

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 215/2023/DS-PT

Ngày: 13-11-2023

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Bá Kha**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Bình Đảo**

Bà **Nguyễn Thị Nhiên**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Ông **Trang Minh Tú** - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023, về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:**

***Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1939. Vắng mặt

Địa chỉ: **Số A, ấp R, xã T, TP H, tỉnh Kiên Giang.**

*** Bị đơn:** Ông **Nhan Văn T1**, sinh năm 1976. Vắng mặt

Địa chỉ: **Số A, ấp R, xã T, TP H, tỉnh Kiên Giang.**

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

1. Bà **Lê Thị Kim C (L)**, sinh năm 1978. Có mặt

Địa chỉ: **ấp R xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.**

Nơi cư trú hiện nay: **Số A, Trần Hưng Đ, Khu phố D, phường V, thành phố**

R, tỉnh Kiên Giang.

2. Ủy Ban Nhân Dân xã **T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Cao Hùng M** - Chức vụ Chủ tịch Ủy

Ban Nhân Dân xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Người được ủy quyền: Ông **Cao Tường N** – Chức vụ: Công chức Tư pháp – Hộ tịch Ủy ban nhân dân xã **T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.** Vắng mặt

***Người làm chứng:**

1. Bà **Nhan Thị Huỳnh M1**, sinh năm 1957. Vắng mặt

2. Ông **Đỗ Văn S**, sinh năm 1952. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số D Thủ Khoa N, tổ B, Khu phố C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3. **Nhan Thị Lê B**, sinh năm 1966. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp R, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Kim C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2020, bản tự khai, lời khai tại các phiên hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà có phần đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số BG 563972 với diện tích 553m² thửa đất số 148, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại ấp R, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang do UBND thị xã H cấp ngày 27/3/2012. Nhưng không biết lý do vì sao ngày 29/5/2012 Ủy ban nhân dân xã T đã ký chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T cho con ruột bà tên là Nhan Văn T1 thửa số 148, tờ bản đồ TY- 22 với diện tích 384,2m² tọa lạc tại ấp R xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Hợp đồng tặng cho này bà hoàn toàn không biết gì và không có ký tên trong hợp đồng, chữ ký trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của bà mà do ai giả mạo chữ ký của bà. Đến khi bà Lê Thị Kim C là con dâu cũ của bà kiện con bà là Nhan Văn T1 yêu cầu chia tài sản chung là nhà và đất này vào năm 2020 thì bà T mới biết được đất của bà bị con ruột bà là ông Nhan Văn T1 đã giả mạo chữ ký của bà, tự lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông T1 để lấy đất của bà T. Hiện nay giấy CNQSDĐ thửa đất số 148, có diện tích 384,2m² tọa lạc tại ấp R, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang do con bà là Nhan Văn T1 đứng tên sử dụng theo giấy CNQSDĐ số BI 878132 do UBND thị xã H cấp ngày 06/7/2012. Nhưng thực tế nhà và đất do bà đang ở và quản lý. Vì vậy, nay bà khởi kiện ông Nhan Văn T1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông Nhan Văn T1 được Ủy ban nhân dân xã T, thị xã H chứng thực ngày 29/5/2012 để bà đứng tên trong giấy CNQSDĐ vì hợp đồng tặng cho trên bà hoàn toàn không biết gì, bà không có cho đất ông T1 nên hợp đồng tặng cho là trái với quy định của pháp luật, bị vô hiệu, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

**Bị đơn ông Nhan Văn T1 trình bày:*

Ông thừa nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy Ban Nhân Dân xã T chứng thực ngày 29/5/2012 giữa mẹ ông là bà Nguyễn Thị T với ông là Nhan Văn T1 thì do ông tự lập và giả mạo chữ ký của bà T trong hợp đồng, toàn bộ hồ sơ giấy tờ tặng cho đất là do ông tự làm chứ mẹ ông hoàn toàn không hay biết gì. Sau này bà Lê Thị Kim C là vợ cũ của ông (đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn với ông T1 vào năm 2019) yêu cầu chia tài sản chung là nhà và đất này cho nên mẹ ông mới biết ông lấy giấy tờ đất của bà để sang tên cho ông Nhan Văn T1 đứng tên sử dụng. Thời điểm đó do ông cần tiền để chi tiêu trong gia đình nên mới giả mạo chữ ký của bà T và làm giả các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất sang tên cho ông để ông đi vay ngân hàng. Nay ông đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với mẹ ông là bà Nguyễn Thị T do UBND xã T chứng thực ngày 29/5/2012 vì đây là đất của bà Nguyễn Thị T chứ không phải đất của ông, hiện nay bà Nguyễn Thị T sống trên đất này từ trước

đến nay. Ông đồng ý giao giấy CNQSDĐ số BI 878132 thửa đất số 148, có diện tích 384,2m² tọa lạc tại **ấp R, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang** được **UBND thị xã H** cấp ngày 06/7/2012 do ông đang đứng tên sử dụng để cơ quan có thẩm quyền chính lý sang tên cho bà **Nguyễn Thị T**, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C trình bày.**

Bà là vợ cũ của ông **Nhan Văn T1**. Năm 2019 bà đã được Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên giải quyết cho ly hôn với ông **Nhan Văn T1** tại bản án số 14/2019/HNGĐ-ST ngày 12/8/2019, về con chung có 02 con chung gồm Nhan Kiến Quốc sinh ngày 11/11/2000 (đã trên 18 tuổi) và cháu **Nhan Bảo N1** sinh ngày 13/9/2009 hiện do ông **T1** đang tự chăm sóc, nuôi dưỡng, bà cũng không có nghĩa vụ phải cấp dưỡng nuôi con chung, tuy nhiên khi ly hôn thì chưa giải quyết phân chia tài sản cho bà. Bà thừa nhận phần đất mà bà **T** khởi kiện ông **T1** có nguồn gốc là của bên gia đình ông **Nhan Văn T1** vì khi về làm dâu thì phần đất này đã có và bà đã ở với ông **T1** và bà **T** trên đất này. Mặc dù đất có nguồn gốc là của gia đình ông **T1** nhưng bà cũng có công sức tạo lập, bồi đắp đóng góp vào đất này vì khi bà về làm dâu thì ở trong căn nhà lá, sau này vợ chồng tạo lập xây dựng nhà cấp bốn, hiện ông **Nhan Văn T1** đang đứng tên giấy CNQSDĐ trong phần đất tranh chấp do đó bà **T** kiện ông **T1** yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý vì đây là tài sản chung của bà và ông **T1**, do tài sản này được bà **T** cho ông **T1** trong thời kỳ hôn nhân (cho vào năm 2012) nên đây là tài sản chung của bà với ông **T1**. Bà và ông **T1** cũng sống trên đất này từ năm 1999 (có khoảng thời gian ngắn bà và ông **T1** về **M** sinh sống) cho đến khi bà ly hôn với ông **T1**. Việc ông **T1** tự lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như thế nào thì bà không biết, bà không yêu cầu giám định chữ ký của bà **T** trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/5/2012 giữa bà **T** và **T1**. Nay bà **T** yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông **T1** thì bà không đồng ý. Hiện nay bà **C** đã khởi kiện ông **Nhan Văn T1** trong vụ án hôn nhân và gia đình về chia tài sản sau khi ly hôn để yêu cầu chia tài sản chung trong đó có phần đất trên đã được Tòa án **thành phố H** thụ lý số 142/TL - HNST ngày 08/10/2020 do đó bà không yêu cầu gì trong vụ án dân sự tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này (BL 45; 46). Đồng thời bà cũng không có yêu cầu gì (yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố) đối với bà **T** hay ông **T1** trong vụ án này. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để lấy lại công bằng cho bà.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy Ban Nhân Dân xã T, thành phố H và tại phiên tòa ông Cao Tường N là người được ủy quyền trình bày.**

Theo văn bản số 464/UBND-TPHT ngày 25/12/2020 trả lời Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, Ủy Ban N xã T, thành phố H trả lời như sau: “*Qua nghiên cứu các tài liệu Tòa án thành phố H đã cung cấp đến Ủy ban nhân dân xã T. Ủy ban nhân dân xã T đã phân công công chức tư pháp - Hộ tịch xã kiểm tra lại hồ sơ đã chứng thực hợp đồng số 19 quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày chứng thực 29 tháng 5 năm 2012 kết quả như sau:*

*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Mẫu số 41/HĐTA) do ông **Nhan Văn T1** tự soạn thảo và ký sẵn rồi mang đến Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu*

chứng thực. Ngay khi tiếp nhận hồ sơ, công chức tư pháp - Hộ tịch Ủy ban nhân dân xã T đã từ chối và yêu cầu bên tặng cho và bên được tặng cho phải có mặt tại bộ phận tiếp nhận và trao trả kết quả UBND xã T để ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về chứng thực. Do mẹ của ông Nhan Văn T1 là bà Nguyễn Thị T bị đau chân không đi được. Vì vậy bà Nguyễn Thị T không trực tiếp có mặt tại UBND xã T để chứng thực nên chữ ký của bà Nguyễn Thị T, UBND xã không xác định được. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên giải quyết theo quy định của pháp luật”.

*** Những người làm chứng theo yêu cầu của bà C trình bày.**

1. Bà Nhan Thị Huỳnh M1 trình bày: Bà là chị thứ 2 của ông Nhan Văn T1 và là con của bà Nguyễn Thị T, còn Lê Thị Kim C là em dâu cũ của bà.

Bà không biết việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1, nay bà mới biết sự việc này: Đối với lời trình bày của bà C cho rằng bà (M1) biết mẹ của bà là bà T đã cho đất vợ chồng ông Nhan Văn T1 phần đất trên bằng miệng chứ không lập thành văn bản trong thời kỳ hôn nhân là hoàn toàn không có, bà không chứng kiến và cũng không có tham gia hợp gia tộc anh em đối với phần đất trên để bà T cho đất vợ chồng ông T1, nếu có hợp gia tộc thì phải lập thành văn bản rõ ràng do đó bà C nói rằng bà T có hợp lại và nói bằng miệng là cho vợ chồng C phần đất trên là hoàn toàn không có, bà cũng chưa từng nghe mẹ bà hay người nào nói việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1. Bà M1 khẳng định đất này là của ông bà cha mẹ để lại từ trước đến nay, mẹ bà hiện nay ở trên đất này từ xưa đến nay dùng để làm nhà thờ chứ không có tặng cho bất kỳ người nào.

2. Ông Đỗ Văn S trình bày: Ông là chồng của bà Nhan Thị Huỳnh M1 và là con rể thứ hai của bà T, việc bà Lê Thị Kim C cho rằng ông có biết việc bà T cho vợ chồng ông T1 phần đất đang tranh chấp là hoàn toàn không đúng sự thật vì ông không chứng kiến, không có tham gia hợp anh em, không biết việc bà T cho vợ chồng ông T1 phần đất trên như lời trình bày của bà C, phần đất này của bên gia đình vợ như thế nào thì ông hoàn toàn không biết, từ trước đến nay ông cũng không nghe nói gì về việc bà T cho ông T1 riêng phần đất này, nay Tòa án làm việc thì ông mới biết sự việc tranh chấp này.

3. Bà Nhan Thị Lệ B trình bày: Bà là con gái thứ 5 của bà T, bà B sống sát nhà bà T, việc bà Lê Thị Kim c nói bà biết việc bà T cho vợ chồng ông Nhan Văn t phần đất trên bằng miệng là hoàn toàn không có, nay bà mới biết sự việc tranh chấp này. Đất tranh chấp hiện nay mẹ bà đang ở để thờ cúng ông bà do đó không có việc mẹ bà hợp anh em lại cho đất vợ chồng C hay cho riêng ông T1 gì hết, lời trình bày của C là không đúng sự thật.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nhan Văn T1 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 29/5/2012.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nhan Văn T1 ngày 29/5/2012 là vô hiệu.

2. Ghi nhận ý kiến của ông **Nhan Văn T1** đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị T** và ông **Nhan Văn T1** được Chủ tịch Ủy Ban Nhân Dân xã T chứng thực ngày 29/5/2012.

Ghi nhận việc ông **Nhan Văn T1** đồng ý giao cho bà **Nguyễn Thị T** giấy CNQSDĐ số BI 878132 thửa đất số 148, có diện tích 384,2m² tọa lạc tại **ấp R, xã T, thành phố H tỉnh Kiên Giang** được **UBND thị xã H** cấp ngày 06/7/2012 để bà **Nguyễn Thị T** liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động sang tên cho bà **Nguyễn Thị T** theo quy định.

Nếu ông **Nhan Văn T1** không giao giấy CNQSDĐ số BI 878132 thửa đất số 148, có diện tích 384,2m² tọa lạc tại **ấp R, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang** được Ủy Ban Nhân Dân thị xã H cấp ngày 06/7/2012 để bà **Nguyễn Thị T** liên hệ cơ quan có thẩm quyền (Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, Ủy Ban Nhân Dân thành phố H...**), điều chỉnh biến động sang tên cho bà **Nguyễn Thị T** theo quy định thì bà **Nguyễn Thị T** có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên tiến hành cưỡng chế và tiến hành các thủ tục theo quy định để chỉnh lý biến động sang tên hoặc cấp mới giấy CNQSDĐ cho bà **Nguyễn Thị T**.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06/5/2023, bà **Lê Thị Kim C** có đơn kháng cáo với nội dung:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Kim C** giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** và bị đơn ông **Nhan Văn T1** không có kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Kim C**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Kim C** về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T**, bị đơn ông **Nhan Văn T1**, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Ủy ban nhân dân xã T** vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm: Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Kim C** yêu cầu: Sửa bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T**.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 29/5/2012 giữa ông **Nhan Văn T1** và bà **Nguyễn Thị T** có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ CH-01346 do **UBND thị xã H** cấp ngày 27/3/2012 tại thửa đất số 148, tờ bản đồ TY -22 tại **ấp R, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang**. Với diện tích 384,20m² (đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm) được **Ủy ban nhân dân xã T** chứng thực ngày 29/5/2012.

Bà **Nguyễn Thị T** cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên do con trai bà là ông **Nhan Văn T1** đã giả mạo chữ ký của bà trong hợp đồng, bà không có cho đất ông **T1**, đất này bà vẫn quản lý và sử dụng từ trước đến nay. Đến khi con dâu cũ của bà là **Lê Thị Kim C** khởi kiện con trai bà là **Nhan Văn T1** để yêu cầu chia tài sản là phần đất trên thì bà mới biết phần đất này đã sang tên cho **Nhan Văn T1**, việc con trai bà tự lập hợp đồng tặng cho nhằm chiếm đoạt đất của bà thì bà không đồng ý. Do đó bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên để trả lại đất cho bà đứng tên sử dụng. Ông **Nhan Văn T1** cũng thừa nhận do thiếu tiền tiêu xài trong gia đình nên ông là người đã giả mạo chữ ký của bà **Nguyễn Thị T** để được đứng tên trong giấy CNQSDĐ để đi vay ngân hàng, trên đất có một căn nhà cấp 4 hiện do bà **Nguyễn Thị T** và ông **Nhan Văn T1** ở trong căn nhà này. Nay bà **Nguyễn Thị T** khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/5/2012 để cho bà **T** đứng tên quyền sử dụng đất thì ông cũng đồng ý.

Mặt khác, tại văn bản số 461/UBND-TPHT ngày 25/12/2020 của **Ủy Ban Nhân Dân xã T** trả lời Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên xác nhận “*Khi tiếp nhận hồ sơ, công chức Tư pháp - Hộ tịch Ủy Ban Nhân Dân xã Thuận Yên đã từ chối và yêu cầu bên tặng cho và bên được tặng cho phải có mặt tại bộ phận tiếp nhận và trao trả kết quả UBND xã T để ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về chứng thực. Do mẹ của ông Nhan Văn T1 là bà Nguyễn Thị T bị đau chân không đi được. Vì vậy bà Nguyễn Thị T không trực tiếp có mặt tại UBND xã T để chứng thực nên chữ ký của bà Nguyễn Thị T, UBND xã không xác định được*”. Đồng thời tại phiên tòa ông **Cao Tường N** là Công chức tư pháp - Hộ tịch của **Ủy ban nhân dân xã T** trình bày: Thời điểm đó ông làm tham mưu và đem trình hồ sơ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông **Nhan Văn T1** soạn sẵn để trình Chủ tịch **UBND xã T** là ông **Trần Văn P** ký

