

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 438/2024/DS-PT

Ngày: 21/8/2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Ngọc Thư Trúc,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 298/2024/TLPT-DS ngày 18
tháng 7 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DSST, ngày 04/5/2024 của Tòa án
nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 367/2024/QĐ-PT ngày 23/7/2024,
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Dương Văn B, sinh năm 1940;

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B:

Dương Thị L, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông B, bà L, ông T, ông T1, bà K,
bà H, ông M: (có mặt)

Luật sư Võ Trọng K1 - thuộc Đoàn Luật sư thành phố H;

Địa chỉ: B B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Dương Văn T2, sinh năm 1962; (có mặt)

Dương Văn T3, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, ông T3:

Dương Văn M1, sinh năm 1971; (có mặt)
Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Dương Thị K2, sinh năm 1974; (có mặt)
Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Dương Thị Kim H1, sinh năm 1960; (có mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Dương Văn M1, sinh năm 1971; (có mặt)
Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Dương Thị L, sinh năm 1970; (có mặt)
Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Dương Văn D, sinh năm 1975; (có mặt)

Dương Văn L1, sinh năm 1997; (có mặt)

Dương Văn N, sinh năm 2009;

Người đại diện theo pháp luật của Dương Văn N:

Dương Văn D, sinh năm 1975; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Trần Thị T4, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

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

Nguyễn Thị L2, sinh năm 1974; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Dương Văn L1, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Dương Văn S, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: số B, Tổ I, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Văn Phòng C; (xin vắng mặt)

Người Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn S1 - Trưởng Văn Phòng;

Địa chỉ: số A B Khu phố B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Văn Phòng C1; (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Lâm Phú H2 – Trưởng Văn Phòng;

Địa chỉ: số C Quốc lộ A, ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*. *Người kháng cáo:* Bị đơn Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N, Trần Thị T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L2;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*. *Theo án sơ thẩm, các nguyên đơn trình bày:* Ông Dương Văn B và bà Nguyễn Thị Đ (bà Đ đã chết ngày 27/8/2017), có 08 người con gồm:

Dương Thị Kim H1, Dương Văn T2, Dương Văn S, Dương Văn T3, Dương Thị L, Dương Văn M1, Dương Thị K2, Dương Văn D.

Vào năm 1977, ông B và bà Đ có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn T5 và Nguyễn Văn N1 02 thửa đất có tổng diện tích hơn 4,5ha tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00303 ngày 11/5/1998 (thửa 812, 819) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00586 ngày 31/10/2002 (thửa 813, 830, 833) và thửa 1199 với tổng diện tích 46.405,1m². Quá trình sử dụng đất có thay đổi về số thửa và diện tích đất;

Di sản bà Đ: Nguồn gốc đất trên của ông B và bà Đ nhận chuyển nhượng khi các con còn nhỏ, không có công sức hay đóng góp gì vào việc tạo lập khối tài sản này, nên xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà Đ. Bà Đ chết không để lại di chúc, nên di sản bà Đ để lại là ½ diện tích đất đã được cấp giấy nói trên, chưa chia cho ai;

Sau bà Đ chết, ông B tự ý làm hợp đồng tặng cho toàn số diện tích trên và sang tên chuyển quyền sử dụng cho Dương Văn D, Dương Văn L1 (con ông D), Dương Văn N (con ông D), cụ thể:

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01165, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 833, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.708,2m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091396, số vào sổ CS00780. Người được tặng cho Dương Văn N. Ngày 19/01/2018, Dương văn N2 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01169, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C3 cho thửa đất số 1475, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 10.090,9m², loại đất ở nông thôn 300m², còn lại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091392, số vào sổ CS00778. Người được tặng cho Dương Văn L1 và Dương văn D1. Ngày 29/12/2017, Dương văn L3 và Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01167, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C3 cho thửa đất số 1199, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.326m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091393, số vào sổ CS00782. Người được tặng cho Dương văn L3 và Dương Văn D. Ngày 29/12/2017, Dương Văn L1 và Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01164, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C3 cho thửa đất số 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m², loại đất trồng cây hàng năm, theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091395, số vào sổ CS00781. Người được tặng cho Dương Văn D. Ngày 19/01/2018 Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01168, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 819, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 9.340,5m², loại đất rừng sản xuất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091397, số vào sổ CS00777. Người được tặng cho Dương văn L3 và Dương Văn D. Ngày 29/12/2017 Dương văn L3 và Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01166, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C3 cho thửa đất số 830, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.640,5m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091394, số vào sổ CS00779. Người được tặng cho Dương Văn D. Ngày 19/01/2018 Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên;

Việc ông B tự lập thủ tục chuyển tên quyền quyền sử dụng đất qua cho Dương Văn D, Dương Văn L1 và Dương Văn N là trái quy định pháp luật bởi các lý do sau:

Các thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà Đ. Bà Đ chết không để lại di chúc, nên di sản bà Đ để lại là ½ diện tích đất đã được cấp giấy nói trên, chưa chia cho ai. Việc ông Dương văn B1 tự ý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho cha con ông Dương Văn D, Dương Văn L1 và Dương Văn N mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế của bà Đ là vi phạm về pháp luật thừa kế, gây thiệt thòi cho quyền lợi của những người thừa kế tài sản của bà Đ;

Ngoài ra, ông B1 đã già yếu không còn minh mẫn, lợi dụng việc này cha con ông D đã lừa dối yêu cầu ông B1 sang tên quyền sử dụng để vay tiền (vì ở chung nhà) nên ông B1 không biết đã ký hợp đồng tặng cho, sau đó cha con ông D đã được cấp chủ quyền đất và chiếm đoạt tài sản, không lo gì cho ông B1 lúc tuổi già.

Thời điểm từ tháng 5/1998 (khi Ủy ban cấp quyền sử dụng đất) cho đến ngày 14/12/2017 (ngày sang tên chuyển quyền sử dụng đất) hộ ông B1 gồm có:

Dương Văn B, Nguyễn Thị Đ (chết ngày 27/8/2017), Dương Thị L, Dương Thị K2, Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N, Nguyễn Thị L2;

Quyền sử dụng đất của ông B là cấp cho hộ gia đình. Do hộ gia đình quản lý canh tác. Trong hộ còn có Dương Thị L và Dương Thị K2;

Tuy nhiên khi ông B tự lập thủ tục chuyển tên quyền quyền sử dụng đất qua cho Dương Văn D, Dương Văn L1 và Dương Văn N là không có sự đồng ý của Dương Thị L và Dương Thị K2, không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là trái quy định pháp luật, xâm phạm quyền lợi của Dương Thị L và Dương Thị K2;

Vì vậy yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn B với các ông Dương Văn D, Dương Văn L1 (con ông D), Dương Văn N (con ông D) gồm:

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01165, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 833, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.708,2m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091396, số vào sổ CS00780. Người được tặng cho Dương Văn N;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01169, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 1475, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 10.090,9m², loại đất ở nông thôn 300m², còn lại đất trồng cây hàng năm khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091392, số vào sổ CS00778. Người được tặng cho Dương Văn L1 và Dương Văn D;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01167, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 1199, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.326m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091393, số vào sổ CS00782. Người được tặng cho Dương văn L3 và Dương Văn D;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01164, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m², loại đất trồng cây hàng năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091395, số vào sổ CS00781. Người được tặng cho Dương Văn D;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01168, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 819, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 9.340,5m², loại đất rừng sản xuất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091397, số vào sổ CS00777. Người được tặng cho Dương văn L3 và Dương Văn D;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01166, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 830, tờ bản

đồ số HQC2, diện tích 3.640,5m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091394, số vào sổ CS00779. Người được tặng cho Dương Văn D;

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn D, Dương Văn L1 (con D), Dương Văn N (con D) đối với các thửa đất nêu trên.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/9/2023, các nguyên đơn trình bày: Ngày 22/3/2023, yêu cầu: Hủy bỏ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn B với các ông Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N. Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N đối với các thửa đất nêu trên;

Trong quá trình giải quyết vụ án chúng tôi phát hiện được các thửa đất gồm: số thửa 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m²; thửa đất số 833, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.708,2m²; số thửa 830, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.360,5m²; số thửa 819, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 9.340,5m² và số thửa 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m² ông Dương Văn D, Dương Văn L1 (con D), Dương Văn N (con D) đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị T4, sinh năm 1973, cư trú ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ và T4 đang đứng tên quyền sử dụng đất, hiện chỉ còn lại 01 thửa đất số số 1475, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 10.090,9m², loại đất ở nông thôn 300m², còn lại đất trồng cây lâu năm.

Việc ông Dương Văn D, Dương Văn L1 và Dương Văn N tự lập thủ tục chuyển tên quyền quyền sử dụng đất qua cho bà Trần Thị T4 là trái quy định pháp luật, có tính chất của việc tẩu tán tài sản được ông B sang tên chuyển quyền chưa hợp lệ:

Yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn D, Dương Văn L1 (con ông D), Dương Văn N (con ông D) với bà Trần Thị T4 gồm:

Hợp đồng ngày 28/9/2022, số công chứng 9148, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 833, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.708,2m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 19/01/2018, số giấy CL571346, số vào sổ CS00843. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4;

Hợp đồng ngày 28/9/2022, số công chứng 9148, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m², loại đất trồng cây hàng năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 19/01/2018, số giấy CL571348, số vào sổ CS00844. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4;

Hợp đồng 28/9/2022, số công chứng 9148, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 830, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.640,5m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 19/01/2018, số giấy CL571347, số vào sổ CS00842. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4;

Hợp đồng ngày 03/11/2022, số công chứng 10434, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 1199, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.326m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 29/12/2017, số giấy CM312939, số vào sổ CS00827. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4;

Hợp đồng ngày 03/11/2022, số công chứng 10434, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 819, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 9.340,5m², loại đất rừng sản xuất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 29/12/2017, số giấy CM312942, số vào sổ CS00825. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4;

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị T4 đối với 05 thửa đất nêu trên.

Bị đơn ông Dương Văn D trình bày: Ông là con út của ông Dương Văn B và bà Nguyễn Thị Đ, sống chung với cha mẹ từ nhỏ và chăm lo nuôi dưỡng cha mẹ. Cha mẹ tôi có tổng diện tích đất 46.405,1m², trong đó có phần diện tích đất 23.647,7m² là vợ chồng tôi ở chung với cha tôi làm mới mua được nhưng để cho cha tôi đứng tên;

Sau khi bà Đ chết, ông B đã làm hợp đồng tặng cho ông, L1 và N 06 thửa đất gồm:

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01165, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 833, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.708,2m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091396, số vào sổ CS00780. Người được tặng cho Dương Văn N. Ngày 19/01/2018 Dương văn N2 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01169, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C3 cho thửa đất số 1475, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 10.090,9m², loại đất ở nông thôn 300m², còn lại đất trồng cây hàng năm khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091392, số vào sổ CS00778. Người được tặng cho Dương Văn L1 và Dương văn D1. Ngày

29/12/2017 Dương Văn L3 và Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01167, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C3 cho thửa đất số 1199, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.326m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091393, số vào sổ CS00782. Người được tặng cho Dương Văn L3 và Dương Văn D. Ngày 29/12/2017 Dương Văn L3 và Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01164, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C3 cho thửa đất số 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m², loại đất trồng cây hàng năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091395, số vào sổ CS00781. Người được tặng cho Dương Văn D. Ngày 19/01/2018 Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01168, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 819, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 9.340,5m², loại đất rừng sản xuất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091397, số vào sổ CS00777. Người được tặng cho Dương Văn L3 và Dương Văn D. Ngày 29/12/2017 Dương Văn L3 và Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01166, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C3 cho thửa đất số 830, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.640,5m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091394, số vào sổ CS00779. Người được tặng cho Dương Văn D. Ngày 19/01/2018 Dương Văn D đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong đó có 03 thửa đất vợ ông ở chung với cha ông làm mới mua được nhưng để cho cha tôi đứng tên là số thửa 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m²; thửa đất số 833, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.708,2m² và thửa đất số 830, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.360,5m². Tổng diện tích 23.647,7m². Việc cha ông cho đất ông và các con của ông nhưng chỉ đứng tên trong giấy mà thôi, thực tế là ông B vẫn quản lý sử dụng và hưởng lợi trên đất;

Theo yêu cầu của ông B và các anh chị em, ông không đồng ý vì thời điểm làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất ông B vẫn còn minh mẫn, không bị cưỡng ép, tự nguyện tặng cho. Mặc khác các anh, chị em ruột không có tranh

chấp và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Nay Cha tôi cứ tiếp tục ở trên căn nhà và đất đối với thửa đất số 1475, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 10.090,9m², loại đất ở nông thôn 300m², còn lại đất trồng cây lâu năm ông không có tranh chấp;

Hiện tại ông và các con ông đã chuyển nhượng hết 05 thửa đất cho Trần Thị T4, sinh năm 1973, cư trú ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ và T4 đang đứng tên quyền sử dụng đất, hiện chỉ còn lại 01 thửa đất số số 1475, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 10.090,9m², loại đất ở nông thôn 300m², còn lại đất trồng cây lâu năm.

Tại tờ tự khai ngày 01/8/2023 và biên bản hòa giải ngày 17/8/2023, bị đơn ông Dương Văn L1 và là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Dương Văn D, không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các nguyên đơn.

Tại Văn bản ý kiến ngày 20/7/2023 ông Lê Văn S1 đại diện Văn phòng C trình bày: Ngày 14/12/2017, Văn phòng C nhận được phiếu yêu cầu công chứng của hộ ông Dương Văn B yêu cầu công chứng 06 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong đó: Tặng cho ông Dương Văn N 03 thửa đất gồm số thửa 1490, diện tích 16.299m²; số thửa 833, diện tích 3.708,2m²; số thửa 830, diện tích 3.640,5m². Tặng cho ông Dương Văn D và Dương Văn L1 03 thửa đất gồm số thửa 1199, diện tích 3.326m²; số thửa 819, diện tích 9.340,5m²; số thửa 1475, diện tích 10.090,9m². Hồ sơ ông B xuất trình đủ điều kiện tặng cho theo quy định nên công chứng viên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Ý kiến Văn phòng công chứng Lê Văn S1 về việc Văn phòng C công chứng 06 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như sau: giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng C không có ý kiến gì, việc xử lý do Tòa án quyết định.

Ngày ngày 20/7/2023 ông Lê Văn S1 đại diện Văn phòng C có đơn xin vắng mặt.

Tại Văn bản ý kiến ngày 11/10/2023 ông Lưu Lâm Phú H2 đại diện Văn phòng C1 trình bày: Ngày 28/9/2022, Văn phòng C1 (tên gọi cũ là Văn phòng C4) nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất do ông Dương Văn N đứng tên (ông Dương văn D1 là người đại diện) gồm số thửa 1490, diện tích 16.299m²; số thửa 833, diện tích 3.708,2m²; số thửa 830, diện tích 3.640,5m²;

Ngày 03/11/2022 Văn phòng C1 (tên gọi cũ là Văn phòng C4) nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất do ông Dương Văn D và Dương Văn L1 đứng tên gồm số thửa 1199, diện tích 3.326m² và số thửa 819, diện tích 9.340,5m²;

Ý kiến Văn phòng C1 về việc Văn phòng C1 công chứng 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: giao dịch chuyển nhượng quyền sử

dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật về công chứng. Thời điểm công chứng Văn phòng C1 không có nhận văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn kê biên quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày ngày 11/10/2023 ông Lưu Lâm Phú H2 đại diện Văn phòng C1 có đơn xin vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Trần Thị T4 trình bày: Ông Dương Văn D là em rể của chồng bà. Bà có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn N (ông Dương Văn D là người đại diện), ông Dương Văn D và Dương Văn L1 05 thửa đất gồm số thửa 1490, diện tích 16.299m²; số thửa 833, diện tích 3.708,2m²; số thửa 830, diện tích 3.640,5m²; số thửa 1199, diện tích 3.326m² và số thửa 819, diện tích 9.340,5m²;

Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 28/9/2022 tại Văn phòng C1. Giá chuyển nhượng tổng cộng 05 thửa đất là 2.800.000.000đồng. Việc mua bán giao tiền mặt và có trừ nợ là 1,2 tỉ đồng;

Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất này. Khi bà nhận chuyển nhượng đất thì không có ai tranh chấp. Các thửa đất này bà đã cho ông D thuê lại để trồng khóm nên cũng chưa có đầu tư gì trên đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không có thể chấp ở Ngân hàng nào. Theo yêu cầu của các nguyên đơn thì bà không đồng ý hủy hợp đồng vì việc mua bán giữa bà và gia đình ông D là hợp pháp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DSST, ngày 04/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 127, 131, 132, 158, 163, 164, 221, 274, 276, 278, 281, 407, 408, 579, 580 của Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 166, 168, 169, 170, 188, 203 của Luật đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Dương Văn B, bà Dương Thị Kim H1, ông Dương Văn T2, ông Dương Văn T3, bà Dương Thị L, ông Dương Văn M1 và bà Dương Thị Kiều .

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn B với ông Dương Văn D, ông Dương Văn L1 và Dương Văn N (do ông D làm đại diện) cùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn D, ông Dương Văn L1 và Dương Văn N (do ông D làm đại diện) với bà Trần Thị T4 là vô hiệu.

Hủy bỏ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn B với các ông Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N (con ông D do ông D làm đại diện) gồm:

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01165, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 833, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.708,2m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091396, số vào sổ CS00780. Người được tặng cho Dương Văn N.

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01169, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 1475, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 10.090,9m², loại đất ở nông thôn 300m², còn lại đất trồng cây hàng năm khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091392, số vào sổ CS00778. Người được tặng cho Dương Văn L1 và Dương văn D1.

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01167, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 1199, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.326m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091393, số vào sổ CS00782. Người được tặng cho Dương văn L3 và Dương Văn D.

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01164, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m², loại đất trồng cây hàng năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091395, số vào sổ CS00781. Người được tặng cho Dương Văn D.

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01168, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 819, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 9.340,5m², loại đất rừng sản xuất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091397, số vào sổ CS00777. Người được tặng cho Dương văn L3 và Dương Văn D.

Hợp đồng ngày 14/12/2017, số công chứng 01166, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, tặng cho thửa đất số 830, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.640,5m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 24/11/2017, số giấy CK091394, số vào sổ CS00779. Người được tặng cho Dương Văn D.

Hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N (con ông D do ông D làm đại diện) với bà Trần Thị T4 gồm:

Hợp đồng ngày 28/9/2022, số công chứng 9148, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 833, tờ bản đồ số

HQC2, diện tích 3.708,2m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 19/01/2018, số giấy CL571346, số vào sổ CS00843. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4.

Hợp đồng ngày 28/9/2022, số công chứng 9148, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m², loại đất trồng cây hàng năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 19/01/2018, số giấy CL571348, số vào sổ CS00844. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4.

Hợp đồng 28/9/2022, số công chứng 9148, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 830, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.640,5m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 19/01/2018, số giấy CL571347, số vào sổ CS00842. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4.

Hợp đồng ngày 03/11/2022, số công chứng 10434, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 1199, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.326m², loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 29/12/2017, số giấy CM312939, số vào sổ CS00827. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4.

Hợp đồng ngày 03/11/2022, số công chứng 10434, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C2, chuyển nhượng thửa đất số 819, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 9.340,5m², loại đất rừng sản xuất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày ngày 29/12/2017, số giấy CM312942, số vào sổ CS00825. Người được chuyển nhượng Trần Thị T4.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn D và Dương Văn L1 số giấy CM 312940, số vào sổ CS00826 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 29/12/2017 đối với thửa đất số 1475, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 10.090,9m², loại đất ở nông thôn 300m², còn lại đất trồng cây hàng năm khác, tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T thu hồi 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị T4 gồm:

Số giấy DH 748015, số vào sổ CS03413 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 20/10/2022 đối với thửa đất số 830, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.640,5m², loại đất trồng cây lâu năm.

Số giấy DH 748016, số vào sổ CS03414 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 20/10/2022 đối với thửa đất số 833, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.708,2m², loại đất trồng cây lâu năm.

Số giấy DH 748017, số vào sổ CS03415 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 20/10/2022 đối với thửa đất số 1490, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.299m², loại đất trồng cây hàng năm khác.

Số giấy DH 844289, số vào sổ CS03486 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 28/11/2022 đối với thửa đất số 1199, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 3.326m², loại đất trồng cây lâu năm.

Số giấy DH 844290, số vào sổ CS03485 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 28/11/2022 đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 9.340,5m², loại đất rừng sản xuất.

Các thửa đất tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Ông Dương Văn B đại diện hộ gia đình ông được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý đất đai để lập thủ tục xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất của hộ gia đình ông theo quyết định này.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Văn D, ông Dương Văn L1 và ông Dương Văn N (do ông D làm đại diện) phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Văn D, ông Dương Văn L1, ông Dương Văn N (do ông D làm đại diện) và bà Trần Thị T4 phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho các nguyên đơn ông Dương Văn T3, bà Dương Thị L, ông Dương Văn M1 và bà Dương Thị K2 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020175 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước.

Hoàn trả cho ông Dương Văn B, bà Dương Thị Kim H1, ông Dương Văn T2, ông Dương Văn T3, bà Dương Thị L, ông Dương Văn M1 và bà Dương Thị K2 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020224 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/5/2024, bị đơn Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L2; kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ngày 15/5/2024, bị đơn Trần Thị T4 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về yêu cầu 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2022 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N, Trần Thị T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Bà Dương Thị Kim H1, ông Dương Văn T2, bà Dương Thị L, ông Dương Văn M1 và bà Dương Thị K2 đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra nhiều luận cứ và cho rằng nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung với các lý do sau:

Các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc ông B và bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn T5 và Nguyễn Văn N1, các con không có công sức hay đóng góp vào việc tạo lập khối tài sản này nên đây là tài sản chung của vợ chồng ông B, bà Đ. Bà Đ chết không để lại di chúc, nên di sản bà Đ để lại là ½ diện tích đất đang tranh chấp;

Án sơ thẩm hủy tất cả các hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông B và ông D, anh L1, anh N là chưa phù hợp bởi vì ông B được quyền định đoạt ½ quyền sử dụng thuộc quyền sử dụng của ông trong khối tài sản chung vợ chồng và 01 kỷ phần thừa kế ông được hưởng từ di sản của bà Đ và ông D cũng được hưởng 01 kỷ phần thừa kế từ bà Đ nên ông B được quyền tặng cho ông D diện tích 28.358,67m²;

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2022 và ngày 03/11/2022 được xác lập giữa ông Dương Văn D, anh Dương Văn L1 và Dương Văn N với bà Trần Thị T4 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội, có đối tượng không thực hiện được, cần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng hồ sơ không thể hiện văn bản Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu;

Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trên thửa 1475 có căn nhà của vợ chồng ông Dương Văn T2, bà Nguyễn Thị D2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ và đưa bà D2 vào tham gia tố tụng;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại các điều 457, 500 Bộ luật dân sự, Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo các ngày 14 và 15 tháng 5 năm 2024 của những người kháng cáo thì những người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Ông Dương Văn S, đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Lê Văn S1, đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên phiên tòa phúc thẩm vẫn được tiến hành xét xử theo quy định;

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1]. Xét về nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp:

Căn vào lời trình bày và thừa nhận của đương sự: Ông Dương Văn B, bà Nguyễn Thị Đ là vợ chồng, xác lập hôn nhân trước năm 1975 và tại thời điểm năm 1977, ông B, bà Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Văn T5, ông Nguyễn Văn N1 02 thửa đất có tổng diện tích hơn 4,5ha, tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Ông B được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00303 ngày 11/5/1998, thuộc thửa 812, 819, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00586 ngày 31/10/2002, thuộc thửa 813, 830, 833 và thửa 1199 cho hộ ông Dương Văn B với tổng diện tích 46.405,1m²;

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00303 ngày 11/5/1998 thuộc thửa 812, 819 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00586 ngày 31/10/2002 thuộc thửa 813, 830, 833 và thửa 1199 với tổng diện tích 46.405,1m² đất cấp cho hộ ông Dương Văn B;

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V686054 số vào số 00586QSĐĐ/1209/QĐUB(H) gồm các thửa đất số thửa 813, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 16.022m², loại đất ĐM; số thửa 830, tờ bản đồ số HQC2, diện

tích 3.521m², loại đất LN.K và số thửa 833, tờ bản đồ số HQC2, diện tích 4.742m², loại đất LN.K do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Dương Văn B, ngày 31/10/2002;

Do đó, có căn cứ xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà Đ tạo lập trong thời kỳ hôn nhân gồm các thửa đất 812, 819, 813, 830, 833 và 1199, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông T5, ông N1 từ năm 1977, tại thời điểm đó các con của ông B, bà Đ chưa thành niên nên không có công sức đóng góp vào tài sản trên.

[2.1.2]. Xét về sự biến động các thửa đất đang tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Đ chết ngày 27/8/2017 nên phát sinh hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ gồm có: Dương Thị Kim H1, Dương Văn T2, Dương Văn S, Dương Văn T3, Dương Thị L, Dương Văn M1, Dương Thị K2, Dương Văn D và ông Dương Văn B;

Di sản của bà Đ để lại là một phần hai diện tích các thửa đất nêu trên là 23.202,55m²;

Hàng thừa kế của bà Đ gồm 09 người nên mỗi người được hưởng một kỷ phần là diện tích đất 2.587,06m²;

Do đó phần diện tích đất ông B có quyền định đoạt là 25.780,61m², ông Dương Văn D có quyền định đoạt diện tích đất 2.587,06m²;

Như vậy ông Dương Văn B chỉ có quyền định đoạt diện tích đất là 28.367,67m².

Tại thời điểm ngày 24/11/2017, ông B đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông B được đứng tên toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất nêu trên với tư cách là hộ ông Dương Văn B;

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn B ngày 24/11/2017, Chi nhánh - Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 cung cấp thì trong toàn bộ hồ sơ không thể hiện các đồng thừa kế của bà Đ từ chối nhận di sản của bà Đ hoặc văn bản tự phân chia di sản thừa kế của bà Đ;

Tại thời điểm ngày 14/12/2017, ông Dương Văn B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho Dương Văn D, Dương Văn L1 và Dương Văn N nhưng các đồng thừa kế của bà Đ (trừ ông B, ông D) cũng không có văn bản thể hiện ý chí từ chối nhận di sản của bà Nguyễn Thị Đ;

Như vậy ông Dương Văn B đã lập hợp đồng tặng cho ông Dương Văn D, Dương Văn N, Dương Văn L1 các thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Dương Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/01/2018, thuộc thửa đất 833, diện tích 3.708,2m²;

Dương Văn L1, Dương Văn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2017, thuộc thửa đất 1475, diện tích 10.090,9m²;

Dương Văn L1, Dương Văn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2017, thuộc thửa đất 1199, diện tích 3.326m²;

Dương Văn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/01/2018, thuộc thửa đất 1490, diện tích 16.299m²;

Dương Văn L1, Dương Văn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2017, thuộc thửa đất 819, diện tích 9.340,5m²;

Dương Văn D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2018, thuộc thửa đất 830, diện tích 3.640,5m².

Ngày 28/9/2022, ông D, anh N, anh L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T4 gồm các thửa 1490 diện tích 16.299m², thửa 833 diện tích 3.708,2m², thửa 819 diện tích 9.340,5m², thửa 830 diện tích 3.640,5m², thửa 1199 diện tích 3.326m². Tổng diện tích 36.314,2m² và bà Trần Thị T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nêu trên.

[2.1.3]. Xét hình thức, nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017:

Căn cứ vào 06 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017 giữa ông Dương Văn B và Dương Văn D, Dương Văn N, Dương Văn L1 thì các văn bản nêu trên xét về hình thức, nội dung của hợp đồng thì không vi phạm về hình thức, nội dung của hợp đồng;

Tuy nhiên, như đã nhận định trên, ông B, ông D chỉ định đoạt một phần tài sản đối với các thửa đất nêu trên và các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ vô hiệu một phần;

Nếu tính 06 kỷ phần thừa kế của bà Đ thì tổng diện tích đất của 06 kỷ phần là 15.522,36m², trong khi thửa đất 1475 có diện tích 10.090,9m², ông D, anh L1 đang đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng, chưa chuyển nhượng cho người thứ ba.

[2.1.3]. Xét hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2022 và ngày 03/11/2022:

Năm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó: 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2022 và 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 giữa Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N và bà Trần Thị T4 xét về hình thức, nội dung của hợp đồng thì không vi phạm về hình thức, nội dung của hợp đồng;

Bà Trần Thị T4 là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D, anh L1, anh N và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2022 và ngày 03/11/2022 giữa Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N và bà Trần Thị T4, nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự;

Tòa án cấp sơ thẩm có ban hành thông báo ngày 15/01/2024 Tòa án nhân dân huyện Tân Phước có ban hành Thông báo số 01/2024/TB-TA, thông báo cho bà Trần Thị T4 về việc đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và tổng đạt cho bà Trần Thị T4;

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không có giải thích cho bà T4 hay lập biên bản làm việc với bà T4 giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và ý kiến của bà T4 và phải được ghi vào biên bản, lưu vào hồ sơ vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa thực hiện thủ tục trên đối với các đương sự.

Trong các biên bản hòa giải và công khai chứng cứ, cũng như biên bản tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ bà T4 có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

Từ những nhận định trên nhận thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cho hộ ông Dương Văn B, thì tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất phải có sự đồng ý của thành viên trong hộ là không chính xác, như đã nhận định trên. Mặt dù trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Dương Văn B, xét về nguồn gốc đất thì đây là tài sản chung của ông Dương Văn B và bà Nguyễn Thị Đ;

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố 06 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu là chưa phù hợp mà chỉ vô hiệu một phần đối với phần tài sản ông B, ông D không được quyền định đoạt;

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông B tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là do ông D, anh L1, anh N lừa dối ông B vì ông B không minh mẫn là không có căn cứ. Bởi vì, các hợp đồng trên được ông B ký tên và công chứng, chứng thực theo quy định. Ngoài ra cũng không có căn cứ xác định ông B không minh mẫn tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng Quyết định của cơ quan có thẩm quyền tuyên bố ông B là người mất năng lực hành vi dân sự hay bị hạn chế năng lực hành vi dân sự;

Bà T4 là người thứ ba ngay tình, theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự thì phải được bảo vệ;

Căn cứ giải đáp số 01 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao tại phần III, mục 2 thì thuộc trường hợp Tòa án phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba;

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục đo đạc, định giá tài sản đang tranh chấp để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu có căn cứ tuyên bố hợp đồng vô hiệu;

Trên thửa đất số 1475, căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thì tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thừa nhận vào năm 2019, vợ chồng ông Dương Văn T2 được ông D đưa cho quản lý, sử dụng diện tích đất có chiều ngang 05m, chiều dài khoảng 80m và xây dựng một ngôi nhà trên phần đất này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ để đưa người tham gia tố tụng;

Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục chung.

Vì hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại án phí dân sự phúc thẩm cho những người kháng cáo theo quy định.

[4]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DSST, ngày 04/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại ông Dương Văn D, Dương Văn L1, Dương Văn N, Nguyễn Thị L2, Trần Thị T4 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông D, anh L1, anh N, bà L2, bà T4 mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0003349, 0003350, 0003351, 0003352 ngày 14/5/2024 và biên lai thu số 0003353 ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Tân Phước;
- THADS huyện Tân Phước;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu