

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **75/2019/DS-PT**

Ngày: 23/5/2019

V/v: “*Tranh chấp xin hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Hà

Các Thẩm Phán: Ông Lê Văn Quý

Ông Ngô Thanh Sỹ

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm – Thư ký
Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 228/2018/TLPT-DS ngày 13/12/2017 về việc “*Tranh chấp xin hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2019/QĐ-PT ngày 12/3/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2019/QĐ-HPT ngày 29/3/2019 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 137a/2019/QĐPT-DS ngày 17/04/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1936.

1.2 Bà Trần Thị Q, sinh năm 1937.

Cùng trú tại địa chỉ: 47, đường Y, khu 3, ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- **Người đại diện theo ủy quyền của cụ Trần Thị Q:** Cụ Nguyễn Văn L (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2013 và Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2017).

2. Bị đơn:

2.1 Bà Tạ Thị M, sinh năm 1955.

2.2 Nguyễn Thanh M, sinh năm 1993

Cùng trú tại địa chỉ: 217, tổ 5, ấp 3, xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- **Người đại diện theo ủy quyền cho bà M và ông M:** Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 29/37, tổ 8, khu phố A, Thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 20/3/2018).

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1979 - Luật sư thuộc Công ty luật Minh Việt – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: khu phố 3, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1983.

Nơi đăng ký HKTT: 47, đường Y, khu A, ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Nhà chưa có số, tổ A, đường L, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.2 UBND huyện T.

- **Người đại diện theo uỷ quyền:** bà Lương Thị L – Phó Chủ tịch UBND huyện T (Theo văn bản ủy quyền số 5358/UBND-NC ngày 25/8/2016)

3.3 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

- **Người đại diện theo uỷ quyền:** Ông Nguyễn Văn T2 – Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh T (Theo Văn bản ủy quyền số 4584/STNMT-VP ngày 08/8/2017).

(Ông L, ông T và Luật sư T1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn L và cụ Trần Thị Q trình bày:

Vợ chồng cụ L, cụ Q có người con trai là ông Nguyễn Thanh T3. Ông T3 chung sống với bà Tạ Thị M từ năm 1991 nhưng không đăng ký kết hôn. Năm 1993, ông T3 và bà M sinh được một người con là anh Nguyễn Thanh M.

Năm 1993, cụ L và cụ Q dùng tiền của mình để (mua) nhận chuyển nhượng

thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai nhưng do khi đó chưa có hộ khẩu tại Đồng Nai nên các cụ nhờ bà M đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện cấp cho bà M ngày 06/10/2000). Cũng năm 1993, các cụ bỏ tiền ra xây nhà trên đất và sử dụng nhà, đất liên tục từ đó đến nay. Bà M không ở chung với các cụ.

Năm 2011, ông T3 chết. Đến ngày 14/4/2012, bà M tự ý lập hợp đồng tặng cho anh M thửa đất này và việc tặng cho này đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã ghi nhận tại trang bổ sung giấy chứng nhận vào ngày 27/4/2012. Trên cơ sở này, tháng 12/2012, anh M đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các cụ phải trả cho anh M quyền sử dụng thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hồ Nai 3 và căn nhà trên đất.

Các cụ không đồng ý với yêu cầu của anh M vì nhà, đất này là của các cụ chứ các cụ không ở nhờ. Đồng thời ngày 06/5/2014, các cụ gửi đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hồ Nai 3 đã được bà M, anh M xác lập và được Văn phòng công chứng Hồ Nai chứng thực ngày 04/4/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M đối với thửa đất này.

Mặc dù tháng 6 năm 2014, anh M đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã ra Quyết định số 43/2014/QĐST-DS ngày 30/6/2014 đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh M về việc kiện đòi nhà, đất với các cụ nhưng các cụ vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của mình. Các cụ chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết 02 yêu cầu trên chứ không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn là anh Nguyễn Thanh M trình bày:

Thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hồ Nai 3 là của bà M - mẹ anh nhận chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mẹ anh đã lập thủ tục đúng quy định của pháp luật tặng cho anh thửa đất này. Mẹ anh cũng là người bỏ tiền ra xây căn nhà trên thửa đất này. Cụ L và cụ Q – ông, bà nội anh chỉ là người ở nhờ. Do vậy anh đã khởi kiện để đòi lại nhà, đất này nhưng vì thời điểm tháng 6/2014, mẹ anh bị bệnh nặng, việc đi lại theo kiện gặp nhiều khó khăn nên anh đã rút đơn khởi kiện để sau này sẽ khởi kiện lại sau.

