TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN

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

Bản án số:01/2018/DS-ST
Ngày: 23/01/2018
V/v tranh chấp: "Kiện yêu cầu
Hủy hợp đồng tặng cho QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có.

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà*: Bà Mạc Thị Hồng

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Mẫn Thị Quyên

2. Bà Nguyễn Thị Thanh

- Thư ký phiên toà: bà Hà Thị Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phổ Yên tham gia phiên toà: Bà Vi Thị Hà - Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 01 năm 2017, tại Toà án nhân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 18/2016/TLST-DS ngày 6 tháng 5 năm 2016, về "Kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2017/QĐXX-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1934

HKTT: xóm T, xã N, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

Bị đơn: chị Vũ Thị P, sinh năm 1964

HKTT: xóm Đ, xã N, Đông Anh, Hà Nội (có mặt)

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1, UBND thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên

Đại diện theo ủy quyền: ông Hà Ngọc H - phó Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (Văn bản ủy quyền số 11/GUQ ngày 02/6/2017), có mặt

2, Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1991

HKTT: xóm Đ, xã N, Đông Anh, Hà Nội (có mặt)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1, Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958

Địa chỉ: Xóm T, N, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (vắng mặt)

2, Anh Nguyễn Văn H[1], sinh năm 1980

Địa chỉ: Xóm T, Nam T, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (vắng mặt)

3, Chị Nguyễn Thị H[2], sinh năm 1981

Địa chỉ: Xóm T, xã T, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (vắng mặt)

4, Anh Nguyễn Văn H[3], sinh năm 1984

Địa chỉ: Xóm T, N, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (vắng mặt)

5, chị Nguyễn Thị H[4], sinh năm 1986

Địa chỉ: xóm T, xã N, Đông Anh, Hà Nội (vắng mặt)

6, Chị Nguyễn Thị H[5], sinh năm 1991

Địa chỉ: xóm C, xã T, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (vắng mặt)

7, Ông Ngô Văn H[6],

Địa chỉ: xóm N, xã Đ, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (vắng mặt)

8, Chị Ngô Thị H[7], sinh năm 1985

Địa chỉ: xóm C, xã T, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (vắng mặt)

9. Chị Ngô Thị H[8], sinh năm 1986

Địa chỉ: xóm Nghè, Đông Cao, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (vắng mặt)

10, Anh Ngô Văn H[9], sinh năm 1989

Địa chỉ: xóm N, xã Đ, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (vắng mặt)

11, Chị Nguyễn Thị H[10], sinh năm 1989

Địa chỉ: xóm Đ, xã N, Đông Anh, Hà Nội (vắng mặt)

12, Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967

Địa chỉ: xóm C, xã H, Sóc Sơn, Hà Nội (vắng mặt)

Người làm chứng:

1, UBND xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên (có mặt)

Đại diện: ông Trần Văn K - Ủy viên Ủy ban nhân dân xã Nam Tiến

2, Ông Nguyễn Văn C - Trưởng xóm Trại, Nam Tiến, thị xã Phổ Yên (có mặt)

3, Bà Trương Thị C - Nguyên Cán bộ địa chính xã Nam Tiến (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07 tháng 11 năm 2015 và đơn khởi kiện bổ xung ngày 26 tháng 11 năm 2016 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, ông T trình bày: ngày 23/8/2010 ông cùng vợ là Nguyễn Thị N (tên thường gọi là Nuôi) đã lập di chúc, nội dung để lại toàn bộ đất (gồm có đất thổ cư, vườn tạp, đất canh tác), tài sản trên đất có trong giấy CNQSD đất số G 369137 do UBND huyện Phổ Yên (nay là thị xã Phổ Yên) cấp ngày 22/12/1998 cho cháu nội là Nguyễn Văn M. Di chúc đã được ông trưởng xóm Trại, xã Nam Tiến xác nhận.

Ngày 05/01/2012 chị Vũ Thị P, là con dâu ông, vợ của con trai ông là anh Nguyễn Văn L (đã mất năm 1995) về, bảo ông đưa di chúc để đến UBND xã Nam Tiến làm thủ tục chuyển giấy CNQSD đất từ tên ông sang tên cháu nội là Nguyễn Văn M (con trai chị P). Sau khi đưa bản di chúc, giấy CNQSD đất và các giấy tờ liên quan cho chị P, ông được chị P đưa ra UBND xã Nam Tiến để làm hợp đồng tặng cho tài sản và đất thổ cư. Tại UBND xã Nam Tiến ông đã gặp chị C[1], là cán bộ Địa chính xã. Chị P và chị C nói ông ký vào các giấy tờ để chuyển quyền sử dụng đất sang cho cháu M. Do tin rằng chị P làm giấy tờ để tặng cho tài sản cho cháu nội nên ông không đọc mà cứ ký vào các giấy tờ, ông cũng không được giữ lại bản hợp đồng nào. Đến ngày 10/7/2014 khi chị P dẫn khách đến để bán đất thổ cư thì ông mới biết là chị P đã lợi dụng lòng tin của ông để ông ký vào hợp đồng tặng cho tài sản là chị Vũ Thị P chứ không phải là cháu nội ông, anh Nguyễn Văn M và giấy chứng nhận QSD đất cũng là tên của chị P.

Quá trình giải quyết vụ án, ông được biết chị P đã được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 52-I, diện tích 1.245m^2 (trong đó đất ở là 300m^2, đất cây lâu năm 945m^2), có trong giấy CNQSD đất của ông.

Nay ông không nhất trí với nội dung bản hợp đồng này, đề nghị hủy toàn bộ hợp đồng chuyển cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2012 giữa ông và chị Vũ Thị P, đề nghị hủy giấy CNQSD đất tên chị P, trả lại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 52-I, diện tích 1.245m^2 cho ông.

Tại bản tự khai ngày 06 tháng 05 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn chị Vũ Thị P trình bày: chị kết hôn với anh Nguyễn Văn L (là con trai ông T) năm 1988 và sinh được 02 con chung là Nguyễn Thị H[10], sinh năm 1989, Nguyễn Văn M, sinh năm 1991, anh L mất năm 1995.

Sau khi anh L mất được 3 tháng thì ông T đã đuổi mẹ con chị ra khỏi nhà nên chị đã đưa 02 con về nhà bố mẹ đẻ ở tại xóm Đ, xã N, Đông Anh, Hà Nội ở cho đến nay.

Từ năm 2010 ông T bắt đầu đau ốm liên miên, mẹ con chị thường xuyên lên thăm nuôi, chăm sóc nên ông T đã làm di chúc tặng cho con chị là Nguyễn Văn M

được sử dụng toàn bộ đất và nhà ở hiện ông đang sử dụng và có giấy CNQSD đất. Việc ông T viết di chúc chị không được biết nhưng sau đó có được đọc.

Tháng 12/2012 khi chị lên nhà, ông T có đưa cho chị Giấy CNQSD đất và di chúc cho cháu M đất và tài sản trên đất để chị vào UBND xã làm hồ sơ chuyển cho QSD đất cho cháu M. Tại UBND xã N chị đề nghị với cán bộ Địa chính xã là muốn chuyển tên bìa đỏ sang tên chị, do chị lo cháu M còn trẻ, ăn chơi sẽ đem bìa đỏ đi cắm, không giữ lại được tài sản. Cán bộ địa chính nói nếu vậy thì ông T phải làm lại giấy chuyển cho QSD đất. Cháu M đã đèo ông T ra UBND xã, ông T đồng ý sang đất tên chị. Chị là người trực tiếp viết giấy chuyển cho theo nội dung ông T đọc (bản viết tay), hợp đồng tặng cho do cán bộ địa chính lập, sau đó ông T ký vào hợp đồng chuyển cho, giấy chuyển cho, có sự chứng kiến của cán bộ Địa chính xã. Nội dung ông T chuyển cho chị diện tích đất thổ cư 1.245m^2 tại thửa 315, tờ bản đồ 52-I, tại xã N.

Khi thực hiện thủ tục chuyển cho QSD đất làm tại UBND xã N, chỉ có chị và ông T, bà N không có mặt, việc bà N có ký hay ký vào lúc nào chị không được biết. Nhưng ông T có nói với chị "đất của tao thì tao có toàn quyền ký". Phần xác nhận của Trưởng xóm là do chị đem đến nhà trưởng xóm để ký, sau đó chị đem đến UBND xã làm thủ tục. Khoảng 1 tháng sau chị được cấp giấy CNQSD đất mang tên chị. Theo giấy CNQSD đất thì chị được sử dụng đất thổ cư, đất vườn tạp tại thửa 315, tờ bản đồ 52-I, diện tích 1.245m^2, còn đất canh tác vẫn còn tại giấy CNQSD đất của ông T.

Sau khi được cấp giấy CNQSD đất mẹ con chị cũng không sử dụng, đất và nhà vẫn do vợ chồng ông T sử dụng. Năm 2014 bà N mất, sau khi bà N mất cháu M có lên ở cùng ông T một thời gian nhưng lại bị ông T vu đã lấy trộm sổ tiết kiệm của ông nên cháu lại bỏ về ở cùng chị.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho QSD đất, hủy giấy CNQSD đất đã cấp tên chị, chị không đồng ý, việc ông T cho chị đất là tự nguyện, không phải ông T bị chị và cán bộ địa chính lừa dối như lời ông T đã trình bày.

Tại bản tự khai ngày 06/05/2016, tại phiên tòa người có quyền và nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn M trình bày: anh là cháu nội của ông T, năm 1995 bố anh Nguyễn Văn L (là con trai ông T) mất, thời gian ngắn sau ông T đã đuổi mẹ con anh đi nên mẹ con anh đã chuyển về quê ngoại ở xóm Đ, xã N, Đông Anh, Hà Nội sinh sống cho đến nay.

Việc ông bà nội (ông T) có lập di chúc để lại toàn bộ tài sản của ông bà cho anh quản lý gồm đất thổ cư, đất vườn tạp, tài sản trên đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 52-I; đất canh tác có trong giấy CNQSD đất mang tên ông tại xóm T, xã N anh không được biết. Khoảng tháng 1/2012 anh lại nghe nói ông T chuyển cho đất thổ cư, nhà trên đất cho mẹ anh là bà P. Anh có đưa ông T ra UBND xã N để làm thủ tục theo quy định. Thời gian sau mẹ anh đã được cấp giấy CNQSD đất.

Nay ông T đòi lại mẹ anh thửa đất đã cho anh không đồng ý bởi ông đã cho mẹ con anh, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa anh đề nghị chuyển giấy CNQSD đất thửa đất đang tranh chấp sang tên anh.

Tại công văn số 273/UBND-TNMT ngày 21/3/2017 và tại phiên tòa người có quyền và nghĩa vụ liên quan, đại diện Ủy ban nhân dân thị xã P trình bày:

Về trình tự, thủ tục chuyển cho QSD đất của ông Nguyễn Văn T và chị Vũ Thị P khi bà Nguyễn Thị N (vợ ông T) không ký vào hợp đồng chuyển cho mà không có sự ủy quyền là không đúng thủ tục.

Tại các bản tự khai, đơn đề nghị những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn H[1], chị Nguyễn Thị H[2], anh Nguyễn Văn H[3], chị Nguyễn Thị H[4], chị Nguyễn Thị H[5], ông Ngô Văn H[6], chị Ngô Thị H[7], chị Ngô Thị H[8], anh Ngô Văn H[9], bà Nguyễn Thị D đều có chung đề nghị: không có yêu cầu gì đối với tài sản đang tranh chấp giữa ông T và chị P, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng chị Nguyễn Thị H[10] (là con gái anh L, chị P) mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án (gửi qua mẹ đẻ là chị P) nhưng không có mặt tại Tòa án và không có ý kiến gì.

Đối với tài sản tranh chấp, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q369137 mang tên ông Nguyễn Văn T, do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 22/12/1998; giấy chứng nhận QSD đất số BI 592732 do UBND huyện Phổ Yên cấp ngày 17/2/2012 cho chị Vũ Thị P thửa đất 315, tờ bản đồ 52-I có diện tích 1.245 m^2 (trong đó: đất ở là 300m^2, đất cây lâu măm 945m^2). Tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 244 và 316

Phía Tây giáp thửa 314

Phía Nam giáp đường bê tông của xóm

Phía Bắc giáp thửa đất số 247, 248

Đo thực tế đất có diện tích là 1.265m^2, không tranh chấp với các thửa đất liền kề.

Trên đất có 01 nhà 3 gian xây lợp ngói (làm năm 1990); 01 nhà ngang, 02 gian bếp, 02 gian chuồng trại, 01 nhà tắm (đều đã cũ hỏng); 01 ao (không sử dụng).

Tại biên bản định giá ngày 25/8/2017 của Hội đồng định giá tài sản thị xã Phổ Yên đã xác định: đất ở có giá 720.000đ/m^2 (300 m^2 x 720.000đ/m^2) = 216.000.000đ (hai trăm mười sáu triệu đồng). Đất trồng cây lâu năm 965m^2 (965m^2 x 360.000đ/m^2) = 347.400.000đ (ba trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng). Cộng giá trị đất là 563.400.000đ (năm trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng).

Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4 xây lợp ngói, diện tích sử dụng 57,6m^2 (làm năm 1990) giá trị sử dụng còn 32.797.000đ; 01 mái tôn 19,2m^2 trị giá 1.236.000đ; 01 sân gạch đỏ 90,09m^2 trị giá 3.927.900đ. Cộng: 37.957.900đ.

Tổng cộng giá trị tài sản là: 601.357.900đ.

Tại phiên toà, đại diện VKS nhân dân thị xã Phổ Yên phát biểu quan điểm:

- ***Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*** Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 26, 35, 39 BLTTDS về thẩm quyền thụ lý; Điều 68 về xác định tư cách tham gia tố tụng; Điều 96, 97 BLTTDS về xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 BLTTDS về việc thụ lý, giao nhận Thông báo thụ lý vụ án cho VKS và đương sự; Điều 203 về thời hạn chuẩn bị xét xử; Điều 205, 208, 209, 210, 211 BLTTDS về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án

Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 75,76, 86 BLTTDS năm 2015 và cũng tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng quy định tại Điều 234 BLTTDS năm 2015.

Ý kiến giải quyết vụ án:

Về đất tranh chấp: thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I, diện tích 1.245m^2 (đo thực tế 1.265m^2), tại xóm Trại, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên.

Nguồn gốc: của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, được cấp giấy CNQSD đất năm 1988. Năm 2010 ông bà làm di chúc cho anh Nguyễn Văn M, di chúc có xác nhận của Trưởng xóm Trại, xã Nam Tiến. Năm 2010 làm giấy tặng cho chị Vũ Thị P, nhưng ông T đã ký thay bà N.

Hợp đồng chuyển cho QSD đất giữa ông T và chị P khi bà N không ký là không đúng thủ tục, vì vậy vô hiệu.

Đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của ông T.

Về Luật áp dụng:

Áp dụng: Điều 27 Pháp lệnh số:10/2009/PL- UBTVQH 12 về án phí, lệ phí Tòa án. Điều 48 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;

Khoản 9 điều 26 BLTTDS, Điều 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273, BLTTDS; điều 15, Điều 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 465, 467, 722, 723 bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 129

Luật đất đai; Pháp lệnh 10/2009/PL-UBTVQH 12 về án phí, lệ phí Toà án; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Đề nghị xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với chị Vũ Thị P về "Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất" giữa ông T và chị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị P được lập ngày 05/01/2012 là vô hiệu. Ông T được tiếp tục sử dụng 1.265m^2 đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I, địa chỉ xóm T, xã N, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BI 592732 ngày 17/2/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Phổ Yên (nay là thị xã Phổ Yên) cấp cho chị Vũ Thị P đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I, diện tích 1.245m^2 (đo thực tế là 1.265m^2) tại xóm T, xã N, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Đề nghị cấp lại giấy Chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I, diện tích 1.245m^2 (đo thực tế là 1.265m^2) vị trí thửa đất tại xóm T, xã N, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông T tự nguyện tự chi phí cho việc đo đất, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết, do vậy không đặt ra việc xem xét giải quyết.

Về án phí: Chị Vũ Thị P phải chịu án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Thủ tục thụ lý đơn khởi kiện: Ông Nguyễn Văn T có đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 19 tháng 11 năm 2015. Ngày /11/2015 ông T có đơn xin tạm dừng việc thụ lý đơn, ngày 01/05/2016 ông T có đơn đề nghị Tòa án tiếp tục thụ lý và giải quyết đơn, ngày 06/05/2016 Tòa án thụ lý đơn khởi kiện. Như vậy về trình tự thụ lý đơn khởi kiện đã đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 191 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền và nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn H[1], chị Nguyễn Thị H[2], anh Nguyễn Văn H[3], chị Nguyễn Thị H[4], chị Nguyễn Thị H[5], ông Ngô Văn H[6], chị Ngô Thị H[7], chị Ngô Thị H[8], anh Ngô Văn H[9], bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H[10]. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đều đã được nhận thông báo của Tòa án về việc thụ lý vụ án, có bản tự khai và đều không có đề nghị đối với tài sản tranh chấp giữa ông Thả và chị Phương (riêng chị Nguyễn Thị Huyền mặc

dù đã được tống đạt hợp lệ các thông báo nhưng vắng mặt, không có ý kiến gì). Căn cứ vào khoản 1 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người liên quan trên là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Tòa án thụ lý vụ án xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là *"Kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* là có căn cứ. Căn cứ theo quy định tại Khoản 6, 9 Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

[3] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại Điểm a khoản 3 Điều 159 - Luật số 65/2011/QH12 ngày 29/3/2011 sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2004, thì: "… Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì không tính thời hiệu". Theo quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số 03/2012, Nghị quyết Hội đồng thẩm phán ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn thi hành một số quy định trong phần thứ nhất "Những quy định chung" của Luật sửa đổi bổ sung, một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì: "… Đối với những tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất do người khác đang quản lý, chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự, thì không áp dụng thời hiệu. Do vậy việc khởi kiện của ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất, trả lại quyền sử dụng đất cho ông nên không tính thời hiệu khởi kiện.

[4]. ***Về nội dung:***

Ông Nguyễn Văn T khởi kiện cho rằng chị Vũ Thị P đã lừa dối ông khi thực hiện hợp đồng tặng cho QSD đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 52-I, diện tích 1.245m^2 tại xóm T, xã N, thị xã Phổ Yên. Về nguồn gốc ông T cho rằng là do vợ chồng ông khai phá, sử dụng (vợ ông là bà Nguyễn Thị Nhung, tên thường gọi là N, đã mất từ năm 2014), được UBND huyện Phổ Yên (nay là thị xã Phổ Yên) cấp giấy CNQSD đất ngày 22/12/1998. Qua xem xét giấy CNQSD đất cấp cho hộ ông T, ngoài diện tích đất thổ cư, đất vườn tạp là 1.245m^2 còn có 10 thửa đất canh tác. Nhưng Hợp đồng chuyển cho QSD đất chỉ thể hiện việc chuyển cho thửa đất số 315, tờ bản đồ số 52-I, diện tích 1.245m^2

Chị Vũ Thị P là vợ anh Nguyễn Văn L (con trai ông T, đã mất năm 1995). Từ sau khi anh L mất chị P không chung sống cùng ông T, năm 2010 vợ chồng ông T đã làm di chúc cho cháu Nguyễn Văn M toàn bộ đất có trong giấy CNQSD đất mang tên ông cùng các tài sản trên đất. Nội dung di chúc được ông trưởng xóm T, xã N xác nhận và được ông T thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Ông T cho rằng, ngày 5/01/2012 chị P khi đi làm thủ tục chuyển giấy CNQSD đất từ ông sang cháu M đã lừa dối ông làm giấy tờ sang tên chị P, việc làm của chị P được cán bộ địa chính xã Nam Tiến giúp, ông chỉ được biết khi chị P gọi người đến bán đất. Do chị P đã lừa dối ông cho nên ông đề nghị hủy Hợp đồng chuyển cho QSD

đất, hủy giấy CNQSD đất mang tên chị Vũ Thị P, trả lại ông thửa đất số 315, tờ bản đồ số 52-I, diện tích 1.245m^2.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông T đề nghị, theo biên bản hòa giải ngày 22/8/2017 ông T và chị P thống nhất, ông T cắt 1 phần đất trong tổng số đất của ông cho cháu M (đo thực tế diện tích đất theo như thỏa thuận là 323m^2). Nhưng chị P , anh M không chấp nhận thỏa thuận, vì vậy ông cũng không cho đất cháu M nữa.

Chị P cho rằng: Về nguồn gốc đất tranh chấp đúng là của vợ chồng ông T bà N khai phá và sử dụng. Năm 1989 chị kết hôn với anh L (con trai ông T). Năm 1998 ông T được cấp giấy CNQSD đất thì anh L là chồng chị đã mất, chị cũng đã không còn sống chung cùng vợ chồng ông T. Đúng là năm 2010 ông T có làm di chúc để lại toàn bộ đất, tài sản trên đất có trong giấy CNQSD đất tên ông T cho con trai chị là M. Năm 2012, khi tiến hành thủ tục chuyển giấy chứng nhận QSD đất từ tên ông T sang cháu M chị đã đề nghị ông T chuyển sang tên chị, mục đích do chị lo sợ con chị còn trẻ, không giữ được sẽ đem tài sản đi bán. Khi chị trao đổi như vậy ông T cũng đồng ý và cùng chị đến UBND xã N thực hiện việc chuyển cho QSD đất sang tên chị. Thủ tục chuyển cho được lập tại UBND xã N, có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã. Ông T cho rằng bị lừa ký là không đúng.

Như vậy, các bên đều thừa nhận về nguồn gốc của diện tích đất đang có sự tranh chấp nêu trên là của vợ chồng ông Nguyễn Văn T; ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 là cấp cho hộ gia đình. Đây là sự thật khách quan của vụ án, là tình tiết không phải chứng minh.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T, chị P cũng thừa nhận diện tích đất cùng toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I, thời điểm năm 2010 vợ chồng ông T đã làm di chúc cho anh Nguyễn Văn M (là con trai chị P, cháu nội ông T). Theo bản di chúc thì: "*Khi ông bà già yếu và chết những đất đai đã ghi trên giao lại cho cháu nội là Nguyễn Văn M thừa kế. Trên đất thổ cư gồm có toàn bộ cây cối lâm lộc và nhà ở. Nhà ở bao gồm 1 nhà cấp 4 gồm 4 gian,1 nhà ngang 3 gian, 1 nhà bếp 2 gian, 1 nhà chuồng lợn 2 gian*". Ông T, chị P không có ý kiến gì về nội dung di chúc này.

Ngày 5/01/2012 chị P đến UBND xã N làm thủ tục chuyển cho QSD đất theo như di chúc của ông T. Tại UBND xã chị P đề nghị chuyển giấy chứng nhận QSD đất từ ông T sang tên chị thì được hướng dẫn của cán bộ địa chính là "phải có sự đồng ý của ông T".

Ông T, chị P thừa nhận cùng có mặt tại UBND xã N khi thực hiện thủ tục tặng cho QSD đất, nhưng ông T cho rằng Hợp đồng chuyển cho tên cháu M nên đã ký vào phần bên chuyển cho, ông T cũng thừa nhận ông đã ký hộ bà N (là vợ ông). Chị P xác nhận không biết chữ ký trên hợp đồng có phải là chữ ký của bà N không và mặc dù đã được giải thích nhưng không có yêu cầu giám định chữ ký của bà N.

[5]. Về đề nghị của người có quyền và nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn M: Về bản di chúc có nội dung ông T, bà N để lại toàn bộ tài sản của ông bà sau khi ông bà mất cho anh quản lý gồm đất thổ cư, đất vườn tạp, tài sản trên đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 52-I; đất canh tác có trong giấy CNQSD đất mang tên ông T tại xóm Trại, N anh không được biết. Sau đó ông T lại chuyển cho đất thổ cư, nhà trên đất cho mẹ anh là bà P anh cũng không có ý kiến gì. Tại phiên tòa anh đề nghị chuyển giấy CNQSD đất thửa đất đang tranh chấp từ tên mẹ anh sang tên anh.

[6]. Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện UBND thị xã Phổ Yên có quan điểm: về trình tự lập thủ tục chuyển cho quyền sử dụng đất giữa ông T và chị P là chưa đúng các quy trình của pháp luật đã quy định với các căn cứ:

Tài sản chuyển cho là của vợ chồng ông T và bà N, trên giấy chuyển cho viết tay không có chữ ký của bà N, chữ ký trên hợp đồng chuyển cho được xác định không phải của bà N do bà N không biết chữ. Như vậy là không thể hiện ý chí của bà N trong việc chuyển cho QSD đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I. UBND thị xã Phổ Yên đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền SD đất đã cấp cho chị P, cấp lại giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I cho ông Nguyễn Văn T.

[7]. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn H[1], chị Nguyễn Thị H[2], anh Nguyễn Văn H[3], chị Nguyễn Thị H[4], chị Nguyễn Thị H[5], ông Ngô Văn H[6], chị Ngô Thị H[7], chị Ngô Thị H[8], anh Ngô Văn H[9] bà Nguyễn Thị D không có mặt tại phiên tòa nhưng đều có bản tự khai xác định không có yêu cầu gì đối với tài sản tranh chấp, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, cần chấp nhận.

Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng chị Nguyễn Thị H[10] (con gái chị Vũ Thị P): Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho chị H[10] thông qua chị P (là mẹ đẻ chị H[10]), nhưng chị H[10] không có mặt và không có ý kiến gì.

[8]. Lời khai của người làm chứng:

- Lời khai của bà Trương Thị C - nguyên Cán bộ địa chính xã N:

Thời điểm bà làm cán bộ địa chính xã N, ngày 5/01/2012 bà có làm thủ tục thực hiện Hợp đồng chuyển cho QSD đất giữa ông Nguyễn Văn T và chị Vũ Thị P.

Trước đó chị P có đem bản di chúc của ông T cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan đến Ủy ban xã N. Nội dung di chúc ghi vợ chồng ông T cho cháu M (là con chị P) đất, tài sản trên đất. Song chị P trình bày, cháu M còn trẻ, ham chơi, sợ cháu đem bìa đỏ đi bán nên muốn chuyển sang tên chị để chị giữ hộ cháu. Bà đã hướng dẫn, nếu muốn như vậy thì ông T phải làm giấy chuyển sang tên chị, bà yêu cầu phải đưa ông T đến Ủy ban xã. Tại Ủy ban xã ông T đã đồng ý chuyển cho QSD đất sang tên chị P, do vậy bà đã hướng dẫn viết giấy chuyển cho và làm hợp đồng theo mẫu. Sau khi ông T ký bà yêu cầu phải có chữ ký của bà N (vợ ông T). Chị P

và ông T nói bà N bị ốm, không đi được nên bà đồng ý cho đem về để bà N ký tại nhà. Bà xác định chữ ký tại giấy chuyển cho viết tay và trên hợp đồng là chữ ký của ông T, được ký trước mặt bà, còn chữ ký của bà N trên hợp đồng bà không xác định có đúng là chữ ký của bà N không.

Tại phiên tòa ngày hôm nay chị P không xác định được chữ ký trên hợp đồng chuyển cho QSD đất có phải của bà N hay không, ông T xác nhận đã ký hộ bà N, do vậy hợp đồng chuyển cho QSD đất giữa ông T và bà N không hợp pháp.

- Lời khai của ông Nguyễn Văn C:

Về di chúc của vợ chồng ông T: năm 2010 ông T có đem 01 di chúc có chữ ký của vợ chồng ông đến nhờ ông xác nhận. Nội dung di chúc ghi cho đất, tài sản trên đất cho cháu M (là con trai chị P, cháu nội ông T). Do di chúc là do ông T đem đến nên ông đã ký xác nhận cho ông T vào di chúc, trên di chúc có chữ ký của bà N nhưng bà N không trực tiếp ký trước mặt ông.

Về Hợp đồng tặng cho QSD đất: ngày 6/01/2012 chị P đem bản hợp đồng chuyển cho QSD đất theo mẫu, có chữ ký của ông T, bà N và 01 giấy chuyển cho QSD viết tay có chữ ký của ông T đến để nhờ ông ký, do thấy trên Hợp đồng chuyển cho theo mẫu có chữ ký của cả vợ chồng ông T và giấy chuyển cho có chữ ký ông T nên ông đã ký xác nhận vào giấy tờ trên cho chị P.

Cả 2 lần ký xác nhận trên ông đều không được chứng kiến việc mọi người có trực tiếp ký vào giấy tờ hay không.

[9] Như vậy, xét thấy lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Việc vợ chồng ông T có làm di chúc để lại toàn bộ tài sản gồm đất, tài sản trên đất tại giấy CNQSD đất của ông bà sau khi ông bà qua đời cho anh Nguyễn Văn M được ông T thừa nhận là có thật. Bà N mất ngày 25/8/2014, nội dung của di chúc vẫn không có sửa đổi gì.

Ngày 5/01/2012, chị Vũ Thị P được sự đồng ý của ông T đem toàn bộ giấy tờ về đất, di chúc đến UBND xã N để làm thủ tục chuyển cho QSD đất từ ông T sang anh M, nhưng chị P đã đề nghị được chuyển sang tên mình và được cán bộ địa chính xã hướng dẫn phải được sự đồng ý của ông T.

Việc ông T có đến UBND xã để ký giấy tờ hợp đồng chuyển cho QSD đất là đúng, nhưng ông T cho rằng đã bị chị P cùng cán bộ địa chính lừa ký mà không phát hiện ra. Cán bộ địa chính cùng chị P đều xác định không có việc ông T bị lừa ký mà ông đã được nghe cán bộ địa chính giải thích, nhất trí chuyển cho đất cho chị P và ký hợp đồng chuyển cho. Tuy ông T cho rằng bị lừa ký, nhưng chữ ký trong hợp đồng chuyển cho qua giám định được xác định là chữ ký của ông.

Tuy nhiên, tài sản tặng cho được xác định là của vợ chồng ông T, bà N. Không có cơ sở để cho rằng bà N đã ký vào hợp đồng chuyển cho QSD đất cho chị P. Bởi, chị P cũng xác định không biết bà N có biết chữ hay không, chữ ký của bà N trên hợp đồng chuyển cho được ký khi nào chị không biết. Những người làm chứng, ông C trưởng xóm T, xã , bà C cán bộ địa chính xã N cũng xác định không

được chứng kiến bà N ký vào hợp đồng, tại phiên tòa ông T thừa nhận ông đã ký hộ bà N. Như vậy việc chuyển cho một phần tài sản là đất ở, đất vườn cùng nhà cấp 4 trên đất cho chị P cũng là trái với ý chí của bà N được thể hiện tại bản di chúc. Trên đất ngoài nhà cấp 4 còn có công trình phụ khác, ao, cũng không được thể hiện trong hợp đồng. Các hộ giáp gianh có đất, nhà liền kề cũng không được ký giáp gianh. Như vậy, hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông T và chị P đã vi phạm cả về hình thức và nội dung hợp đồng, không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị của đại diện UBND thị xã Phổ Yên tại phiên tòa ngày hôm nay là phù hợp, cần tuyên bố hợp đồng tặng cho là vô hiệu, hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho chị P đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I.

Về diện tích đất tranh chấp: theo giấy chứng nhận QSD đất và bản đồ địa chính diện tích đất tranh chấp là 1.245m^2, đo thực tế đất là 1.265m^2. Không có tranh chấp về gianh giới đất với các hộ liền kề. do vậy cần công nhận diện tích đất tại thửa số 315, tờ bản đồ 52-I là 1.265m^2.

Về tài sản trên đất: tại phiên tòa các đương sự xác định trên đất hiện tại có 01 nhà xây lợp ngói, hiện tại ông T đang sử dụng. Các được sự không có tranh chấp gì đối với khối tài sản này, do vậy không xem xét giải quyết.

Xét đề nghị của anh M thấy: tại thời điểm ông T khởi kiện tại Tòa án bà N đã chết, anh M không có ý kiến, phản tố đối với bản di chúc trước đó ông T bà N đã lập, để lại toàn bộ tài sản của ông bà cho anh, nay yêu cầu chuyển giấy CNQSD đất từ mẹ anh sang tên anh là không có cơ sở, không được xem xét giải quyết.

[11] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Pháp lệnh số 10/2009/ PL - UBTVQH 12 ngày về án phí, lệ phí Toà án, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Đây là vụ án có giá ngạch, yêu cầu của ông T được chấp nhận, vì vậy chị P phải chịu án phí DSST đối với tài sản tranh chấp. Cụ thể:
- Về đất: Đất ở 300m^2 x 720.000đ/m^2 = 216.000.000đ

Đất trồng cây lâu năm 965m^2 x 360.000đ/m^2 = 347.400.000đ.

Cộng giá trị đất là: 563.400.000đ (năm trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng)

Như vậy: số tiền án phí chị P phải chịu là (563.400.000đ x 5%) = 28.170.000đ.

[12] Đối với chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: ông T đã chi phí 7.670.000đ chi phí đo đất, 1.500.000đ chi phí thẩm định, định giá tài sản, cộng: 9.170.000đ Tại phiên tòa ông T chấp nhận chịu số tiền đã chi phí trên, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 9 điều 26, điều 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273 BLTTDS; điều 15, Điều 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 465, 467, 722, 723 bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 129 Luật đất đai; Pháp lệnh 10/2009/PL-UBTVQH 12 về án phí, lệ phí Toà án, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miền, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với chị Vũ Thị P về "Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất" giữa ông Thả và chị Phương.

Tuyên bố hợp đồng chuyển cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị P được lập ngày 05/01/2012 là vô hiệu.

1.1 Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BI 592732 ngày 17/2/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Phổ Yên (nay là thị xã Phổ Yên) cấp cho chị Vũ Thị P đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I, diện tích 1.245m^2 (đo thực tế là 1.265m^2) tại xóm T, xã N, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

1.2. Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy Chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ 52-I, diện tích 1.245m^2 (đo thực tế là 1.265m^2) vị trí thửa đất tại xóm T, xã N, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông T chịu chi phí đo đất, thẩm định, và định giá tài sản là 9.170.000đ (ông T đã chi phí).

3. Về án phí: Chị Vũ Thị P phải chịu án phí tài sản có giá ngạch là 28.170.000đ (hai mươi tám triệu một trăm bảy mươi ngàn đồng) để sung công quỹ Nhà nước.

Trả lại ông Nguyễn Văn T 200.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên, tại biên lai số 0009217 ngày 6 tháng 5 năm 2016.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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./.

Nơi nhận **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND thị xã Phổ Yên;
- Chi cục THADS thị xã Phổ Yên;
- UBND xã Nam Tiến;
- Đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mạc Thị Hồng

HỘI THẨM NHÂN DÂN	THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
	Mạc Thị Hồng

Nơi nhận
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND thị xã Phổ Yên;
- Chi cục THADS thị xã Phổ Yên;
- UBND xã Thành Công;

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

- Đương sự;
- Lưu.

Mạc Thị Hồng