

Bản án số:149/2019/DS-ST

Ngày: 25 - 9 - 2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất & Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – chủ Tòa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng

2. Bà Trần Thị Đồi

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 672/2019/TLST- DS ngày 07 tháng 12 năm 2018; thụ lý phản tố số 01/2019/TLST-DS ngày 08/01/2019; thụ lý bổ sung số 10/2019/TLST – ST ngày 23/4/2019; thụ lý yêu cầu độc lập số 12/2019/TLST – DS ngày 22/7/2019; thụ lý yêu cầu độc lập số 16/2019/TLST – DS ngày 05 tháng 8 năm 2019 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2019/QĐXX- ST ngày 14 tháng 8 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1/ Bà Phạm Thị Kim Ch, sinh năm 1957

1.2/ Ông Phan Quốc D, sinh năm 1984

1.3/ Bà Phan Thị Thanh Ng, sinh năm 1987

1.4/ Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1982

1.5/ Bà Phan Thị Lệ Tr, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền cho ông D, bà Ng, bà H, bà Tr là bà Phạm Thị Kim Ch (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2018) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn là ông Nguyễn Minh Th – Luật sư Văn Phòng Luật sư Nguyễn Th thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Hòa Nam, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018) (có mặt).

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

3.1/ Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa do ông Trần Văn L – Chủ tịch

Địa chỉ: Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của chủ tịch là ông Lê Thanh T theo Văn bản ủy quyền số 1198/ GUQ – CT ngày 13/3/2019 (vắng mặt)

3.2/ Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

3.3/ Ông Đoàn Caps T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp Bình Thủy, xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (có yêu cầu độc lập) (có mặt)

3.4/ Ông Lâm Văn Gi, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp Nhơn Hòa 1, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (có yêu cầu độc lập) (có mặt)

3.5/ Văn phòng công chứng Lê Ngọc M. Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim Ch và bà đại diện các con bà tên Phan Quốc D, Phan Thị Ánh Ng, Phan Thị Thu H và Phan Thị Lệ Tr do bà Ch diện trình bày: Chồng bà là ông Phan Văn M (chết năm 2009), ông Phan Văn Đ (chết năm 2000) là chồng bà Nguyễn Thị Đ là anh ruột ông Phan Văn M. Giữa bà và bà Nguyễn Thị Đ là chị em bạn dâu. Ông Đ và bà Đ được cha mẹ chồng cho phần đất thừa 606 và 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để cất nhà ở và canh tác. Ngoài ra ông Đ và bà Đ cũng mua thêm diện tích 1.687m² thuộc thửa 539, tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 1.687m² lại đất LM. Ông Đ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/01/1997. Ngoài ra ông Đ và bà Đ cũng có mua thêm diện tích 1.043m² đất tại Ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Do lúc sống chung với ông Đ thì ông Đ và bà Đ có thiếu nợ Ngân hàng bán thửa đất 539 diện tích 1.687m² đất tại Đức Lập Thượng và 1043m² đất tại Ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa trả nợ Ngân hàng. Phần còn lại là thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 Đức Lập Thượng, bà Đ đi lấy chồng khác nên năm 2003 bà Đ làm giấy ủy quyền cho ông Phan Văn M (chồng bà) canh tác với mục đích làm mỗ mã và cúng giỗ ông Đ. Năm 2009, chồng bà là ông M chết, bà cũng thay chồng bà cúng giỗ ông Đ. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà Đ chuyển quyền số đất trên cho bà nhưng bà Đ cứ hên hết lần này đến lần khác. Khoảng tháng 9 năm 2018, bà phát hiện bà Đ mở

thừa kế và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng và và chuyển nhượng đất trên cho người khác. Do đó bà và bà đại diện các con bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy thông tin chính lý biên động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 Đức Lập Thượng; công nhận diện tích 1.463m² đất thuộc thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 Đức Lập Thượng cho bà và các con của bà; buộc bà Nguyễn Thị Đ phải quyền quyền cho mẹ con bà thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng diện tích 1.463m² theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/11/2003 (Biên bản họp gia đình và giấy ủy quyền); hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị Đ với ông Đoàn Caps T được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 2476 quyền số 03TP/CC – SCC/HĐGD ngày 13/3/2019; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Caps T đại diện cho ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị Đ với ông Lâm Văn Gi được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 2545 quyền số 03 TP/CC/HĐGD ngày 14/3/2019; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lâm Văn Gi ngày 08/4/2019 đối với thửa đất 606 và 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 1.463m². Bởi lý do đất đang tranh chấp mà bà Đ ủy quyền ông T chuyển nhượng cho ông Gi là không đúng. Ngoài ra bà và bà đại diện các con của bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Đ và yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn Gi là không đồng ý giao đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ do ông Thái Hoàng D đại diện trình bày: Năm 1970 bà Đ có quen biết ông Phan Văn Đ nhưng do chiến tranh không kết hôn được. Đến năm 1975, đất nước hòa bình nên bà Đ với ông kết hôn và chung sống với ông Đ được cha mẹ ông Đ chấp thuận và cho ông bà Đ và ông Đ diện tích đất 1.463 m² để cất nhà ở và làm ruộng. Trong quá trình sống chung bà Đ và ông Đ có tạo lập thêm khoảng 2000m² đất nữa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phan Văn Đ đứng tên. Năm 2000, ông Đ ốm bệnh và chết bà Đ phải vay mượn tiền bạc chữa trị lo ma chay cho ông Đ. Khi ông Đ chết bà Đ lâm vào cảnh nợ nần nên bà Đ phải bán đi 2000 m² đất để trả nợ chỉ còn lại phần đất cha mẹ chồng cho là thửa 606 và 607 tờ bản đồ 13 Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà Đ chung sống với ông Đ không có con và ông Đ không có con riêng. Khoảng năm 2003, bà Đ đi tái giá để số đất này cho ông Phan Văn M canh tác để nuôi con ông M vì bà Đ đi lấy chồng khác ở Đức Hòa Đông cách đất khoảng 20km không có điều kiện đi lại. Nay bà Ch cùng các con bà Ch yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch và các con bà Ch theo biên bản họp gia đình ngày 18/11/2003 và giấy ủy quyền ngày 18/11/2003, buộc bà Đ phải chuyển quyền sử dụng đất cho bà Ch và các con bà Ch thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng là bà Đ không đồng ý. Bởi vì bà Đ không có tặng cho gì bà Ch và các

con bà Ch hai thửa đất này, cũng không có bán cho bà Ch cùng các con bà Ch hai thửa đất này. Đồng thời bà Đ yêu cầu phản tố là buộc bà Ch cùng các con phải giao đất thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng để bà giao đất ông Gi vì đất bà đã bán cho ông Gi. Giấy ủy quyền và biên bản họp gia đình do bà Ch xuất trình có ghi câu nào là bà cho đất hẳn ông M chồng bà Ch cả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Đoàn Caps T có yêu cầu độc lập trình bày: Vào ngày 13/3/2019, ông được bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Văn H kêu ông bán phần đất phần đất diện tích 1.463m² thuộc thửa 606 và 607 tờ bản đồ 13 Ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ đứng tên do nhận thừa kế từ ông Phan Văn Đ. Ông có đến xem đất thấy đất trống và có giấy tờ rõ ràng nên ông đồng ý mua với giá 850.000.000 đồng, ông H và bà Đ đồng ý bán. Từ đó ông với bên ông H và bà Đ có thỏa thuận là ông H và bà Đ sẽ lập hợp đồng ủy quyền số đất trên cho ông vì ông mua đi bán lại không ký hợp đồng chuyển nhượng. Bởi khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông bán lại sẽ lâu thủ tục phức tạp nên ông H và bà Đ có đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc M ký hợp đồng ủy quyền cho ông tại hợp đồng số 2476 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2019. Tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc M ông đã trả đủ tiền cho ông H và bà Đ. Ngày 14/3/2019 ông mới kêu ông Lâm Văn Gi bán lại số đất trên bằng hình thức ông đại diện ông H và bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Gi phần đất diện tích 1.463m² thuộc thửa 606 và 607 tờ bản đồ 13 Ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng cho ông Gi là 1.100.000.000 đồng. Hiện nay ông Lâm Văn Gi đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình nhận chuyển nhượng, ông không biết đất bị tranh chấp nên ông mới mua. Khi đến xem đất là đất trống. Hơn nữa diện tích đất nêu trên không được Tòa án ngăn chặn chuyển nhượng trên hệ thống công chứng. Sau khi Tòa án mời ông lên giải quyết yêu cầu của bà Ch về việc bà Ch xin hủy hợp đồng ủy quyền số: 2476 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2019 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Gi được công chứng số 2545 quyền số 03 TP/CC/HĐGD ngày 14/3/2019 do văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lâm Văn Gi sinh năm 1970. Địa chỉ ấp Nhơn Hòa 1, xã Đức Hòa Thượng, Đức Hòa, Long An đối với thửa đất 606 và 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng thì ông mới biết đất bà Ch và bà Đ tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của bà Ch cùng các con bà Ch nêu trên là ông không đồng ý. Ông yêu cầu giữ nguyên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng. Bởi vì đất ông mua hợp pháp, không bị Tòa án áp dụng biện pháp cấm chuyển dịch, đất trống, không có tài sản gì của ai trên đất.

Ông Lâm Văn Gi có yêu cầu độc lập trình bày: Vào ngày 14/3/2019, ông Đoàn Caps T là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Văn H theo văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 2426 quyền số 3 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 13/3/2019 đối với phần đất diện tích 1.463m² thuộc thửa 606 và 607 tờ bản đồ 13 Ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, ông T cũng xuất trình được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên nhận thừa kế từ ông Phan Văn Đ. Ông Tan kêu ông bán phần đất này, ông thấy giấy tờ hợp lệ, ông có đến xem đất là đất trống không thấy bà Ch canh tác gì nên ông có đồng ý mua lại của ông T với giá 1.100.000.000 đồng. Ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc M số 2545 quyền số 03 TP/CC/HĐGD ngày 14/3/2019. Tại văn phòng công chứng Lê Ngọc M ông đã giao đủ tiền cho ông T. Hiện nay ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 606 và 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong ông có được Tòa án thông báo là đất bà Ch tranh chấp với bà Đ nên bà Ch yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của ông. Qua yêu cầu khởi kiện của bà Ch về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 2545 quyền số 03/TP/CC/HĐGD ngày 14/3/2019 và hủy giấy đất của ông là ông không đồng ý. Bởi vì trong quá trình chuyển nhượng ông không gặp được bà Đ và ông H chỉ gặp ông Đoàn Caps T. Bà Đ, ông H che giấu không cho ông biết đất có tranh chấp và Ch cùng các con bà Ch không có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc chuyển nhượng của bà Đ. Khi ông đến xem đất là đất trống, ông có đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xin trích lục cũng không thấy đất tranh chấp. Ông trực tiếp đến Văn Phòng công chứng nhờ chứng thực cũng không thấy có ai ngăn chặn. Do đó việc chuyển nhượng của ông với bên ông T đại diện cho ông H và bà Đ là hợp pháp được pháp luật bảo vệ. Nay ông yêu cầu buộc bà Ch cùng các con bà tên Phan Quốc D, Phan thị Ánh Ng, Phan Thị Thu H và Phan Thị Lệ Tr không được cản trở ông sử dụng diện tích 1.463m² thuộc thửa 606 và 607 tờ bản đồ 13 Ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và phải giao sổ đất trên cho ông không được chiếm giữ. Còn việc tranh chấp giữa bà Đ với bà Ch và các con bà Ch nếu bà Đ thua kiện thì tự bồi thường cho bà Ch cùng các con bà Ch ông không liên quan gì đến mối quan hệ giữa các bà với nhau.

Ông Đỗ Văn H trình bày: bà Nguyễn Thị Đ được nhận thừa kế quyền sử dụng đất của chồng trước bà Đ là ông Phan Văn Đ (chết năm 2000) đối với thửa đất 606, 607 tờ bản đồ số 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà Đ đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đ

chung sống với ông có đăng ký kết hôn nên khi bà Đ bán đất, Phòng công chứng có kêu ông phải ký tên thì ông ký, còn bà Đ lấy tiền. Ông thống nhất lời trình bày của bà Đ nêu trên và ông không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị Đ thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn Gi là đề nghị bà Ch cùng các con bà Ch phải giao đất thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Gi vì bà bán đất cho ông T, ông T đã chuyển nhượng cho ông Gi. Ngoài ra bà cũng thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Caps T là giữ nguyên hợp đồng ủy quyền không đồng ý với yêu cầu bà Ch yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số: 2476 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2019 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2545 quyển số 03 TP/CC/HĐGD ngày 14/3/2019 do văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực.

- UBND huyện Đức Hòa trình bày: 29/01/1997, Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn Đ với tổng diện tích 3.150m² là căn cứ vào Danh sách những hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đức Lập Thượng thông qua ngày 27/3/1998. Nguồn gốc do ông bà để lại cho ông Đ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là đúng đối tượng.

- Văn phòng công chứng Lê Ngọc M trình bày: Ngày 13/3/2019, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Đoàn Caps T đối với quyền sử dụng đất thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ đứng tên nhận thừa kế từ ông Phan Văn Đ số K070599 cấp ngày 29/01/1997. Sau khi kiểm tra thông tin trên hệ thống công chứng, bà Nguyễn Thị Đ không bị ngăn chặn cùng với trích lục bản đồ địa chính các thửa đất trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Ngọc M đã chứng thực hợp đồng ủy quyền sử dụng đất tại thửa đất 606, 607 tờ bản đồ 13 Đức Lập Thượng từ bà Nguyễn Thị Đ sang ông Đoàn Caps T. Ngày 14/3/2019, ông Đoàn Caps T đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc M yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Đ (do ông Đoàn Caps T đại diện) sang cho ông Lâm Văn Gi và xuất trình đầy đủ hồ sơ yêu cầu công chứng. Sau khi công chứng viên Văn phòng công chứng xem xét các giấy tờ và tra cứu trên hệ thống công chứng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Việc văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền trên là đúng trình tự pháp luật quy định. Đồng thời Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xin xét xử vắng mặt.

Quan điểm Luật sư: Ngày 18/11/2003, bà Đứng đã ký vào hai tờ giấy là giấy ủy quyền và giấy cho đất (Biên bản họp gia đình) đối với ông Phan Văn M các thửa đất 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Điều kiện tặng cho là bà Đ lấy chồng khác giao cho ông M chăm lo mồ mã của ông Đ chồng bà Đ và cúng giỗ hàng năm với ông Đ. Ông M đã thực hiện đúng nghĩa vụ của người được tặng cho. Năm 2009 ông Mừng chết thì bà Chương cùng các con bà Ch cũng cúng giỗ cho ông Đ. Bà Đ sau đó đi khai nhận thừa kế và có rao bán đất thì bà Ch có khởi kiện ra Tòa và Tòa án cũng đã có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện cử người tham gia tố tụng và cung cấp chứng cứ ngày 04/3/2019. Hơn nữa Tòa án cũng đã tiến hành thẩm định đất tranh chấp ngày 15/01/2019. Đến ngày 13/3/2019, bà Đ ký bán đất cho ông T là không hợp pháp vì đất tranh chấp mà chuyển nhượng vi phạm Điều 188 Luật đất đai 2013 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Ch và bà đại diện các con của bà như bà Ch đã trình bày nêu trên.

Quan điểm kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy nguyên đơn có xuất trình giấy ủy quyền và biên bản họp gia đình ngày 18/11/2003 và cho rằng bà Đ đã cho đất vĩnh viễn với ông Phan Văn M là chồng bà Ch là không đảm bảo tính pháp lý. Bởi vì hợp đồng tặng cho có hiệu lực khi bên cho giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bên được cho để đi đăng ký sang tên bằng hợp đồng tặng cho đúng mẫu. Còn trong trường hợp này bà Đ chỉ ký hai giấy là biên bản họp gia đình và giấy ủy quyền trong khi bà không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho phía ông M. Tại phiên tòa bà Đ cho rằng bà chỉ cho ông M canh tác chứ không cho hẳn vì bà lấy chồng xa không canh tác được. Ngoài giấy ủy quyền và biên bản họp gia đình ngày 18/11/2003 thì bà Chương không xuất trình được Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng mẫu do cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Ch và các con bà Ch, chỉ xem xét một phần công sức cải tạo đất của bà Ch và xây mã cho ông Đ nên buộc bà Đ phải giao lại cho bà Ch từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng là phù hợp thực tế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Qua yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim Ch và bà Ch đại diện cho các con của bà tên Phan Quốc D, Phan Thị Ánh Ng, Phan Thị Thu H và Phan Thị Lệ Tr với bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Văn H; yêu cầu độc lập của ông Lâm Văn Gi và ông Đoàn Caps T với bên bà Phạm Thị Kim Ch và bà Nguyễn Thị Đ.

Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” bà Ch, ông D, bà Ng, bà H, bà Tr, bà Đ, ông T, ông Gi đều cho rằng quyền và lợi ích bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS) và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 35, Điều 186 Bộ luật TTDS. Đối với đại diện Văn phòng công chứng Lê Ngọc M, ông Lê Thanh T có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông.

[2] *Về nguồn gốc đất tranh chấp*: Thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng diện tích qua đo đạc thực tế là 1.386,9m² loại đất ONT và LUK giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phan Văn Đ (chết năm 2000) đứng tên ngày 29/01/1997 và bà Nguyễn Thị Đ đứng tên khai nhận thửa kể ngày 29/6/2018 do cha mẹ của ông Đ cho từ năm 1975 (khi bà Đ và ông Đ chung sống với nhau). Ông Đ và bà Đ cất nhà ở và canh tác đến năm 2000 thì ông Đ chết. Do đó quyền sử dụng đất này là tài sản hợp pháp của bà Đ và ông Đ. Ông Đ và bà Đ không có con chung nên khi ông Đ chết thì bà Đ là người thừa kế duy nhất diện tích đất này. Đến năm 2003, bà Đ lấy chồng khác là ông Đỗ Văn H ở Ấp 2, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên để đất cho ông Phan Văn M (em ông Đ) là chồng bà Ch canh tác trồng lúa thu hoa lợi hàng năm. Các đương sự đều thừa nhận việc này nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 công nhận đây là tình tiết sự thật của vụ án không cần phải chứng minh.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của bà Ch và bà Ch đại diện cho các con bà Phan Quốc D, Phan Thị Ánh Ng, Phan Thị Thu H và Phan Thị Lệ Tr*: Hội đồng xét xử xét thấy tại biên bản Hợp gia đình đánh máy sẵn có chữ ký bà Đ do bà Ch xuất trình có ghi: “... *Phần còn lại cho em tôi là ông Phan Văn M.... với diện tích 1.463m² tờ bản đồ 13 số thửa 606 – 607. Loại đất LM - T*” và Giấy ủy quyền viết tay ngày 18/11/2003 do bà Ch xuất trình có ghi: “...*Phần còn lại trước đây do cha mẹ chồng của tôi đã cho gồm hai thửa tổng diện tích 1.373m² một thửa đất Lúa diện tích 772m² và một thửa đất Thổ diện tích 601m² nay tôi sẽ giao lại cho em chồng tôi là Phan Văn M...*” có chữ ký bà Đ. Căn cứ vào các giấy tờ này bà Ch yêu cầu bà Đ phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà vì bà cho rằng bà Đ giao đất để ông M lo xây mã cũng như cúng giỗ ông Đ để bà Đ đi lấy chồng khác. Đến năm 2009, ông M chết thì bà là người tiếp tục cúng giỗ ông Đ. Do đó điều kiện để bà Đ tặng cho đất ông M thì bà và ông M đã thực hiện nên bà Đ phải chuyển quyền đất thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng cho bà. Đối với bà Đ thì không đồng ý bà cho rằng chỉ giao đất cho ông

M canh tác vì bà ở xa không có điều kiện canh tác, bà không cho và bán đất này cho ông M nên bà không đồng ý chuyển quyền. Hội đồng xét xử thấy rằng hai văn bản mà bà Ch xuất trình cho rằng bà Đ đã cho đất ông M là không có cơ sở. Bởi vì hai văn bản này không phát sinh hiệu lực không đúng mẫu, không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực. Trong hai văn bản do bà Ch xuất trình không thể hiện điều kiện tặng cho, cũng không ghi rõ bà Đ cho vĩnh viễn. Hơn nữa bà Đ cũng không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M trong khi bà Đ chỉ có một tài sản duy nhất là thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Do đó không chấp nhận yêu cầu của bà Ch và các con bà Ch về việc buộc bà Đ phải chuyển quyền sử dụng đất thửa 606, 607 tờ bản đồ 13, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Ch đối với hai thửa đất này.

[4] Bà Ch và bà đại diện các con của bà cho rằng bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Caps T bằng hình thức ủy quyền tại hợp đồng số: 2476 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2019 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực; ông T chuyển nhượng đất cho ông Gi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2545 quyền số 03 TP/CC/HĐGD ngày 14/3/2019 do văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực đối với thửa đất 606, 607 tờ bản đồ 13 Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là không hợp pháp vì đất tranh chấp nên bà yêu cầu hủy các hợp đồng này. Hội đồng xét xử thấy rằng ông T, ông Gi là người thứ ba ngay tình các ông không biết đất đang tranh chấp do bà Đ đứng che giấu. Do đó cần bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình trong trường hợp này. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu của bà Ch về việc hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu của bà Ch và bà đại diện cho các con của bà về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lâm Văn Gi đối với thửa đất 606, 607 tờ bản đồ 13 Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giấy cấp ngày 08/4/2019.

[5] Yêu cầu độc lập của ông Gi đề nghị bà Ch cùng các con bà Ch phải giao thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng diện tích qua đo đạc thực tế là 1.386,9m² loại đất ONT và LUK giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lâm Văn Gi được cấp ngày 08/4/2019. Đồng thời bà Ch cùng các con bà Ch không được cản trở quyền sử dụng đất của ông. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa bà Đ đồng ý với yêu cầu ông Gi là đề nghị bà Ch cùng các con bà Ch phải giao diện tích 1.386,9 m² thuộc thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng cho ông Gi. Hơn nữa như đã phân tích tại phần [3] và [4] là việc bà Ch và các con của bà thừa kế quyền của ông Phan Văn M yêu cầu bà Đ chuyển quyền thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng là không có căn cứ chấp nhận. Do đó

cần buộc bà Ch và các con bà Ch phải giao quyền sử dụng đất thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng cho ông Gi và không được cản trở việc sử dụng đất của ông Lâm Văn Gi là phù hợp. Bởi vì ông Lâm Văn Gi là người mua đất từ ông T, tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông không biết đất có tranh chấp.

[6] Ông Đoàn Caps T có yêu cầu độc lập là đề nghị giữ nguyên hợp đồng ủy quyền tại số: 2476 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2019 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực. Xét thấy đây là yêu cầu phản bác của ông T không phải là một yêu cầu độc lập vì đất ông hiện nay đã chuyển nhượng cho ông Gi nhưng yêu cầu của bà Ch đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền này giữa bà Đ với ông là không phù hợp như phân tích tại phần [3] và phần [4] nêu trên. Do đó hợp đồng ủy quyền tại số: 2476 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2019 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực không bị hủy.

[7] Về chi phí cải tạo đất, gìn giữ đất: Từ năm 2003, vợ chồng bà Ch cùng các con cải tạo, canh tác các thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An như san lấp mương trên thửa đất nhằm canh tác cấy giỗ và xây mã cho ông Đ chồng bà Đ. Do đó khi buộc bà Ch cùng các con giao quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn Gi do bà Đ đã bán thì bà Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả phần công sức đóng góp là 150.000.000 đồng cho bà Ch và các con bà Ch là phù hợp.

[8] Về chi phí giám định chữ ký: Bà Đ không thừa nhận chữ ký của bà trong Biên bản họp gia đình và giấy ủy quyền ngày 18/11/2003, phía bà Ch có yêu cầu giám định. Kết luận giám định đúng chữ ký của bà Đ nên bà Đ phải chịu 6.000.000 đồng chi phí giám định. Số tiền này khấu trừ vào số tiền bà đã nộp trước đây. Như vậy bà đã nộp xong.

[9] Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Bà Ch có nộp 19.800.000 đồng đã chi phí hết. Do không chấp nhận yêu cầu nên bà Ch và các con của bà phải chịu số tiền này.

[10] Về án phí: Bà Đ và bà Ch được miễn án phí do các bà trên 60 tuổi theo quy định Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Các con của bà Ch tên Phan Quốc D, Phan Thị Thanh Ng, Phan Thị Thu H, Phan Thị Lê Tr phải chịu án phí theo quy định. Hoàn tạm ứng án phí cho ông Đoàn Cap T và ông Lâm Văn Gi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 10, Điều 50, Điều 129 Luật đất đai 2003; Điều 463 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim Ch và bà Ch đại diện cho các ông bà Phan Quốc D, Phan Thị Thanh Ng, Phan Thị Thu H, Phan Thị Lệ Tr tranh chấp “ *Yêu cầu thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với bên bà Nguyễn Thị Đ, Đỗ Văn H, Đoàn Caps T và Lâm Văn Gi đối với quyền sử dụng đất các thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng diện tích qua đo đạc thực tế là 1.386,9m² loại đất ONT và LUK giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lâm Văn Giang được cấp ngày 08/4/2019.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ và ông Lâm Văn Gi đối với bà Phạm Thị Kim Ch, Phan Quốc D, Phan Thị Thanh Ng, Phan Thị Thu H, Phan Thị Lệ Tr. Buộc Phạm Thị Kim Ch, Phan Quốc D, Phan Thị Thanh Ng, Phan Thị Thu H, Phan Thị Lệ Tr phải giao quyền sử dụng đất giao thửa 606, 607 tờ bản đồ 13 xã Đức Lập Thượng diện tích qua đo đạc thực tế là 1.386,9m² loại đất ONT và LUK theo mảnh trích đo ngày 09/4/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt cho ông Lâm Văn Gi.

3/ Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Phạm Thị Kim Ch, Phan Quốc D, Phan Thị Thanh Ng, Phan Thị Thu H, Phan Thị Lệ Tr 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) chi phí cải tạo san lấp đất .

4/Về chi phí thẩm định, định giá và lập bản vẽ: Buộc Phạm Thị Kim Ch, Phan Quốc D, Phan Thị Thanh Ng, Phan Thị Thu H, Phan Thị Lệ Tr phải chịu 19.800.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm ngàn đồng) đã nộp xong và chi phí hết.

5/ Về chi phí giám định: Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) đã nộp xong và chi phí hết.

6/ Án phí: Các ông bà Phan Quốc D, Phan Thị Thanh Ng, Phan Thị Thu H, Phan Thị Lệ Tr phải liên đới nộp 59.200.000 đồng án phí buộc giao đất và 900.000 đồng án phí bác yêu cầu tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng

đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền sử dụng đất. Tổng cộng 60.100.000 đồng sung Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền 2.100.000 đồng theo các biên lai 4757,4758, 4759, 4760 và 4761 cùng ngày 28/5/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy các ông bà Phan Quốc D, Phan Thị Thanh Ng, Phan Thị Thu H, Phan Thị Lệ Tr phải nộp tiếp 58.000.000 đồng. Hoàn lại cho ông Lâm Văn Gi 37.000.000 đồng theo biên lai số 3166 ngày 18/7/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho ông Đoàn Caps T 37.000.000 đồng theo biên lai số 3293 ngày 05/8/2019 tại Chi cục thi hành an huyện Đức Hòa.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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”.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa;
- Lưu.

Nguyễn Thị Mộng Thúy