Như đã trình bày, đất là của mẹ anh và việc mẹ anh tặng cho anh quyền sử dụng thửa đất này là hợp pháp nên anh không đồng ý việc hủy hợp đồng và không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông, bà nội của anh đã yêu cầu.

Bị đơn là bà Tạ Thị M trình bày:

Bà công nhận bà và ông T3 chung sống với nhau từ năm 1991 nhưng không đăng ký kết hôn. Bà và ông T3 chỉ có một người con là anh M. Năm 1993, bà mua (nhận chuyển nhượng) của bà Phạm Thị Kim Quy thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hồ Nai 3 với giá 06 lượng (cây) vàng 24k loại 95%. Bà đã thanh toán đầy đủ cho bà Quy và đưa tiền cho ông T3 và cha của ông T3 là cụ L xây nhà trên đất. Sau khi xây nhà xong, do cụ L, cụ Q (cha mẹ của ông T3) không có chỗ ở nên bà cho

cụ L, cụ Q ở nhờ trên nhà, đất này. Khi chính quyền địa phương thông báo làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đồng loạt cho cả khu vực), do bận công việc nên bà đưa giấy tờ cho ông T3 đi làm thủ tục kê khai giúp. Ông T3 đã đưa cho cụ L đi kê khai, đăng ký giúp bà và năm 2000, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2011, ông T3 bị bệnh nên qua đời và bà cũng phát hiện mình bị bệnh nặng nên ngày 04/4/2012, bà đã làm thủ tục tặng cho thửa đất này cho anh M.

Đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Việc bà tặng cho anh M quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật nên bà không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của cụ L và cụ Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim P trình bày:

Toàn bộ thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hồ Nai 3 và tài sản trên đất là của cha, mẹ bà là cụ L và cụ Q chứ bà không có quyền lợi, đóng góp gì vào khối tài sản này. Trước đây thì bà ở cùng cha mẹ trên thửa đất này nhưng đã hơn 02 năm nay, bà theo chồng về sinh sống tại thị trấn Trảng Bom, không còn ở trên thửa đất này nữa. Bà không còn có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này nên xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

Trong văn bản số 3285/UBND-TNMT ngày 31/7/2014 của UBND huyện Trảng Bom phúc đáp Thông báo của Tòa án về việc thụ lý đơn phản tố và trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện UBND huyện Trảng Bom trình bày:

Bà Tạ Thị Mai làm đơn kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999, tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hồ Nai 3, với diện tích 237m², loại đất thổ cư, nguồn gốc mua của bà Phạm Thị Kim Quy năm 1993. Đơn được Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ xã Hồ Nai 3, xét duyệt đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Trên cơ sở hồ sơ xét duyệt và tờ trình của UBND xã Hồ Nai 3, tờ trình của phòng địa chính, ngày 17/01/2000, UBND huyện ban hành Quyết định số 44/QĐ-UBH, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 4 tại xã Hồ Nai 3 cho 376 trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong đó có bà Tạ Thị M.

Việc kê khai, đăng ký và quy trình, thủ tục xét duyệt, cấp giấy chứng nhận QSDĐ của bà Tạ Thị M đã thực hiện theo đúng quy định tại Thông tư số 346/TT-ĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính.

Ngày 04/4/2012, bà M làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất này cho anh Nguyễn Thanh M và hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Nai. Ngày 27/4/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Trảng Bom (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom) chỉnh lý trang bổ sung giấy chứng nhận cho anh Nguyễn Thanh M.

Việc bà M tặng cho anh M quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

Từ kết quả rà soát hồ sơ của bà Tạ Thị M lưu tại cơ quan đăng ký đất đai (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom),

thấy rằng việc ông L và bà Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M và đăng ký biến động cho anh M là không có cơ sở.

Còn có việc vợ chồng cụ L nhờ bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì UBND huyện không biết vì đây là việc nội bộ của gia đình họ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do điều kiện công tác của đơn vị rất bận, không thể tham gia các buổi làm việc cũng như phiên tòa xét xử vụ án. Vì vậy người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Trảng Bom yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, cũng như phiên tòa xét xử vụ án.

Tại văn bản số 537 và 538/VPĐK ngày 17/8/2017 của ông Nguyễn Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình bày:

Thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom có diện tích 237m² được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 394380 ngày 06/10/2000, đứng tên bà Tạ Thị M. Ngày 04/4/2012, bà M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất này cho anh M, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hố Nai. Ở thời điểm bà M chuyển quyền sử dụng đất cho anh M, thửa đất này không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển quyền và đã làm đầy đủ hồ sơ, thủ tục theo luật định. Căn cứ Điều 4 Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT, ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 27/4/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Trảng Bom chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 394380 cho anh M. Như vậy về trình tự chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 63/2017/DS-St ngày 12/9/2017 của TAND huyện Trảng Bom đã tuyên xử:

Căn cứ: Các Điều: 26, 34, 147, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 128, 198, 410, 691 của Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2, Điều 24, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L và Bà Trần Thị Q.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M được Văn phòng công chứng Hố Nai chứng thực ngày 04/4/2012 đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ địa chính số 48, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 934380 do UBND huyện Thống Nhất (nay là huyện Trảng Bom) cấp cho hộ bà Tạ Thị M ngày 06/10/2000 đối với thửa đất nêu trên, kể cả phần chỉnh lý biến động (ở “trang bổ sung giấy chứng nhận”) cho anh Nguyễn Thanh M được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng

đất (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai) thực hiện ngày 27/4/2012 .

2. Về chi phí tố tụng và án phí, tạm ứng án phí:

Bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M phải chịu chi phí giám định, định giá, sao lục tài liệu, chứng cứ là 27.042.000đ (hai mươi bảy triệu không trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M đã nộp đủ số tiền này.

Bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

Trả lại cho ông Nguyễn Văn L Bà Trần Thị Q số tiền tạm ứng án phí mà cụ L, cụ Q đã nộp là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006658 ngày 08/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

Ngày 28/9/2017, bị đơn Bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Về sự vắng mặt của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Người có quyền nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom và chị Nguyễn Thị Kim P có đơn xin vắng mặt tại cấp phúc thẩm, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ và những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không kháng cáo nên căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách đương sự của vụ án, về quan hệ pháp luật:

Trước đây, anh M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà Q phải trả cho anh M quyền sử dụng thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hố Nai 3 và căn nhà trên đất, tuy nhiên sau đó anh M đã rút đơn khởi kiện và Tòa án sơ thẩm đã ra quyết định số 43/2014/QĐST-DS ngày 30/6/2014 đình chỉ giải một phần vụ án mà cụ thể là đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh M. Do yêu cầu khởi kiện của anh M đã được đình chỉ giải quyết, trong khi ông L, bà Q vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Do vậy Tòa án đã thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự, ông L, bà Q trở thành nguyên đơn; anh M, bà M trở thành bị đơn là chính xác và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo của bà M và anh M:

Bà M và anh M cho rằng nhà và đất tranh chấp là của bà M, Bà M nhận chuyển nhượng thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hố Nai 3 của bà Phạm Thị Kim Quy, xét kháng cáo của bà M và anh M về nguồn gốc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hố Nai 3 nhận thấy theo lời trình bày của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Quy thì bà Quy và bà Cúc đều khẳng định bà Quy chuyển nhượng cho bà M chứ bà Cúc, bà Quy không giao dịch, mua bán với ông L (BL 322,323,324). Về vấn đề nguồn gốc đất thì phía nguyên đơn ông L, bà Q xuất trình

chứng cứ là “Giấy cam kết” với nội dung bà M xác định diện tích đất tranh chấp mua của bà Quy là của ông L bà Q, bà chỉ là người đứng tên dùm vì khi mua đất năm 1993 ông L bà Q không có hộ khẩu tại Đồng Nai nên ông bà đưa vàng nhờ bà M mua dùm vì bà M là con dâu của ông bà là vợ của ông T3 con trai của ông bà, giá chuyển nhượng là 06 cây vàng là tài sản của ông L bà Q”(BL 278).

Xét thấy, quá trình sử dụng đất: Ông L bà Q sử dụng đất nhà tranh chấp liên tục từ năm 1993 đến nay, về tài sản trên đất bà M và anh M cho rằng căn nhà chính xây trên thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hố Nai 3 là do bà M thuê ông Lê Ngọc T1 xây. Ông L và bà Q thì xác định căn nhà này do ông L thuê ông Trần Văn Cư xây dựng. Cả hai bên ông L bà Q, bà M anh M đều không xuất trình được hóa đơn chứng từ mua vật tư xây nhà cũng như hợp đồng thuê xây dựng, song ông Cư và ông T1 thì cả ông Cư và ông T1 đều nhận mình là người đứng ra xây căn nhà này, nhưng cả hai ông Cư và ông T1 đều khai ông L là người trực tiếp có mặt trông coi việc xây dựng nhà và thực tế cả hai bên thừa nhận khi xây nhà xong, cụ L và cụ Q sử dụng nhà, đất liên tục từ đó đến nay, bà M cho rằng bà cho ông L bà Q ở nhờ vì ông L bà Q là bố mẹ chồng nhưng bà M anh M không có chứng cứ chứng minh và cũng không được ông L bà Q thừa nhận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy cấp cho bà M anh M nhưng cụ L là người trực tiếp đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà M thừa nhận là ông L là người đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tranh chấp, về vấn đề này ông L bà Q cho rằng bà M là con dâu đồng thời ông bà chưa có hộ khẩu nên ông bà vẫn nhờ bà M đứng tên dùm còn bà M thì cho rằng bà nhờ ông T3 chồng bà và ông T3 đưa cho ông L bà Q đi kê khai dùm. Đồng thời tại “Giấy cam kết” lập ngày 05/6/2011 thể hiện nội dung “*Đến nay, ông L, bà Q đã đầu tư xây dựng trên đất nêu trên cũng là tài sản của ông L bà Q. Bất cứ khi nào ông L, bà Q yêu cầu thì tôi (Tạ Thị M) có trách nhiệm ký giấy tờ chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bất cứ người nào mà ông L bà Q chỉ định*” (BL278).

Bà M trình bày bà chưa bao giờ lập văn bản này và chữ ký, chữ viết họ tên “*Tạ Thị M*” không phải chữ ký, chữ viết của bà. Tại Kết luận giám định số 663/C54-P5 ngày 26/4/2014 của Viện Khoa học hình sự vẫn kết luận chữ ký và chữ viết họ tên “*Tạ Thị M*” trong “Giấy cam kết” là viết, ký trực tiếp và đó đúng là chữ ký, chữ viết của bà M.

Tại cấp sơ thẩm, bà M cho rằng cần phải giám định để xác định có dấu vân tay của ông T3, bà M trong “Giấy cam kết” này không? Tòa án trung cầu và tại Kết luận giám định số 2094/1-C54B ngày 08/8/2016 của Phân Viện khoa học hình sự tại TP. Hồ Chí Minh kết luận: “*Qua quan sát, nghiên cứu “Giấy cam kết” đề ngày 05/6/2011 được ép nhựa cứng (chưa bóc tách phần nhựa) có sự hỗ trợ của các phương tiện nghiệp vụ chuyên dụng thấy: Để ép được tấm nhựa này vào tờ giấy thì phải qua quá trình tác động của nhiệt độ nhất định để đốt nóng keo trên tấm nhựa kết dính với tờ giấy. Nếu bóc tách tấm nhựa cứng ra khỏi tờ giấy vẫn không phát hiện thấy dấu vân tay trên tờ giấy cam kết, việc bóc tách này sẽ gây ảnh hưởng nhất định đến tài liệu hiện có. Kết luận: không phát hiện thấy dấu vân tay của bà Tạ Thị M và ông Nguyễn Thanh T3 trên “Giấy cam kết” đề ngày 05/6/2011 đã được ép nhựa cứng mà Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh*

Đông Nai gửi đến giám định". Bà M cho rằng "Giấy cam kết" đề ngày 05/6/2011 có thể bị cắt ghép, sửa chữa, tẩy xóa nên bà M lại yêu cầu Tòa án trung cầu giám định tại Phòng Kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng. Tại kết luận giám định số 135/GĐKTHS-P11 ngày 19/7/2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng kết luận: "*Văn bản là Giấy cam kết đề ngày 05/6/2011 (ký hiệu A) cần giám định không bị cắt ghép, tẩy xóa, sửa chữa để in lại nội dung như hiện tại*". Tại cấp phúc thẩm, bà M cung cấp văn bản "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 có nội dung ông L bà Q xác nhận nhà đất tranh chấp là của bà M đồng thời phủ nhận toàn bộ lời khai trước đây là của ông bà. Xét chứng cứ do hai bên cung cấp nhận thấy: Chứng cứ do bà M cung cấp "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 để xác nhận đất nhà tranh chấp của bà M anh M không được ông L, bà Q thừa nhận và mặc dù kết luận của Viện Khoa học hình sự phía nam Bộ Công an đã xác định chữ viết và chữ ký tại Giấy cam kết này là của ông L bà Q nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông L, bà Q cũng xác định văn bản này là do ông bà tin tưởng một số người nên đã ký sẵn chứ văn bản này không thể hiện ý chí của ông bà về nội dung của "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017. Xét thấy, lời trình bày của ông L, bà Q là có căn cứ, bởi lẽ: Xem xét văn bản "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 này cho thấy hàng chữ viết tên và chữ ký có khoảng cách xa đối với dòng chữ cuối cùng của văn bản, các hàng chữ được đánh máy và xéo lên không thẳng hàng trong khi văn bản đã có những dấu chấm thẳng hàng liền nhau như vậy cho thấy chữ ký và dòng ghi tên của ông L bà Q đã được ký và viết trước và nội dung được đánh máy sau, điều này phù hợp với lời trình bày của ông L và việc chính ông L tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay không thừa nhận nội dung tại văn bản "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 này. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông L đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Q vẫn tranh chấp với bà M anh M không đồng ý rút khỏi kiện nếu văn bản "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 là của ông L bà Q thì ông L đã đồng ý và tự rút khỏi kiện tại phiên tòa phúc thẩm. Về tính hợp pháp và tính có căn cứ của văn bản "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 có nguồn gốc là không hợp pháp, bởi lẽ: Chứng cứ mà ông L xuất trình "*Giấy cam kết*" đề ngày 05/6/2011 là có nguồn gốc rõ ràng và hợp pháp, đã được các cơ quan khoa học hình sự của Bộ Công an và Bộ Quốc phòng kết luận là chữ ký và chữ viết của bà M, trong khi đó bản "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 mà bà M cung cấp không có nguồn gốc rõ ràng, bà M trình bày là do một người bịt mặt đưa cho bà và bà M cũng không biết người bịt mặt đưa "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 cho bà là ai, ông T đại diện theo ủy quyền của bà M anh M cũng xác định ông T không biết về nguồn gốc của bản "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 là ở đâu mà bà M có. Như vậy chứng cứ là bản "*Giấy xác nhận*" ngày 22/12/2017 do bà M xuất trình là không có nguồn gốc rõ ràng theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 "*Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp*" và điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định "*Tài liệu nghe được, nhìn được được coi là chứng cứ nếu được xuất trình kèm theo văn bản trình bày của người có tài liệu đó về xuất*

xử của tài liệu nếu họ tự thu âm, thu hình hoặc văn bản có xác nhận của người đã cung cấp cho người xuất trình về xuất xứ của tài liệu đó hoặc văn bản về sự việc liên quan tới việc thu âm, thu hình đó”. Như vậy chứng cứ mà bà M cung cấp không có nguồn gốc rõ ràng, không đủ cơ sở pháp lý để làm căn cứ giải quyết vụ án, còn chứng cứ mà nguyên đơn ông L, bà Q cung cấp “Giấy cam kết” lập ngày 05/6/2017 có nguồn gốc rõ ràng được thu thập hợp pháp và đã được Khoa học hình sự Bộ Công an và Bộ Quốc phòng kết luận chữ viết và chữ ký tại “Giấy cam kết” lập ngày 05/6/2017 là của bà M, nên đủ cơ sở kết luận bà M tự viết họ tên và ký tên đã thể hiện tài sản tranh chấp là đất và nhà trên thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48, xã Hồ Nai 3 và căn nhà trên đất là của ông L, bà Q, ông L, bà Q cũng đã quản lý và sử dụng đất nhà tranh chấp từ năm 1993 đến nay. Bà M chỉ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy bà M không có quyền tự ý lập hợp đồng tặng cho anh M thửa đất và nhà đang tranh chấp. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông L, bà Q về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do bà M và anh M xác lập đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ số 48 xã Hồ Nai 3, đồng thời yêu cầu của ông L, bà Q về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M và chỉnh lý biên động sang cho anh M là có cơ sở đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà M anh M, giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Theo giấy mua bán và xác nhận của bà Quy thì bà Quy bán đất cho bà M, nhưng quá trình sử dụng đất thì ông L bà Q sử dụng đất nhà tranh chấp liên tục từ năm 1993 đến nay, nguyên đơn ông L, bà Q cung cấp “*Giấy cam kết*” lập ngày 05/6/2017 và nhận thấy “*Giấy cam kết*” lập ngày 05/6/2017 có nguồn gốc rõ ràng được thu thập hợp pháp và đã được Khoa học hình sự Bộ Công an và Bộ Quốc phòng kết luận chữ viết và chữ ký tại “*Giấy cam kết*” lập ngày 05/6/2017 là của bà M, nên đủ cơ sở kết luận bà M tự viết họ tên và ký tên; tại cấp phúc thẩm bà M xuất trình bản “*Giấy xác nhận*” ngày 22/12/2017 có nội dung ông L bà Q xác định nhà đất tranh chấp là của bà M nhưng ông L bà Q không thừa nhận và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông L vẫn tranh chấp với bà M anh M và ông L không đồng ý rút khởi kiện. Xét tính hợp pháp của văn bản “*Giấy xác nhận*” ngày 22/12/2017 có nguồn gốc là không hợp pháp, bởi lẽ: Chứng cứ mà ông L xuất trình “*Giấy cam kết*” *đề ngày 05/6/2011 là có nguồn gốc rõ ràng và hợp pháp, đã được các cơ quan khoa học hình sự của Bộ Công an và Bộ Quốc phòng kết luận là chữ ký và chữ viết của bà M, trong khi đó bản “Giấy xác nhận” ngày 22/12/2017 mà bà M cung cấp không có nguồn gốc rõ ràng, bà M trình bày là do một người bịt mặt đưa cho bà và bà M cũng không biết người bịt mặt đưa “Giấy xác nhận” ngày 22/12/2017 cho bà là ai, ông T đại diện theo ủy quyền của bà M anh M cũng xác định ông T không biết về nguồn gốc của bản “Giấy xác nhận” ngày 22/12/2017 là ở đâu mà bà M có. Như vậy chứng cứ là bản “Giấy xác nhận” ngày 22/12/2017 do*

bà M xuất trình là không có nguồn gốc rõ ràng theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ cơ sở xác định nhà đất tranh chấp là của ông L đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Người bán đất là bà Quy có xác nhận bà Quy bán đất cho bà M, ông L có gian dối trong việc xác nhận nguồn gốc đất, nếu đất của ông L thì vì sao ông L để bà M đứng tên, ông Hùng là chú của anh M cũng thừa nhận đất của bà M do đó đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của ông L, bà Q.

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn không phù hợp nhận định Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà M anh Thanh phải chịu 300.000đ án phí DSPT.

Vì những lẽ trên,

Căn cứ Khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận Bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các Điều: 26, 34, 147, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 128, 198, 410, 691 của Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2, Điều 24, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L và Bà Trần Thị Q.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M được Văn phòng công chứng Hồ Nai chứng thực ngày ngày 04/4/2012 đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ địa chính số 48, xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 934380 do UBND huyện Thống Nhất (nay là huyện Trảng Bom) cấp cho hộ bà Tạ Thị M ngày 06/10/2000 đối với thửa đất nêu trên, kể cả phần chỉnh lý biến động (ở “ trang bổ sung giấy chứng nhận”) cho anh Nguyễn Thanh M được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai) thực hiện ngày 27/4/2012.

2. Về chi phí tố tụng và án phí, tạm ứng án phí:

Bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M phải chịu chi phí giám định, định giá, sao lục tài liệu, chứng cứ là 27.042.000đ và chi phí giám định tại cấp phúc thẩm là 3.100.000đ. Bà M và anh M đã nộp đủ số tiền này.

Bà Tạ Thị M và anh Nguyễn Thanh M phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ anh M đã nộp theo biên lai thu số 005645 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, bà M anh M đã nộp xong án phí DSPT còn phải nộp tiếp 200.000đ án phí DSST. Trả lại cho ông Nguyễn Văn L Bà Trần Thị Q số tiền tạm ứng án phí mà ông L, bà Q đã nộp là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006658 ngày 08/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

Trường hợp bản án 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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKS tỉnh, huyện (02);
- TAND huyện (01);
- THADS huyện (01);
- Đương sự (05);
- Lưu (05).

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

Trần Thị Thanh Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Quý

Vũ Thị Thu

Trần Thị Thanh Hà

