

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số 188/2014/DS-PT
Ngày 30-6-2014
V/v tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất
Yêu cầu hủy 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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Bà Phạm Thị Lưu

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Phùng Bá Lệ - Công chức Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 6 năm 2014, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2014/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2014 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2013/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2013 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2014/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2014 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Phan Văn H, sinh năm: 1920;

- Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm: 1926;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Bà Phan Thị T, sinh năm: 1954.

Trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2014).

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

2. Bị đơn: Ông Phan Châu Tr, sinh năm: 1950;

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Luật sư Nguyễn Văn B, Văn phòng Luật sư Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- Luật sư Nguyễn Anh T, Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Nguyễn Hoàng N, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền số 402/GUQ-UBND ngày 08/7/2013).

- Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Nguyễn Văn D, cán bộ địa chính xây dựng xã M, huyện T, tỉnh Long An

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2013).

- Ban quản lý dự án xây dựng huyện T, tỉnh Long An;

Địa chỉ: Đường P, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ban Quản lý dự án: Bà Trương Thị L, Kế toán Ban quản lý dự án xây dựng.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2014).

- Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm: 1957;

Trú tại: Ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

- Ông Phan Văn T, sinh năm: 1948;

Trú tại: Đường N, Phường 6, thành phố T, tỉnh Long An.

- Bà Phan Thị T, sinh năm: 1954;

Trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phan Thị M, sinh năm: 1956;

Trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phan Thị H, sinh năm: 1955;

Trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phan Thị Th, sinh năm: 1968;

Trú tại: Đường C, Phường 7, thành phố T, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Châu T.

NHẬN THẤY

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 15 tháng 6 năm 2010 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, các nguyên đơn ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Nh trình bày:

Bà Nguyễn Thị Nh là vợ ông Phan Văn H, ông bà chung sống với nhau từ năm 1964. Nguồn gốc thửa đất số 1652 tờ bản đồ số 3 diện tích $9.438m^2$ tọa lạc tại Ấp 1, xã M, huyện T là của ông Phan Văn H thuê trước năm 1947 của chủ điền. Năm 1947 ông H kết hôn cùng bà Lê Thị Ng vẫn làm thuê trên đất này. Năm 1959 bà Ng chết. Năm 1964 ông H kết hôn cùng bà Nguyễn Thị Nh vẫn sử dụng phần đất trên để sinh sống. Đến năm 1970 theo luật người cày có ruộng thì chính quyền chế độ cũ truất hữu của địa chủ giao đất cho người trực tiếp canh tác thì ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị Nh được sử dụng phần đất này có giấy truất hữu, đã cất nhà kiên cố ở ổn định. Ngày 20/12/1996 ông Phan Văn H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 2007, ông Phan Văn H dự định cho con là Phan Châu Tr diện tích $1.000m^2$ đất để cất nhà trọ, dự định này ông H chỉ mới cho ông Tr biết mà chưa bàn bạc với bà Nh. Tuy nhiên ông Phan Châu Tr đã lén lập thủ tục chuyển toàn bộ diện tích đất $9.438m^2$ của ông Phan Văn H sang cho ông Phan Châu Tr, chỉ đến khi ông Tr chuyển nhượng đất cho người khác, người nhận chuyển nhượng đến xem và mua lại nhà đất thì ông H, bà Nh mới biết việc ông Tr đã đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất. Ông H, bà Nh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập chuyển nhượng từ ông H sang cho ông Tr $9.438m^2$ đất vào ngày 18/01/2007 đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho ông Phan Châu Tr dựa vào hợp đồng chuyển nhượng, ông H đồng ý để lại cho ông Tr $1.000m^2$ đất ông Tr cất nhà trọ, chỉ yêu cầu ông Tr trả lại $8.438m^2$.

Bị đơn ông Phan Châu Tr trình bày:

Ông là con của ông Phan Văn H và bà Lê Thị Ng, mẹ ông chết vào năm 1959. Ông H kết hôn và chung sống với bà Nh vào năm 1964, toàn bộ tài sản quyền sử dụng đất và nhà ở là của cha mẹ ruột ông, bà Nh là mẹ kế khi về chung sống với cha ông không có tạo dựng tài sản. Từ năm 1975 cho đến năm 2007, cha ông đã chia đất cho các anh chị em của ông. Năm 2007 ông H lập thủ tục chuyển quyền nhà đất cho ông phần diện tích đất còn lại là $9.438m^2$ vì ông là con út trong gia

đình, việc lập thủ tục đúng quy định của pháp luật và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1652 tờ bản đồ số 3. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông H cũng biết vì chính ông H là người nhận và cất giữ giấy. Năm 2008 ông xây dựng nhà trọ mới mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đăng ký kinh doanh. Do trên phần diện tích đất của ông có nhà của ông H, bà Nh, ông đồng ý để cho ông H, bà Nh ở đến cuối đời. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H bà Nh, ông Tr không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:

Bà là vợ ông Phan Châu Tr, vào năm 2007 ông Phan Văn H lập thủ tục tặng cho vợ chồng bà diện tích 9.438m² đất thuộc thửa đất số 1652, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An, việc chuyển nhượng này do ông H trực tiếp lập thủ tục, vợ chồng bà có xin tiền ông H để nộp thuế chuyển quyền và ông H có cho vợ chồng bà 1.200.000đồng đóng thuế, vợ chồng bà đã xây dựng nhà trọ trên phần diện tích đất này. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H bà Nh, bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã M do ông Nguyễn Văn D đại diện trình bày:

Vào ngày 18 tháng 01 năm 2007, ông Phan Văn H và ông Phan Châu Tr đến UBND xã M xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là thửa đất 1652, tờ bản đồ số 3, diện tích 9.438m², loại đất ở nông thôn tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Việc xác lập hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, ông Phan Văn H đã điểm chỉ vào hợp đồng và hợp đồng được chứng thực đúng theo quy định. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H bà Nh thì UBND yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện T do ông Nguyễn Hoàng N đại diện trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1652, tờ bản đồ số 3, diện tích 9.438m² tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An cho ông Phan Châu Tr là theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 01 năm 2007 đúng theo trình tự thủ tục quy định. Đối với yêu cầu của ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Nh, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Châu Tr thì UBND huyện T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T, bà Phan Thị T, bà Phan Thị M, bà Phan Thị H, bà Phan Thị Th trình bày:

Các ông bà Phan Văn T, Phan Thị T, Phan Thị M, Phan Thị H là con của ông Phan Văn H và bà Lê Thị Ng, còn bà Phan Thị Th là con của ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Nh. Toàn bộ tài sản ông H, bà Nh đang tranh chấp hợp đồng tặng

cho đổi với ông Phan Châu Tr là của ông H, bà Nh. Do ông H bị bệnh tim nên ông Tr đã tự ý lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông H sang cho ông Tr, các anh chị em hoàn toàn không biết. Ông Tr không có trách nhiệm gì đối với ông H bà Nh. Các ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H bà Nh, yêu cầu giao trả quyền sử dụng đất lại cho ông H, bà Nh để ông H, bà Nh cất nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ban Quản lý Dự án xây dựng huyện T do bà Trương Thị L đại diện trình bày:

Một phần quyền sử dụng đất tại thửa 1652 là đối tượng tranh chấp giữa ông Phan Văn H và ông Phan Châu Tr đã bị giải tỏa để xây dựng dự án A. Số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hiện Ban quản lý dự án đang giữ là 3.087.340.000đồng, trong đó giá trị bồi thường thửa đất số 1652 là 2.721.040.000đồng; giá trị bồi thường thửa số 1653 là 361.300.000đồng; các chính sách hỗ trợ khác là 5.000.000đồng. Ban Quản lý sẽ chi trả tiền theo quyết định của Tòa án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2013/DS-ST ngày 09/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào Điều 128, 219, 645, 688 của Bộ luật dân sự; Điều 27, 28 của Luật hôn nhân và gia đình; Điều 32a, 131 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 107 của Luật nhà ở; Điều 4 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2011 của Chính phủ đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Nh đối với ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho ông Phan Châu Tr.

Tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số ngày 18/01/2007. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho ông Phan Châu Tr số AH 230677 ngày 02/02/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H032 82/2/230.

Buộc ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H phải trả một phần thửa đất số 1652 tờ bản đồ số 3 diện tích 3.964,6m² tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An, gồm phần C, D, D2 trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H trích đo được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T duyệt ngày 25/11/2013. Có tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa 1613, 1650, 2694, 2695, phần còn lại của thửa 1652.

Tây giáp: Thửa 1654, 1655, 1824, 1653.

Nam giáp: Thửa 1652 (phần giải phóng mặt bằng của thửa 1652)

Bắc giáp: Thửa 1648.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị Nh: Ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H được quyền sử dụng một phần thửa số 1652 tờ bản đồ số 3 diện tích 1.218,1 m² và 13.8m² hồ nước tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An, gồm phần C1, D1, vị trí hồ nước 8 trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H trích đo được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T duyệt ngày 25/11/2013. Có tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa 1613.

Tây giáp: Phần còn lại của thửa 1652.

Nam giáp: Phần còn lại của thửa 1652.

Bắc giáp: Thửa 1615.

Ban quản lý dự án xây dựng huyện T có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng Âu Thuyền cho ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Nh với tổng số tiền là 3.087.340.000đồng.

Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/8/2013.

Án phí:

Buộc ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H phải liên đới chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

UBND huyện T phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phan Văn H và bà Phan Thị Nh 200.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002111 ngày 24/6/2010 và 200.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 00256 ngày 04/7/2013 của Chi cục Thi hành án huyện T.

Ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H liên đới trả cho ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị Nh tiền lệ phí trích đo bản đồ địa chính, định giá là 10.735.000đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/12/2013 bị đơn ông Phan Châu Tr kháng cáo không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã xác lập. Ngày 16/12/2013 ông Tr nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo.

Ngày 25/3/2014 ông Phan Châu Tr gửi đơn yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp. Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2014 và văn bản ngày 16/5/2014 ông Phan Châu Tr không yêu cầu đo đạc lại mà chỉ yêu cầu xác định ranh giới sử dụng giữa các thửa đất 1615, 1648, 1652 và 1653.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, đại diện cho nguyên đơn bà Phan Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Phan Châu Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu xem xét lại số tiền 30.000.000đồng là tiền thực hiện biện pháp đảm bảo để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Luật sư Nguyễn Văn H bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày cho rằng:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H và ông Tr vào ngày 18/01/2007 chưa tuân thủ điều kiện quy định tại Thông tư số 03/2001/TT-CC ngày 14/3/2001 hướng dẫn thi hành Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực. Quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng tặng cho là tài sản chung của ông H bà Nh vì ông H bà Nh đã sử dụng trên 30 năm. Bị đơn trình bày cho rằng quyền sử dụng đất này là tài sản chung của ông H bà Ng là không có cơ sở vì không có bất cứ chứng cứ nào xác định đây là tài sản của bà Ng. Theo quy định tại Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận của vợ chồng, tuy nhiên hợp đồng tặng cho này chỉ có dấu vân tay của ông H đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà Nh, vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự. Án sơ thẩm xử là đúng pháp luật, bị đơn kháng cáo không đưa ra được chứng cứ nào mới, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên án sơ thẩm tuyên quyền nhận số tiền tại thửa đất số 1653 chưa chính xác, đề nghị sửa một phần án sơ thẩm

Luật sư Nguyễn Văn B bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày cho rằng:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là của ông H bà Ng, được chính ông H thừa nhận, những người làm chứng cũng xác nhận nguồn gốc này như bà Lê Thị Ngọc A, bà Nguyễn Thị D, bà Võ Thị D. Đây là tài sản riêng của ông H nên khi thực hiện việc chuyển nhượng không cần có sự đồng ý của bà Nh, ông H thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Tr phù hợp đạo lý và đúng quy định của pháp luật. Bà Nh trình bày bà biết việc chuyển nhượng vào năm 2007 nhưng đã không khiếu nại, điều này cho thấy bà Nh cũng đồng ý việc chuyển nhượng này. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 275 Bộ luật tố tụng Dân sự sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Nguyễn Anh T bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu:

Bà Nguyễn Thị Nh thừa nhận quyền sử dụng đất là của ông H bà Ng, đã khước từ quyền sử dụng đất qua lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm. Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng của ông H là đúng pháp luật trong tình trạng tinh thần minh mẫn, điều này được ông Phan Văn T là con ruột của ông H xác nhận. Ngoài ra việc đo đạc xác định ranh giới đất tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa chính xác, vì còn căn nhà

số 6 trên thửa đất số 1652 chưa được xem xét giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm cho rằng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Châu Tr thấy rằng:

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp: Mặc dù có từ trước khi bà Nh về sống cùng ông H, tuy nhiên bà Nh chung sống với ông H từ năm 1964, lúc này Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959 quy định vợ chồng không có quyền có tài sản riêng, có sở sở xác định đây là tài sản chung của ông H bà Nh.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Trong hợp đồng chỉ có dấu lặn tay của ông H, trong khi đó trong văn bản ngày 17/01/2007 gửi Ủy ban nhân dân xã M, ông H đã ký tên vào văn bản này, các chứng cứ có trong hồ sơ chưa thể hiện tính hợp pháp của hợp đồng. Tuy nhiên tài sản là quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông H bà Nh. Do ông H định đoạt là vi phạm quyền lợi của bà Nh. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nhưng số tiền thực tế nhận từ dự án giải tỏa đền bù là chưa chính xác cũng như chưa tuyên hoàn trả số tiền thực hiện biện pháp bảo đảm. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần án sơ thẩm.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi nghe ý kiến phát biểu của bà Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Châu Tr được làm đúng theo quy định tại Điều 244 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện T, UBND xã M vắng mặt, việc vắng mặt của Ủy ban không ảnh hưởng đến việc xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Căn cứ Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này.

Ông Phan Văn H bà Nguyễn Thị Nh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã xác lập vào ngày 18/01/2007 tại Ủy ban nhân dân xã M huyện T đối với ông Phan Châu Tr, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Phan Châu Tr được UBND huyện T cấp vào ngày 02/02/2007 đối

với thửa đất số 1652 tờ bản đồ số 3 diện tích 9.438m², Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 18/01/2007 thì ông Phan Văn H đã lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 9.438m² đất tại thửa đất số 1652 cho ông Phan Châu Tr, hợp đồng này được chính quyền địa phương là UBND xã M chứng thực. Ông Phan Văn H cùng bà Nguyễn Thị Nh trình bày việc lập hợp đồng chuyển nhượng là do ông Phan Châu Tr tự ý thực hiện không được sự đồng ý của ông H bà Nh. Trong khi đó ông Phan Châu Tr và bà Nguyễn Thị Ánh H cho rằng, chính ông H tự nguyện thực hiện hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Ông H là chủ sử dụng đất hợp pháp có quyền tự định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng cho bất kỳ người nào, vì đây là tài sản chung của mẹ ruột ông Tr là bà Lê Thị Ng và ông H nên việc chuyển quyền không cần sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Nh.

Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng: Hợp đồng được lập bởi chính ông H và ông Tr, trong hợp đồng thể hiện dấu vân tay của ông H được chính quyền địa phương là UBND xã M chứng thực, dấu vân tay này được Phòng khoa học hình sự Công an tỉnh Long An giám định. Tuy nhiên vào thời điểm xác lập hợp đồng thì ông Phan Văn H đã trên 80 tuổi nhưng không có giám định năng lực hành vi dân sự. Tất cả các đương sự đều thừa nhận ông H biết đọc viết và ký tên vào nhiều văn bản, nhưng trong hợp đồng lại lấn tay, hợp đồng này chưa tuân thủ quy định tại Khoản 3 Mục I Thông tư số 03/2001/TT-CC ngày 14/3/2001 hướng dẫn thi hành Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Các đương sự đều trình bày thống nhất với nhau, toàn bộ quyền sử dụng 9.438m² đất có nguồn gốc của ông Phan Văn H và bà Lê Thị Ng thuê mướn. Năm 1959 bà Ng chết, ông H kết hôn với bà Nh vào năm 1964 và cùng sử dụng đất. Vào thời điểm này Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959 có hiệu lực áp dụng thống nhất cho cả nước theo quy định bởi Nghị quyết số 76-CP ngày 25/3/1977 của Hội đồng Chính phủ hướng dẫn thi hành và xây dựng pháp luật thống nhất cho cả nước. Theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959 thì vợ chồng có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới, như vậy Luật Hôn nhân và Gia đình thời kỳ này không cho phép vợ chồng có tài sản riêng, tài sản của ông H cũng là tài sản chung của bà Nh. Đồng thời cũng không có bất cứ chứng cứ nào chứng minh sở hữu hay quyền sử dụng đất của bà Ng, Hiến pháp 1959, 1980 không cho phép cá nhân để lại thừa kế quyền sử dụng đất, vì vậy không thể chấp nhận lời trình bày của ông Tr cũng như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của ông Tr cho rằng toàn bộ quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là tài sản của ông H bà Ng.

Theo quy định tại Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 được hướng dẫn tại Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 thì việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn phải được sự bàn bạc thỏa thuận của cả vợ và chồng, việc định đoạt tài sản của ông H không được bà Nh đồng ý là vi phạm pháp luật. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, chính quyền địa phương đã không xem xét đến ý kiến của bà Nh đã thực hiện việc chuyển nhượng cho các bên là chưa đủ căn cứ, vi phạm quy định tại Điều 219 Bộ luật Dân sự, vì tài sản chung của ông H bà Nh là tài sản chung hợp nhất chưa chia, nên một bên không thể thực hiện việc chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của bên còn lại. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H bà Nh, hủy hợp đồng chuyển nhượng, công nhận sự thỏa thuận của ông H để lại một phần quyền sử dụng đất cho ông Tr là có căn cứ. Phát biểu bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và phát biểu đề nghị giải quyết vụ án của bà Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ.

Đối với ranh giới sử dụng các thửa đất: Toàn bộ các thửa đất số 1615, 1648, 1652, 1653 là của ông H bà Nh, khi các bên lập thủ tục chuyển quyền đã lập thủ tục trọn thửa không tiến hành đo đạc nên việc xác định ranh giới giữa các thửa đất thuộc thẩm quyền của cơ quan chức năng, nên không chấp nhận lời trình bày của ông Tr về ranh giới sử dụng đất. Luật sư phát biểu bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày cho rằng vị trí căn nhà số 6 chưa được giải quyết là chưa chính xác vì phần diện tích đất trên đó có nhà được Tòa án cấp sơ thẩm giao quyền sử dụng cho ông Tr, các bên không có kháng cáo phần này.

Căn cứ theo trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H ngày 19/11/2013 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T phê duyệt ngày 25/11/2013 thì toàn bộ thửa đất số 1652 là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/01/2007 là 9.301,8m², trong đó có vị trí tranh chấp E nằm trong khu quy hoạch công trình A với số tiền bồi thường được tính là 2.721.040.000đồng. Bản án sơ thẩm còn tuyên ông Phan Văn H được nhận số tiền bồi thường cả thửa đất số 1653 trong khi các đương sự không có tranh chấp đối với phần này là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho Ban Quản lý dự án xây dựng huyện T trình bày thống nhất với lời trình bày của các đương sự là toàn bộ số tiền bồi thường đã chi trả cho các đương sự, chỉ còn phần diện tích đất tranh chấp chưa được chi trả, nên sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền nhận bồi thường đối với một phần thửa đất số 1652 đang có tranh chấp cho ông H bà Nh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm đã hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng chưa tuyên trả số tiền 30.000.000đồng là tiền thực hiện biện pháp bảo đảm nên bổ sung án sơ thẩm phần này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm tuyên buộc Ủy ban nhân dân huyện T chịu án phí dân sự sơ thẩm là chưa chính xác, sửa án sơ thẩm về án phí.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 275 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011;

QUYẾT ĐỊNH

Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Châu Tr.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 77/2013/DS-ST ngày 09 tháng 12 năm 2013 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ các Điều 25, 33, 131, 132 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011; Căn cứ Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 27, 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Nh đối với ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho ông Phan Châu Tr.

Tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phan Văn H và ông Phan Châu Tr ngày 18/01/2007. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho ông Phan Châu Tr số AH 230677 ngày 02/02/2007, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H032 82/2/230.

Buộc ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H phải trả một phần thửa đất số 1652 tờ bản đồ số 3 diện tích 3.964,6m² tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An, gồm phần C, D, D2 trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T duyệt ngày 25/11/2013. Có tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa 1613, 2694, 2695, phần còn lại của thửa 1652.

Tây giáp: Thửa 1654, 1655, 1653.

Nam giáp: Thửa 1652, 1653 (phần giải phóng mặt bằng của thửa 1652).

Bắc giáp: Thửa 1648, một phần thửa 1652.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị Nh: Ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H được quyền sử dụng một phần thửa số 1652 tờ bản đồ số 3 diện tích 1.218,1 m² và 13.8m² hồ nước tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An, gồm phần C1, D1, vị trí hồ nước 8 trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH hạn đo đạc nhà đất H đo vẽ được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T duyệt ngày 25/11/2013. Có tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa 1613.

Tây giáp: Phần còn lại của thửa 1652.

Nam giáp: Phần còn lại của thửa 1652.

Bắc giáp: Thửa 1615.

2. Ban quản lý dự án xây dựng huyện T có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng A cho ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị Nh số tiền là 2.721.040.000đồng.

Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2013/QĐ-BPKCTT ngày 28/8/2013.

Ông Phan Châu Tr được nhận lại số tiền 30.000.000đồng thực hiện biện pháp đảm bảo theo sổ tiết kiệm số AL 5616867 ngày 28/8/2013 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chi nhánh T.

Án phí:

Buộc ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H phải liên chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đồng theo biên lai thu số 00541 ngày 16/12/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Hoàn trả cho ông Phan Văn H và bà Phan Thị Nh 200.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002111 ngày 24/6/2010 và 200.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 00256 ngày 04/7/2013 của Chi cục Thi hành án huyện T.

Ông Phan Châu Tr, bà Nguyễn Thị Ánh H liên đới trả cho ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị Nh tiền lệ phí trích đo bản đồ địa chính, định giá là 10.735.000đồng.

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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lê Thị Kim Nga