

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 96/2020/DS-PT

Ngày 27 - 05- 2020

“V/v tranh chấp hợp đồng hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng
đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Tón - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 5 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 468/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Toà án nhân dân thành phố SĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 2 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Tuyết H, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Số 501/7A, Khóm 3, Phường 1, TP SĐ, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Hồ N- Văn phòng luật sư Trần N- thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn*: Chị Phạm Kim T, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Số 501/9/1, Khóm 3, Phường 1, TPSĐ, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số 56, ấp PH- xã TPĐ- TPSĐ- tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ủy ban nhân dân TPSĐ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H – Phó Chủ tịch UBND TPSĐ.

Địa chỉ: Số 530A, đường NSS, Khóm 5, Phường 1, TPSĐ, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P – Trưởng phòng Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 466, đường NSS, Khóm 5, Phường 1, TPSĐ, tỉnh Đồng Tháp .

3.3. Ông Đỗ Công K – Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 466, đường NSS, Khóm 5, Phường 1, TPSĐ, tỉnh Đồng Tháp .

3.4. Anh Phạm Tấn V, sinh năm: 1995.

Người đại diện hợp pháp: Chị Phạm Kim T, sinh năm: 1989.

Cùng địa chỉ: Số 501/9/1, Khóm 3, Phường 1, TPSĐ, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số 56, ấp PH- xã TPĐ- TPSĐ- tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Anh Phạm QT, sinh năm: 1988.

3.6. Bà Võ Thị NS, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: Số nhà 704/39/10, Hương lộ 2, phường BTĐ, quận BT, TP. Hồ Chí Minh.

3.7. Chị Trương HH, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Số 345, khóm TH, phường AH, TPSĐ, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số 319D, đường NSS, Khóm 2, Phường 2, TPSĐ, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Anh Đỗ Ngọc A, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Số 215^A, khóm TB, phường AH, TPSĐ, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Anh Nguyễn MT, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Số 308/1A, Khóm 4, Phường 1, TPSĐ, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Anh Nguyễn TĐ, sinh năm: 1987.

Địa chỉ: Số 501/9/1, Khóm 3, Phường 1, TPSĐ, Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Tuyết H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Tuyết H trình bày:

Cha ruột bà H là cụ Phạm VT (chết khoảng năm 1982), cụ Lê Thị TM (chết ngày 14/02/2018). Cụ T, cụ M có 03 người con chung là bà H, ông Phạm TT (chết ngày 06/11/1999), ông Phạm MT1(chết ngày 24/9/2011).

Ông T có vợ là bà Võ Thị NS, hai người sống chung với nhau từ khoảng năm 1987 (không có đăng ký kết hôn) và có một người con chung là anh Phạm QT.

Ông Phạm MT1 có vợ là bà Phạm KC, (đã ly hôn theo quyết định số 32/2010/QĐST-HNGĐ ngày 18/5/2010 của Tòa án nhân dân thành phố SĐ), và có 02 người con chung là chị Phạm Kim T, anh Phạm Tấn V.

Đất tranh chấp gồm: Thửa đất số 72, diện tích 17,7m² và thửa đất số 74, diện tích 31,4m², cùng tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại đô thị tại khóm 3, phường 1, TP SĐ.

Nguồn gốc đất của cha cụ M là cụ Lê Văn P (chết vào năm 1982) để lại cho cụ M. Cụ M được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 72 vào ngày 11/01/2013 và thửa đất số 74 vào ngày 25/02/2014. Ngày 27/02/2014, chị Phạm Kim T (con ông T1) lợi dụng việc cụ M không còn tinh táo, nhận thức để đưa cụ M đến Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất 72 và thửa đất 74 (lúc này mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm) cho chị T; theo hợp đồng số 106, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014.

Sau đó, chị T làm thủ tục nhập thửa đất số 74, diện tích 31,4m² với thửa đất 83, diện tích 25,6m² của chị T thành thửa đất 84, diện tích 57m², được UBND TP SĐ cấp quyền sử dụng đất ngày 14/11/2014; còn thửa đất số 72, diện tích 17,7m² thì chị T được UBND TP SĐ cấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2014.

Ngày 29/02/2016 chị T làm hợp đồng tặng cho thửa đất 72 cho anh Phạm Tấn V, theo hợp đồng công chứng số 1161, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/02/2016. Anh V làm thủ tục nhập thửa đất 72, diện tích 17,7m² với thửa đất 77, diện tích 35,5m² của anh V được cấp quyền sử dụng ngày 25/3/2014 thành thửa đất 96, diện tích 53,2m², được UBND TP SĐ cấp quyền sử dụng đất ngày 14/4/2016; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp đổi ngày 08/8/2018.

Theo bà H thời điểm cụ M ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị T vào năm 2014 thì cụ M đã bị mất năng lực hành vi dân sự (nhưng chưa có quyết định của Tòa án). Bên cạnh đó, trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà M chỉ lấn dấu tay chứ không có ký tên là sai, vì theo quy định nếu bà M không ký

tên được thì phải có người làm chứng cùng ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Ngày 14/12/2018, anh V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 96, tờ bản đồ số 3, diện tích 53,2m² cho chị Trương HH, hợp đồng được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 10565, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2018.

Ngày 26/12/2018, chị Phạm Kim T, anh Nguyễn TĐ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 84, tờ bản đồ số 3, diện tích 57m² cho chị Trương HH, hợp đồng được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 10886, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018.

Bà H kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 72 và thửa đất số 74 cùng tờ bản đồ số 3 giữa cụ Lê Thị TM và cụ Phạm Kim T do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 106, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 72 tờ bản đồ số 3 giữa chị Phạm Kim T và anh Phạm Tấn V do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 1161, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/02/2016 vô hiệu.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền: Thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho chị Phạm Kim T diện tích 32,1m² và phần đất diện tích 17,7m², thuộc một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 1, TPSĐ cấp cho anh Phạm Tấn V, để cấp lại cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Lê Thị TM là bà H, anh Phạm QT, chị Phạm Kim T, anh Phạm Tấn V.

4. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 84, tờ bản đồ số 3, diện tích đất 32,1m² (trong tổng diện tích 57m²) giữa chị Phạm Kim T, anh Nguyễn TĐ và chị Trương HH do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 10886, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018 vô hiệu. Vì quyền sử dụng đất đang tranh chấp mà chị T, anh Đ lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị H là không đúng qui định pháp luật. Bà H yêu cầu chị Phạm Kim T, chị Trương HH, anh Đỗ Ngọc A, anh Nguyễn MT cùng liên đới trả lại diện tích đất 32,1m² gồm các mốc 4-5-13-14-15-16-20-4 (hình 3) theo mảnh trích đo địa chính bổ sung số 22 – 2019 ngày 03/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TPSĐ cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Lê Thị TM là bà H, anh Phạm QT, chị Phạm Kim T, anh Phạm Tấn V.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 96, tờ bản đồ số 3, diện tích đất $17,7m^2$ (trong tổng diện tích $53,2m^2$) giữa anh Phạm Tấn V và chị Trương HH do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 10565, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2018 vô hiệu. Vì quyền sử dụng đất đang tranh chấp mà anh V lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị H là không đúng qui định pháp luật. Bà H yêu cầu anh Phạm Tấn V, chị Trương HH, anh Đỗ Ngọc A, anh Nguyễn MT cùng liên đới di dời một phần căn nhà trả lại diện tích đất $17,7m^2$ gồm các mốc 16-17-18-20-16 (hình 2) theo mảnh trích đo địa chính bổ sung số 22 – 2019 ngày 03/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TPSTĐ cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Lê Thị TM là bà H, anh Phạm QT, chị Phạm Kim T, anh Phạm Tấn V.

Số tiền chuyển mục đích sử dụng đất chị T đã nộp 101.494.000đồng để chuyển mục đích sử dụng thửa đất 74 trước đây từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị thì những người được sử dụng đất sẽ trả lại cho chị T. Bà H không yêu cầu chia thừa kế trong vụ án này.

Ngoài ra không có yêu cầu tranh chấp gì khác.

- Bị đơn chị Phạm Kim T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn V do chị T đại diện trình bày:

Chị Phạm Kim T, anh Phạm Tấn V thống nhất về mối quan hệ thừa kế của cụ Lê Thị TM mà bà H trình bày như trên.

Trước đây, ngày 27/02/2014 cụ TM lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 72, tờ bản đồ số 3, diện tích $17,7m^2$, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị và thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, diện tích $31,4m^2$, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Hợp đồng được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 106, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014.

Chị T làm thủ tục nhập thửa đất 74 với thửa đất 83, diện tích $25,6m^2$ của chị T thành thửa đất 84, diện tích $57m^2$, được UBND TPSTĐ cấp quyền sử dụng đất ngày 14/11/2014, thửa đất 74 từ trước đến nay chị T không có đầu tư thêm gì vào đất, chỉ có làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị và đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 101.494.000đồng.

Đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 3, chị T được UBND TPSTĐ cấp quyền sử dụng đất ngày 28/3/2014. Đến ngày 29/02/2016 chị T làm hợp đồng tặng cho anh Phạm Tấn V, được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 1161, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/02/2016. Anh V làm thủ tục và được nhập thửa đất số 72 và thửa đất 77, diện tích $35,5m^2$ mà anh V được cấp quyền sử dụng ngày 25/3/2014, thành thửa đất 96, diện tích $53,2m^2$, được UBND

TPSD cấp quyền sử dụng đất ngày 14/4/2016, cũng trong năm 2016 anh V xây dựng nhà trên thửa đất 96 (toàn bộ thửa đất 72 và một phần thửa đất 77 trước đây). Anh V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/8/2018.

Ngày 12/12/2018 anh V lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 96 có diện tích 53,2m² và căn nhà trên đất tại số 501/9C, khóm 3, Phường 1, TPSĐ cho chị Trương HH (anh Đỗ Ngọc A, anh Nguyễn MT và chị H hùn tiền mua nhà, đất này). Ngày 26/12/2018 chị T, anh Nguyễn TĐ (chồng chị T thời điểm đó) lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất 84, tờ bản đồ số 3, diện tích 57m² cho chị H (hợp đồng ghi là hết thửa đất 84, nhưng thực chất chỉ thỏa thuận chuyển nhượng hết thửa đất 74 trước đây), theo đo đạc diện tích là 32,1m² gồm các mốc 4-5-13-14-15-16-20-4 (hình 3).

Giá tiền chuyển nhượng toàn bộ nhà và thửa đất 96 của anh V, một phần thửa đất 84 (thửa đất 74 trước đây) của chị T cho chị H, anh A, nh T với giá tiền tổng cộng là 490.000.000đồng, nhưng trong hợp đồng công chứng giữa chị H với anh V chỉ ghi số tiền là 120.000.000đồng, trong hợp đồng giữa chị T, anh Đ với chị H ghi số tiền là 100.000.000đồng, tổng cộng là 210.000.000đồng là để giảm thuế; chị T, anh V đã nhận tổng cộng số tiền từ chị H, anh T, anh A à 400.000.000đồng. Thửa đất 84 là tài sản riêng của chị T không liên quan gì đến anh Đ, nhưng do anh Đ là chồng chị T thời điểm đó nên thủ tục công chứng yêu cầu anh Đ phải ký tên, còn việc thỏa thuận chuyển nhượng, nhận tiền anh Đ không liên quan.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cũng như quyền sử dụng đất thửa đất số 84 của chị T, thửa đất 96, căn nhà của anh V, thì anh V và chị T đã giao cho chị H, anh T, anh A giữ giấy chứng nhận và bàn giao nhà đất từ khi công chứng các hợp đồng chuyển nhượng đến nay.

Nay chị T, anh V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, vì ngày 27/02/2014 bà Lê Thị TM lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 72, 74 cho chị T, hợp đồng được công chứng và việc chị T, anh V được cấp quyền sử dụng đất là hợp pháp nên anh V, chị T có toàn quyền chuyển nhượng cho người khác.

Trường hợp chấp nhận yêu cầu bà H, thì chị T đồng ý trả lại thửa đất 74 cho những người thuộc hàng thừa kế của bà M là bà H, chị T, anh V, anh Tuấn; yêu cầu bà H trả lại số tiền thuế chuyển mục đích sử dụng 101.494.000đồng mà chị T đã nộp. Chị T, anh V không đồng ý trả lại thửa đất số 72, vì lúc trước khi bà M nợ tiền của bà Võ Kim T không có khả năng trả, chị T đã cam kết và đã trả thay bà M số tiền

32.500.000đồng mà bà M nợ của bà Võ Kim T; khi chị T làm tờ cam kết trả nợ thay bà M lúc đó có mặt bà H và bà H có hứa không tranh chấp thửa đất 72, (lúc này thửa đất 72 bà M đã tặng cho chị Phạm Kim T và chị T đã đứng tên quyền sử dụng đất).

Chị T, anh V không tranh chấp yêu cầu chia thừa kế và yêu cầu gì khác trong vụ án này,

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân TPSĐ có văn bản trình bày ý kiến:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gọi tắt là giấy chứng nhận cho chị Phạm Kim T ngày 14/11/2014, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 3, diện tích 57m², số bìa BX48144, sổ vào sổ cấp GCN: CH03659 và cấp giấy chứng nhận cho anh Phạm Tấn V ngày 14/4/2016, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 3, diện tích 53,2m², số bìa CC899692, sổ vào sổ cấp GCN: CH04910 cùng đất tọa lạc tại khóm 3, Phường 1, TPSĐ là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

UBND TPSĐ không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp có văn bản trình bày ý kiến:

Ngày 27/02/2014 Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp có công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 106, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị TM với bà Phạm Kim T và ngày 29/02/2016 công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1161, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Kim T với ông Phạm Tấn V là đúng theo trình tự qui định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Công K trình bày:

Ngày 27/02/2014 ông Đỗ Công K có công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 106, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lê Thị TM với bà Phạm Kim T là đúng theo trình tự qui định của pháp luật.

Ông K không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm QT trình bày:

Anh Phạm QT thống nhất với các yêu cầu của bà Phạm Tuyết H; ngoài ra, anh QT không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị NS trình bày :

Trước đây bà Võ Thị NS và ông Phạm TT có thời gian chung sống với nhau từ năm 1987, đến năm 1999 thì ông TT chết. Thời gian chung sống với nhau bà S, ông TT có một người con chung là Phạm QT, sinh năm 1988, nhưng bà S và ông T không có đăng ký kết hôn. Hiện nay bà S đã có chồng khác, nên

việc thừa kế di sản của ông Phạm TT cũng như các quyền thừa kế của ông Phạm TT là không liên quan gì đến bà S.

Bà S xác định là không có yêu cầu gì trong vụ án, không liên quan gì đến các tài sản các bên đang tranh chấp trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Ngọc A, anh Nguyễn MT, chị Trương HH trình bày:

Trước đây, vào ngày 12/12/2018 anh Đỗ Ngọc A, anh Nguyễn MT, chị Trương HH có hùn tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 3, diện tích 53,2m² và căn nhà trên đất tại số 501/9C, khóm 3, phường 1 của anh V; một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 3, theo đo đạc diện tích là 32,1m² gồm các mốc 4-5-13-14-15-16-20-4 (hình 3) anh A, anh T, chị H không có mua căn nhà của chị T trên đất tại số 501/9/1, khóm 3, phường 1, TP. SĐ. Anh A, anh T, chị H đã thỏa thuận thống nhất giá tiền mua nhà, đất của anh V, chị T, tổng cộng là 490.000.000đồng (mỗi người hùn 163.334.000đồng) và để chị H đứng tên làm hợp đồng chuyển nhượng.

Từ ngày 12/12/2018 đến ngày 27/12/2018 anh A, anh T, chị H đã hùn nhau mỗi người 133.334.000đồng để đưa trước 400.000.000đồng cho chị T nhận. Ngày 12/12/2018 chị H với anh V và ngày 26/12/2018 chị H với chị T, anh Nguyễn TĐ (chồng chị T thời điểm đó) đã ra Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà với anh V, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T (hợp đồng với chị T ghi là hết thửa đất của chị T, nhưng thực chất anh A, anh T, chị H chỉ nhận chuyển nhượng diện tích 32,1m² gồm các mốc 4-5-13-14-15-16-20-4 (hình 3) là phần đất tiếp giáp với thửa đất 96 của anh V, phần còn lại sau này sẽ tách chuyển trả lại chị T).

Hiện nay nhà, đất anh V đã bàn giao cho anh A, anh T, chị H; đất của chị T chuyển nhượng cho anh A, anh T, chị H thì chị T cũng đã bàn giao cho anh A, anh T, chị H từ khoảng cuối tháng 12/2018 đến nay; trong quá trình sử dụng đất và nhà thì không có sửa chữa, đầu tư thêm gì vào nhà, đất. Anh A, chị H, anh T không đồng ý trả lại nhà và đất vì việc chuyển nhượng hợp pháp.

Về giấy chứng nhận thửa đất 84 và thửa đất 96 thì anh A, anh T, chị Hạnh đang giữ bản chính. Trong trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà với anh V, chị T vô hiệu thì không tranh chấp yêu cầu trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn TĐ có văn bản trình bày ý kiến:

Trước đây, vào ngày 26/12/2018 anh Đ và chị T có ký hợp đồng chuyển nhượng đất thửa số 84 cho chị Trương HH. Tuy nhiên toàn bộ thửa đất 84, diện tích 57,0m² và căn nhà là tài sản riêng của cá nhân chị T; Do năm 2018 thời điểm

đó anh Đ và chị T là vợ chồng, nên theo thủ tục anh Đ phải ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho chị Hạnh theo thủ tục của công chứng. Do đó nhà, đất chị T bán, chuyển nhượng; anh Đ cũng không có nhận tiền và sử dụng chung số tiền này với chị T.

Nay anh Đ và chị T đã ly hôn với nhau nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố SĐ quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Tuyết H khởi kiện đối với bị đơn Phạm Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân TP SĐ, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp, Ông Đỗ Công K, anh Phạm Tấn V, chị Trương HH, anh Đỗ Ngọc A, anh Nguyễn MT và anh Nguyễn TĐ.

Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà H (do bà H thuộc hộ nghèo và có đơn xin miễn giảm án phí là phù hợp theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326). Bà H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003559 ngày 17/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP SĐ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Phạm Tuyết H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 3.073.000đ (Ba triệu không trăm bảy mươi ba nghìn đồng, bà H đã nộp xong).

Sau khi xét xử vụ án Bà H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết là sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu buộc chị Phạm Kim T phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà H, Luật Sư N, chị T và các đương sự khẳng định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án. Bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là: Căn cứ vào lời khai của người làm chứng bà M đã mất năng lực hành vi nên hợp đồng công chứng vô hiệu đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

Luật sư Trần Hồ N- bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà H trình bày: Theo thông tư số 46/BYT thì bà M có khả năng bệnh Alzheimer thời gian dài nên đề nghị hỏi cơ quan y tế có chức năng có văn bản cung cấp ý kiến về bệnh của bà M. Đồng thời nghi ngờ lời trình bày chị T về hợp đồng công chứng có đọc lại cho bà M nghe. Do hợp đồng bà M không có ký tên hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng công chứng không có người chứng kiến nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H.

Chị T trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của bà H vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ M với chị Thúy đảm bảo về nội dung và hình thức, tại thời điểm chuyển nhượng đất là do công chứng viên thực hiện theo quy định pháp luật.

Đối với hợp đồng mua bán nhà giữa chị Thúy, anh V với chị H là đúng vì căn nhà đất là sở hữu của anh, chị nên được quyền chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng có mặt thực hiện đúng theo quy định về quyền và nghĩa vụ đương sự. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự thống nhất không có khiếu nại gì về thành phần những người tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Phạm Tuyết H yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 72 và thửa đất số 74 cùng tờ bản đồ số 3 giữa bà Lê Thị TM và chị Phạm Kim T do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 106, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014 vô hiệu. Căn cứ để chứng minh cho yêu cầu là bà H cho rằng khi bà M ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Phạm Kim T thì bà M đã bị mất năng lực hành vi dân sự, nhưng thời điểm này chưa có quyết định của Tòa án.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xét: Bà H cho rằng khi cụ M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2014 cho chị T thì cụ M đã bị mất năng lực hành vi dân sự. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 22 Bộ luật dân sự năm 2005 thì một người mất năng lực hành vi dân sự chỉ khi có bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Đến ngày 15/01/2018, theo yêu cầu của bà H thì Tòa án nhân dân TP.SĐ có Quyết định số 01/2018/QĐDS-ST tuyên bố bà Lê Thị TM mất năng lực hành vi dân sự. Do đó, việc bà H cho rằng cụ M bị mất năng lực hành vi dân sự khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Thúy ngày 27/02/2014 là không có căn cứ.

Đối với ý kiến của bà H cho rằng trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/02/2014, bà M chỉ lấn dấu tay chứ không có ký tên là sai, vì theo quy định nếu bà M không ký tên được thì phải có người làm chứng cùng ký tên vào

hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 1 Điều 9 Luật công chứng năm 2006 (Luật công chứng tại thời điểm công chứng hợp đồng) quy định thì quy định này chỉ buộc người yêu cầu công chứng không ký và không điểm chỉ được thì phải có người làm chứng. Nhưng bà M có điểm chỉ trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 106, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014, nên không bắt buộc phải có người làm chứng hợp đồng. Vì vậy, ý kiến bà H cho rằng thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 72 và số 74 cùng tờ bản đồ số 3 giữa bà Lê Thị TM và chị Phạm Kim T do Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng số 106, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2014 sai là không đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận.

Đối với ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà H cho rằng cụ M khi lập hợp đồng tặng cho đã lớn tuổi, chỉ điểm chỉ, không ký tên và có người làm chứng xác nhận tình trạng năng lực hành vi của cụ M thì cũng thuộc trường hợp người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi nên cần phải có người đại diện, giám hộ cùng tham gia giao dịch. Theo quy định pháp luật thì người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi thì Bộ luật dân sự năm 2005 chưa quy định nội dung này mà chỉ được quy định theo Điều 23 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó không chấp nhận lời đề nghị này.

[4] Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà Lê Thị TM tặng cho chị Phạm Kim T không bị vô hiệu và được cấp quyền sử dụng đất nên chị T có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó, không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà H.

[5] Các đương sự chị Phạm Kim T, anh Phạm Tấn V, anh Nguyễn TĐ, chị Trương HH, anh Đỗ Ngọc A, anh Nguyễn MT không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 10886, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 10565, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2018, nên không xem xét giải quyết.

[6] Các đương sự không có tranh chấp chia thừa kế tài sản của bà Lê Thị TM nên cũng không xem xét giải quyết trong vụ án.

[7] Sau khi xét xử sơ thẩm bà H kháng cáo bà cho rằng trên đất tranh chấp trước đây tháng 05 năm 2015 cụ M có ủy quyền cho bà để tranh chấp đòi lại đất đã cho chị T nhưng khi đến Ủy ban nhân dân phường 1, TP.Đ. thì không được công chứng vì cho rằng cụ M bị khuyết tật nặng đầu óc không bình thường, không thể ký tên giấy tờ nhưng không có cung cấp chứng cứ gì chứng minh. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà H yêu cầu hỏi cơ quan y tế về bà M có bị bệnh trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng hay không.

[8] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ngoài những nhận định có căn cứ của Tòa án cấp sơ thẩm nêu trên thì trước đó ngày 16/7/2009 cụ M có vay số tiền 20.000.000 đồng của chị Võ Kim Thúy thiếu vốn và lãi là 32.500.000 đồng. Hợp đồng vay tiền nhưng hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm số tiền vay trường hợp nếu cụ M không trả tiền thì chị Võ Kim T sẽ làm thủ tục sang tên đất; có bà H ký tên chứng kiến. Ngày 27/02/2014 cụ M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Phạm Kim T. Do cụ M không có tiền trả cho chị Võ Kim T nên phát sinh tranh chấp; đến tháng 10, tháng 11 năm 2014 được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường 1, TP. SĐ và sau đó đến Tòa án nhân dân TP. SĐ thì theo thỏa thuận giữa cụ Mai, bà H, chị Võ Kim T, chị Phạm Kim T thì để nhận được đất cụ M tặng cho thì chị Phạm Kim T phải có trách nhiệm trả số tiền cụ M thiếu cho chị Võ Kim T. Chị Phạm Kim T cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình với chị Võ Kim T. Như vậy có đủ cơ sở để xác định tại thời điểm thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cụ M có đủ năng lực hành vi dân sự; khi còn sống cụ M không phát sinh tranh chấp việc tặng cho đất với chị Phạm Kim T. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà H; lời trình bày đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà H là đúng theo quy định pháp luật.

[9] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H; giữ nguyên bản án sơ thẩm; việc đề nghị là phù hợp, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về chi phí, án phí tố tụng dân sự: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm; nhưng do bà H thuộc hộ nghèo thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326 nên bà H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 147, 148, 157, 165, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 689, 722, 723, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 100, 166, 167 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 9 Luật công chứng năm 2006;
- Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Tuyết H.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Tuyết H khởi kiện đối với bị đơn Phạm Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân TP.SĐ, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp, Ông Đỗ Công K, anh Phạm Tấn V, chị Trương HH, anh Đỗ Ngọc A, anh Nguyễn MT và anh Nguyễn TĐ.

Về chi phí, án phí dân sự :

- Án phí, chi phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà H (do bà H thuộc hộ nghèo và có đơn xin miễn giảm án phí là phù hợp theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326). Bà H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003559 ngày 17/12/2018 tại Chi Cục Thi hành án dân sự TP.SĐ.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Phạm Tuyết H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 3.073.000 đồng. Bà H đã nộp và chi xong.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án thành phố S Đ;
- Chi cục THADS thành phố SĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm