

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 335/2020/DS-PT

Ngày: 07-12-2020

V/v tranh chấp hợp đồng
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Ông Lê Văn P1.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 284/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hủy quyết định hành chính cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 256/2020/QĐPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Vạn T, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1973; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020). (*có mặt*)

Địa chỉ: Ấp X1, xã Y, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Ông Hồ Văn T1, sinh năm 1952; *(có mặt)*

2. Bà Huỳnh Thị P1, sinh năm 1953; *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: Khu phố X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Hồ Duy N, sinh năm 1979; *(có mặt)*

Nơi đăng ký hộ khẩu: , Khu phố X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre;

Chỗ ở hiện nay: Phường X1, Quận Y1, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Hồ Đăng K, sinh năm 1977; *(có mặt)*

Địa chỉ: thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre;

3. Bà Huỳnh Thị Minh T2, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Phường X2, Quận Y2, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Minh T2: ông Đào Văn T3, sinh năm 1978; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/4/2019); *(có mặt)*

Địa chỉ: Phường X3, quận Y3, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn N1 - Chủ tịch ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P (đề nghị xét xử vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đào Công T4 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú (đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Văn phòng Công chứng H; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 16/6/2020).

Địa chỉ: Khu phố X4, thị trấn M, huyện M1, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Hồ Văn T.

2. Bị đơn ông Hồ Văn T1.

3. Bị đơn bà Huỳnh Thị P1.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Hồ Văn T trình bày:

Phần đất có diện tích 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp T4(nay là khu phố X) thị trấn P có nguồn gốc là do ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 là cha mẹ ruột của ông mua của ông thầy T5 vào năm 1979. Ông Hồ Văn T1 đại diện cho hộ kê khai, đăng ký được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú (UBND huyện Thạnh Phú) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/10/2003. Thời điểm năm 2003, hộ của ông Hồ Văn T1 gồm có các thành viên ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 và các con Hồ Đăng K, Hồ Duy N và Hồ Văn T. Đến ngày 13/4/2011 khi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn ghi là cấp cho hộ ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 nhưng lúc này anh Hồ Đăng K đã cắt hộ khẩu ở riêng và anh N có chung hộ khẩu nhưng sống tại thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003 và cấp đổi lại vào năm 2011 ông là thành viên trong hộ gia đình sống chung với ông T1, bà P1, 02 anh của ông là Hồ Đăng K và Hồ Duy N có gia đình riêng. Năm 2006, anh Hồ Duy N đi thành phố Hồ Chí Minh sinh sống cho đến nay, cha mẹ ông là ông T1, bà P1 vẫn sống trong căn nhà trên đất có diện tích 353,2 m² tọa lạc tại Khu phố X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Ngày 01/12/2015 cha mẹ ông là ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 tự ý lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31 cho ông Hồ Duy N. Hợp đồng tặng cho được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ông không hay biết. Đến cuối năm 2017, ông T1 bà P1 cho Điện Máy - Xanh thuê đất ông Hồ Duy N không đồng ý; khi đó ông mới biết là cha mẹ ông đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N, ông N đã được ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/2015. Từ khi ông N được cấp quyền sử dụng đất cho đến nay ông N không có đầu tư, cải tạo hoặc xây dựng gì trên đất; Hiện nay trên đất có căn nhà do ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 đang quản lý, sử dụng.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 là vô hiệu vì không được sự đồng ý của ông, ông không và ký vào hợp đồng tặng cho đất ông N. Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09598 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp cho ông Hồ Duy N vào ngày 18/12/2015, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông Hồ

Văn T1, bà Huỳnh Thị Phần với ông Hồ Duy N để gia đình tự giải quyết với nhau.

Ông có công sức đóng góp vào phần đất có diện tích 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31 nhưng không tính được thành tiền và ông không có yêu cầu xem xét. Ông đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2020, biên bản định giá tài sản ngày 09/01/2020 và họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 12, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại thị trấn P, huyện P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh Phú ký ngày 20/2/2020. Ông không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Hồ Văn T1 trình bày: Phần đất diện tích 353,2 m², thửa 12, tờ bản đồ số 31 là vào năm 1979, ông và vợ ông là bà Huỳnh Thị P1 mua của ông Tư Phụng. Ông đại diện hộ gia đình kê khai, đứng tên quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp vào ngày 21/10/2003, hộ của ông lúc này có các thành viên là Hồ Văn T1, Huỳnh Thị P1 và các con Hồ Đăng K, Hồ Duy N và Hồ Vạn T. Đến ngày 13/4/2011 khi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1, lúc này Hồ Đăng K đã cắt hộ khẩu ở riêng và Hồ Duy N có chung hộ khẩu nhưng sống tại thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2015, ông và vợ ông là bà Huỳnh Thị P1 có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là Hồ Duy N, do vợ chồng ông không am hiểu pháp luật, hợp đồng phải có đủ sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, hợp đồng tặng cho ngày 01/12/2015 Hồ Vạn T là con ruột của ông không có ký tên vào hợp đồng.

Khi ông Hồ Duy N hỏi xin đất, N hứa với vợ chồng ông là sẽ gìn giữ để làm nhà thờ phụng vợ chồng ông, nên ông cho đất chứ không cho nhà. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, đến đầu năm 2018 Hồ Duy N tự ý khóa cửa không cho vợ chồng ông sử dụng căn nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông. Khi vợ chồng ông phát hiện việc chuyển nhượng đất cho người khác, ông ngăn cản bị N rượt đuổi để đánh không cho vợ chồng ông vào nhà và tự ý tháo cửa nhà đem đi nơi khác, sự việc ông có báo Công an huyện Thạnh Phú; Trên phần đất vợ chồng ông tặng cho Hồ Duy N có một căn nhà kiên cố do ông đứng tên giấy phép xây dựng vào năm 2002 và năm 2007, từ trước đến nay vợ chồng ông sống trong căn nhà này, khi ký hợp đồng tặng cho vợ chồng ông chỉ cho ông N đất không có cho nhà, căn nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của ông. Từ khi ông Hồ Duy N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 18/12/2015 cho đến nay, ông N không có cải tạo đất, không có xây dựng gì trên đất. ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Vạn T tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông

Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 là vô hiệu.

Đồng thời, ông và vợ ông là bà Huỳnh Thị P1 yêu cầu độc lập đối với ông Hồ Duy N, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N đối với phần đất có diện tích 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31 được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 là vô hiệu. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09598 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Duy N vào ngày 18/12/2015. Ông và vợ ông là bà Huỳnh Thị P1 không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, để các thành viên trong gia đình ông tự giải quyết. Các con ông gồm Hồ Đăng K, Hồ Duy N và Hồ Vạn T đều có công sức đóng góp vào phần đất có diện tích 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31 nhưng ông không xác định được công sức từng người là bao nhiêu tiền và không yêu cầu giải quyết. Ông đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2020, biên bản định giá tài sản ngày 09/01/2020 và họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 12, tờ bản đồ số 31 thị trấn P, huyện P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh Phú ký ngày 20/2/2020. Ông không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Bị đơn bà Huỳnh Thị P1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Hồ Văn T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Duy N trình bày: về nguồn gốc thửa đất 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31 là của cha mẹ ông là ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 mua của ông thầy T5 vào năm 1979, thời điểm cha mẹ anh mua đất ông và ông Hồ Vạn T đều chưa sinh ra. Sau đó, ông Hồ Văn T1 đăng ký, kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2003, được cấp đổi vào ngày 13/04/2011 với hình thức cấp cho hộ ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1.

Ngày 01/12/2015 cha mẹ ông là ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 đã đến Ủy ban N dân thị trấn Thạnh Phú tự nguyện lập hợp đồng tặng cho ông quyền sử dụng đất với diện tích 353,2 m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31 cho ông. Đến ngày 18/12/2015 ông được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 09598 ông đã quản lý, sử dụng căn nhà gắn liền với đất.

Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 về việc cấp đất chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình, là có quyền sử dụng đất chung

tại thời điểm được Nhà nước giao đất. Như vậy, tại thời điểm ông T1, bà P1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T5 năm 1979 là ông Hồ Văn T chưa sinh ra đời, nên phần đất trên là tài sản riêng của ông T1, bà P1 nên ông T1, bà P1 có quyền tặng cho quyền sử dụng cho người khác mà không cần thông qua ý kiến của ông Hồ Văn T, vì vậy ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 với ông vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2018 ông có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/12/2015 đối với thửa 12, tờ bản đồ số 31 diện tích 353,2 m² giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N, đến ngày 25/10/2018 ông có đơn xin rút yêu cầu này và tại phiên tòa ông xin rút yêu cầu độc lập này.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với ông T1, bà P1 có đền bù, vì năm 2013 anh đưa cho ông T1, bà P1 số tiền gần 300.000.000 đồng để trả nợ cho Hồ Văn T. Sau đó ông đưa tiếp cho ông T1, bà P1 số tiền 400.000.000 đồng để trả tiền vay cho Ngân hàng do ông T1, bà P1 vay tại Ngân hàng nông nghiệp tỉnh Bến Tre nhưng hiện nay các biên nhận giao tiền đã bị hư hỏng nên ông không cung cấp cho Tòa án được. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về ông T1, bà P1 tặng cho ông toàn bộ nhà và đất, ông đã quản lý sử dụng nhà, đất này thể hiện là ông có cho ông Huỳnh Kiến Tường thuê đất, nhà vào năm 2016. Ông vẫn quản lý, sử dụng nhà nhưng ông về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống nên khóa cửa, ông Hồ Đăng K tự ý cắt cửa, đưa đồ gỗ vào để ở nhà, sau đó ông T1 bà P1 cho rằng ông tự cắt cửa và làm hư hỏng tài sản là không đúng. Khi ông T1, bà P1 cho Điện máy Xanh thuê đất, nhà là dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã photo để cho thuê. Khi ông T1, bà P1 cho thuê ông không biết và không được sự đồng ý của ông vì lúc này nhà, đất ông đang quản lý sử dụng còn ông T1, bà P1 và Hồ Văn T đang sinh sống tại căn nhà khác thuộc sở hữu của ông T1, bà P1.

Đến năm 2017, do con của ông bị bệnh cần tiền chữa trị nên ông chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho bà Huỳnh Thị Minh T2 với giá 250.000.000 đồng, ông đã nhận tiền xong. Ông và bà T2 hoàn tất thủ tục để bà T2 đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng ông Hồ Văn T khởi kiện Quyết định hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông tại Tòa án tỉnh, sau đó ông T rút đơn Tòa án đình chỉ và ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với ông T1, bà P1 vô hiệu nên bà T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31 là tài sản riêng của ông Hồ Văn

T1, bà Huỳnh Thị P1 nên ông T1, bà P1 có quyền tặng cho, việc tặng cho được thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T, yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1.

Ông đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2020, Biên bản định giá tài sản ngày 09/01/2020, họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 12, tờ bản đồ số 31 thị trấn P, huyện P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh Phú ký ngày 20/2/2020. Ông không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Đăng K trình bày: Về nguồn gốc đất ông thống nhất với lời trình bày của cha mẹ ông và ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1, ông có công sức đóng góp vào nhà, đất rất nhiều không thể tính được bằng tiền. Nay ông Hồ Văn T, ông Hồ Duy N và cha mẹ ông là ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với Hồ Duy N ông không có tranh chấp, không có yêu cầu giải quyết về công sức đóng góp vào nhà đất, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật về đất cấp cho hộ. Ông đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2020, Biên bản định giá tài sản ngày 09/01/2020, họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 12, tờ bản đồ số 31 thị trấn P, huyện P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh Phú ký ngày 20/2/2020. Ông không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Minh T2 là ông Đào Văn T3 trình bày:

Phần đất thuộc thửa 12, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp T4(nay là khu phố X) thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre là thuộc quyền sở hữu của ông Hồ Duy N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 09598. Trước khi tiến hành mua nhà, đất bà Huỳnh Thị Minh T2 đã tìm hiểu thông tin nhà đất của ông N, thì được ông N cung cấp giấy xác nhận nhà, đất sử dụng ổn định không có tranh chấp do Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú xác nhận và Hợp đồng cho thuê giữa ông N với ông Huỳnh Kiến Tường để chứng minh nhà, đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông N. Tại thời điểm này nhà, đất của ông N đang thế chấp Ngân hàng. Ngày 29/11/2017 do cần tiền để chữa bệnh, làm thủ tục mở cho con và trả nợ Ngân hàng nên ông N đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị Minh T2. Việc chuyển nhượng được ông N, bà T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Công chứng hợp đồng số 01792/HĐXCNQSD tại Văn phòng Công

chứng H. Ngày 30/11/2017, bà T2 liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai huyện Thạnh Phú để nộp hồ sơ đăng bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, đến ngày 11/12/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh Phú trả lại hồ sơ cho bà T2 với lý do căn cứ Thông báo số 511/2017/TLST-HC ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre về việc thụ lý khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/5/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 07/2018/QDST-HC. Ngày 04/6/2018 bà T2 tiếp tục liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh Phú để lập thủ tục đăng bộ cập nhật chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/6/2018 bà T2 và ông N đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Ngân sách nhà nước trên phiếu tiếp nhận và trả kết quả có ghi ngày 25/6/2018 nhận kết quả. Ngày 20/6/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh Phú ban hành công văn số 288/CNTP- ĐKĐĐ với nội dung là thửa đất nêu trên có thông báo số 1436/2018/TB-TLVA của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú về việc thụ lý vụ án nên sẽ ngưng không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2, nhưng không có bất cứ văn bản hoặc quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án hoặc của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bà Huỳnh Thị Minh T2 nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Hồ Duy N là hoàn toàn tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, bà T2 đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng cho ông N. Tuy việc cập nhật đăng bộ chủ sở hữu chưa hoàn tất nhưng trên thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, việc chuyển nhượng trên thực tế đã hoàn tất.

Bà Huỳnh Thị Minh T2 yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hồ Duy N với bà Huỳnh Thị Minh T2 được Văn phòng Công chứng H công chứng số 01792/HDCNQSDĐ, quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HDGD ngày 29/11/2017 đối với phần đất có diện tích 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Thạnh Trị Hạ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Yêu cầu ông Hồ Duy N tiếp tục thực hiện hợp đồng; giao cho bà Huỳnh Thị Minh T2 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Thạnh Trị Hạ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Duy Nhân số CH 09598 vào ngày 18/12/2015; bà T2 đã đóng thuế hợp pháp, ông đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2020, Biên bản định

giá tài sản ngày 09/01/2020, họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 12, tờ bản đồ số 31 thị trấn P, huyện P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Phú ký ngày 20/2/2020. Ông không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn Thanh Phú do ông Trần Văn N1 là đại diện theo pháp luật có Văn bản số 230/UBND- NC ngày 20/5/2019, 230/UBND- NC ngày 13/5/2020 nội dung như sau:

- Phần diện tích 353,2 m² do hộ ông Hồ Văn T1 chuyển nhượng từ ông thầy T5 vào khoảng năm 1978. Năm 1998, đo đạc lập bản đồ địa chính thị trấn P, hộ ông Hồ Văn T1 kê khai đăng ký trong hồ sơ địa chính, thuộc thửa 12, tờ bản đồ Số 31, mục đích sử dụng đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm (ODT, CLN). Đến ngày 13 tháng 4 năm 2011, hộ ông Hồ Văn T1 và bà Huỳnh Thị P1 được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 05276 .

Ngày 01 tháng 12 năm 2015, hộ ông Hồ Văn T1 và bà Huỳnh Thị P1 đến UBND thị trấn Thanh Phú lập thụ tục tặng cho quyền sử dụng đất phần diện tích 353,2 m² cho ông Hồ Duy N, nhưng trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bên tặng cho chỉ thể hiện chữ ký của ông Hồ Văn T1 và bà Huỳnh Thị P1, không thể hiện chữ ký cũng như không có ý kiến đồng ý tặng cho của ông Hồ Vạn T. Đến ngày 18 tháng 12 năm 2015, ông Hồ Duy N được UBND huyện Thanh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 09598.

Ủy ban nhân dân thị trấn Thanh Phú nhận thấy rằng việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N mà chưa có sự đồng ý của ông Hồ Vạn T là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể chưa đảm bảo đúng quy định tại Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005; Đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Thanh Phú do ông Đào Công T4 là đại diện theo pháp luật có văn bản số 1213/UBND- NC ngày 26/4/2019; văn bản số 2090/UBND- NC ngày 17/8/2019; văn bản số 2050/UBND- NC ngày 18/9/2019 nội dung như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hồ Văn T1 vào ngày 21/10/2003 là tài sản chung của gia đình ông T1, cá nhân ông T1 không có quyền định đoạt, muốn định đoạt phần tài sản chung phải có ý kiến tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông T1. Việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hồ Văn T1 vào ngày 21/10/2003 là dựa trên cơ sở sau: tại

thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các địa phương căn cứ vào quy định của Luật đất đai năm 1993, việc xác định đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không hoặc cấp cho hộ gia đình hay cá nhân là do Hội đồng xét duyệt cấp xã xác định (nếu phần diện tích đất đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm đó có nhiều thành viên hộ gia đình cùng sử dụng sẽ được cấp cho hộ).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hồ Văn T1 và bà Huỳnh Thị P1 vào ngày 13/4/2011 là tài sản chung của gia đình ông T1...

Ngày 01 tháng 12 năm 2015, hộ ông Hồ Văn T1 và bà Huỳnh Thị P1 đến UBND thị trấn Thạnh Phú lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phần diện tích 353,2 m² cho ông Hồ Duy N, nhưng trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bên tặng cho chỉ thể hiện chữ ký của ông Hồ Văn T1 và bà Huỳnh Thị P1, không thể hiện chữ ký cũng như không có ý kiến đồng ý tặng cho của ông Hồ Vạn T. Đến ngày 18 tháng 12 năm 2015, ông Hồ Duy N được UBND huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 09598.

Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú nhận thấy rằng việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N mà chưa có sự đồng ý của ông Hồ Vạn T là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể chưa đảm bảo đúng quy định tại Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 (Các thành viên của hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản chung của hộ theo phương thức thoả thuận. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý). Tuy nhiên, để khẳng định việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N đúng hay sai phải do Tòa án nhân dân huyện quyết định. Đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H có văn bản gửi Tòa án đề ngày 16/6/2020, nội dung:

Văn phòng công chứng H đã được thay đổi tên thành Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Thẩm. Văn phòng công chứng có ý kiến về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Duy N với bà Huỳnh Thị Minh T2. Tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo quy định tại Điều 41 Luật công chứng, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng đúng theo luật định. Việc công chứng hợp đồng đã thể hiện đúng ý

chí, nguyện vọng của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng. Đại diện Phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã quyết định như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, Điều 235, 217, 218, 219, 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 203 Luật đất đai 2013; Điều 138, 467, 697, 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 116, 119, 129, 133, 500, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự 2015. Điều 12, 26 Nghị quyết 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09598 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng cho ông Hồ Duy N vào ngày 18/12/2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09598 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng cho ông Hồ Duy N vào ngày 18/12/2015.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hồ Duy N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Minh T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Duy N với bà Huỳnh Thị Minh T2 được Văn phòng Công chứng H công chứng số 01792/HĐCNQSDĐ, quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HDGD ngày 29/11/2017 là hợp pháp có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Hồ Duy N phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Huỳnh Thị Minh T2 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Khu phố X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre (Về độ dài tứ cận, diện tích và hình thể thửa đất số 12, tờ bản đồ số 31

toạ lạc tại Khu phố X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Huỳnh Thị Minh T2 có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp tục kê khai, đăng bộ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 7/9/2020, bị đơn ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 164/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông bà, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 là vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09598 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng cho ông Hồ Duy N vào ngày 18/12/2015.

- Ngày 8/9/2020, nguyên đơn ông Hồ Vạn T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 164/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 là vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09598 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng cho ông Hồ Duy N vào ngày 18/12/2015.

- Ngày 17/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre kháng nghị Bản án sơ thẩm số 164/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Vạn T và yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N, không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Duy N số CH 098598 do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú đã cấp vào ngày 18/12/2015 mà chỉ cần kiến nghị điều chỉnh; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Minh T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của

Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị số 06/QĐKNPT- VKS- DS ngày 17/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Sửa Bản án sơ thẩm số 164/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T và yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N, không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Duy N số CH 098598 do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú đã cấp vào ngày 18/12/2015 mà chỉ cần kiến nghị điều chỉnh; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Minh T2.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên Tòa phúc thẩm ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 cùng các con là Hồ Văn T, Hồ Duy N và Hồ Đăng K thống nhất trình bày: ông T1, bà P1 có 03 người con là anh T, anh N và anh K; Về nguồn gốc thửa đất có diện tích 353,2 m² thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Khu phố X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre là của ông T1, bà P1 nhận chuyển nhượng của ông T5 vào năm 1979. Khi ông T1, bà P1 nhận chuyển nhượng, anh K mới 02 tuổi, anh T, anh N chưa được sinh ra. Trong quá trình quản lý sử dụng đất ông T1, bà P1 có xây dựng nhà trên thửa đất và sinh sống trong căn nhà này. Ông T1 là người đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, ngày 21/10/2003 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 13/4/2011 với hình thức cấp cho hộ gia đình ông Hồ Văn T1. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2003 và cấp đổi năm 2011 thì hộ gia đình ông T1 gồm ông T1, bà P1, anh T, anh N, anh K.

[2] Vào ngày 01/12/2005 ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Khu phố X, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre diện tích 353,2 m² cho anh Hồ Duy N, hợp đồng được UBND huyện Thạnh Phú chứng thực vào ngày 18/12/2015 nên ngày 18/12/2015 anh Hồ Duy N được UBND huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất nêu trên có căn nhà của ông T1, bà P1 nhưng trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 không thể hiện việc tặng cho ngôi nhà. Ông T1, bà P1 cũng trình bày ông bà chỉ tặng cho đất mà không tặng cho nhà là nhằm để sau này ông N gìn giữ làm nhà thờ phụng vợ chồng ông. Tại thời điểm tặng cho, ông T1, bà P1, ông T vẫn đang sinh sống

trong ngôi nhà trên phần đất này. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 và anh N có đối tượng không thực hiện được là căn nhà của ông T1, bà P1 gắn liền trên đất, do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 và anh N vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 vô hiệu là có cơ sở để chấp nhận. Tòa cấp sơ thẩm nhận định, khi tặng cho ông Hồ Duy N quyền sử dụng đất thể hiện ý chí tặng cho con tài sản gắn liền với đất là căn nhà là không phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn T, bị đơn ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 có cơ sở để chấp nhận.

[3] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 29/11/2017 ông Hồ Duy N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị Minh T2. Ông N, bà T2 đều cho rằng ông N đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất trên cho bà T2. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 và ông N không thể hiện việc tặng cho ngôi nhà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ông Hồ Duy N được cấp không thể hiện việc ông N được cấp quyền sở hữu nhà nhưng ông N chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho bà T2 là không phù hợp. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 và anh N vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N và bà Huỳnh Thị Minh T2 vô hiệu vì không thể di dời hay tháo dỡ căn nhà không thuộc quyền sở hữu của ông N để giao phần đất này cho bà T2. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Minh T2 về việc yêu cầu ông nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Duy N với bà Huỳnh Thị Minh T2.

[4] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Thu, bà P1 và ông N vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N và bà T2 vô hiệu. Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét giải quyết. Nếu có căn cứ, các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ kiện khác.

[5] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09598 của Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp cho ông Hồ Duy N vào ngày 18/12/2015, thấy rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là thông qua giao dịch dân sự, là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính các biệt nên không cần hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cho phù hợp.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Vạn T; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Sửa Bản án sơ thẩm số 164/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Vạn T, yêu cầu độc lập của bị đơn ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 được chấp nhận nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Duy N phải chịu án phí số tiền 300.000đồng, bà Huỳnh Thị Minh T2 phải chịu án phí số tiền 300.000đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn ông Hồ Vạn T và bị đơn ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 không phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Vạn T.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 164/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, Điều 235, 217, 218, 219, 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 203 Luật đất đai 2013; Điều 138, 467, 697, 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 116, 119, 129, 133, 500, 501, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự 2015. Điều 12, 26 Nghị quyết 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy Nhân được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 là vô hiệu.

Kiến nghị UBND huyện Thạnh Phú điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09598 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng cho ông Hồ Duy N vào ngày 18/12/2015

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015 là vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hồ Duy N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 với ông Hồ Duy N được Ủy ban nhân dân thị trấn Thạnh Phú chứng thực ngày 01/12/2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Minh T2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Duy N với bà Huỳnh Thị Minh T2 được Văn phòng Công chứng H công chứng số 01792/HĐCNQSDĐ, quyền số 02/2017/TP/CC- SCC/HDGD ngày 29/11/2017.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Văn T không phải chịu.

- Ông Huỳnh Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 không phải chịu.

- Ông Hồ Duy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng theo biên lai thu số 0018659 ngày 17/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

- Bà Huỳnh Thị Minh T2 300.000đồng nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng theo biên lai thu số 0006130 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú. Hoàn lại cho bà T2 tạm ứng án phí đã nộp số tiền 6.250.000 đồng (Sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006131 cùng ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Hồ Vạn T không phải chịu. Hoàn lại cho ông T tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng theo biên lai thu số 0011792 ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

- Ông Hồ Văn T1, bà Huỳnh Thị P1 không phải chịu.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương