

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 104/2024/DS-PT

Ngày: 31- 5 - 2024

*V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê M - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2024/QĐXX-PT ngày 11/4/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Xuân S, sinh năm 1962; HKTT: Số 1, đường PHI, phường A, quận G, Thành Phố Hồ Chí M. Chỗ ở hiện nay: Tổ 5, ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Lỗ Thị D, sinh năm 1993; Địa chỉ: 315, Quốc lộ 1, khu phố TL, phường HL, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Sin Thoại K, sinh năm 1973, Công ty Luật TNHH MTV TK - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh(có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Xuân B, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ 5, ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trần Bạch L1, sinh năm 1980; Địa chỉ: số 655, TKD, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

- Ông Trần Xuân Q, sinh năm 1932; HKTT: Số 1, đường PHI, phường 12, quận G, Thành Phố Hồ Chí M; Chỗ ở hiện nay: Tổ 5, ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Bà Trần Bích L, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 69, HKD, phường A, quận A, TP.Hồ Chí Minh(xin vắng mặt).

- Ông Trần Xuân H, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 38E/16, khu phố Bình Phước B, phường B, thành phố TA, tỉnh B Dương (có mặt).

- Bà Trần Tuyết M, sinh năm 1968; Địa chỉ: 340/57/8A, TTN, phường TCH, quận 12, TP Hồ Chí Minh(xin vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước .

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Viết H1 (có mặt) - Chức vụ: Phó Chủ tịch.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Xuân S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Xuân S và người đại diện theo ủy quyền bà Lỗ Thị D thống nhất trình bày:

Hộ gia đình ông gồm ông Trần Xuân Q, Trần Xuân H, Trần Xuân B, bà Trần Bích L, Trần Tuyết M và ông Trần Xuân S là chủ sử dụng các quyền sử dụng đất sau: Thửa số 220, thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 21.750,9 m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 210672 do UBND huyện C cấp ngày 30/12/2005 cho hộ ông Trần Xuân Q, điều chỉnh trang 4 cho ông Trần Xuân B; thửa đất số 21, 215 thuộc tờ bản đồ số 7 với diện tích 3990.7 m², đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Xuân Q và chỉnh lý trang 4 vào ngày 06/02/2007 sang tên Trần Xuân B; thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, có diện tích 5.189,4 m² đất đã được cấp GCNQSDĐ số AĐ 210669 do UBND huyện C cấp ngày 30/12/2005 cho hộ ông Trần Xuân Q; nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, phần diện tích đất còn lại là 4.298,5 m² chỉnh lý trang 4 ngày 06/02/2007 mang tên Trần Xuân B; Thửa đất số 09 tờ bản đồ số 29, diện tích hiện còn là 4823,5 m², cập nhật trang 4 mang tên Trần Xuân B; Các thửa đất trên đều tọa lạc tại Ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước;

Nguồn gốc đất do cha là ông Trần Xuân Q nhận chuyển nhượng từ năm 1997, từ số tiền bán căn nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh được Nhà nước cấp, do ông Q trước đây là cán bộ. Khi nhận chuyển nhượng thì các thành viên trong gia đình đều biết và thống nhất, ông Q thay mặt các thành viên trong gia đình thực hiện các quyền sử dụng đất chứ các thành viên khác không bàn bạc phân chia các quyền sử dụng đất này. Vào năm 1998, thì mẹ ông là bà Phạm Thị V chết, không để lại di chúc và gia đình chưa phân chia di sản thừa kế của mẹ, khi bà V chết thì ông bà ngoại của ông đã chết và chết trước thời điểm bà V chết, vào

khoảng thập niên 80 của thế kỷ XX, vào ngày 30/12/2005 thì các thửa đất trên được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Xuân Q, thời điểm đó hộ gia đình ông gồm ông Q và các con tên S, H, B, L, M. Tuy nhiên, vào năm 2006 cha là ông Trần Xuân Q đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ các thửa đất trên cho ông Trần Xuân B mà chưa có sự đồng ý của các thành viên khác. Do ở xa nên đến tháng 03/2021 thì ông S mới biết việc ông Q đã tặng cho các thửa đất thuộc quyền sử dụng chung cho cá nhân ông B.

Các thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông Q là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ông S và ông H có tham gia trồng và chăm sóc cây từ năm 2009 đến nay, còn hoa lợi thì phía ông Trần Xuân B hưởng và các anh em trong nhà đều đồng ý. Các thành viên trong gia đình không có ý kiến gì đối với tài sản trên đất. Không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản trên đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Nay ông Trần Xuân S khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy các hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân Q và ông Trần Xuân B gồm: các thửa đất số 220, thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 21.750,9 m²; thửa đất số 21, 215 thuộc tờ bản đồ số 7 với diện tích 3990.7 m²; Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, có diện tích 5.189,4 m², nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, phần diện tích đất còn lại là 4.298,5 m²; và hủy một phần hợp đồng tặng cho thửa đất số 09 tờ bản đồ số 29 diện tích hiện còn là 4823,5 m²; nay các thửa đất đều tọa lạc tại ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước để trả lại đất chung cho hộ gia đình;

Đồng thời, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ông khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006, giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 về việc ủy quyền giữa các thành viên gia đình cho ông Trần Xuân Q tặng cho các quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Xuân B. Do chính quyền địa phương xã NB, huyện C (nay là xã NB, thị xã C) làm việc không đúng nguyên tắc theo quy định của Nhà nước, khi chứng thực biên bản họp gia đình, giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 không có mặt tất cả các thành viên trong gia đình nhưng vẫn chứng thực chữ ký.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước (trước đây là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước) hủy bỏ phần chỉnh lý trang 4 sang tên ông Trần Xuân B đối với các thửa đất nêu trên;

Đối với các phần diện tích mà ông B đã chuyển nhượng cho người khác và họ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S không yêu cầu mà chỉ yêu cầu các phần diện tích đất còn lại mà hiện nay ông B đang quản lý sử dụng.

Bị đơn ông Trần Xuân B và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Bạch L1 thống nhất trình bày:

Ông B không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân S bởi vì:

Về nguồn gốc các thửa đất trên là do ông Trần Xuân Q nhận chuyển nhượng vào năm 1997 từ tiền của ông Q. Lúc mẹ ông B chết vào năm 1998 bà không để lại di chúc, tài sản chung của Cha Mẹ tôi lúc đó gồm: 01 căn nhà tại số 170/29/1P đường LLQ, phường 8, quận TB và các thửa đất hiện nay đang tranh chấp. Đối với tài sản là căn nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh thì ông B đã ủy quyền lại cho cha chia thừa kế cho anh chị em ở thành phố Hồ Chí Minh chứ ông không được chia phần nào. Lúc đầu đất được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ấp 4, NB gồm có 08 thửa đất, sau đó anh chị em bàn bạc lại và để lại cho bà Trần Thị Bích L là chị gái của ông 03 thửa đất, còn lại 05 thửa đất thì các thành viên trong gia đình ký ủy quyền lại cho cha là ông Trần Xuân Q và ông Q thay mặt ký hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất lại cho ông.

Các thửa đất trên, từ khi nhận tặng cho đến nay đều do ông B quản lý, sử dụng và ông đã chuyển nhượng 01 phần cho 04 người khác nhau và khi chuyển nhượng thì ông Q đều biết và không có ý kiến gì. Trên đất hiện nay có cây cao su cho thu hoạch và cây cao su 05 tuổi, đều do ông trồng và thu hoạch hoa lợi, các thửa đất ông không thể chấp cho ai.

Do đó, việc cha ông là ông Trần Xuân Q tặng cho các quyền sử dụng đất trên cho ông B thì các thành viên trong gia đình đều biết và đã đồng ý nên ông không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ Liên quan ông Trần Xuân Q trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q giao nộp nhiều lời trình bày có nội dung khác nhau. Do đó, Tòa án căn cứ vào lời khai của ông được trình bày trong các biên bản lấy lời khai do Tòa án thực hiện để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Hiện nay, ông Q sống cùng con trai là ông Trần Xuân S tại tổ 5, ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Thời điểm vào năm 2006, khi thực hiện các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông B thì ông sống với con trai là ông Trần Xuân B. Trước đây ông là cán bộ cao cấp của Thành ủy Thành Phố Hồ Chí M, nên được Nhà nước cấp cho 01 căn nhà tại số 28, PCĐ, phường A, Quận 5, Thành phố Hồ Chí M. Sau đó bán nhà này đi dùng tiền mua nhà ở số 170/29/1P LLQ, phường 8, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh và phần còn lại ông lên mua đất ở xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước vào năm 1998. Khi mua các thành viên trong gia đình thống nhất mua các thửa đất trên gồm: vợ là bà Phạm Thị V, sinh ngày 31/12/1937 và các người con có bà Trần Bích L, sinh năm 1961; Trần Xuân H, sinh năm 1961; ông Trần Xuân S, sinh năm 1962; bà Trần Tuyết M, sinh năm 1968; ông Trần Xuân B sinh năm 1970. Khi mua các con đều biết và xuống trồng cây ăn trái, năm 2010 có thu hoạch. Vợ ông là Phạm Thị V, chết ngày 12/2/1999. Khi bà V chết gia đình chưa phân chia di sản thừa kế. Lúc bà V chết thì 02 vợ chồng ông còn căn nhà ở số 170/29/1P LLQ, phường 8, quận TB Thành phố Hồ Chí Minh và các thửa đất ở ấp 4, xã NB. Nay căn nhà ở LLQ đã bán và chia đều cho các con, còn phần diện tích đất ở trên thì chưa chia. Việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân B vào ngày 25/12/2006 đối với các thửa đất các thửa số 220, thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 21.750,9 m² ;

thửa đất số 21, 215 thuộc tờ bản đồ số 7 với diện tích 3990.7 m²; thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, có diện tích 5.189,4 m², nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, phần diện tích đất còn lại là 4.298,5 m²; Thửa đất số 09 tờ bản đồ số 29 diện tích hiện còn là 4823,5 m² (Nay các thửa đất đều tọa lạc tại ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước) thì không có cuộc họp gia đình, các con có đưa kí đưa không, hai người con gái không ký. Ông Trần Xuân H có lên xã ký, nhưng không cho đọc biên bản, ông H cứ tưởng ký để ông đi vay N hàng. Trong biên bản ủy quyền ngày 25/12/2006 là các chữ ký thật của các con ông, các con đều ký vào và đồng ý, còn biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006 thì chữ ký của 02 con gái là Trần Tuyết M và Trần Bích L là không đúng, các chữ ký còn lại là đúng. Nay ông B xóa hộ khẩu của ông và đuổi ông ra khỏi nhà nên hiện nay không có chỗ ở nữa mà ở với ông S, ông là cán bộ về hưu được trợ cấp của Nhà nước mỗi tháng 10.500.000 đồng. Ông cho rằng việc ông tự ý tặng cho con là ông B là sai. Do đất được cấp hộ gia đình nhưng ông tự ý cho con, nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân S thì ông Q đồng ý yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Xuân B;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Bích L và bà Trần Tuyết M đều thống nhất trình bày:

Đồng ý với ý kiến trình bày như trên của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21,215,220 và 211 thuộc bản đồ số 07 và thửa đất số 09 thuộc bản đồ số 29 đối với các phần diện tích còn lại giữa bên cho là ông Trần Xuân Q và bên nhận tặng cho là ông Trần Xuân B.

Về nguồn gốc các thửa đất trên là do gia đình chúng tôi mua lại từ nhiều hộ dân vào năm 1998 thì gia đình chuyển lên đó sinh sống. Cha chúng tôi là ông Trần Xuân Q quản lý, sử dụng trồng cây trên các thửa đất, sau khi nhận chuyển nhượng. Hiện nay ông Q vẫn quản lý, còn việc chăm sóc cây thì thuê người làm. Sau này, do giá mủ cao su thấp thì gia đình ông Trần Xuân B tự cạo mủ cao su và thu hoa lợi không chia cho các thành viên khác. Chúng tôi không biết việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông B, vì chúng tôi đi làm xa ở Thành phố Hồ Chí Minh, các giấy tờ về quyền sử dụng đất ông Q đưa cho ông B giữ. Vào giữa năm 2020 thì chúng tôi mới biết được do ông Trần Xuân Q tự nói ra. Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2006 về việc ủy quyền cho ông Trần Xuân Q thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất thì chúng tôi đều ký vào và ký ở nhà (không ký ở trụ sở Ủy ban xã) vì lúc đó ông Q nói với chúng tôi là ký ủy quyền cho ông Q đi vay vốn N hàng. Do tin tưởng Cha nên ký chứ không đọc vào nội dung ghi trong hợp đồng ủy quyền này. Vì vậy, bà M và bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân Q và ông Trần Xuân B để trả đất về cho hộ gia đình.

Ông Q hiện nay sống bằng lương hưu, mỗi tháng được nhận 10.570.000 đ (mười triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng), hiện nay do ông Trần Xuân S chăm sóc chính, ông Trần Xuân B cũng có phụ chăm sóc. Về tài sản trên đất gồm những tài sản gì thì hai bà không biết rõ, do không ở trên đất. Đối với biên

bản hợp gia đình ngày 20/10/2006 có nội dung tặng cho thì bà L và bà M đều cho rằng không ký vào biên bản hợp gia đình ngày 20/10/2006, chữ ký trong biên bản là do Cha tôi ký vào.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ Liên quan ông Trần Xuân H trình bày:

Về nguồn gốc các thửa đất số 220, 21, 215; thuộc tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp 1, xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, có diện tích 5.189,4 m² tọa lạc tại ấp 1, xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp GCNQSDĐ số AĐ 210669 do UBND huyện C cấp ngày 30/12/2005 cho hộ ông Trần Xuân Q; Nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, phần diện tích đất còn lại là 4.298,5 m² mang tên Trần Xuân B; thửa đất số 9, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp 1 xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước là do ông Trần Xuân Q bán ngôi nhà ở số nhà 28 PCD, Quận 5, TP Hồ Chí Minh khoảng năm 1996 (Ngôi nhà này do Nhà nước vào năm 1982 cấp cho hộ gia đình do Cha Mẹ là cán bộ Nhà nước nên được cấp); Sau đó, ông Q lên Bình Phước và nhận chuyển nhượng các thửa đất trên vào năm 1997, số tiền còn lại ông Q mua nhà ở địa chỉ ngôi nhà là 170/29, phường 8, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí M. Khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên thì các thành viên trong gia đình đều biết và thống nhất mua các thửa đất gồm: Mẹ tôi là bà Phạm Thị V, sinh năm 1937; ông Trần Xuân Q sinh năm 1932; các người con có bà Trần Bích L, sinh năm 1961; Trần Xuân H, sinh năm 1961; ông Trần Xuân S, sinh năm 1962; bà Trần Tuyết M, sinh năm 1968; ông Trần Xuân B sinh năm 1970; Ông Trần Xuân Q là người thay mặt gia đình đứng ra nhận chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Q trực tiếp quản lý, sử dụng đất, trồng cây.

Trên đất hiện nay có 02 ngôi nhà cấp 4 của gia đình ông Trần Xuân B đang ở và 01 ngôi nhà do ông Trần Xuân S và ông Trần Xuân Q sinh sống, cả hai ngôi nhà đã xây từ lâu (khoảng trên 10 năm sử dụng), nhà đã xuống cấp nên giá trị còn thấp còn về mức giá cụ thể thì ông không biết. Còn các diện tích đất còn lại của các thửa đất trên là cây cao su đã già, sắp thanh lý, ông B là người thu hoạch cao su và giữ hoa lợi từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Mẹ tôi là bà Phạm Thị V chết tết âm lịch năm 1998, không để lại di chúc. Sau khi bà V chết thì gia đình chưa phân chia di sản thừa kế, các thửa đất trên vẫn giao cho ông Q quản lý sử dụng.

Thời điểm ông H biết được các thửa đất số 220, 21, 215; thuộc tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp 1, xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, có diện tích 5.189,4 m² tọa lạc tại ấp 1, xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp GCNQSDĐ số AĐ 210669 do UBND huyện C cấp ngày 30/12/2005 cho hộ ông Trần Xuân Q; Nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, phần diện tích đất còn lại là 4.298,5 m² mang tên Trần Xuân B; thửa đất số 9, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp 1 xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước ông Q đã tặng cho ông B là cách đây vào khoảng 10 năm trước, khi đó ông Q đưa ông H sổ đất để bán đất thì ông mới thấy các thửa đất đều mang tên ông Trần Xuân B, nên tôi không đồng ý và yêu cầu ông Q làm lại, nhưng ông Q không làm.

Đối với biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006 và giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 đều do ông ký. Nhưng biên bản họp gia đình thì ông không biết ký lúc nào, cũng không biết về nội dung tặng cho quyền sử dụng đất. Đối với giấy ủy quyền ngày 25/12/2006, thì lúc đó cha tôi là ông Q nói là ký ủy quyền cho ông Q đi thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn N hàng và chị tôi là bà Trần Thị Bích L cũng nói là để vay vốn chăm sóc vườn cao su nên tôi mới ký, chứ tôi không đọc rõ nội dung ủy quyền này. Hiện nay, gia đình ông Trần Xuân B đang quản lý, sử dụng và thu hoạch mủ cao su trên các thửa đất trên. Việc ông H không đọc giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 về việc ủy quyền cho ông Trần Xuân Q tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân B thì có nhận thức được về việc ký vào văn bản nhưng không đọc nội dung do tin tưởng vào người nhà. Tuy nhiên, hiện nay thì ông Trần Xuân Q đã thừa nhận việc mình làm là không đúng và cũng đã có lời khai trước Tòa án. Nên ông nghĩ, hậu quả sẽ thấp hơn. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông S thì ông đồng ý và yêu cầu Tòa án tuyên hủy các phần còn lại của các thửa đất trên được ông Q tặng cho ông B;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã NB, thị xã C trình bày:

Sau khi kiểm tra, sao lục hồ sơ, tài liệu tại kho lưu trữ của UBND xã thì hiện nay các văn bản lưu có Liên quan (giấy ủy quyền, biên bản họp gia đình) không tìm thấy trong kho lưu trữ. Các ông cán bộ tư pháp (LPX, Phó chủ tịch UBND xã (THT) thời điểm năm 2006 đã nghỉ việc hoặc chuyển vị trí công tác, thời gian từ năm 2006 đến nay đã lâu nên không nhớ rõ về trường hợp ký xác nhận vào biên bản họp gia đình và giấy ủy quyền của hộ ông Trần Xuân Q.

- Về trình tự thủ tục, chứng thực chữ ký đối với biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006 của hộ gia đình ông Trần Xuân Q: UBND xã không biết rõ về trình tự, thủ tục trong trường hợp ký xác nhận vào biên bản họp gia đình này của hộ ông Trần Xuân Q; không biết rõ các thành viên trong hộ gia đình ông Q có lên ký trước mặt cán bộ tư pháp, sau đó lãnh đạo xã ký duyệt hay không.

- Về trình tự thủ tục, chứng thực chữ ký đối với Giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 của hộ gia đình ông Trần Xuân Q:

UBND xã không biết rõ về trình tự, thủ tục trong trường hợp ký xác nhận vào giấy ủy quyền này của các thành viên hộ ông Trần Xuân Q; không biết rõ các thành viên trong hộ gia đình ông Q có lên ký trước mặt cán bộ tư pháp, sau đó lãnh đạo xã ký duyệt hay không.

Lý do: các Đồng chí Lãnh đạo UBND xã hiện nay mới bắt đầu công tác tại UBND xã từ năm 2016 nên không biết rõ việc ký chứng thực thời điểm năm 2006;

- Căn cứ pháp lý để UBND xã NB ký chứng thực các văn bản nêu trên:

Sau khi cán bộ tư pháp thụ lý hồ sơ, đối chiếu và xác nhận “ *những người có tên trên đã ký vào văn bản này trước sự có mặt của tôi là đúng*” thì trình cho Lãnh đạo xã ký duyệt. Hiện nay UBND xã không biết rõ thời điểm đó lãnh đạo xã có kiểm tra lại xem có đúng những người Liên quan có đến UBND xã NB

trực tiếp ký không, hay chỉ ký theo sự tham mưu của cán bộ tư pháp xã. Về việc ông Trần Xuân S yêu cầu Tòa án hủy biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006, giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 về việc ủy quyền giữa các thành viên gia đình của hộ ông Trần Xuân Q vì cho rằng việc UBND xã NB ký chứng thực trái với quy định pháp luật thì UBND xã NB không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật;

Tại biên bản xác M ngày 08/12/2023 của Tòa án đối với ông Thiệu Q Tuấn và biên bản làm việc cùng ngày với ông LPX là cán bộ tư pháp thực hiện thủ tục chứng thực chữ ký trong biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006 và Giấy ủy quyền đề ngày 25/12/2006 được cung cấp như sau: Ông Tuấn cho rằng việc ông ký vào các văn bản trên với tư cách là Phó chủ tịch UBND xã NB vào thời điểm năm 2006 là dựa trên sự tham mưu của cán bộ tư pháp lúc bấy giờ, nên về việc các thành viên trong hộ gia đình ông Q có ký trước mặt cán bộ tư pháp hay không thì ông không nắm rõ và việc lưu trữ cũng do cán bộ tư pháp phụ trách nên ông không biết. Về phần ông LPX thì cho rằng: Các thành viên trong hộ gia đình ông Q, cụ thể là các thành viên có tên trong các văn bản nêu trên đều có mặt tại Ủy ban nhân dân xã NB và đã ký trước mặt ông và ông đã làm đúng theo quy định của pháp luật vì khi chứng thực chữ ký thì pH có mặt những người đó và ký trước mặt cán bộ tư pháp thì mới được xác nhận, chứng thực. Do đã có ý kiến trình bày tại Tòa án nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền cấp và chỉnh lý trang 04 đối với các Quyền sử dụng đất mà nguyên đơn ông S đang khởi kiện, UBND thị xã C trình bày như sau:

1. Đối với nội dung: Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 30/12/2005 thì hộ gia đình ông Trần Xuân Q gồm những ai?

Theo quy định tại khoản 9 Điều 23 Luật đất đai năm 2013: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 và trước đó chưa có văn bản pháp luật nào quy định cụ thể hộ gia đình sử dụng đất nên không có cơ sở để xác định hộ ông Trần Xuân Q tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 gồm những thành viên nào.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 30/12/2005 hộ ông Trần Xuân Q nộp kèm theo có bản chứng thực đối với bản chính sổ hộ khẩu gia đình bà Phạm Thị V, tuy nhiên sổ hộ khẩu chỉ có 01 tờ (03 trang), với nội dung: Trang 1 ghi “*Sổ hộ khẩu gia đình bà Phạm Thị V- chủ hộ*”, trang 2 ghi “*Trần Xuân Q – chồng*”, trang 3 ghi “*thay đổi chính khác, xác nhận cột 3 họ tên: Trần Bích L; thay trang 2: Trần Xuân Q là chủ hộ*”; Như vậy, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày

30/12/2005, hộ ông Q chỉ nộp bản sao sổ hộ khẩu như trên nên không xác định hộ khẩu gia đình ông Trần Xuân Q tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 30/12/2005 gồm những ai.

2. Trình tự thủ tục cập nhật biến động trang 04 đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hộ ông Trần Xuân Q được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận QSD Đất số AĐ 210671 ngày 30/12/2005 đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 29, diện tích 6.660,1m², trong đó có 100m² đất ở và 6.560,1m² đất trồng cây lâu năm tại ấp 1, xã NB.

- Hộ ông Trần Xuân Q được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận QSD Đất số AĐ 210670 ngày 30/12/2005 đối với thửa đất số 21,215, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.990,7m² đất nông nghiệp tại ấp 1, xã NB.

- Hộ ông Trần Xuân Q được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận QSD Đất số AĐ 210670 ngày 30/12/2005 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, diện tích 9.953m² đất trồng cây lâu năm tại ấp 1, xã NB.

- Hộ ông Trần Xuân Q được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận QSD Đất số AĐ 210670 ngày 30/12/2005 đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 7, diện tích 21.750,9m² đất trồng cây lâu năm tại ấp 1, xã NB.

Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Xuân Q với ông Trần Xuân B đối với từng thửa đất nêu trên, ông Trần Xuân B nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai. Hồ sơ gồm có: Biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006 được UBND xã NB xác nhận, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Xuân Q với ông Trần Xuân B do UBND xã NB chứng thực ngày 25/12/2006, giấy uỷ quyền đại diện chủ sử dụng đất do UBND xã NB chứng thực ngày 25/12/2006, bản gốc các GCNQSD Đất. Phòng tài nguyên và môi trường (thời điểm này chưa thành lập văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) thẩm tra hồ sơ và chỉnh lý trên trang 04 GCNQSDĐ ngày 06/2/2007 là đúng trình tự, thủ tục quy định tại điều 12 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất Đai.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị C là vợ của ông Trần Xuân B (có tên trong sổ hộ khẩu thời điểm các quyền sử dụng đất tranh chấp được tặng cho ông B) trình bày:

Bà Nguyễn Thị C kết hôn với ông Trần Xuân B vào năm 1997, còn việc nhập khẩu vào hộ gia đình ông Q vào năm nào thì bà không nhớ. Đối với các tài sản là các Quyền sử dụng đất gồm số 220, 21, 215 thuộc tờ bản đồ số 7; thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, Thửa đất số 09 tờ bản đồ số 29, các thửa đất trên đều tọa lạc tại Ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 30/12/2005 thì đây là tài sản của gia đình anh B, anh B được cha là ông Q tặng cho. Thời điểm, các thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì bà không có công sức đóng góp gì. Nên khi thửa đất được ông Q tặng cho ông B thì bà cũng không có ý kiến gì; Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân S về việc yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân Q và ông Trần Xuân B đối với các thửa đất trên

thì do đây là tài sản riêng của gia đình anh B, bà không có công sức đóng góp gì trước thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất nên nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân S thì bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và cam đoan không thắc mắc khiếu nại về sau;

Đối với các thành viên khác có tên trong sổ hộ khẩu gia đình ông Trần Xuân Q tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất là các cháu của ông Q gồm: Trần Xuân D1, sinh ngày 22/3/2006; Trần Kim N sinh ngày 20/6/1999 (con của ông B); Nguyễn Đức T, sinh ngày 29/5/1998 (con của bà M) thì thời điểm tặng cho các quyền sử dụng đất các cháu còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì Liên quan đến các quyền sử dụng đất mà hiện nay các bên tranh chấp. Do đó, Tòa án không làm việc mà tiến hành giải quyết vụ án dựa trên các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân S về việc “*Yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, giữa ông Trần Xuân Q và ông Trần Xuân B gồm:

Hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 220, thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 21.750,9 m²; thửa đất số 21, 215 thuộc tờ bản đồ số 7 với diện tích 3990.7 m²; Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, có diện tích 5.189,4 m², nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, phần diện tích đất còn lại là 4.298,5 m²; và hủy một phần hợp đồng tặng cho thửa đất số 09 tờ bản đồ số 29 diện tích hiện còn là 4823,5 m² (Nay các thửa đất đều tọa lạc tại ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước);

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Xuân S về việc yêu cầu Tòa án hủy biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006, giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 về việc ủy quyền giữa các thành viên gia đình cho ông Trần Xuân Q tặng cho các quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Xuân B.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/01/2024 nguyên đơn ông Trần Xuân S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện
- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã C, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân S, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn ông Trần Xuân S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về việc:

- Hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 220, thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 21.750,9 m²; thửa đất số 21, 215 thuộc tờ bản đồ số 7 với diện tích 3990,7 m²; Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, có diện tích 5.189,4 m², nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, phần diện tích đất còn lại là 4.298,5 m²; và hủy một phần hợp đồng tặng cho thửa đất số 09 tờ bản đồ số 29 diện tích hiện còn là 4823,5 m² (Nay các thửa đất đều tọa lạc tại ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước);

- Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006, giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 về việc ủy quyền giữa các thành viên gia đình cho ông Trần Xuân Q tặng cho các quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Xuân B. Do chính quyền địa phương xã NB, huyện C (nay là xã NB, thị xã C) làm việc không đúng nguyên tắc theo quy định của Nhà nước, khi chứng thực biên bản họp gia đình, giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 không có mặt tất cả các thành viên trong gia đình nhưng vẫn chứng thực chữ ký. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước (trước đây là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước) hủy bỏ phần chỉnh lý trang 4 sang tên ông Trần Xuân B đối với các thửa đất nêu trên;

Căn cứ vào toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về biên bản họp gia đình đề ngày 20/10/2006: Có nội dung về việc ông Trần Xuân Q và các con gồm bà L, ông H, bà M, ông S, ông B thống nhất cho cá nhân ông Trần Xuân B 05 thửa đất nêu trên và 01 thửa đất khác có số thửa là 43 tờ bản đồ số 5 diện tích 9693,6 m² theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số HO2388. Ông Q, H, S thừa nhận chữ ký trong biên bản họp gia đình là do cá nhân các ông ký. Riêng Bà L, bà M không thừa nhận chữ ký nhưng theo Kết luận Giám định số 906/KL-KTHS ngày 18/9/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Phước thì: *Chữ ký và chữ viết họ tên trong biên bản họp gia đình so với chữ ký chữ viết trên các mẫu so sánh do cùng một người ký và viết ra.* Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17/11/2023, bà L và bà M không đồng ý với kết luận giám định này, nhưng không đưa ra được lý do và cũng không có yêu cầu giám định lại. Do đó, lời trình bày của bà L và bà M về việc không ký vào biên bản họp gia đình cũng không có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn ông Trần Xuân S trình bày, biên bản họp gia đình gồm 03 tờ, nội dung ghi ở 03 trang, các thành viên gia đình chỉ ký ở trang cuối nhưng không được đóng dấu giáp lai nên ông S nghi ngờ có sự lắp ghép nội dung ở trang 1 và trang 2. Tuy nhiên theo lời khai của ông Trần Xuân Q thì văn bản này do chính ông lập nên được xác định hoàn toàn không có sự lắp ghép. Kháng cáo của ông S còn nêu “*do ông B đem văn bản đến ông LH- bố của ông LPX cán bộ Tư pháp xã nhờ giúp đỡ nên không có việc những người trong gia đình ông Q đến UBND xã ký văn bản...*”. Tuy nhiên, ông S cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời nói của mình là sự thật.

Ngoài ra, ông S, ông H, bà L và bà M còn trình bày mình bị ông Q lừa dối, thừa nhận có ký nhưng chỉ ký do ông Q yêu cầu mà không được biết về nội dung ông Q cho tặng ông B. Lời trình bày này là không có căn cứ chấp nhận; bởi lẽ các ông bà là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đều biết đọc, biết viết nên phải chịu trách nhiệm với hành vi do mình thực hiện.

Xét thấy, biên bản họp gia đình này chỉ thiếu sót về mặt hình thức, không đóng dấu giáp lai. Tuy nhiên, về mặt nội dung thể hiện ý chí tự nguyện của các thành viên, không vi phạm điều cấm của pháp luật và văn bản này có chứng thực chữ ký của UBND xã NB nên phát sinh hiệu lực theo điều 122 BLDS 2005. Vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Xuân S về việc yêu cầu Tòa án hủy biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về Giấy ủy quyền đề ngày 25/12/2006: Theo lời trình bày của nguyên đơn ông S, người có quyền lợi nghĩa vụ Liên quan gồm Ông Q, ông H, bà L, bà M đều thừa nhận chữ ký trên giấy ủy quyền thì do các ông bà ký tên, tuy nhiên các ông bà không ký trước mặt cán bộ tư pháp mà do ông Q đưa cho từng người ký ở nhà rồi giao cho ông B đi chứng thực. Tuy nhiên, tại biên bản đối chất đề ngày 01/12/2022 của Tòa án (bút lục số 166) thì ông H là con của ông Q thừa nhận việc có lên Ủy ban nhân dân xã NB để ký vào giấy ủy quyền cũng như thừa nhận việc có biết ông Q tặng cho các tài sản là quyền sử dụng đất cho ông B cách đây 12 năm. Còn ông S thì cũng trong biên bản đối chất này trình bày: “*Vào ngày 25/12/2006, tôi có tới Ủy ban nhân dân xã NB và ký vào giấy ủy quyền cho ông Trần Xuân Q để thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, ông Q chỉ nói với tôi là ủy quyền cho Cha để đi vay vốn N hàng mà không nói là để tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân B*”. Còn Bà L, bà M thì không đưa ra được chứng cứ gì chứng

M cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Tuy nhiên, theo biên bản làm việc đề ngày 08/12/2023, Tòa án tiến hành làm việc với ông LPX là cán bộ tư pháp UBND xã NB thực hiện thủ tục chứng thực chữ ký trong giấy ủy quyền trên lại khẳng định: *Các thành viên có tên trong giấy ủy quyền đề ngày 25/12/2006 của hộ gia đình ông Q đều có mặt tại Ủy ban nhân dân xã NB và ký trước mặt cán bộ tư pháp.* Vì vậy, có đủ căn cứ xác định các thành viên trong gia đình có đến UBND xã NB ký Giấy ủy quyền đề ngày 25/12/2006 và UBND xã NB chứng thực là đúng sự thật.

Về ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S cho rằng giấy ủy quyền trong các hồ sơ tặng cho có số chứng thực khác nhau nên không hợp pháp. Theo đại diện UBND xã NB, do thời gian xảy ra sự việc từ năm 2006, nhân sự có nhiều thay đổi, hồ sơ lưu trữ về chứng thực cũng không còn nên không có căn cứ để xem xét đối chiếu. Như vậy, mặc dù có một số vấn đề chưa rõ, chưa chặt chẽ như đánh số trang, số chứng thực...nhưng cũng chỉ về mặt hình thức văn bản.

Nguyên đơn ông S, người có quyền lợi nghĩa vụ Liên quan gồm ông H, bà L, bà M còn cho rằng không biết về nội dung ủy quyền cho ông Trần Xuân Q để ông Q thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân B mà chỉ do tin tưởng ông Q và nghĩ ký để ông Q đi thế chấp N hàng vay vốn làm ăn. Xét thấy giấy ủy quyền đề ngày 25/12/2006 được lập thành văn bản có chứng thực; khi tham gia ký kết cá nhân đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên gia tự nguyện, không bị ép buộc nên có hiệu lực theo quy định của tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Việc ủy quyền tuân thủ quy định tại Điều 581, 586 Bộ luật dân sự 2005 thì người ủy quyền có các nghĩa vụ sau đây:

- 1. Cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết để bên được ủy quyền thực hiện công việc;*
- 2. Chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền.*

Do vậy, việc ông Q căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 để thay mặt các thành viên trong hộ gia đình lập Hợp đồng tặng cho ông B các thửa đất nêu trên không nằm ngoài phạm vi được ủy quyền và bên ủy quyền là ông S, ông H bà L bà M phải chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền là ông Q thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Xuân S về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ Giấy ủy quyền đề ngày 25/12/2006 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập vào ngày 25/12/2006 giữa ông Trần Xuân Q và ông Trần Xuân B.

Về hình thức: Các hợp đồng tặng cho số 03, 04, 05, 06 được lập thành văn bản, có chữ ký của hai bên chủ thể tặng cho (bên tặng cho: Ông Trần Xuân Q, bên được tặng cho ông Trần Xuân B), có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã

NB. Căn cứ vào các quy định tại Điều 467, 689, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 129 Luật Đất đai 2003, Thông tư L tịch 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của L Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất thì các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên đảm bảo quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng.

Mặt khác, tại văn bản số 537/UBND/KTN ngày 16/5/2023 (bút lục 203), Ủy ban nhân dân thị xã C (trước đây là UBND huyện C) là cơ quan có thẩm quyền cập nhật trang 4 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hằng định: Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Xuân Q với ông Trần Xuân B đối với từng thửa đất nêu trên, ông Trần Xuân B nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai. Hồ sơ gồm có: Biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006 được UBND xã NB xác nhận, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Xuân Q với ông Trần Xuân B do UBND xã NB chứng thực ngày 25/12/2006, giấy ủy quyền đại diện chủ sử dụng đất do UBND xã NB chứng thực ngày 25/12/2006, bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phòng Tài nguyên và môi trường (thời điểm này chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) thẩm tra hồ sơ và chỉnh lý trên trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/2/2007 là đúng trình tự, thủ tục quy định tại điều 12 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất Đai.

Về chủ thể thực hiện hợp đồng: Ông Trần Xuân Q là bên tặng cho trong các hợp đồng, tư cách chủ thể của ông Q là đại diện ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình gồm ông Trần Xuân S, Trần Xuân H, Trần Bích L, Trần Tuyết M, Trần Xuân B thông qua giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã NB.

Về nội dung hợp đồng: Về quy định điều kiện về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhận thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Q và ông B đối với những thửa đất nêu trên đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003, Điều 401, 402, 405 BLDS về hình thức, nội dung và hiệu lực của hợp đồng dân sự, điều 467 BLDS về “ Hợp đồng tặng cho bất động sản”. Hơn nữa xét yêu cầu cụ thể của nguyên đơn là “ yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” chứ không pH “ yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”. Hội đồng xét xử nhận thấy “ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ” và “ yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu” là khác nhau về quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như áp dụng pháp luật để giải quyết. Cụ thể đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thì Tòa án pH căn cứ vào pháp luật dân sự quy định tại mục 7, tiểu mục III. Theo đó, việc hủy bỏ hợp đồng chỉ được xem xét trong quá trình(giai đoạn) thực hiện hợp đồng theo quy định tại điều 425 BLDS để giải quyết.

Đối với khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho nêu trên thì các hợp đồng này đã thực hiện xong, đã kết thúc hợp đồng; tài sản tặng cho đã được xác lập. Hơn nữa, sau khi nhận tặng cho các quyền sử dụng đất thì

ông B quản lý, sử dụng làm nhà cửa, trồng cây cao su cho thu hoạch mủ, thu hoa lợi trên đất và chuyển nhượng một phần cho người khác từ năm 2007 đến thời điểm ông S khởi kiện là năm 2022, tức là hơn 15 năm nhưng không ai có ý kiến gì về việc phân đổi hoặc tranh chấp với ông B. Vì vậy cũng không còn căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hủy bỏ hợp đồng tặng cho nói trên.

Ngoài ra, Ông S còn cho rằng “ *việc tạo lập các thửa đất là công sức và sự đóng góp của vợ chồng ông Trần Xuân Q, bà Phạm Thị V và các con trong gia đình... Tài sản trên là tài sản chung của hộ gia đình chưa chia và khi bà V chết(1999) nhà đất của gia đình chưa chia thừa kế theo quy định của pháp luật*”. Tuy nhiên, theo lời trình bày của các đương sự thì các bên đều thống nhất nguồn gốc các thửa đất trên là do ông Trần Xuân Q nhận chuyển nhượng vào năm 1997 từ một phần nguồn tiền có được do bán ngôi nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh. Ngôi nhà này ông Q được Nhà nước cấp cho ông theo diện Cán bộ Thành ủy TP HCM; số tiền bán ngôi nhà này ngoài một phần ông Q nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, phần còn lại có chia cho ông S, ông H, bà L, bà M mỗi người khoảng 500.000.000 đồng. Ông S, ông H, bà L, bà M thừa nhận không có đóng góp gì trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Theo hồ sơ lưu trữ được cơ quan có thẩm quyền cung cấp thì các thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 30/12/2005 mang tên hộ ông Trần Xuân Q. Mặc dù, đất cấp cho hộ gia đình nhưng theo điều 108 BLDS 2005 có quy định “*Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ.*”. Vì vậy, Ông S, ông H, bà L, bà M cho rằng có công đóng góp vào việc tạo lập các thửa đất trên là chưa đủ căn cứ theo quy định pháp luật.

Về việc ông S cho rằng “*...khi bà V chết(1999) nhà đất của gia đình chưa chia thừa kế theo quy định của pháp luật*” nhưng ông S cũng như những người có quyền lợi nghĩa vụ Liên quan không có yêu cầu chia thừa kế; hơn nữa các thành viên trong gia đình cũng đã thống nhất giao toàn bộ các thửa đất trên cho ông B theo biên bản hợp gia đình ngày 20/10/2006 đã thể hiện ý chí tự nguyện của các thành viên, không vi phạm điều cấm của pháp luật và văn bản này có chứng thực chữ ký của UBND xã NB nên phát sinh hiệu lực theo điều 122 BLDS 2005 như đã nhận định trên.

[3] Như phân tích nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của ông S về việc Hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 220, thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 21.750,9 m² ; thửa đất số 21, 215 thuộc tờ bản đồ số 7 với diện tích 3990.7 m²; Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, có diện tích 5.189,4 m², nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, phần diện tích đất còn lại là 4.298,5 m²; và hủy một phần hợp đồng tặng cho thửa đất số 09 tờ bản đồ số 29 diện tích hiện còn là 4823,5 m² (Nay các thửa đất đều tọa lạc tại ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước); Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy biên bản hợp gia đình ngày 20/10/2006, giấy ủy

quyền ngày 25/12/2006 về việc ủy quyền giữa các thành viên gia đình cho ông Trần Xuân Q tặng cho các quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Xuân B là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân S không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân S không được chấp nhận nên ông S phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quan điểm Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 122, 467, 581, 586, 722 đến 726 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106, Điều 129 Luật đất đai năm 2003; Thông tư liên tịch 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của liên Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1 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 nguyên đơn ông Trần Xuân S về việc “*Yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”, giữa ông Trần Xuân Q và ông Trần Xuân B. Cụ thể yêu cầu Hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 220, thuộc tờ bản đồ số 7 có diện tích 21.750,9 m²; thửa đất số 21, 215 thuộc tờ bản đồ số 7 với diện tích 3990.7 m²; Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 7, có diện tích 5.189,4 m², nay là thửa số 560, tờ bản đồ số 7, phần diện tích đất còn lại là 4.298,5 m²; và hủy một phần hợp đồng tặng cho thửa đất

số 09 tờ bản đồ số 29 diện tích hiện còn là 4823,5 m² (Nay các thửa đất đều tọa lạc tại ấp SN, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước);

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân S về việc yêu cầu hủy biên bản họp gia đình ngày 20/10/2006, giấy ủy quyền ngày 25/12/2006 về việc ủy quyền giữa các thành viên gia đình cho ông Trần Xuân Q tặng cho các quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Xuân B.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ông Trần Xuân S phải chịu 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo 02 biên lai thu tiền án phí số 0011748 ngày 10/3/2022 và số 0011917 ngày 23/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Về chi phí giám định: 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*) người yêu cầu bà Trần Bích L và bà Trần Tuyết M phải chịu. (*Xác nhận đã nộp đủ*).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Xuân S phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004030 ngày 22/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS thị xã C;
- TAND thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo