện tích 2.800m² (theo đo đạc thực tế là 2.830m²) tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau và yêu cầu bà L cùng gia đình phải tháo dỡ và di dời nhà trả lại phần đất nêu trên cho bà H. Bản án sơ thẩm xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà L không có kháng cáo; bà H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ T4, là mẹ của và bà H và ông Nguyễn Văn Đ (chồng bà Trần Thị L), nằm trong tổng diện tích 17.600m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0080896 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp 10/02/1995 cho cụ T4 đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đến năm 2002, cụ T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ diện tích 14.800m², diện tích còn lại của cụ T4 là 2.800m². Đến năm 2022, cụ T4 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H toàn bộ diện tích đất 2.800m² còn lại của cụ T4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích đo đạc thực tế 2.830m²), hợp đồng tặng cho được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C chứng thực ngày 20/4/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được chỉnh lý trang 4 cho bà H đứng tên ngày 04/5/2022.

[3] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T4 với bà H, xét thấy: Hợp đồng tặng cho được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối. Hình thức hợp đồng được lập thành văn bản theo quy định, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; hợp đồng được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C và đã được chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ T4 đứng tên cho bà H đứng tên. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T4 với bà H đã có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Hơn nữa, trước khi cụ T4 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ T4 đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền, theo bà H trình bày việc cụ T4 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà có điều kiện là bà phải trả

khoản nợ Ngân hàng cho cụ T4. Bà H đã thanh toán khoản nợ Ngân hàng thay cho cụ T4 với số tiền 41.000.000 đồng để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện thủ tục tặng cho giữa cụ T4 với bà H. Đồng thời, phần đất nêu trên hiện nay các anh chị em của bà H (là con của cụ T4) cũng không có ai tranh chấp, yêu cầu chia thừa kế hoặc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa cụ T4 với bà H vô hiệu.

[4] Đối với ý kiến tranh luận của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ cho bà L cũng như nhận định của bản án sơ thẩm cho rằng khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì cụ T4 đã 86 tuổi, đang mắc bệnh, việc đi lại khó khăn; như vậy, cụ T4 khi xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H là không còn minh mẫn nên hợp đồng tặng cho là vi phạm về nội dung theo quy định pháp luật, xét thấy là chưa có cơ sở thuyết phục. Bởi lẽ, tại hồ sơ không thể hiện có tài liệu chứng cứ nào xác định cụ T4 không còn minh mẫn; đồng thời cũng chưa có cơ sở khoa học nào khẳng định người có độ tuổi 86 tuổi, đang mắc bệnh, đi lại khó khăn, là không còn minh mẫn. Trong khi đó, tại biên bản ghi lời trình bày của ông Nguyễn Khắc H2, là công chức Tư pháp – Hộ tịch của Ủy ban nhân dân xã T ngày 11/11/2024, là người trực tiếp mang hợp đồng tặng cho giữa cụ T4 với bà H đến nhà bà H cho cụ T4 ký tên, khi đó có bà H, bà N1, ông T1 là con của cụ T4; thời điểm đó cụ T4 đi lại khó khăn nhưng vẫn còn minh mẫn, nhận thức, giao tiếp tốt, cụ T4 trực tiếp ký tên và ghi họ tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[5] Đối với ý kiến tranh luận của Trợ giúp viên pháp lý cho rằng việc chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/5/2022, là ngày Quốc tế Lao động và là ngày chủ nhật nên việc điều chỉnh không có giá trị pháp lý, xét thấy: Về chữ số được ghi tại phần chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khó xác định đó là số “1” hay số “4”. Tuy nhiên, tại Công văn số 657/CNVPĐKĐĐ, ngày 19/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc xác nhận chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0080896, xác định ngày chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị H là ngày 04/5/2022.

[6] Về chứng thực hợp đồng: Tại biên bản ghi lời trình bày của ông Nguyễn Khắc H2, là công chức Tư pháp – Hộ tịch của Ủy ban nhân dân xã T ngày 11/11/2024 trình bày: Đối với phần chứng thực ghi địa điểm chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T là do biểu mẫu ghi sẵn, khi làm lại sơ suất không có sửa lại phần địa điểm chứng thực. Ông H2 khẳng định việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T4 cho bà H, Ủy ban nhân dân xã T thực hiện đúng theo quy định, việc không ghi giờ, phút chứng thực là do lỗi kỹ thuật khi đánh máy. Xét thấy, việc cụ T4 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H là có thực tế xảy ra, việc tặng cho là ý chí tự nguyện của cụ T4, không trái pháp luật, đạo đức xã hội; mặc dù việc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T có sai sót về địa điểm, thời gian, nhưng làm thay đổi nội dung của hợp đồng tặng cho giữa cụ T4 với bà H.

[7] Với các căn cứ trên, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T4 với bà H là chưa phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T4 với bà H là phù hợp.

[8] Tại phiên toà phúc thẩm, phía bà H tự nguyện giao cho bà L phần diện tích đất gắn với căn nhà bà L đang ở diện tích 93,1m² và lối đi chiều ngang 01m (tính từ điểm M6 đo trở qua điểm M5), chiều dài từ lộ bê tông vào đến phần đất giao cho bà L, xét thấy đây là sự tự nguyện của bà H nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Thị H, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị H không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Điều 309 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2024/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Thị T4 với ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L vào năm 1994 đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 2.830m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, do cụ Phan Thị T4 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được điều chỉnh trang 4 cho bà Nguyễn Thị H đứng tên ngày 04/5/2022.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H.

Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa cụ Phan Thị T4 với bà Nguyễn Thị H đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 2.830m², tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, do cụ Phan Thị T4 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được điều chỉnh trang 4 cho bà Nguyễn Thị H đứng tên ngày 04/5/2022.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H về việc giao cho bà Trần Thị L diện tích đất gắn liền với căn nhà của bà L đang ở theo đo đạc thực tế diện tích 93,1m² và lối đi chiều ngang 01m (tính từ điểm M6 đo trở qua điểm M5), chiều dài từ lộ bê tông vào đến phần đất giao cho bà L; đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Chi phí tố tụng số tiền là 11.994.000 đồng, bà Trần Thị L phải chịu, bà L đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L được miễn chịu án phí. Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí. Ngày 14/11/2023, bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012548 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu. Ngày 03/12/2024, bà H đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018957 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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