

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 92/2022/DS-PT

Ngày 29-4-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, huỷ 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 L Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Ông Nguyễn Phước Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H sinh năm 1938;

Địa chỉ: Đường Đ, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1993, địa chỉ: Đường N, Phường X, thành phố T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 28/4/2022).

Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Mộng H, Văn phòng luật sư Trần Mộng H, Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- **Bị đơn:**

1. Bà Trần Thị Tuyết H1, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Đường N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Tuyết H1: Bà Trần Lê S, sinh năm 1974, địa chỉ: Đường N, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 05/6/2020).

2. Bà Trần Thị Hải Đ, sinh năm 1964;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Đường Đ, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Chỗ ở hiện nay: Đường C, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hòa B, Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B, Đoàn luật sư tỉnh Long An.

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

1. Ông Trần Lê K, sinh năm 1969;

2. Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Đường Đ, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Bà Trần Thị Tuyết L, sinh năm 1965;

4. Bà Trần Lê N, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Đường Đ, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Trần Thị Tuyết L và Trần Lê N: Bà Trần Thị H, sinh năm 1938; địa chỉ: Đường Đ, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

5. Bà Trần Lê S, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Đường N, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng công chứng Lê Văn H (nay là Văn phòng công chứng Võ Minh T).

Địa chỉ: Đường Bùi Chí N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An

7. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An: Bà Phan Thị Trà M, Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn bà Trần Thị Tuyết H1;

2. Bị đơn bà Trần Thị Hải Đ;

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Lê S.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26/02/2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị H cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc hai thửa đất 1104 và 1105 cùng tờ bản đồ số 25 địa chỉ Phường A, thành phố T, tỉnh Long An do cha mẹ của bà H cho bà H và chồng của bà H là ông Lê Tiến B từ năm 1975, bà H là vợ sau của ông Lê Tiến B, ông B được vợ cả bảo lãnh đi nước ngoài từ năm 1990, chết ngày 27/11/2002. Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng vào khoảng năm 2008 đến năm 2013 đổi thành giấy đỏ. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bà H cho con trai là ông Trần Lê K canh tác. Đến đầu năm 2016 ông K chuyển qua trồng thanh long, ngày 19/01/2018 bà H có lập 04 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Tuyết H1 và bà Trần Thị Hải Đ được công chứng ngày 23/01/2018 cụ thể như sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1, Trần Thị Hải Đ thuộc một phần thửa số 1104 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 286m². Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 thuộc thửa đất số 1105 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 thuộc thửa đất số 1105 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Hải Đ thuộc thửa đất số 1105 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.044m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa. Cả 4 hợp đồng tặng cho này được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H (nay là Văn phòng công chứng Võ Minh T) ngày 23/01/2018.

Khi tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H1, bà Đ, bà H yêu cầu bà H1 và bà Đ phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng chăm sóc bà H và hai con của bà H là Tuyết L và Lê N đến hết đời. Nhưng do bà Tuyết H1 và bà Hải Đ không thực hiện lời hứa như đã cam kết, không phụng dưỡng chăm sóc, không cung cấp tiền sinh hoạt thuốc men hàng tháng nay bà H khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1, Trần Thị Hải Đ thuộc thửa số 1104 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 286m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 488670 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 706, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 thuộc thửa đất số 1105 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 488671 số vào sổ CH03102 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013, được

công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 707 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 thuộc thửa đất số 1105 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số B0 488671 số vào sổ CH03102 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 708 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Hải Đ thuộc thửa đất số 1105 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.044m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số B0 488671 số vào sổ CH03102 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 709 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1210 tờ bản đồ số 25 diện tích 286m², đất tọa lạc tại Phường A, thành phố T, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Tuyết H1 cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Hải Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 295419 số vào sổ cấp GCN: CS 05787 ngày 13/02/2018.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1207 tờ bản đồ số 25 diện tích 1000 m², đất tọa lạc tại Phường A, thành phố T, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Tuyết H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 295416 số vào sổ cấp GCN: CS 05788 ngày 13/02/2018.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1208 tờ bản đồ số 25 diện tích 1000 m², đất tọa lạc tại Phường A, thành phố T, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Tuyết H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 295415 số vào sổ cấp GCN: CS 05789 ngày 13/02/2018.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1209 tờ bản đồ số 25 diện tích 1044 m², đất tọa lạc tại Phường A, thành phố T, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Hải Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 295418 số vào sổ cấp GCN: CS 05790 ngày 13/02/2018.

- Bà Trần Thị H được quyền đến cơ quan chức năng làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc 02 thửa đất số 1104 và 1105 tờ bản đồ

số 25 tọa lạc tại Phường A, thành phố T, tỉnh Long An theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với bà Trần Thị Tuyết H1 và bà Trần Thị Hải Đ vì tại thời điểm tặng cho thửa đất 1105 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại Phường A, thành phố T, tỉnh Long An do ông Trần Lê K đang quản lý sử dụng và trồng thanh long và xây dựng một phần nhà tạm trên đất.

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết H1 do bà Trần Lê S đại diện theo ủy quyền và bà Trần Thị Hải Đ trình bày:

Nguồn gốc 02 thửa đất số 1104 và 1105 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại Phường A, thành phố T, tỉnh Long An là của ông bà ngoại cho bà Trần Thị H từ trước năm 1975, bà H là người trực tiếp canh tác sử dụng hai thửa đất này. Ngày 19/01/2018 bà H có lập 04 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Tuyết H1 và bà Trần Thị Hải Đ được công chứng ngày 23/01/2018 cụ thể như sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1, Trần Thị Hải Đ thuộc thửa số 1104 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 286m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 thuộc thửa đất số 1105 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 thuộc thửa đất số 1105 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Hải Đ thuộc thửa đất số 1105 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.044m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa. Các hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H (nay là Văn phòng công chứng Võ Minh T) ngày 23/01/2018. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà H1 và bà Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà H1 là bà Trần Lê S đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1, bà Trần Thị Hải Đ đối với thửa đất số 1104 (mpt) tờ bản đồ số 25 diện tích 286m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H ngày 23/01/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Lê S thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê K, bà Nguyễn Thị Lê H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, phần đất tranh chấp hiện tại ông K và bà H đang trồng thanh long trên

đất từ năm 2016 và cất nhà tạm trên đất. Ông K, bà H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Văn H (nay là Văn phòng công chứng Võ Minh T) trình bày:

Việc công chứng chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với bà H1, bà Đ là đúng theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có lời trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, bà Đ là đúng theo trình tự thủ tục quy định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có yêu cầu nào khác.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành công khai chứng cứ, lập biên bản không tiến hành hoà giải được và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T đã căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 459, Điều 462, Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 210, 126, 128, 168, 188, 191 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với bà Trần Thị Hải Đ và bà Trần Thị Tuyết H1.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 đối với thửa đất số 1105 (mpt) (thửa mới 1207) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 488671 số vào sổ CH03102 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 708 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 đối với thửa đất số 1105 (mpt) (thửa mới 1208) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 488671 số vào sổ CH03102 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 707 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Hải Đ đối với thửa đất số 1105 (mpt) (thửa mới 1209) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.044m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 488671 số vào sổ CH03102 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 709 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Trần Thị Hải Đ và Trần Thị Tuyết H với bà Trần Thị H:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1, Trần Thị Hải Đ thuộc thửa số 1104 (mpt) (thửa mới 1210) tờ bản đồ số 25 diện tích 286m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 488670 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H vào ngày 23/01/2018, số công chứng 706, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Người được thi hành án, người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp).

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh 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).

(Vị trí, tứ cận, loại đất được thể hiện theo các mảnh trích đo địa chính số 3459, 3460, 3461, 3462 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập ngày 28/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 29/9/2020).

7. Về chi phí đo vẽ định giá và xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp là 61.400.000đ bà H1, bà Đ phải chịu toàn bộ, chi phí này do bà Trần Thị H đã ứng ra nộp, nên bà H1, bà Đ phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị H số tiền 61.400.000đ (sáu mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Tuyết H1 và bà Trần Thị Hải Đ mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí sung công quỹ nhà nước. Bà Trần Thị H không phải nộp án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/12/2021 các bị đơn bà Trần Thị Tuyết H1 và bà Trần Thị Hải Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Lê S kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Ngày 24/12/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Đ lập cùng ngày 23/01/2018 đối với thửa đất số 1105 tờ bản đồ số 25.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L không rút đơn khởi kiện, trình bày cho rằng, quyền sử dụng các thửa đất mà bà H thực hiện việc tặng cho bà Tuyết H1, bà Hải Đ là tài sản chung của vợ chồng bà H và ông Lê Tiến B, khi lập hợp đồng tặng cho là tặng cho có điều kiện, bà Tuyết H1, bà Hải Đ không thực hiện điều kiện nuôi dưỡng bà H cùng hai em là Tuyết L và Lê N nên hợp đồng bị vô hiệu, đồng thời bà Linh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê K yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định, định giá lại phần đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất là cây thanh long trồng trên đất. Các bị đơn bà Trần Thị Hải Đ, bà Trần Thị Tuyết H1 do bà Trần Lê S đại diện, đồng thời bà S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

Luật sư Nguyễn Hoà Bình phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Tuyết H1, bà Trần Thị Hải Đ, bà Trần Lê S trình bày:

Quyền sử dụng các thửa đất là đối tượng của hợp đồng tặng cho không thuộc trường hợp là tài sản chung của vợ chồng bà H và ông B mà chỉ là tài sản riêng của bà H, vì bà H được cấp quyền sử dụng đất lần đầu tiên vào năm 2008, trong khi đó ông B được vợ cả bảo lãnh đi nước ngoài từ năm 1990 và chết vào năm 2002. Bà H đã lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H1 và bà Hải Đ là đúng quy định của pháp luật. Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng tặng cho là có điều kiện, tuy nhiên hồ sơ thể hiện chỉ có việc tặng cho thửa đất số 1210 là có điều kiện nuôi dưỡng, còn việc tặng cho các thửa đất 1207, 1208 và 1209 thì không có điều kiện nên không thể căn cứ vào điều kiện để vô hiệu hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, hợp đồng tặng cho có đối tượng không thực hiện được do ông K trồng cây lâu năm trên đất để vô hiệu cũng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1, bà Hải Đ bà S, sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư Trần Mộng H phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì các căn cứ sau:

Có thể suy luận rằng, việc tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 1105, tách ra thành các thửa 1207, 1208 và 1209 là hợp đồng tặng cho có điều kiện, vì việc tặng cho thửa đất số 1104 là có điều kiện, người được tặng cho phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng bà H cùng hai con suốt đời. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông K là người trực tiếp canh tác trồng thanh long là cây lâu năm

trên đất là đúng quy định tại khoản 4 Điều 3 Bộ luật Dân sự. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T cho rằng ông K không có tranh chấp là không đúng vì Toà án cấp sơ thẩm đã vô hiệu các hợp đồng tặng cho nên ông K không cần khởi kiện. Các bị đơn đồng ý cho ông K tiếp tục canh tác trồng thanh long nhưng không phải là sử dụng lâu dài. Ông K đã có công sức bồi đắp thành đất trồng cây lâu năm nên cần phải được xem xét.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, đồng thời phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, kháng cáo, kháng nghị trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết H1, bà Trần Thị Hải Đ, bà Trần Lê S và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T nhận thấy:

Bản án sơ thẩm vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 và Trần Thị Hải Đ thuộc thửa đất số 1105 (mpt), tờ bản đồ số 25 (tách thành các thửa mới là 1027, 1028, 1029 cùng tờ bản đồ số 25 do có đối tượng không thể thực hiện được, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H là không có cơ sở, bởi lẽ:

Các đương sự đều thừa nhận và xác định nguồn gốc 2 thửa đất số 1104 và 1105 cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Phường A, thành phố T có nguồn gốc là của cha mẹ ruột bà H cho từ năm 1975, bà H quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà H lập các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H1 và bà Đ là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm nên hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật. Tuy tại thời điểm bà H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (đối với 1 phần thửa đất 1105) cho bà Đ và bà H1 thì trên đất có tài sản là cây thanh long và căn nhà tạm của vợ chồng ông K, bà H nhưng tại cấp sơ thẩm ông K, bà H không tranh chấp, không có yêu cầu về việc bồi thường công sức, giá trị thanh long trên đất, còn phía bị đơn bà H1 và bà Đ xác định vấn đề cho ông K, bà H tiếp tục canh tác phần đất này và không tranh chấp. Cây thanh long chỉ có tuổi thọ khoảng 10 năm nên không là đối tượng không thể thực hiện được.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn nhận định, trong hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ghi ông Lê Tiến B chết năm 1974 nhưng thực tế ông B chết năm 2002, do đó hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không trung thực. Xét thấy nhận định này là không phù hợp, bởi lẽ bản án đã nhận định 02 thửa đất 1104, 1105 là tài sản riêng của bà H nên việc bà H khai tử ông B có sai sót về thời gian chết cũng không làm ảnh hưởng gì đến việc xác định tài sản mà bà H tặng cho con là bà H1 và bà Đ.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết H1, bà Trần Thị Hải Đ, bà Trần Lê S và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của các bị đơn bà Trần Thị Tuyết H1, bà Trần Thị Hải Đ, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Lê S, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 279 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu vô hiệu các giao dịch dân sự là các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất số 1207, 1208, 1209 và 1210 cùng tờ bản đồ số 25 (số thửa cũ là 1104 và 1105 tờ bản đồ số 25), đồng thời huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Tuyết H1 và bà Trần Thị Hải Đ. Toà án cấp sơ thẩm đã công nhận sự thoả thuận của các bên đương sự, huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 1210 (một phần thửa 1104 cũ) đồng thời vô hiệu ba hợp đồng tặng cho còn lại đối với các thửa đất 1207, 1208 và 1209 (thửa 1105 cũ) nên bà H1, bà Hải Đ bà S kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T kháng nghị đối với phần vô hiệu ba hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất số 1207, 1208 và 1209 (thửa 1105 cũ).

[3] Bà Trần Thị H cho rằng, bà H tặng cho bà H1 và bà Hải Đ quyền sử dụng đất mục đích để bà Đ bà H1 chăm sóc cho bà H cùng hai chị em là Trần Thị Tuyết L và Trần Lê N nhưng do bà H1 và bà Hải Đ không thực hiện nghĩa vụ nên bà H yêu cầu vô hiệu hợp đồng, tại phiên toà sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bà H trình bày cho rằng toàn bộ phần đất tặng cho bà Hải Đ bà Tuyết H1 được ông Trần Lê K canh tác trồng cây thanh long trên đất, hợp đồng tặng cho có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu.

[4] Xét các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 đối với thửa đất số 1105 (mpt) (thửa mới 1208) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², số công chứng 707 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 đối với thửa đất số 1105 (mpt) (thửa mới 1207) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², số công chứng 708 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Hải Đ đối với thửa đất số 1105 (mpt) (thửa mới 1209) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.044m², số công chứng 709 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 23/01/2018 không được xác định là hợp đồng tặng cho có điều kiện, vì bà Trần Thị Tuyết H1 và bà Trần Thị Hải Đ chỉ làm văn bản cam kết phụng dưỡng, chăm sóc bà H cùng hai chị em Tuyết L và Lê N trong việc nhận tặng cho 286m² đất của thửa 1210, các bên đã thoả thuận huỷ hợp đồng tặng cho đối với thửa đất này và không có kháng cáo.

[5] Về điều kiện đối tượng của hợp đồng tặng cho: Quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng tặng cho là thửa đất số 1105 hiện do ông Trần Lê K đang canh tác trồng thanh long, tuy nhiên quyền sử dụng đất vẫn của bà H không phải của ông K, ông K thừa nhận trồng thanh long giao tiền phụ cấp cho mẹ và hai chị em, hiện tại bà Tuyết H1 và bà Hải Đ không có yêu cầu ông K giao đất mà để cho ông K tiếp tục sử dụng đất, vì vậy không thể cho rằng hợp đồng có đối tượng không thực hiện được như nhận định của bản án sơ thẩm và trình bày của phía nguyên đơn. Vì vậy hợp đồng không vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được.

[6] Xét về điều kiện sự tự nguyện: Bà H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không thể hiện có sự ép buộc khi tặng cho quyền sử dụng đất.

[7] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày cho rằng, quyền sử dụng hai thửa đất số 1104 và 1105 là tài sản chung của bà H và ông Lê Tiến B, tuy nhiên ông B chung sống với bà H trước năm 1975, di cư sang nước ngoài từ năm 1990 theo diện đoàn tụ gia đình với vợ cũ, bà H và ông B không thuộc trường hợp áp dụng Thông tư số 60/TATC ngày 22/02/1978 của Toà án tối cao hướng dẫn giải quyết các việc tranh chấp về hôn nhân và gia đình của cán bộ, bộ đội, có vợ, có chồng trong Nam, tập kết ra Bắc lấy vợ, lấy chồng khác nên không được công nhận là vợ chồng. Toà án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà H là có căn cứ.

[8] Từ những nhận định trên có đủ cơ sở xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Hải Đ, bà Tuyết H1 có hiệu lực pháp luật, từ đó có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn sửa bản án sơ thẩm về phần vô hiệu hợp đồng.

[9] Do phía bà Tuyết H1, bà Hải Đ không có yêu cầu ông K là người trực tiếp canh tác giao lại quyền sử dụng đất nên việc xem xét công sức của ông K, việc yêu cầu định giá lại tài sản trên đất không đặt ra trong vụ án này. Các đương sự có tranh chấp được giải quyết trong vụ án khác.

[10] Về án phí và chi phí đo đạc, định giá: Miễn án phí cho bà H. Các bị đơn bà H bà H1 chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng bị huỷ và không phải chịu án phí phúc thẩm. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên đương sự chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Toàn bộ số tiền đo đạc, định giá bà H đã nộp tạm ứng, bà Tuyết H1, bà Hải Đ phải nộp lại để hoàn trả cho bà H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tuyết H1, bà Trần Thị Hải Đ, bà Trần Lê S;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 459, Điều 462, Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 210, 126, 128, 168, 188, 191 Luật Đất đai 2013; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với bà Trần Thị Hải Đ và bà Trần Thị Tuyết H1 về:

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 đối với thửa đất số 1105 (mpt) (thửa mới 1207) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 488671 số vào sổ CH03102 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 708 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018.

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1 đối với thửa đất số 1105 (mpt) (thửa mới 1208) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.000m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 488671 số vào sổ CH03102 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 707 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018.

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Hải Đ đối với thửa đất số 1105 (mpt) (thửa mới 1209) tờ bản đồ số 25 diện tích 1.044m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 488671 số vào sổ CH03102 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, số công chứng 709 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2018.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Trần Thị Hải Đ và Trần Thị Hạnh với bà Trần Thị H:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Tuyết H1, bà Trần Thị Hải Đ thuộc thửa số 1104 (mpt) (thửa mới 1210) tờ bản đồ số 25 diện tích 286m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 488670 do UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 31/12/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H vào ngày 23/01/2018, số công chứng 706, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Người được thi hành án, người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp).

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh 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).

(Vị trí, tứ cận, loại đất được thể hiện theo các mảnh trích đo địa chính số 3459, 3460, 3461, 3462 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập ngày 28/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 29/9/2020.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền là 61.400.000đồng: Bà H và bà H1, bà Đ mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ là 30.700.000đồng. Toàn bộ số tiền này bà H đã nộp tạm ứng, bà H1 và bà Hải Đ phải liên đới nộp lại 30.700.000đồng để hoàn trả cho bà H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Tuyết H1 và bà Trần Thị Hải Đ liên đới chịu 300.000đồng án phí huỷ hợp đồng. Miễn án phí cho bà Trần Thị H.

Các bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Hải Đ, bà Trần Lê S, bà Trần Thị Tuyết H1 mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu số 0001237, 0001238 cùng ngày 27/12/2021 và biên lai số 0001242 ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

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

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 thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