chứng thực thì ông P có ký trước mặt ông N nhưng tại thời điểm đó không có mặt bà Nguyễn Thị T ở đó, thời điểm đó do ông Nhan Văn T1 làm Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, do là cấp lãnh đạo nên trong công việc giữa các bên có nề tình tin tưởng nhau nên mới trình ký chữ lúc đó không có mặt bà Nguyễn Thị T, không biết là ông T1 giả mạo chữ ký của bà T. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T chứng thực vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nhan Văn T1 mà không có mặt bà Nguyễn Thị T ký trước mặt công chức Tư pháp - Hộ tịch hoặc người thực hiện chứng thực là đã vi phạm thủ tục chứng thực chữ ký được quy định tại điều 17 mục 3 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký như sau:

“2. Người yêu cầu chứng thực phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực.”

Do đó khi chứng thực chữ ký trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà không có mặt bà Nguyễn Thị T là đã vi phạm thủ tục chứng thực chữ ký dẫn đến sự việc thực tế là bà T không có ký vào hợp đồng tặng cho nêu trên theo quy định, điều này phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị T, ông Nhan Văn T1 và Ủy ban nhân dân xã T. Ngoài ra không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh mặc dù bà T không ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng biết và thể hiện ý chí, nguyện vọng của bà T là tặng cho tài sản này.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/5/2012 không được bà Nguyễn Thị T ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, do đó đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như sau: *“Một bên đương sự đã thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Do bà T và ông T1 đều thừa nhận và xác nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/5/2012 giữa bà T và ông T1 thì bà Nguyễn Thị T không có ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với bà Lê Thị Kim C không chứng minh được việc bà T có ký hợp đồng tặng cho đất cho ông T1 và cũng không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh phần đất bà T đã cho vợ chồng bà C trong thời kỳ hôn nhân, bà C cho rằng do ông T1 đã đứng tên trong giấy CNQSDĐ trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản chung của bà và ông T1, bà không yêu cầu giám định chữ ký của bà T và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bà Lê Thị Kim C cho rằng những người làm chứng như bà Nhan Thị Huỳnh M1, ông Đỗ Văn S, bà Nhan Thị Lệ B biết được tài sản trên do bà Nguyễn Thị T đã cho bà C và ông T1 bằng miệng. Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xác minh theo yêu cầu của bà C, tuy nhiên những người làm chứng này khẳng định không có việc bà T đã cho vợ chồng ông Nhan Văn T1 như lời trình bày của bà C. Do đó căn cứ vào điểm 2, điểm 4 điều 91 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự 2015 quy định về nghĩa vụ chứng minh như sau:

Điểm 2 điều 91 quy định “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”.

Điểm 4 điều 91 quy định: “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”.

Đối với lời trình bày của bà C cho rằng đất ông Nhan Văn T1 đứng tên năm 2012 là trong thời kỳ hôn nhân thì đó là tài sản chung của bà C và ông T1. Hội đồng xét xử thấy rằng lời trình bày này của bà C là không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó bên nhận tặng cho và bên tặng cho yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho trên là phù hợp và đúng quy định của pháp luật. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/5/2012; bà T là mẹ của ông T1 không biết ông T1 tự lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên, bà T không có cho đất ông T1 mà do ông T1 tự lập hợp đồng để lấy đất của mẹ mình, đồng thời hợp đồng tặng cho đã vi phạm hình thức thủ tục chứng thực chữ ký, bà T không có ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hoàn toàn không biết có hợp đồng tặng cho trên, nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã xâm phạm trực tiếp đến quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T được quy định tại điều 105 luật đất đai năm 2003, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 như sau: *Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

- a) ...
- b) *Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.*
- c) *Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện*

Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu như sau “*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu*”. Đồng thời khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 127 đến Điều 138 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu*”. Từ những tình tiết nói trên, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 29/5/2012 là vô hiệu. Do các bên không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với ý kiến trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố H cho rằng: “*Trình tự, thủ tục tặng cho QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nhan Văn T1 được thực hiện theo đúng quy định tại điều 152 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai. Việc UBND thị xã H cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nhan Văn t là đúng người sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 điều 9 Luật đất đai năm 2003*”.

Hội đồng xét xử thấy rằng, mặc dù UBND thành phố H khẳng định trình tự thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất là đúng quy định, nhưng tại thời điểm Ủy ban nhân dân thị xã H cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nhan Văn T1 thì không thể

biết được việc ông **Nhan Văn T1** giả mạo chữ ký của bà **Nguyễn Thị T** trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và cũng không biết được bà **T** không cho đất ông **T1**, Ủy ban nhân dân xã **T** chứng thực chữ ký không đúng trình tự quy định. Do đó trường hợp này Ủy ban nhân dân thị xã **H** đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông **Nhan Văn T1** sử dụng là không đúng đối tượng sử dụng đất, do đó đây không phải lỗi của Ủy Ban Nhân Dân thị xã **H** (Nay là thành phố **H**) vì đã có những căn cứ rõ ràng nêu trên nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trái pháp luật, đạo đức xã hội, không tự nguyện và bị giả mạo nên phải hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, hợp đồng trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122; Điều 127; Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T** là có căn cứ. Hội đồng xét xử quyết định hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/5/2012 giữa bà **Nguyễn Thị T** và ông **Nhan Văn T1**. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho vô hiệu, đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại hoặc cấp mới giấy CNQSDĐ đối với phần đất nói trên để bà **Nguyễn Thị T** đứng sử dụng đúng theo quy định. Các bên không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà **C** cho rằng vợ chồng bà khi còn sống chung thì có xây dựng lại căn nhà từ căn nhà lá thành nhà cấp 4. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy nếu bà **C** có yêu cầu phân tài sản trên đất theo lời trình bày của bà **C** thì bà có quyền khởi kiện phân tài sản trên đất bằng một vụ kiện khác.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **Lê Thị Kim C**, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Nhan Văn T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

[4] Về chi phí tố tụng: Ông **Nhan Văn T1** phải hoàn trả lại cho bà **Nguyễn Thị T** số tiền 397.000đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000124 ngày 22/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố **H**, tỉnh Kiên Giang.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà **Lê Thị Kim C** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Kim C**.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.
- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91, điều 92, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 121; 122; 127; 128; 134, 137, 410; 425; 722 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 117, 122; 123, 131, 407; 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 105, điều 129 Luật đất đai năm 2003.

- Căn cứ Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, Điều 43, Điều 44 Luật hôn nhân gia đình năm 2014 .

- Căn cứ điều 17 mục 3 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nhan Văn T1 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang chứng thực ngày 29/5/2012.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nhan Văn T1 ngày 29/5/2012 là vô hiệu.

2. Ghi nhận ý kiến của ông Nhan Văn T1 đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nhan Văn T1 được Chủ tịch Ủy Ban Nhân Dân xã T chứng thực ngày 29/5/2012.

Ghi nhận việc ông Nhan Văn T1 đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị T giấy CNQSDĐ số BI 878132 thửa đất số 148, có diện tích 384,2m² tọa lạc tại ấp R, xã T, thành phố H tỉnh Kiên Giang được UBND thị xã H cấp ngày 06/7/2012 để bà Nguyễn Thị T liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị T theo quy định.

Nếu ông Nhan Văn T1 không giao giấy CNQSDĐ số BI 878132 thửa đất số 148, có diện tích 384,2m² tọa lạc tại ấp R, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang được Ủy Ban Nhân Dân thị xã H cấp ngày 06/7/2012 để bà Nguyễn Thị T liên hệ cơ quan có thẩm quyền (Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, Ủy Ban N thành phố H), điều chỉnh biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị T theo quy định thì bà Nguyễn Thị T có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên tiến hành cưỡng chế và tiến hành các thủ tục theo quy định để chỉnh lý biến động sang tên hoặc cấp mới giấy CNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nhan Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nhan Văn T1 phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 397.000đồng (Ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000124 ngày 22/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền đã nộp theo biên lai thu số 0001587 ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà tiên, tỉnh Kiên Giang

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP Hà Tiên;
- THA dân sự TP Hà Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM
Thẩm phán Thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha