

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 60/2025/DS-PT

Ngày: 16-01-2025

Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy chính lý biến động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 và ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 603/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024, về việc tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy chính lý biến động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 308/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 687/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1944

Địa chỉ: số B, ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1959

Địa chỉ: số E khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (giấy ủy quyền ngày 12/3/2024)

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1983

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: số B, ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1976
2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977
3. Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1996
4. Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: B, ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Lê Thị C, sinh năm 1969
6. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm 1967
8. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967
9. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

10. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M – Trưởng Văn phòng

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(ông Đ, bà T1, ông T2 có mặt, các đương sự còn lại xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 12 năm 2022 và những lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Đ đại diện cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C2 (chết) chung sống với nhau có 04 người con tên Lê Thị D, Lê Thị T3, Lê Thị C và Lê Văn T. Năm 1989, ông Lê Văn C2 chết. Tài sản chung giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C2 có tạo lập được quyền sử dụng đất có diện tích 6.480m² thuộc các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thị B là người trực tiếp quản lý sử dụng đất đến ngày 30/10/1997 bà Nguyễn Thị B được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, con trai út của bà Nguyễn Thị B là ông Lê Văn T cùng ở chung với bà Nguyễn Thị B có nhu cầu vay vốn làm ăn nên ông Lê Văn T có nhờ bà Nguyễn Thị B cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7 xã A, huyện Đ, tỉnh Long An để vay vốn. Bà Nguyễn Thị B tin tưởng ông Lê Văn T nên bà Nguyễn Thị B có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông Lê Văn T, ông Lê Văn T yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị B sang ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị B tin con trai nên có ký tên vào Hợp đồng tặng cho nhưng

không biết việc tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T. Đến khi các người con khác của bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Lê Văn T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Lê Văn T đã tặng cho vợ của ông Lê Văn T là bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị T1 đứng tên quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên. Mặc dù, trước đó ngày 09/01/2020 bà Nguyễn Thị B có kiện ông Lê Văn T đến Ủy ban nhân dân xã A để giải quyết. Tại biên bản hòa giải thì ông Lê Văn T đồng ý nguồn gốc đất là của cha mẹ chưa tương phân cho ai, ông Lê Văn T đồng ý tách quyền sử dụng đất cho các chị của ông Lê Văn T nhưng ông Lê Văn T không tách chuyển mà thực hiện tặng cho quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 25/8/2022. Nay bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Lê Văn T tại các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An có số công chứng 10272, quyền số 09TP/CC-SCC ngày 04/9/2019 do Văn phòng C4;

Hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Văn T ngày 22/10/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L511985 cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 30/10/1997;

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T cho bà Nguyễn Thị T1 tại thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An có số công chứng 14266, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 do Văn phòng C4;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 931576, DH 931579, DH 931578, DH 931577 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp bà Nguyễn Thị T1 ngày 27/9/2022 đối với các thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa 280, tờ bản đồ số 7, thửa 279, tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bà B rút yêu cầu về việc công nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13; thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6; thửa đất số 279, 280, cùng tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 6.480m², xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511895 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/10/1997 là tài sản chung của bà B và ông C2.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ông thống nhất với yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về mối quan hệ huyết thống cũng như về nguồn gốc đất như người đại diện bà Nguyễn Thị B trình bày. Do ông cần vay tiền làm ăn nên ông có nói với mẹ ông là bà Nguyễn Thị B về việc mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp nên bà Nguyễn Thị B đồng ý. Ông có chở bà Nguyễn Thị B đến Văn phòng C5 vào hợp đồng tặng cho ông toàn bộ quyền sử dụng đất các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông nhưng mẹ ông không biết việc tặng cho đất. Khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong nhưng vợ ông là bà Nguyễn Thị T1 có nghi ngờ ông ngoại tình nên bà Nguyễn Thị T1 đề nghị ông tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho bà Nguyễn Thị T1 đứng tên. Nay qua các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B thì ông đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau: Bà thống nhất mối quan hệ vợ chồng giữa bà và ông Lê Văn

T cũng như nguồn gốc các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7 xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện nay bà đứng tên quyền sử dụng đối với các thửa đất nói trên. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, bà đề nghị được giữ nguyên quyền sử dụng đất cho bà.

Năm 2014, vợ chồng bà được bà B cho diện tích đất nằm trên phần thửa 279, 280 để xây dựng nhà ở, vợ chồng bà cũng đã xây dựng nhà ở từ năm 2014. Đây là tài sản chung của vợ chồng bà, bà không tranh chấp trong vụ án này, nếu có tranh chấp bà sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T3 trình bày trong quá trình giải giải quyết vụ án như sau: Bà là con của bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C2, nguồn gốc các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7 xã A, huyện Đ, tỉnh Long An là do cha mẹ bà tạo lập, nhưng sau khi cha bà ông Lê Văn C2 chết thì mẹ bà là bà Nguyễn Thị B mới kê khai đứng tên quyền sử dụng đất theo chủ trương chung của UBND tỉnh. Về nguồn gốc tài sản là tài sản chung của cha mẹ. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B thì bà đồng ý, bà không có yêu cầu bổ sung và bà không có yêu cầu chia di sản hay tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất cũng như tài sản trên đất. Sau này có yêu cầu gì bà sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trình bày trong quá trình giải giải quyết vụ án như sau: Bà là con của bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C2, nguồn gốc các thửa đất trên là do cha mẹ bà tạo lập, nhưng sau khi cha bà ông Lê Văn C2 chết thì mẹ bà là bà Nguyễn Thị B mới kê khai đứng tên quyền sử dụng đất theo chủ trương chung của UBND tỉnh. Về nguồn gốc tài sản là tài sản chung của cha mẹ. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B thì bà đồng ý, bà không có yêu cầu bổ sung. Bà không có yêu cầu chia di sản hay tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất cũng như tài sản trên đất, sau này có yêu cầu gì bà sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày: Bà là con của bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C2. Nguồn gốc các thửa đất trên là do cha mẹ bà tạo lập nhưng sau khi cha bà ông Lê Văn C2 chết thì mẹ bà là bà Nguyễn Thị B mới kê khai đứng tên quyền sử dụng đất theo chủ trương chung của UBND tỉnh đây tài sản là tài sản chung của cha mẹ. Nay trước yêu cầu khởi kiện của mẹ bà là bà Nguyễn Thị B thì bà đồng ý, bà không có yêu cầu bổ sung. Trên thửa đất 279 bà và chồng là ông T2 có cất căn nhà sinh sống từ năm 2003 cho đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B thì bà đồng ý, trong vụ án này bà không có yêu cầu chia di sản hay tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất cũng như không yêu cầu giải quyết đối với căn nhà trên đất của bà, sau này có yêu cầu gì bà sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông là chồng của bà Lê Thị D, bà Lê Thị D là con của bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C2, ông có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B như sau: Nguồn gốc các thửa đất trên là do cha mẹ bà Lê Thị D tạo lập, nhưng sau khi ông Lê Văn C2 chết thì bà Nguyễn Thị B mới kê khai đứng tên quyền sử dụng đất theo chủ trương chung của UBND tỉnh. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B thì

ông đồng ý, ông không có yêu cầu bổ sung. Trên đất ông và bà D có cất căn nhà sinh sống từ năm 2003 đến nay, nhưng trong vụ án này ông không có yêu cầu chia di sản hay tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất cũng như không yêu cầu giải quyết đối với căn nhà trên đất của ông, sau này có yêu cầu gì ông sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh V1, ông Nguyễn Văn P1 trình bày: các ông là con của bà Lê Thị D ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn C2 là ông bà ngoại của các ông. Nguồn gốc các thửa đất trên là do ông bà ngoại của các ông là bà B và ông C2 tạo lập nhưng sau khi ông C2 chết thì bà B mới kê khai đứng tên quyền sử dụng đất theo chủ trương chung của UBND tỉnh. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B thì các ông đồng ý và không có yêu cầu bổ sung. Trên thửa 279 cha mẹ các ông có cất căn nhà sinh sống từ năm 2003 đến nay, nhưng trong vụ án này các ông không có yêu cầu chia di sản hay tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất cũng như không yêu cầu giải quyết đối với căn nhà trên đất của cha mẹ ông, sau này có yêu cầu gì các ông sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C1 trình bày: Bà là người trực tiếp thuê đất và trả tiền thuê đất cho bà Nguyễn Thị B. Nay bà Nguyễn Thị B tranh chấp với ông Nguyễn Văn T4 thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì và bà cũng không có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thuê đất cũng như tài sản của bà trên đất. Sau này có yêu cầu bà sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn H1 trình bày: các ông là người trực tiếp thuê đất và trả tiền thuê đất cho bà Nguyễn Thị B. Nay bà Nguyễn Thị B tranh chấp với ông Nguyễn Văn T4 thì các ông không có ý kiến hay yêu cầu gì và các ông cũng không có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thuê đất cũng như tài sản của ông trên đất. Sau này có yêu cầu các ông sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C6 trình bày: Ngày 04/9/2019, Văn phòng C6 có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn T đối với quyền sử dụng đất tại các thửa số 74, 279, 280, 7 tờ bản đồ 6, 7, 13 xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511895 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997. Sau khi xem xét đầy đủ các loại giấy tờ các bên cung cấp, công chứng viên Văn phòng C6 đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên tham gia giao kết hợp đồng nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng nên việc công chứng hợp đồng này là đúng quy định. Ngoài ra, ngày 25/8/2022, Văn phòng C6 có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1 tại các thửa số 74, 279, 280, 7 tờ bản đồ 6, 7, 13 xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511895 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997, cập nhật thông tin chỉnh lý biến động ngày 22/10/2019. Sau khi xem xét đầy đủ các loại giấy tờ các bên cung cấp, công chứng viên Văn phòng C6 đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên tham gia giao kết hợp đồng nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng nên việc công chứng hợp đồng này là đúng quy định. Văn phòng C7 xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 308/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biên động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Lê Văn T tại các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 8.955m² đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An có số công chứng 10272, quyền số 09TP/CC-SCC ngày 04/9/2019 do Văn phòng C4.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với bà Nguyễn Thị T1 tại các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 6.203m² đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An có số công chứng 14266, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 do Văn phòng C4.

1.3. Bà Nguyễn Thị B được quyền liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai, C8 có thẩm quyền để kê khai đăng ký các thửa đất số 7, tờ bản đồ 13, diện tích 1.997,5m², loại đất LUC, đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mạnh trích đo số 25-2023 do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 13/3/2023; Thửa 74, tờ bản đồ 6, diện tích 2.038m², loại đất LUC, đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mạnh trích đo do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 25/4/2023; Thửa 279, 280, tờ bản đồ 13, diện tích 2.138,4m², loại đất BHK, ONT, đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mạnh trích đo số 40-2023 do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 13/4/2023.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 931576, DH 931579, DH 931578, DH 931577 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp bà Nguyễn Thị T1 ngày 27/9/2022 đối với các thửa số 74 tờ bản đồ số 6; Thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa 280, tờ bản đồ số 7; thửa 279, tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An phù hợp với kết quả giải quyết của Bản án.

2. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm liên đới trả số tiền 70.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị B.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ nhà nước.

Bà Nguyễn Thị T1 chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005693 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, bà Nguyễn Thị T1 đã nộp xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 09/9/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Phản tranh luận:

Bà T1 là người có kháng cáo trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T, giữa ông T với bà T1 đúng quy định của pháp luật, trên thửa đất 280 có căn nhà của vợ chồng bà xây dựng và sử dụng cùng bà B từ năm 2014 cho đến nay. Bà và ông T đồng ý chia đều cho các anh em mỗi người 6m ngang dài hết thửa tại thửa 279, tuy nhiên thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong ngân hàng nên chưa tách thửa được sau đó bà B khởi kiện, hiện nay bà vẫn đồng ý tách đất ra chia các anh chị em mỗi người 6m ngang, dài hết thửa 279, nhưng do hiện nay không đủ điều kiện tách thửa. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà T1 không tranh chấp đối tài sản trên thửa đất 280, sau này có yêu cầu bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Ông Đ trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T bị vô hiệu do bà B bị ông T lừa dối, ông T nói bà B cho mượn giấy để thế chấp vay vốn, nhưng ông T lại lập hợp đồng tặng cho là không đúng với ý chí của bà B. Trên thửa đất 279 bà B đã cho vợ chồng bà D ông T2 xây nhà ở từ năm 2003 đến nay nên không có việc bà B tặng cho ông T toàn bộ các 4 thửa do bà và ông C2 tạo lập. Sau khi bà B phát hiện bị ông T lừa dối ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ông T đã đứng tên quyền sử dụng đất thì bà B đã khởi kiện tại UBND xã. Tại biên bản hòa giải của xã ngày 09/01/2020 ông T đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho bà T3, bà C, bà D mỗi người 6m ngang, dài hết đất tại thửa 279, phần còn lại của thửa 279 của bà B thì để ông T đứng tên để lo cho bà B khi đau ốm, nếu muốn bán phần này phải có sự đồng ý của các con bà B. Tuy nhiên, sau khi hòa giải ông T không thực hiện theo cam kết của biên bản này mà lại tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho vợ là bà T1. Việc ông T tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 trong khi đất đang có tranh chấp chưa được giải quyết xong là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T bị vô hiệu do bị lừa dối, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T1.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thấy rằng quyền sử dụng đất tại các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung của bà B và ông C2. Khi ông C2 chết thì quyền sử dụng đất này chưa được mở thừa kế nên quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất này thuộc về bà B và các con của ông

C2. Bà B tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T chưa được sự đồng ý của các người con khác của bà B và ông C2. Trên đất tại thời điểm bà B tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T có nhà của vợ chồng bà D, ông T2 và các con xây cất sinh sống ổn định từ năm 2003 nay.

Bà B cho rằng không tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông T, chỉ cho ông T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn, lời trình bày của bà B được ông T thừa nhận. Xét thấy, lời trình bày của bà B là phù hợp với thực tế vì quyền sử dụng đất bà B chưa tặng cho bất cứ người con nào và trên thửa đất 279 có nhà của bà D, ông T2 cùng các con xây dựng và sử dụng từ năm 2003 đến nay, nên không thể nào bà B tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông T, do đó bà B trình bày bị ông T lừa dối ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ông T cũng thừa nhận đã lừa dối bà B. Do đó, án sơ thẩm vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T là có căn cứ.

Quyền sử dụng đất tại thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ đang bị bà B tranh chấp với ông T và được UBND xã A hòa giải ngày 09/01/2020. Ông T không thực hiện theo cam kết tại biên bản hòa giải này mà ngày 25/8/2022 ông T tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ là bà Nguyễn Thị T1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 khi đất có tranh chấp thì không được chuyển quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc ông T tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm quy định tại Điều 123 BLDS. Hơn nữa, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T bị vô hiệu nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T cho bà T1 cũng bị vô hiệu. Do đó kháng cáo của bà T1 là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 trong thời hạn quy định của pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Theo hướng dẫn của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì khi hợp đồng chuyển quyền quyền sử dụng đất vô hiệu thì không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Các đương sự trình bày thống nhất nguồn gốc các thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13, thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa số 279, 280, tờ bản đồ số 7 cùng tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An là do vợ chồng ông Lê Văn C2 và bà Nguyễn Thị B tạo lập. Tuy nhiên, sau khi ông C2 chết bà B mới đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông C2 chết thì các đồng thừa kế của ông C2 chưa

phân chia di sản thừa kế của ông C2. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không cần chứng minh.

[3.2] Ngày 04/9/2019 bà B ký hợp đồng tặng cho ông T toàn bộ 4 thửa đất trên mà không có ý kiến của các đồng thừa kế của ông C2, hơn nữa trên đất có nhà của vợ chồng bà D, ông T2 và các con của bà D ông T2 đang ở nhưng không có ý kiến của bà D ông T2 và các con. Mặt khác, bà B trình bày do ông T nói cần vay tiền để làm ăn nên mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp, bà B tin tưởng con nên ký giấy để ông T vay tiền chứ bà B không tặng cho các thửa đất trên cho ông T, việc bà ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T là do bà không biết chữ và bị ông T lừa dối, quá trình giải quyết vụ án ông T cũng thừa nhận điều này. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký ngày 04/9/2019 giữa và bà B với ông T, số công chứng 10272, quyền số 09TP/CC-SCC ngày 04/9/2019 do Văn phòng C6 công chứng bị vô hiệu do bị lừa dối, có đối tượng không thực hiện được và không đảm bảo về mặt chủ thể.

[3.3] Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T bị vô hiệu, từ đó kéo theo việc chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho ông T đối với 4 thửa đất trên là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông T không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất của 4 thửa đất trên cho bà T1. Hơn nữa, việc bà B và ông T tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phát sinh từ năm 2019 và được Ủy ban nhân dân xã A hòa giải ngày 09/01/2020. Theo biên bản hòa giải này ông cam kết sẽ chuyển trả quyền sử dụng đất cho bà B và các chị của ông T, nhưng ông T không thực hiện theo cam kết tại biên bản hòa giải này mà ngày 25/8/2022 mà ông T tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ là bà Nguyễn Thị T1. Vì vậy, việc ông T tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 khi đất có tranh chấp nên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm quy định theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 là có căn cứ.

[3.4] Xét yêu cầu của bà B yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Văn T ngày 22/10/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L511985 cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 30/10/1997; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 931576, DH 931579, DH 931578, DH 931577 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp bà Nguyễn Thị T1 ngày 27/9/2022 đối với các thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa 280, tờ bản đồ số 7, thửa 279, tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Xét thấy, theo hướng dẫn của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao *“khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên huỷ giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”*. Do đó, không tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 và huỷ chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông T mà căn cứ vào kết quả xét xử, đương sự liên

hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3.5] Quá trình giải quyết vụ án bà B rút lại yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13; thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6; thửa đất số 279, 280, cùng tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 6.480m², xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511895 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/10/1997 là tài sản chung của bà B và ông C2 nên án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của bà B là có căn cứ.

[3.6] Đối với căn nhà của bà T1, ông T xây dựng trên thửa đất 280 từ năm 2014, bà T1 cho rằng đây là tài sản chung của bà T1 và ông T, nhưng bà T1 ông T không yêu cầu giải quyết trong vụ án này trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nếu sau này có tranh chấp có quyền khởi kiện vụ án khác, ông T, bà T1 không có yêu cầu giải quyết của hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét là có căn cứ, phù hợp Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.7] Từ những nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của bà T1, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 308/2024/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các điều 123, 127, 131, 408, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 100, 166, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Các điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Lê Văn T tại các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 8.955m² đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An có số công chứng 10272, quyền số 09TP/CC-SCC ngày 04/9/2019 do Văn phòng C4.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với bà Nguyễn Thị T1 tại các thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa số 74 tờ bản đồ số 6, thửa 279 và thửa 280 cùng tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 6.203m² đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An có số công chứng 14266, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 do Văn phòng C4.

1.3. Bà Nguyễn Thị B được được quyền liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai, C8 có thẩm quyền để kê khai đăng ký thửa đất sau: Thửa đất số 7, tờ bản đồ 13, diện tích 1.997,5m², loại đất LUC, đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mảnh trích đo số 25-2023 do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 13/3/2023; thửa 74, tờ bản đồ 6, diện tích 2.038m², loại đất LUC, đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 25/4/2023; thửa 279, 280, tờ bản đồ 13, diện tích 2.138,4m², loại đất BHK, ONT, đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mảnh trích đo số 40-2023 do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 13/4/2023.

1.4. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 931576, DH 931579, DH 931578, DH 931577 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp bà Nguyễn Thị T1 ngày 27/9/2022 đối với các thửa số 74 tờ bản đồ số 6; Thửa số 7 tờ bản đồ 13; thửa 280, tờ bản đồ số 7; thửa 279, tờ bản đồ số 7 đất tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B đối với các thửa đất trên theo cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.5. Trường hợp bà Nguyễn Thị T1 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên để cập nhật chỉnh lý, biến động thì bà B có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật biến động, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo quyết định của Bản án này.

2. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm liên đới trả số tiền 70.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị B.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005693 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, bà Nguyễn Thị T1 đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà T1 đã nộp theo biên lai thu số 0005575 ngày 09/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người

phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc