

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số 02/2021/DS-ST

Ngày 21/01/2021

*“ Về việc tranh chấp dân sự
hủy hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử
dụng đất ”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

- P phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lý Vĩnh Thành;

- Bà Ngô Thị Lệ Thi.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố DC, tỉnh An Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố DC, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố DC xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 133/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2019 về “*Tranh chấp dân sự yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2020/QĐXXST- DS ngày 26/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 151/2020/QĐ-TA ngày 11/9/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020, Thông báo mở lại phiên tòa số 50/TB-MLPT ngày 07/01/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Hồng X, sinh năm 1955; địa chỉ: số 680, tổ 17, khóm Vĩnh Tây, phường Núi Sam, thành phố DC, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Chu Văn G, sinh năm 1989, và ông Trương Bình G, sinh năm 1969; địa chỉ: 477 TXT, phường T, Quận R, thành phố C. Giấy ủy quyền ngày 13/8/2019.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; hộ khẩu thường trú: số 43, đường Chi Lăng, khóm 5, phường CP, thành phố DC, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên lạc: tổ 5, khóm A, phường QE, thành phố DC, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị T: Ông Hứa Hoàng N, sinh năm 1956; địa chỉ: 16D, đường TDT, phường BH, thành phố XL, tỉnh An Giang. Giấy ủy quyền ngày 09/8/2019.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961, nơi cư trú: 68, NVT, phường CP, thành phố DC, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị B: Ông Hứa Hoàng N, sinh năm 1956; địa chỉ: 16D, đường TDT, phường BH, thành phố XL, tỉnh An Giang

3.2. Bà Nguyễn Thị Cẩm K, sinh năm 1974, nơi cư trú: ấp Long Thạnh A, xã Long Khánh A, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú hiện nay: Ngụ Quốc lộ 91, ấp M, xã M, huyện V, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Lương Thanh Y, sinh ngày 5/6/1961, địa chỉ: 114 TLH, khóm T, phường CP, thành phố DC, tỉnh An Giang.

3.3. Ông Nguyễn Chí P, sinh 1984 và Bà Nguyễn Thị Tuyết GM, sinh 1988, nơi cư trú: 175, NTP, khóm A, phường QE, thành phố DC, tỉnh An Giang.

3.4. Văn phòng Công chứng NCT, địa chỉ 552, đường TKH, phường PC, thành phố DC, tỉnh An Giang.

3.5. Phòng Công chứng Z địa chỉ Số 72, đường SNA, phường CP, thành phố DC, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Hồng X trình bày:

Ông Phạm Hồng X và bà Nguyễn Thị T là vợ chồng, đã thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án nhân dân thành phố DC ngày 10/3/2017. Trước khi ly hôn, trong quá trình chung sống, vợ chồng có tạo lập được tài sản chung là quyền sử dụng đất có tổng diện tích 30.608 m² (Ba mươi ngàn, sáu trăm lẻ tám); tọa lạc tại phường QE thành phố DC, tỉnh An Giang gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 905557, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04810, được UBND thành phố DC cấp ngày 31/12/2014, thửa đất số 116, tờ bản đồ 74, diện tích 13671,2 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm;

2. Giấy chứng nhận quyền sử đất số BY 402028, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04876, được UBND thành phố DC cấp ngày 12/02/2015, thửa đất số 81, tờ bản đồ 17, diện tích 126,8 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm;
3. Giấy chứng nhận quyền sử đất số BY 402036, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04879, được UBND thành phố DC cấp ngày 25/02/2015, thửa đất số 62, tờ bản đồ 74, diện tích 6.921 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm;
4. Giấy chứng nhận quyền sử đất số BY 402941, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04981, được UBND thành phố DC cấp ngày 04/6/2015, thửa đất số 66, tờ bản đồ 74, diện tích 1741 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm;
5. Giấy chứng nhận quyền sử đất số BY 402942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04982, được UBND thành phố DC cấp ngày 04/6/2015, thửa đất số 117, tờ bản đồ 74, diện tích 1717 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm;
6. Giấy chứng nhận quyền sử đất số W 276107, số vào sổ cấp giấy 03649-QSDD/cE cấp ngày 12/06/2015, thửa đất số 90, tờ bản đồ 17, diện tích 68 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác;
7. Giấy chứng nhận quyền sử đất số W 276108, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03650-QSDD/cE cấp ngày 08/7/2015, thửa đất số 91, tờ bản đồ 17, diện tích 68 m², mục đích đất trồng cây lâu năm khác;
8. Giấy chứng nhận quyền sử đất số AA 347288, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03781-QSDD/CeCH04810 cấp ngày 08/7/2015, thửa đất số 93, tờ bản đồ 17, diện tích 69 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác;
9. Giấy chứng nhận quyền sử đất số X 581795, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03784-QSDD/cE cấp ngày 08/7/2015, thửa đất số 94, tờ bản đồ 17, diện tích 70 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác;
10. Giấy chứng nhận quyền sử đất số X 581797, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03786-QSDD/cE, cấp ngày 08/7/2015, thửa đất số 95, tờ bản đồ 17, diện tích 70 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác;
11. Giấy chứng nhận quyền sử đất số X 581793, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03782-QSDD/Ce, cấp ngày 08/7/2015, thửa đất số 96, tờ bản đồ 17, diện tích 69 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác;
12. Giấy chứng nhận quyền sử đất số X 581794, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03783-QSDD/Ce cấp ngày 08/7/2015, thửa đất số 97, tờ bản đồ 17, diện tích 70 m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm khác;
13. Giấy chứng nhận quyền sử đất số X 581037, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03780-QSDD/Ce cấp ngày 12/02/2015, thửa đất số 98, tờ bản đồ 17, diện tích 69 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác;

14. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 581796, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03785-QSDĐ/Ce cấp ngày 08/7/2015, thửa đất số 99, tờ bản đồ 17, diện tích 70 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm khác;

15. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 905526, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04781 cấp ngày 08/7/2015, thửa đất số 100, 101, tờ bản đồ 17, diện tích 5741,8 m², mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm;

16. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 177801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05036, được UBND thành phố DC cấp ngày 21/7/2015, thửa đất số 89, tờ bản đồ 17, diện tích 67 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Tuy nhiên, hiện nay ông X phát hiện toàn bộ 16 phần đất nêu trên, bà Nguyễn Thị T tự ý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 588 ngày 23/7/2015, tại Phòng Công chứng Z với nội dung ông X tặng cho ½ quyền sử dụng đất của 16 phần đất nói trên thuộc quyền sử dụng chung của ông X và bà Vũ để sang tên một mình bà T đứng tên, rồi từ đó, bà T thực hiện thủ tục sang tên toàn bộ phần đất này cho bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cẩm K, ông Nguyễn Chí P và bà Nguyễn Thị Tuyết GM mà ông X không hề hay biết.

Ông X cho rằng, việc tặng cho trên là hoàn toàn không đúng ý chí của ông X. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho, ông X không biết nội dung của hợp đồng, ông X cũng không có nguyện vọng tặng cho toàn bộ tài sản lại cho bà Vũ.

Nay ông Phạm Hồng X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 588 ngày 23/7/2015, tại Phòng Công chứng Z giữa ông Phạm Hồng X và bà Nguyễn Thị T.

- Hủy toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Nguyễn Thị T dựa theo nội dung hợp đồng tặng cho nêu trên.

- Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hồng X và bà Nguyễn Thị T đứng tên đồng sở hữu.

Tại văn bản tự khai, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày,

Bà T và ông X là vợ chồng, chung sống đã có ba con chung đều đã trưởng thành, đến năm 2017 cả hai thuận tình ly hôn và đã có quyết định của Tòa án công nhận thuận tình ly hôn.

Trước khi ly hôn, năm 2015 giữa bà T và ông X đã có thỏa thuận tự phân chia tài sản chung của vợ chồng, theo đó khối tài sản chung vợ chồng cùng đứng tên, hoặc cá nhân đứng tên tài sản được tạo lập chung trong thời kỳ hôn nhân được thỏa thuận phân chia cho mỗi người thành tài sản riêng, với phương thức mỗi bên ký hợp đồng tặng cho lẫn nhau, cho 50% giá trị tài sản chung cho bên nhận. Khi thuận tình ly hôn, do khối tài sản chung vợ chồng đã thỏa thuận trước

nên không còn phát sinh tranh chấp tại Tòa án. Trong quyết định của Tòa án công nhận thuận tình ly hôn cũng thể hiện không có tài sản chung. Tài sản riêng ông X đứng tên thì ông X định đoạt cá nhân mà bà T không tranh chấp gồm có:

Ông X tặng cho các con Phạm Thị Hồng K, Phạm Hồng Thái, Phạm Thị Hồng Thảo cùng nhận hưởng chung 12 loại tài sản do ông X đã đứng tên thông qua các hợp đồng tặng cho các con lập ngày 22/5/2017 và 24/5/2017 tại Phòng công chứng số 2, ông X đã sang tên cho các con cùng đứng chung trên giấy chứng nhận.

Ông X sau khi được bà T ký hợp đồng tặng cho đã chuyển nhượng lại cho người khác căn nhà, đất tọa lạc số 43 Chi Lăng, phường CP, thành phố DC. Đến năm 2017, sau khi đã kết hôn với người khác, ông X lại kiện ba đứa con của mình đòi lại tài sản đã tặng. Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và Tòa phúc thẩm tại thành phố Hồ Chí Minh đã bác yêu cầu kiện của ông Phạm Hồng X đòi các con trả lại tài sản.

Nay ông X lại quay lại kiện tiếp bà T và cho rằng khi ký hợp đồng tặng cho thì ông không được đọc, không có thể hiện ý chí của ông, cho nên ông đòi hủy hợp đồng tặng cho và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên. Việc làm này là không có căn cứ, bởi vì chính ông X trực tiếp ký phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23/7/2015, ông X ký tên từng trang, ký và ghi rõ họ tên vào hợp đồng tặng cho lập ngày 23/7/2015 trước sự chứng kiến của công chứng viên tại Phòng Công chứng Z. Việc tự thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân đã được giải quyết xong trước khi có quyết định thuận tình ly hôn năm 2017, nên không còn tồn tại tài sản chung của vợ chồng để mà ông X tranh chấp, sau khi được trọn quyền tài sản riêng, bà T được UBND thành phố DC cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên cá nhân bà Nguyễn Thị T là đúng pháp luật. Hiện nay, bà T cũng đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho các cá nhân khác ngay tình, công khai, không có ai tranh chấp, bà T đã giao đất và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Do đó, bà T yêu cầu Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông X.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày,

- Bà Nguyễn Thị B cho biết, bà B được bà Nguyễn Thị T tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 28/8/2018. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với bà T là hoàn toàn tự nguyện giao dịch với nhau, do là chị em ruột. Bà B cho rằng chị em thỏa thuận tặng cho tài sản cho nhau là đúng quy định. Vì thời điểm này, bà Nguyễn Thị T đã ly hôn với ông Phạm Hồng X, bà T đứng tên một mình trên khối tài sản của bà T. Cho nên, việc bà T tặng cho Quyền sử dụng đất cho bà B là không trái pháp luật, hợp pháp, đúng đối tượng, hợp đồng này đã được công chứng tại Phòng Công chứng Z, thành phố DC.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm K trình bày, ngày 03/4/2019, bà B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm K (sinh 1974, địa chỉ: ấp Long Thạnh A, xã Long Khánh A, huyện Hồng ngự, tỉnh Đồng Tháp tổng số ba

mười lăm thửa đất. Khi chuyển nhượng, ba mươi lăm thửa đất đều có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đều do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị B gồm có đất ở đô thị, đất cây lâu năm và có cả đất nuôi trồng thủy sản. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) là 59.496.000.000 đồng (Năm mươi chín tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Bà B đã giao đất và bà Nguyễn Thị Cẩm K đã nhận đất, đồng thời, Bà K đã giao đủ số tiền và làm thủ tục sang tên trước bạ, nộp thuế đầy đủ với nhà nước, từ đó bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Cẩm K. Hiện nay, bà K đang sở hữu các diện tích đất nói trên. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B, do gia đình tôi có người thân phải cấp cứu gấp, từ đó mà bà B đã có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm K. Quá trình ký kết thực hiện hợp đồng, đã có mặt đầy đủ các đương sự giữa bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và Người làm chứng Phạm Hồng Thái. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại Văn phòng Công chứng NCT số hợp đồng 771 lập ngày 05/4/2019. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà Nguyễn Thị Cẩm K đã quản lý, sử dụng, bên bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị T đã nhận tiền đầy đủ, đã giao đất, không ai còn tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị B, Bà Nguyễn Thị Cẩm K cho rằng trong vụ án giữa ông Phạm Hồng X với bà Nguyễn Thị T không có liên quan đến, vì bà B được bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ngoài ra các thửa đất còn lại đều là của bà B nên bà B chuyển nhượng từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B cho bà Nguyễn Thị Cẩm K là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình, đúng quy định của pháp luật, không có ai tranh chấp, cản trở.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông X tranh chấp với bà T là việc cá nhân giữa ông X với bà T, bà B, bà K không có liên quan gì đến việc tranh chấp trên, cùng xin vắng mặt khi Tòa án xét xử.

- Ông Nguyễn Chí P và Bà Nguyễn Thị Tuyết GM trình bày, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía bà Nguyễn Thị T. Khi nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đã có giấy chứng nhận QSDĐ và đứng tên chỉ một mình bà Nguyễn Thị vững.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P và bà GM đã giao đủ số tiền, đã nhận Quyền sử dụng đất từ khi ký hợp đồng và sang tên giấy chứng nhận QSDĐ xong.

Vì vậy, ông P và bà GM không có liên quan gì trong vụ án trên giữa ông X với bà T, xin vắng mặt khi Tòa án xét xử.

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 48 BLTTDS.

Xác định thẩm quyền thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý của các đương sự, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án và lập hồ sơ đúng theo quy định tại các Điều 195, 196, 198 và Điều 203 BLTTDS năm 2015. Hội đồng xét xử, thư ký 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: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70 BLTTDS.

Về nội dung giải quyết vụ án, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến tại phiên tòa nhận thấy:

Nguyên đơn Phạm Hồng X và bị đơn Nguyễn Thị T là vợ chồng, hiện đã ly hôn. Trong thời kỳ hôn nhân, hai người có tạo lập khối tài sản chung là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 905557, BY 402028, BY 402036, BY 402941, BY 402942, W 276107, W 276108, AA 347288, W 581795, X 581797, X 581793, X 581794, X 581037, X 581796, BS 905526, BY 177801, tổng diện tích 30.608m², đất tọa lạc phường QE, thành phố DC, tỉnh An Giang.

Năm 2015, ông X và bà T tự thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Xét, việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông X và bà T đã được lập thành văn bản, tại thời điểm tặng cho. Tài sản không tranh chấp, hợp đồng được công chứng đảm bảo về mặt hình thức theo quy định, nội dung hợp đồng không trái với quy định pháp luật. Căn cứ Kết luận giám định số 5699 ngày 01/12/2020 của Phân viện Kỹ thuật hình sự Bộ Công an xác định chữ ký, chữ viết trên hợp đồng tặng cho so với các chữ ký mẫu do cùng một người ký, viết ra.

Mặt khác, ngày 10/3/2017, ông X và bà T thuận tình ly hôn, trong Quyết định thuận tình ly hôn thể hiện tài sản chung cả hai xác định không có. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2, việc công chứng hợp đồng tặng cho được ký kết đúng quy định của pháp luật. Theo Công văn trả lời của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang, Ủy ban nhân dân thành phố DC cho biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vũng, B, K, P và GM được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục. Việc ông X không thừa nhận có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo ông do bà vũng tự lập, không theo ý chí của ông là do ông nại ra, không có cơ sở xem xét.

Do đó, việc ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 588 ngày 23/7/2015, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà T cùng đứng tên là không có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

Về thẩm quyền, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp dân sự yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn thành phố DC. Xét, đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố DC theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án như bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Cẩm K, ông Nguyễn Chí P và bà Nguyễn Thị Tuyết GM, Phòng Công chứng Z và Văn phòng Công chứng NCT có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Hồng X

Ông Phạm Hồng X khởi kiện bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 588, ngày 23/7/2015, tại Phòng Công chứng Z giữa ông X và bà Nguyễn Thị T; hủy toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Nguyễn Thị T dựa theo nội dung hợp đồng tặng cho nêu trên; kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X và bà T đứng tên đồng sở hữu.

Xét sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia. Vợ chồng thỏa thuận hoặc ủy quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung vợ chồng. Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng có quyền thỏa thuận chia một phần hoặc toàn bộ tài sản chung, và việc thỏa thuận chia tài sản chung phải lập thành văn bản. Văn bản này được công chứng theo yêu cầu của vợ chồng hoặc theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Hồng X và bà Nguyễn Thị T có đăng ký kết hôn nên pháp luật công nhận là vợ chồng. Năm 2015, ông X và bà T đã thỏa thuận phân chia tài sản chung xong, các văn bản thỏa thuận dưới hình thức lập hợp đồng tặng cho tài sản quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực. Ngày 23/7/2015, ông Phạm Hồng X và bà Nguyễn Thị T đã đến phòng công chứng số 2 làm thủ tục tặng cho tài sản của mình, đã được công chứng viên công chứng. Cụ thể bà T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản của bà T và ông X tạo lập để cho ông X đứng tên tài sản riêng. Ông X ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 30.608m² đất tọa lạc phường QE, thành phố DC là tài sản chung của bà T và ông X cùng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân để cho bà T đứng tên tài sản riêng thông qua hợp đồng tặng cho số 588 ngày 23/7/2015 tại Văn phòng Công chứng số 2 gồm 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc phân chia cùng lúc, cùng ngày tại Phòng công chứng số 2, mỗi bên đều sang tên cá nhân khối tài sản riêng của mình và toàn quyền định đoạt cá

nhân. Từ đó các đương sự làm thủ tục đăng ký tên cá nhân của mình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2017 bà T gửi đơn xin ly hôn. Căn cứ Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2017 ngày 10/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố DC đã quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Hồng X. Về tài sản chung, bà T và ông X thống nhất khai không có. Như vậy, việc tự thỏa thuận phân chia tài sản chung đã thực hiện trước khi ly hôn, do đó, các đương sự đến Tòa án đều khai là tài sản chung không có.

Qua thu thập chứng cứ và văn bản trình bày ý kiến của Phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang, ngày 23/7/2015 Phòng công chứng số 2 có công chứng hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất số 588 giữa ông Phạm Hồng X tặng cho bà Nguyễn Thị T liên quan tài sản gồm 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là hợp đồng số 558 theo như đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Cùng ngày 23/7/2015, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Hồng X theo hợp đồng số 585 gồm quyền sở hữu nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất tại số 43, đường Chi Lăng, phường CP, thành phố DC diện tích xây dựng 62m², diện tích sàn 327,87m², cấp 3, số tầng 5.

Qua kiểm tra hồ sơ công chứng xác định quy trình tiếp nhận và công chứng các hợp đồng nêu trên đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, Văn phòng công chứng NCT trình bày, ngày 03/4/2019, Văn phòng công chứng NCT có nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T (bà Nguyễn Thị T được sự ủy quyền của bà Nguyễn Thị B) với bà Nguyễn Thị Cẩm K, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông Nguyễn Chí P, Nguyễn Thị Tuyết GM. Tại thời điểm công chứng, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên không bị Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn khẩn cấp tạm thời, không bị cơ quan thi hành án kê biên để đảm bảo thi hành án, không bị ngăn chặn bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định, việc tặng cho quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Ngày 13/8/2015, bà Nguyễn Thị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 28/9/2018, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng tặng cho cho bà Nguyễn Thị B được công chứng theo số hợp đồng 837 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh An Giang. Ngày 01/10/2018, bà Nguyễn Thị B làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06109, CH05922, CH05056, CH05058, CH05059, CH05060, CH05061, số phát hành

giấy chứng nhận CH 144301, CG 745882, BY 177824, BY 177826, BY 177827, BY 177828, BY 177829; ngày cấp giấy chứng nhận 11/7/2017, 26/4/2017, 13/8/2015. Ngày 23/10/2018 bà Nguyễn Thị B được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: *Số vào sổ CP 068473 thửa đất 111, tờ bản đồ số 74, địa chỉ phường QE, thành phố DC, diện tích 2001,6m²; Số vào sổ CP 068474 thửa đất 116, tờ bản đồ số 74, địa chỉ phường QE, thành phố DC, diện tích 13671,2m²; Số vào sổ CP 068475 thửa đất 116, tờ bản đồ số 62, địa chỉ phường QE, thành phố DC, diện tích 6921m²; Số vào sổ CP 068476 thửa đất 66, tờ bản đồ số 74, địa chỉ phường QE, thành phố DC, diện tích 1741m²; Số vào sổ CP 068477 thửa đất 117, tờ bản đồ số 74, địa chỉ phường QE, thành phố DC, diện tích 1717m²; Số vào sổ CP 068478 thửa đất 100, 101, tờ bản đồ số 17, địa chỉ phường QE, thành phố DC, diện tích 4129,8m² và 1612m²; Số vào sổ CP 068479 thửa đất 103, tờ bản đồ số 17, địa chỉ phường QE, thành phố DC, diện tích 287,1m²;*

Ngày 19/9/2017, Bà T lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà Nguyễn Chí P, Nguyễn Thị Tuyết GM thửa đất số 15, tờ bản đồ 17, diện tích 113,9m² và thửa số 81, tờ bản đồ 17, diện tích 126,8 m², địa chỉ thửa đất phường QE, thành phố DC, có công chứng tại Văn phòng công chứng NCT, các bên đã giao đất, nhận tiền, không có ai tranh chấp kể từ khi ký hợp đồng cho đến nay. Ông P và bà GM đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 03/4/2019, tại Văn phòng công chứng NCT, bà Nguyễn Thị B là bên chuyển nhượng (đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T tại 02 hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2018 và ngày 13/12/2018) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm K 35 (ba mươi lăm) thửa đất với giá 59.496.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ của mình. Bà Nguyễn Thị Cẩm K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, tại thời điểm công chứng các hợp đồng tặng cho này, ông Phạm Hồng X và bà Nguyễn Thị T có xuất trình đầy đủ các giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quan hệ, giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp do cơ quan có thẩm quyền cấp. Những người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, có đọc lại, nghe giải thích, hiểu rõ và đồng ý với các điều khoản trong hợp đồng, các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng, sau đó các bên đã trực tiếp ký vào hợp đồng tại Phòng Công chứng Z. Đồng thời cùng ngày, bà T đã ký hợp đồng tặng cho cho ông X các loại tài sản quyền sử dụng đất khác. Cho nên lời khai ban đầu ông X cho rằng bà T tự ý lập hợp đồng tặng cho ông không hề hay biết, việc tặng cho không đúng ý chí của ông, ông không biết nội dung của hợp đồng là gì, cũng không có nguyện vọng tặng cho tài sản lại cho bà T, là hoàn toàn không có căn cứ.

Mặt khác, tại văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang số 3551 ngày 19/11/2020 và văn bản của UBND thành phố DC số 4436 ngày 14/12/2020 đã xác nhận việc cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Cẩm K, Nguyễn Chí P và Nguyễn Thị Tuyết GM là

đúng trình tự, thủ tục. Song song đó, Kết luận giám định số 5699/C09B ngày 01/12/2020 của Phân viện Kỹ thuật Hình sự Bộ Công an kết luận chữ ký của ông Phạm Hồng X trên hợp đồng tặng cho QSDĐ số 588 so với các mẫu so sánh là do cùng 01 người ký ra.

Chính từ các nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng X đòi hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T, yêu cầu hủy toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Nguyễn Thị T, và yêu cầu kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X và bà T đứng tên đồng sở hữu là hoàn toàn không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Tại phiên tòa, ông Chu Văn G, Trương Bình G yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để hòa giải, đồng thời yêu cầu giám định lại chữ ký của ông X trên hợp đồng tặng cho. Xét yêu cầu này, Hội đồng xét xử đã hội ý thảo luận tại phòng nghị án không chấp nhận, với lý do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn không yêu cầu tiến hành hòa giải. Đối với đơn yêu cầu trưng cầu giám định lại của ông Phạm Hồng X, Tòa án đã ban hành Thông báo trả lời không chấp nhận vì không có căn cứ, Tòa án đã tổng đạt Thông báo trên nhưng ông X từ chối nhận văn bản tố tụng.

[2.3] Sau khi kết thúc phần tranh luận, Hội đồng xét xử vào Phòng nghị án. Ông Chu Văn G, Trương Bình G là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hồng X có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án không có lý do chính đáng. Vì vậy, Tòa án tiến hành lập biên bản với sự chứng kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Hội đồng xét xử tuyên án theo quy định tại Điều 267. Thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2.4] Về chi phí tố tụng, Ông X đã nộp tạm ứng chi phí cho yêu cầu giám định, số tiền là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của ông X không được chấp nhận nên ông phải chịu toàn bộ chi phí giám định, sau khi khấu trừ chi phí trưng cầu giám định, hoàn trả lại cho ông Phạm Hồng X số tiền còn chênh lệch là 2.900.000 đồng (*Hai triệu chín trăm ngàn đồng*). Tòa án đã ra Thông báo hoàn trả lại tiền chênh lệch này, ông X đã ký nhận văn bản tố tụng, tuy nhiên không đến nhận.

[2.5] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu của ông Phạm Hồng X không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí. Tuy nhiên, do ông thuộc người cao tuổi theo quy định tại Nghị quyết 326/NQ nên ông X được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 38 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 147 và Điều 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH

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, lệ phí Tòa án;

Xử:

[1] Về yêu cầu khởi kiện

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hồng X về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 588 ngày 23/7/2015 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T.

[2] Về chi phí giám định, hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí giám định cho ông Phạm Hồng X, số tiền là 2.900.000 đồng (*Hai triệu chín trăm ngàn đồng*).

[3] Án phí

Ông Phạm Hồng X được miễn án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí theo Nghị quyết 326.

[4] Quyền kháng cáo

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo vắng mặt của các đương sự là 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết.

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 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:

- VKSND TP. DC (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS TP. DC (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Thị Ngọc Hà

