

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 119/2019/DS-PT

Ngày 25 - 11 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các thẩm phán:

Ông Đoàn Ngọc Thiện

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 113/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2019/QĐ-PT ngày 25 - 10 - 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 115/2019/QĐ-PT ngày 12 - 11 - 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1938 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ 1, ấp P, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1968 (Có mặt); địa chỉ: Tổ 5, ấp H, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 12/11/2019).

2. Bị đơn: Ông Dương Văn L, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ 5, ấp H, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Quan Ái N, sinh năm 1992 (Có mặt) và bà Trần Thị Minh Ng, sinh năm 1965 (Vắng mặt); cùng địa chỉ: Số 17 Trần K D, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 17/9/2019.

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

3.1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T.

Địa chỉ: ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, chức vụ Trưởng văn phòng, là đại diện theo pháp luật (Vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp H, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Bà Dương Thị H, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Ông Dương Văn T, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ 5, ấp H, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.5. Ông Dương Văn N, sinh năm 1970 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.6. Bà Dương Thị G, sinh năm 1973 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.7. Bà Dương Thị G1 (R), sinh năm 1980 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.8. Ông Trần Ngọc N, sinh năm 1965 (Có mặt) và bà Cao Thị K, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Ông Dương Văn L, sinh năm 1965 (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 27/02/1018, biên bản ghi lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày như sau:

Chồng bà T là ông Dương Văn Th, vợ chồng sinh được 7 người con gồm: Dương Thị H, Dương Văn L, Dương Văn T, Dương Văn N, Dương Thị G, Dương Thị C (đã chết), Dương Thị G1 (R). Các thửa đất số 662, 663, 668 và 316 tờ bản đồ số 21 xã P là tài sản chung của vợ chồng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Th đứng tên. Ông Th chết vào năm 2005 không để lại di chúc. Thửa đất số 316 có căn nhà của vợ chồng hiện nay bà T đang quản lý sử dụng; các thửa đất số 662, 663, 668 là đất trồng lúa bà T cho ông Dương Văn L thuê hàng năm phải đưa tiền thuê cho bà T chi phí sinh hoạt và thờ cúng tổ tiên.

Khoảng thời gian năm 2016-2017, ông L nói với bà T rằng nhà nước có chính sách cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tin lời ông L, bà T đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L làm thủ tục cấp đổi. Sau đó ông L có yêu cầu bà T đến Văn phòng công chứng ký giấy, bà T có ký và điểm chỉ vào giấy để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một thời gian sau không thấy ông L giao lại giấy chứng nhận QSD đất, bà T yêu cầu ông L giao giấy để bà T chia đất lại cho các con, nhưng ông L lẩn tránh. Đến năm 2018 bà T mới biết ông L chuyển quyền từ bà T sang tên ông L bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà T khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết nhưng không thành.

Nay, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L là giao dịch dân sự vô hiệu với lý do bị lừa dối và vi phạm pháp luật; yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T) chứng nhận ngày 31/10/2016 đối với thửa đất số 663, 668 công chứng số 01341 quyền số 01TP/CC-

SCC/HĐGD, thửa đất số 662 được ký công chứng số 01340 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và thửa đất số 316 được ký công chứng số 01339 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; yêu cầu ông L phải giao trả lại cho bà T các thửa đất số 662, 552 và 668 tờ bản đồ số 21 có diện tích là 5.274m²; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Dương Văn L đối với các thửa đất trên.

Riêng đối với thửa đất số 316 bà T đang quản lý sử dụng nên không yêu cầu ông L giao trả và các thửa đất số 569 và 660 tờ bản đồ số 21 xã P do ông L đã chuyển nhượng cho người khác nên bà T không yêu cầu. Về giá trị tài sản tranh chấp, bà T không yêu cầu định giá lại tài sản.

Tại các bản khai ngày 11/4/2018, 16/7/2018, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Dương Văn L trình bày:

Ông L thống nhất với lời trình bày của bà T về quan hệ gia đình và nguồn gốc các thửa đất tranh chấp. Vào khoảng thời gian năm 1998, ông Th còn sống, ông Th và bà T đã giao cho ông L quản lý sử dụng các thửa đất số 662, 663 và 668, để ông L có nghĩa vụ nuôi dưỡng ông Thắng, bà T cùng đưa em bị bệnh tên C (đã chết) và thờ cúng tổ tiên. Năm 2005, sau khi ông Th chết bà T đã lập di chúc giao luôn cho ông L, năm 2016 bà T lập hợp đồng tặng cho chuyển quyền các thửa đất trên cho ông L. Hợp đồng đã được Nhà nước công nhận, ông L đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T tặng cho ông L quyền sử dụng đất là ý chí của bà T, không bị ép buộc hoặc lừa dối, như bà T trình bày, bà T chuyển quyền cho ông L vì sợ sau này các anh em tranh chấp. Hiện nay ông L đang quản lý sử dụng các thửa đất số 662, 663 và 668; còn thửa đất số 316 bà T đang quản lý sử dụng. Các thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L và ông L đã thế chấp cho ông Trần Ngọc N để vay tiền. Vì vậy, ông L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T. Về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên phần đất tranh chấp, ông L không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Ngọc L: Bà Lan có quan hệ là vợ của ông L thống nhất như lời trình bày của ông L.

- Bà Dương Thị H trình bày: Bà H thống nhất như lời trình bày của bà T, ông L về quan hệ gia đình và nguồn gốc đất. Theo bà H, việc bà T chuyển quyền cho ông L là có thật, không bị lừa dối vì ông L là người trực tiếp quản lý các thửa đất ruộng từ lúc ông Th còn sống. Các bên tranh chấp bà H không có ý kiến vì bên mẹ, bên em, bà H không có yêu cầu độc lập.

- Bà Dương Thị G trình bày: Bà G là con của bà T thống nhất như lời trình bày của bà T về quan hệ gia đình và nguồn gốc đất, còn việc chuyển quyền như thế nào bà G không biết, bà G cho rằng các thừa kế trong gia đình chưa tiến hành thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Th chết để lại. Nay đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật, bà G không có yêu cầu độc lập.

- Ông Dương Văn T trình bày: Ông T thống nhất như lời trình bày của bà T, ông L về quan hệ gia đình và nguồn gốc đất. Về việc chuyển quyền sử dụng đất ông T không hay biết, ông T không ký văn bản chuyển thừa kế từ ông Th sang bà T. Riêng đối với việc chuyển quyền bằng hình thức hợp đồng tặng cho từ bà T sang ông L theo ông T là do ông L lừa dối bà T, do từ trước đến nay ông không nghe bà

T nói ý định chuyển quyền cho ai, chỉ cho ông L thuê hàng năm đưa tiền cho bà T sống. Bà T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho là có căn cứ đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T, để bà T lấy lại đất có nguồn lợi sinh sống và điều trị bệnh vì hai năm gần đây ông L thu hoa lợi mà không đưa tiền cho bà T, ông T không có yêu cầu độc lập.

- Ông Dương Văn N, bà Dương Thị G1 (R) tại bản khai ông N và bà G trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông T, ông N và bà G không có yêu cầu độc lập.

- Ông Trần Ngọc N trình bày tại bản khai, biên bản ghi lời khai cùng ngày 26/09/2018, biên bản hòa giải và tại phiên tòa trình bày: Ông N có quan hệ quen biết với gia đình bà T, có ký làm chứng trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và là người được ông L ủy quyền thay mặt ông L liên hệ cơ quan chuyên môn xin đăng ký làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L ông N đang giữ do ông L thế chấp vay tiền của ông N, việc thế chấp không có đăng ký giao dịch bảo đảm, ông N không có yêu cầu độc lập.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T trình bày: Việc công chứng các hợp đồng tặng cho đúng trình tự thủ tục về Công chứng, việc các đương sự có yêu cầu hủy hợp đồng Văn phòng công chứng không có ý kiến và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Tại Công Văn số 6366/STNMT-VPĐK ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có ý kiến về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L thông qua hợp đồng tặng cho như sau: Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai, việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp chỉ được thực hiện khi có bản án, hoặc quyết định của Tòa án nhân dân được thi hành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20 - 8 - 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã quyết định:

Áp dụng: Các Điều 26, 39, 147, 227, 228, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 121, 123, 132, 137, 389, 410, 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Trần Thị T với bên nhận tặng cho là ông Dương Văn L đối với số 663, 668 công chứng số 01341 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31/10/2016; Thửa đất số 662 được văn phòng công chứng Đ (nay là Nguyễn Văn T) ký công chứng số 01340 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2016; Thửa đất số 316 được văn phòng công chứng Đ (nay là Nguyễn Văn T) ký công chứng số 01339 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu, hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên. Buộc ông Dương Văn L cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ngọc L phải giao trả lại quyền sử dụng đất các thửa đất số 662, 663 và 668 tờ bản đồ số 21 xã Phước Hội có diện tích là 5.274m² cho bà Trần Thị T. Theo sơ đồ vị trí đất thửa đất tỷ lệ 1/2000 ngày 21/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ có tứ cận như sau: Bắc giáp thửa 669; Nam giáp thửa 660 và 659; Đông giáp các thửa 664, 665, 666. 667; Tây

tỉnh lộ 52; Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn L số CE 240591 vào sổ cấp giấy số CS 00152 đối với thửa đất số 662; số CE 240595 vào sổ cấp giấy số CS 00150 đối với thửa đất số 663, 668; số CE 240592 vào sổ cấp giấy số CS 00155 đối với thửa đất số 316 cùng ngày 01/12/2016.

Buộc ông Trần Ngọc N và bà Cao Thị K có nghĩa vụ giao trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận thế chấp của ông L cho bà T, bà T có quyền đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có trách nhiệm xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn L theo quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240591 vào sổ cấp giấy số CS 00152 đối với thửa đất số 662; số CE 240595 vào sổ cấp giấy số CS 00150 đối với thửa đất số 663, 668; số CE 240592 vào sổ cấp giấy số CS 00155 đối với thửa đất số 316 cùng ngày 01/12/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Dương Văn L phải giao trả các thửa đất số 659 và 660 tờ bản đồ số 21 xã P.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03/9/2019, ông Dương Văn L làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Dương Văn L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Cả 03 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L thực hiện đúng quy định của pháp luật và đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã xét xử theo suy đoán cảm tính, không có cơ sở pháp lý rõ ràng. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo của ông Dương Văn L:

Nguồn gốc các thửa đất số 668, 663, tờ bản đồ số 21 có diện tích 1.780 m², thửa đất số 662, tờ bản đồ số 21 có diện tích 3.494 m² và thửa đất số 316, tờ bản đồ số 21 có diện tích 845,5 m²; địa chỉ các thửa đất: Xã P, huyện Đ là tài sản chung của ông Dương Văn Th và bà Trần Thị T. Năm 2005, ông Th chết, không để lại di chúc. Sau đó, các con của ông Th và bà T làm đơn xin xác nhận để cho bà T được đứng tên các thửa 662 và 316. Riêng hai thửa 663, 668 thì bà T tự làm thủ tục đứng tên mà không được sự đồng ý của các thửa kế.

Vào ngày 31/10/2016, bà T ký hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất trên cho ông L mà không có ý kiến đồng ý của các thừa kế (là con của ông Th) là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thừa kế. Mặt khác, tại thời điểm ký công chứng, bà T là người không đọc được chữ, nên cần thiết phải có người làm chứng; nhưng ông Trần Ngọc N ký làm chứng do ông L yêu cầu và sau khi công chứng hợp đồng tặng cho thì ông L đã ủy quyền cho ông N thực hiện làm các giấy tờ sang tên thửa đất và sau này là người nhận thế chấp toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất tặng cho ở trên nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay của ông L là hoàn toàn không khách quan và xác định ông N có quyền, lợi ích liên quan đến việc công chứng. Từ đó, xác định 03 hợp đồng tặng cho được ký giữa bà T và ông L được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Thanh chứng nhận ngày 31/10/2016 đối với các thửa đất 662, 663, 668 và 316 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Ph, huyện Đ là không đúng với quy định của pháp luật nên vô hiệu về mặt nội dung.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Dương Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, chỉ ông L phải chịu án phí được xác định là án phí không có giá ngạch nhưng cấp sơ thẩm xác định cả ông L và vợ là bà Lê Thị Ngọc L phải chịu án phí theo mức án phí có giá ngạch là không chính xác, cần phải sửa nội dung này; do đó, cần căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét Đơn kháng cáo của ông Dương Văn L đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, bà Trần Thị T đã rút yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 659, 660 tờ bản đồ số 21, có tổng diện tích 2.298 m², tọa lạc tại xã P, huyện Đ; căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là phù hợp.

[2.2] Xét điều kiện có hiệu lực của 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cùng ngày 31/10/2016 đối với các thửa đất số 668, 663 tờ bản đồ số 21 có diện tích 1.780 m²; thửa đất số 662, tờ bản đồ số 21 có diện tích 3.494 m²; thửa đất số 316, tờ bản đồ số 21 có diện tích 845,5 m²; địa chỉ các thửa đất: Xã P, huyện Đ (Gọi tắt là 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016) thì thấy:

[2.2.1] Xét việc công chứng phải có người làm chứng và điều kiện của người làm chứng thì thấy:

Trên 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016, thể hiện bà Trần Thị T có viết được tên của mình, đó là chữ “T”; công chứng viên cho lăn tay ghi ngón trỏ phải và có người làm chứng là ông Trần Ngọc N. Theo lời trình bày của bà T và các con của bà T (bà H, bà G, ông T, ông N) xác nhận thì bà T là người không đọc được. Điều này chứng tỏ, bà T thuộc một trong các trường hợp người yêu cầu công chứng bắt buộc việc công chứng phải có người làm chứng theo quy định tại Khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.

Về điều kiện của người làm chứng là ông Trần Ngọc N thì thấy:

Thứ nhất, theo xác nhận của ông N và ông L thì ông N ký với tư cách người làm chứng là do có mặt trước đó ở Văn phòng công chứng và có quen biết ông L từ trước, nên ông L nhờ ông N ký tên trong 03 hợp đồng chuyển nhượng. Bà T xác nhận chỉ được ông L yêu cầu chờ ra Văn phòng công chứng và ký tên, không mời ông N ký làm chứng. Như vậy, ông N không phải do công chứng viên chỉ định, cũng không phải do bà T (người yêu cầu công chứng) mời.

Thứ hai, ngay cùng thời điểm sau khi ký 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông Dương Văn L và ông N ký Giấy ủy quyền (ngày 31/10/2016); theo đó: ông L ủy quyền cho ông N thay mặt và nhân danh mình liên hệ tới các cơ quan có thẩm quyền để trích can sơ đồ vị trí, nộp hồ sơ tặng cho các quyền sử dụng đất trên, nộp các khoản thuế, lệ phí và nhận giấy chứng nhận các quyền sử dụng đất trên, ông N được lập và ký tên trên các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên. Đồng thời, giữa ông L và ông N còn có quan hệ vay mượn tiền và hiện nay, toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L đứng tên do được tặng cho đã thế chấp cho ông N để đảm bảo khoản nợ. Điều này chứng tỏ, ông N có quyền, lợi ích liên quan đến việc công chứng 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên.

Như vậy, ông N không đáp ứng được yêu cầu của người làm chứng theo quy định tại Khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.

[2.2.2] Theo xác nhận của ông L thì trước đây bà T lập tờ di chúc để lại toàn bộ diện tích đất trên và sau này thì ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với điều kiện để ông L thực hiện đầy đủ nghĩa vụ phụng dưỡng bà T. Tuy nhiên, hiện nay bà T đang sống một mình tại ấp P, ông L sống ở nhà riêng tại ấp H. Bà T lớn tuổi không còn sức lao động, không có khả năng tạo ra tài sản thu nhập cho bản thân. Ông L đã không trực tiếp chăm sóc, phụng dưỡng bà T. Do đó, xác định hợp đồng tặng cho này chỉ có giá trị khi ông L thực hiện đúng nghĩa vụ phụng dưỡng của mình. Nay xác định ông L đã vi phạm nghĩa vụ cấp dưỡng cho mẹ nên bà T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 462 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2.3] Quyền sử dụng đất thể hiện trong 03 hợp đồng tặng ngày 31/10/2016 cho có nguồn gốc là của bà T và chồng là ông Dương Văn Th. Ông Th chết ngày 28/01/2005. Đến ngày 27/10/2005, các thừa kế của ông Th gồm các ông (bà): Dương Thị H, Dương Văn L, Dương Văn T, Dương Văn N, Dương Thị G, Dương Thị C và Dương Thị G1 (R) có đơn xin xác nhận về việc để cho mẹ đứng tên thừa kế di sản đối với thửa đất số 662, 316 tờ bản đồ số 21. Căn cứ vào nội dung đơn này thì thấy: Đây không phải là văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của các

đồng thừa kế của ông Th, mà có nội dung các thừa kế chỉ đồng ý để bà T được đứng tên trên các giấy tờ đất. Việc xác nhận của ông Dương Tấn P (thay mặt Ban ấp) có nội dung: Bà T được thừa hưởng phần di sản và xin đổi tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó Chủ tịch UBND xã P xác nhận phía dưới với nội dung khước từ di sản là không đúng với nội dung các thừa kế thỏa thuận trong đơn xin xác nhận.

Mặt khác, thửa đất số 663, 668 là tài sản chung của vợ chồng ông Th, bà T. Ngày 26/10/2006, bà T được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 089868 nhưng trong hồ sơ cấp giấy không có văn bản nào chứng minh việc các thừa kế của ông Th đã thỏa thuận phân chia thừa kế đối với di sản của ông Thẳng chết để lại.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và các thừa kế của ông Th gồm: ông L, ông T, bà H, bà G, ông N xác nhận từ khi ông Th chết, các thừa kế chưa có lúc nào thỏa thuận phân chia di sản của ông Th chết để lại.

Do đó, quyền sử dụng đất tại 03 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng ngày 31/10/2016 thuộc về bà T và các con của ông Th. Việc bà T làm Hợp đồng tặng cho các quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 668, 663, 662 và thửa số 316, tờ bản đồ số 21 mà không chưa có ý kiến của các đồng thừa kế của ông Th là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông (bà): Dương Thị L, Dương Văn L, Dương Văn T, Dương Văn N, Dương Thị G, Dương Thị C và Dương Thị G1 (R), không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất về mặt nội dung.

[2.2.4] Trên thực tế, tại thửa đất số 316 có căn nhà do tổ tiên để lại và bà T đang trực tiếp ở; nhưng sau khi được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đã thế chấp toàn bộ giấy tờ đất cho ông N để vay tiền. Trường hợp ông L không có khả năng trả nợ thì dẫn đến việc phải phát mãi quyền sử dụng đất có căn nhà trên. Như vậy, sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà T, của các đồng thừa kế của ông Thẳng và ảnh hưởng đến việc thờ cúng tổ tiên.

Ngoài ra, hiện nay bà T không còn nguồn sinh sống nào khác, phải sống phụ thuộc vào việc cho thuê đất. Ông L không trực tiếp chăm sóc bà T. Do đó, bà T yêu cầu ông L giao trả lại quyền sử dụng 04 thửa đất trên để làm nguồn sinh sống và chia thừa kế cho các con là phù hợp với đạo đức xã hội.

Từ những phân tích trên, xét thấy 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2016 giữa bà Trần Thị T và ông Dương Văn L có nội dung vi phạm quy định của pháp luật và trái đạo đức xã hội; do đó cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên vô hiệu.

[2.3] Xét hậu quả của việc tuyên bố 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2016 giữa bà Trần Thị T và ông Dương Văn L vô hiệu thì thấy:

[2.3.1] Ông Dương Văn L phải có nghĩa vụ giao trả lại các thửa đất số 668, 663, tờ bản đồ số 21 có diện tích 1.780 m², thửa đất số 662, tờ bản đồ số 21 có diện tích 3.494 m²; thửa đất số 316, tờ bản đồ số 21 có diện tích 845,5 m²; địa chỉ các thửa đất: Xã P, huyện Đ cho bà Trần Thị T quản lý, sử dụng.

[2.3.2] Ngày 01/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240591 vào sổ cấp giấy số CS 00152 đối với thửa đất số 662; số CE 240595 vào sổ cấp giấy số CS 00150 đối với thửa đất số 663, 668; số CE 240592 vào sổ cấp giấy số CS 00155 đối với thửa

đất số 316 cho ông L, khi cấp đã căn cứ vào 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 và căn cứ trên sự xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/11/2016 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cấp cho ông Dương Văn L không còn giá trị pháp lý. Việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của luật đất đai, nên không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của bà T. Đồng thời kiến nghị tới Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Đơn vị thực hiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) hoặc Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị T được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 662; 663, 668 và số 316 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Phước H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

[2.3.2] Ông Trần Ngọc N đang giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240591, số CE 240595 và số CE 240592 nhằm đảm bảo cho khoản vay, nhưng không được đăng ký giao dịch bảo đảm; nay ông N không yêu cầu xem xét quan hệ cho vay mượn tiền giữa ông N và ông L nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Buộc ông N có trách nhiệm giao lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà T, để bà T giao lại cho các cơ quan Nhà nước khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn L.

[2.4] Về chi phí tố tụng: chi phí do đặc, định giá, thẩm định, sao lục hồ sơ là 5.186.655 đồng. Ông L phải chịu, số tiền này bà T đã tạm ứng nên ông L có nghĩa vụ giao lại cho bà T.

[2.5] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch; bản án sơ thẩm xác định ông L phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Bà Trần Thị T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu 300.000 đồng.

[2.6] Việc cấp sơ thẩm buộc bà Lê Thị Ngọc L phải chịu chi phí tố tụng và tiền án phí là hoàn toàn không chính xác, vì bà L không có liên quan gì đến các hợp đồng tặng cho tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn L; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ như sau:

Áp dụng: Các Điều 117, 118, 120, 122, 123, 131, 459, 462 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 47 Luật công chứng năm 2014; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 244, Điều 296, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị T về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”;

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/10/2016 giữa bên tặng cho là bà Trần Thị T, bên được tặng cho là ông Dương Văn L đối với các thửa đất số 668, 663, tờ bản đồ số 21 có diện tích 1.780 m², thửa đất số 662, tờ bản đồ số 21 có diện tích 3.494 m²; thửa đất số 316, tờ bản đồ số 21 có diện tích 845,5 m²; địa chỉ các thửa đất: xã P, huyện Đ cho bà Trần Thị T bị vô hiệu.

Ông Dương Văn L phải có trách nhiệm giao lại các thửa đất trên cho bà Trần Thị T quản lý và sử dụng (Vị trí, tọa độ các thửa đất được thể hiện tại sơ đồ vị trí các thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/5/2018 và ngày 30/01/2019).

Tuyên bố các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240591 vào sổ cấp giấy số CS 00152 đối với thửa đất số 662; số CE 240595 vào sổ cấp giấy số CS 00150 đối với thửa đất số 663, 668; số CE 240592 vào sổ cấp giấy số CS 00155 đối với thửa đất số 316 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Dương Văn L cùng ngày 01/12/2016 không còn giá trị về mặt pháp lý.

Kiến nghị tới Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hoặc Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ) thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và khôi phục lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Trần Ngọc N phải giao lại cho bà Trần Thị T các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240591 vào sổ cấp giấy số CS 00152 đối với thửa đất số 662; số CE 240595 vào sổ cấp giấy số CS 00150 đối với thửa đất số 663, 668; số CE 240592 vào sổ cấp giấy số CS 00155 đối với thửa đất số 316 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đứng tên ông Dương Văn L cùng ngày 01/12/2016, để bà T giao lại cho các cơ quan Nhà nước khi làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị T được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 240591, số CE 240595, số CE 240592 cùng ngày 01/12/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Dương Văn L.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Dương Văn L phải giao trả các thửa đất số 659 và 660 tờ bản đồ số 21 xã P.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn L phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Trần Thị T số tiền 5.186.000đ (Năm triệu một trăm tám mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Văn L phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng);

Bà Trần Thị T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn L phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0006893 ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án huyện Đất Đỏ.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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, 7a, 7b 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.

(Kèm theo là Sơ đồ vị trí các thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 18/5/2018 và ngày 30/01/2019).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR - VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- THA DS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Cao Xuân Long