

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án: 128/2021/DS-PT

Ngày 24 - 3 - 2021

V/v: Tranh chấp hủy hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Ba

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung
Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
608/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp: “Hủy Hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền
sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của
Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 357/2021/QĐ-PT ngày 03
tháng 03 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đoàn Thị Ngọc M**, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 1x/5xx, khu phố X, phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đoàn Thị Ngọc M: Ông **Phạm Ngọc D**,
sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: 0xx C, ấp X, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: Ông **Lê Đình C**, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số 7x đường T, khu phố X, phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông C: Ông Nguyễn Văn D Luật sư –
văn phòng luật sư Dương – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị **Lê Huỳnh Thúy N**, sinh năm 1991 (vắng mặt).

- Chị **Lê Ngọc Thúy V**, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 4x, khu phố X, phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp của chị Lê Huỳnh Thúy N, Lê Ngọc Thúy V có ông **Lê Đình C**, sinh năm 1958 (có mặt).* Địa chỉ: Số 7x đường T, khu phố X, phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T;

Địa chỉ: số 1x, đường L, phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh H – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy (vắng mặt).

- Văn phòng công chứng C. Địa chỉ: quốc lộ 1A, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Chị Ngô Thị Hoàng K, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có đơn vắng mặt).

- Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Kim P.** Chức vụ: Chi cục trưởng. Địa chỉ: Ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hoàng G – Chức vụ: Chấp hành viên (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Đình C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Huỳnh Thúy N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, ông Phạm Ngọc D - Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị Ngọc M trình bày:

Thửa đất số 4219, tờ bản đồ số 00 (nay là thửa số 388, tờ bản đồ số 26), diện tích 233,0 m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa nước – tọa lạc tại: khu phố X thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là thị xã C, tỉnh Tiền Giang) ông Lê Đình C được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đình C có số vào sổ: “H” 03424 ngày 27/12/2004 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được bà Lê Thị Mỹ L là vợ ông Lê Đình C đưa cho bà M, bà Nguyễn Thị Dạ T làm tin để vay nợ vào năm 2015. Khi đến hạn trả nợ, bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Đình C không trả nợ cho bà M và bà T nên bà M, bà T khởi kiện tranh chấp đòi nợ đối với bà L, ông C ra tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Đình C có đơn khởi kiện yêu cầu bà M, bà T trả lại cho ông C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số như trên, tòa án ghi nhận trong bản án việc bà Nguyễn Thị Dạ T đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số nêu trên cho ông Lê Đình C, như vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Đình C không bị mất, nhưng ông Lê Đình C làm thủ tục có mất để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy

định pháp luật, có sự gian dối với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật, nhằm mục đích né tránh nghĩa vụ nợ đối với bà M, cũng như bà T khi có phán quyết của tòa án. Thửa đất trên tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/11/2017 bằng hình thức phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ.

Bản án số 76/2018/DS-PT ngày 01/02/2018 của tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định ông Lê Đình C, bà Lê Thị Mỹ L phải liên đới trả cho bà M số tiền 729.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật, bà M đã yêu cầu thi hành án tại chi cục thi hành án dân sự thị xã C. Ông Lê Đình C làm thủ tục có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 03424 cấp ngày 27/12/2004 đồng thời có đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên cơ sở đó ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy ban hành quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 29/7/2015 về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03424 do UBND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Lê Đình C, sinh năm 1958 ngụ tại số 4x, Khu X, thị trấn C, huyện C. Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA726380, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09434 ngày 03/11/2016 cho hộ ông Lê Đình C đứng tên thửa đất số 388 tờ bản đồ số 26, diện tích 233,0 m² đất, mục đích sử dụng đất: đất chuyên trồng lúa nước, tại Khu Phổ X, phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 21/8/2017 ông Lê Đình C ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của thửa 388, cho con gái tên Lê Huỳnh Thúy N, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng C chứng thực số 02100, quyển số 02/2017 TP/CC- SCC/HĐGD cùng ngày 21/8/2017. Khi có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì chị Lê Huỳnh Thúy N đã làm thủ tục đứng tên thửa đất số 388 thì ngày 12/9/2017 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã ký xác nhận tại phần IV, những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS 09434 ngày 03/11/2016 cấp cho hộ ông Lê Đình C để chị Lê Huỳnh Thúy N được quyền sử dụng thửa đất số 388. Tiếp theo chị Lê Huỳnh Thúy N làm thủ tục để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09887 ngày 08/11/2017 cho chị Lê Huỳnh Thúy N đứng tên thửa đất số 388, tờ bản đồ số 26, diện tích 233,0 m² (nhưng giấy chứng nhận này hiện nay chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang còn tạm giữ lý do thực hiện quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10 ngày 13/11/2017 của tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang).

Nay bà M yêu cầu các vấn đề sau:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CA 726380 vào sổ số CS 09434 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 03/11/2016 cho hộ ông Lê Đình C đứng tên.
- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông

Lê Đình C, chị Lê Ngọc Thúy V với chị Lê Huỳnh Thúy N được văn phòng Công Chứng C, tỉnh Tiền Giang chứng nhận số 02100 ngày 21/8/2017 vô hiệu toàn bộ.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp có số vào sổ CS 09887 ngày 08/11/2017 cho chị Lê Huỳnh Thúy N đứng tên (giấy này theo bà M được biết hiện nay chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang còn tạm giữ).

- Các yêu cầu trên của bà M yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Đình C là bị đơn đồng thời là đại diện hợp pháp của chị Lê Ngọc Thúy V trình bày:

- Trước đây vào năm 2004, ông C có mượn một phần đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký ngày 27/12/2004 (số thửa 4219, bản đồ 00, số cấp giấy chứng nhận H 03424). Vì giấy đã cũ, không có sơ đồ chi tiết và đã quá hạn sử dụng, không còn hợp lệ nên vào khoảng tháng 01/2015, ông đem giấy cũ ra chuẩn bị làm hồ thủ tục xin cấp đổi giấy mới thì bị mất, sau nhiều lần tìm kiếm không được nên ngày 11/02/2015 ông đã làm đơn xin có mất giấy để xin cấp lại giấy mới. (Đính kèm đơn có mất).

Đến ngày 03/11/2016 sau hơn 01 năm 09 tháng để tiến hành thủ tục đo đạc niêm yết công khai và chứng chuyển qua nhiều cơ quan, thì ông C mới được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy mới (số thửa 388, bản đồ: 26, vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09434).

Đến ngày 21/8/2017, vì có nợ lâu chưa trả được và để tránh tranh chấp tài sản về sau giữa con chung và con riêng nên ông C đã phải buộc lòng ký hợp đồng cho tặng để sang tên phần đất nêu trên cho con riêng của ông C là chị Lê Huỳnh Thúy N.

Đến ngày 12/9/2017, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy đã ký xác nhận sang tên tại trang 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chị Lê Huỳnh Thúy N đã đứng tên quyền sử dụng đất.

Đến ngày 23/10/2017 do giấy bị cũ rách nên chị N làm thủ tục cấp đổi lại giấy mới.

Đến ngày 08/11/2017, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy mới cho chị N, chị N đến nhưng không nhận được vì có phong tỏa nên chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy tạm giữ cho đến nay.

Về việc tranh chấp giữa bà T và bà L thì ông C có ý kiến trình bày thêm như sau: Trước đây do bà L viết giấy nợ bà T và có gởi 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Đình C nên ngày 25/02/2016 bà T khởi kiện đòi bà L trả nợ. Đồng thời Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy cũng triệu tập ông C với tư cách là người có liên quan. Khi phát hiện sự việc, ông C đã có đơn yêu cầu độc lập đòi bà T trả lại giấy cho ông C, bản án số 160/2017/DS-ST xử ngày 21/6/2017 của tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã tuyên buộc bà L có nghĩa vụ trả cho bà T số nợ trên, đồng

thời ghi nhận việc tự nguyện trả cho ông C 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Lê Đình C. Sau đó để thi hành nội dung bản án, chi cục thi hành án thị xã Cai Lậy đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà T và mời ông C đến nhận lại giấy đất nêu trên. Ông C đã nộp lại giấy đất cũ cho chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy. Về tranh chấp giữa bà M, ông C không hay biết và không nhận tiền, ký tên vào biên nhận nợ. Bà M và bà L thì do bà L viết giấy nợ bà M và có gởi 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đứng tên ông Lê Đình C) nên ngày 02/6/2017 bà M khởi kiện bà L và ông C phải trả nợ cho bà M trong khi giao dịch nợ hui giữa hai bà là giao dịch lén lút. Quyết định phong tỏa theo ông C có sự sai sót về hình thức và nội dung, chị N đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 12/9/2017 và trực tiếp quản lý phần đất hơn 02 tháng trước khi có quyết định phong tỏa (ban hành 13/11/2017) và hơn 04 tháng rưỡi, trước khi bản án số 76/2018/DS-PT ngày 01/02/2018 của tòa án tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp lại giấy mới cho ông C (ký ngày 03/11/2016), hợp đồng tặng cho do văn phòng công chứng C ký chứng nhận ngày 21/8/2017, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp đổi lại giấy mới cho chị Lê Huỳnh Thúy N (ký ngày 08/11/2017) đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông C không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Huỳnh Thúy N trình bày:

Vào ngày 21/8/2017 ông Lê Đình C (cha của N) và chị Lê Ngọc Thúy V (em chị N) có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tặng cho chị N thửa đất số 388, tờ bản đồ số 26, diện tích 233 m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại khu phố X, phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CA726380, vào sổ CS 09434 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/11/2016 cho hộ ông Lê Đình C.

Vào ngày 05/9/2017 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có số phát hành CA726380 vào sổ CS 09434 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/11/2016 cho hộ ông Lê Đình C tại mục IV. Nhưng thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: “Diện tích thửa đất được xác định lại là 233,0 m² và ngày 12/9/2017 cập nhật: “tặng cho bà Lê Huỳnh Thúy N, CMND số 312056279, địa chỉ thường trú tại số 4XC, khu phố X, phường X thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo hồ sơ 7036242.TA.003.

Sau khi được sang tên do bất cẩn để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bị rách cho nên chị làm thủ tục cấp đổi lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T có số vào sổ CS 09887 cấp ngày 08/11/2017 cho Lê Huỳnh Thúy N đứng tên (nhưng hiện giấy đang do văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tạm giữ).

Như vậy, thửa đất nêu trên là do cha của chị là ông Lê Đình C và em của chị là Lê Ngọc Thúy V tặng cho và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ngọc M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là giấy chứng nhận) cho hộ ông Lê Đình C theo giấy chứng nhận vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 09434 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/11/2016, việc cấp giấy chứng nhận cho chị Lê Huỳnh Thúy N do nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ ông Lê Đình C.

Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt là văn phòng) nhận lại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất của hộ ông Lê Đình C do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã (viết tắt là chi nhánh) chuyển đến các thửa đất như sau: Thửa đất số 4219, tờ bản đồ số 00, diện tích 233,0 m² mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03424 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 27/12/2004 cho hộ ông Lê Đình C. Theo kết quả đo đạc của chi nhánh thì thửa 4219, theo giấy chứng nhận được cấp tương ứng với bản đồ địa chính quy là thửa số 388, tờ bản đồ số 26, diện tích 233,0 m². Đất tọa lạc tại: Khu phố X, phường X thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 29/7/2015 Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy đã ban hành quyết định số 2208/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H03424 do ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông Lê Đình C. Căn cứ quyết định về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Lê Đình C của Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy và kết quả thẩm tra của chi nhánh, ngày 26/10/2016 văn phòng lập thủ tục trình sở tài nguyên và môi trường cấp lại giấy chứng nhận cho hộ số CS 09434. Sau khi được cấp giấy chứng nhận hộ ông Lê Đình C lập thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho chị Lê Huỳnh Thúy N, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do văn phòng công chứng C chứng nhận, số công chứng 02100 quyền số 02/2017/TP SCC HĐGD ngày 21/8/2017. Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đã được chi nhánh tiếp nhận, giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định và ngày 12/9/2017 chi nhánh xác nhận vào trang 3 giấy chứng nhận cấp cho chị Lê Huỳnh Thúy N.

Về việc cấp đổi giấy chứng nhận cho chị Lê Huỳnh Thúy N, theo giấy chứng nhận vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 09887 do sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 08/11/2017. Ngày 23/10/2017, chi nhánh nhận được hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận của chị Lê Huỳnh Thúy N, thửa số 388, diện tích 233 m² mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, theo giấy chứng nhận vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 09434 do sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 03/11/2016 (được chi nhánh xác nhận vào trang 3 giấy chứng nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất của chị N ngày 12/9/2017). Đất tọa lạc tại khu phố X, phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 24/10/2017, chi nhánh chuyển hồ sơ về văn phòng để lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận, ngày 06/11/2017 văn phòng lập thủ

tục trình sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận cho chị Lê Huỳnh Thúy N theo giấy chứng nhận số CS 09887.

Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Lê Đình C (cấp lại giấy chứng nhận do bị mất giấy chứng nhận) và chị Lê Huỳnh Thúy N (nhận tặng cho quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận) văn phòng đăng ký đất đai và sở tài nguyên và môi trường đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 76, 77 và 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ, tại thời điểm và giải quyết hồ sơ Sở tài nguyên và môi trường không nhận được bất kỳ văn bản ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền, liên quan đến thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông C và chị N. Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/11/2017 của tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành sau ngày Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận cho chị N, đồng thời thông tin về thửa đất đã thay đổi và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có quyết định hủy bỏ của ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy. Do đó sở tài nguyên và môi trường không có cơ sở để hủy giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Lê Đình C theo giấy chứng nhận vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 09434 ngày 03/11/2016 và giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 09887 cấp ngày 08/11/2017 cho chị Lê Huỳnh Thúy N.

Hiện tại bà Đoàn Thị Ngọc M khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết hủy bỏ giấy chứng nhận trên thì sở tài nguyên và môi trường sẽ thực hiện theo bản án hoặc hủy giấy chứng nhận theo quyết định của tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C trình bày:

Ngày 21/8/2017 ông Lê Đình C đến nộp hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thành phần hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 726380 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09434 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/11/2016 cho hộ ông Lê Đình C, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình ông Lê Đình C, chị Lê Ngọc Thúy V, chị Lê Huỳnh Thúy N giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Lê Đình C. Sau khi tiếp nhận kiểm tra, đối chiếu hồ sơ đầy đủ, văn phòng công chứng C tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ ông Lê Đình C cho chị Lê Huỳnh Thúy N theo đúng trình tự, thủ tục công chứng. Do đó việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 02100 ngày 21/8/2017 là đúng quy định của pháp luật về công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chi cục thi hành án dân sự thị xã C trình bày: Chi cục thi hành án dân sự thị xã C yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 187 khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 124, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 30, Điều Điều 74 Luật thi hành án dân sự.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai.

[1] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ngọc M.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình C và chị Lê Huỳnh Thúy N, chị Lê Ngọc Thúy V được lập ngày 21/8/2017 tại văn phòng công chứng C, tỉnh Tiền Giang.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy thu hồi quyết định số 2208/QĐ UBND ngày 29/7/2015.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09434 ngày 03/11/2016 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp cho hộ ông Lê Đình C thửa số 388, tờ bản đồ số 26, diện tích 233,0 m² mục đích sử dụng chuyên trồng lúa nước đất tọa lạc tại khu phố X, phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09887 ngày 08/11/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Lê Huỳnh Thúy N.

Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T tự điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03424 ngày 27/12/2004 trước đây ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy đã cấp cho hộ ông Lê Đình C.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 08/10/2019 chị Lê Huỳnh Thúy N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Đình C là bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Lê Đình C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Huỳnh Thúy N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Ngọc M.

Nguyên đơn bà Đoàn Thị Ngọc M có ông Phạm Ngọc Dũng đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình C và chị Lê Huỳnh Thúy N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Bà Đoàn Thị Ngọc M khởi kiện ông Lê Đình C yêu cầu Tòa án:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CA726380 vào sổ số CS09434 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/11/2016 cho hộ ông Lê Đình C đứng tên.

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Lê Đình C, chị Lê Ngọc Thúy V với chị Lê Huỳnh Thúy N được Văn phòng công chứng C tỉnh Tiền Giang chứng nhận số 02100 ngày 21/8/2017 vô hiệu toàn bộ.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp có số vào sổ CS 09887 ngày 08/11/2017 cho chị Lê Huỳnh Thúy N đứng tên.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà M.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Đình C và người có quyền lợi liên quan chị Lê Huỳnh Thúy N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Vào năm 2015 bà Lê Thị Mỹ L (vợ ông C) có vay tiền của bà Đoàn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị Dạ T, bà L có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ “H” 03424 ngày 27/12/2004 do UBND huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông Lê Đình C, đến hạn trả nợ bà L không trả cho bà M, bà T nên bà M, bà T khởi kiện ra Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Đình C có đơn khởi kiện yêu cầu bà T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ông C làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/11/2016 có số thửa 388, tờ bản đồ 26, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS09434. Ngày 15/01/2016 và ngày 22/01/2016 ông C đối chiếu công nợ với bà M và thấy rằng số nợ trên phát sinh trong thời kỳ hôn nhân với bà L nên ngày 21/8/2017 ông Lê Đình C đến Phòng Công chứng huyện C làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số CS 09434 cho chị Lê Huỳnh Thúy N, trên cơ sở của hợp đồng tặng cho, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS 09887 ngày 08/11/2017 cho chị Lê Huỳnh Thúy N đứng tên thửa đất số 388, tờ bản đồ 26, diện tích 233m², hiện nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang còn tạm giữ do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10 ngày 13/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[2.2]. Xét thấy bà Lê Thị Mỹ L tham gia giao dịch chơi hụi và vay tiền của bà Đoàn Thị Ngọc M trong thời kỳ hôn nhân với ông Lê Đình C, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên bà M và ông C có làm giấy giải quyết công nợ và thỏa thuận giải quyết trách nhiệm dân sự ở cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Tiền Giang. Nhưng để tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà M, ngày 21/8/2017 ông Lê Đình C làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có số thửa 388, tờ bản đồ số 26, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS09434 ngày 03/11/2016 cho chị Lê Huỳnh Thúy N. Việc ông C làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là nhằm mục đích trốn nghĩa vụ trả nợ cho bà M nên giao dịch dân sự này vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng tặng cho số 02100 ngày 21/8/2017 giữa ông Lê Đình C với chị Lê Huỳnh Thúy N do vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3]. Ông Lê Đình C hiện đang quản lý, sử dụng phần đất trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Đình C được cấp theo số H03424 ngày 27/12/2004 không bị mất, theo đơn có mất của ông C, vào thời điểm trên bà T đang giữ, do vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09434 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/11/2016 cho ông Lê Đình C không đúng quy định của pháp luật dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09887 cấp ngày 08/11/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Lê Huỳnh Thúy N không phù hợp nên cần hủy bỏ.

[2.4]. Tại đơn kháng cáo ông Lê Đình C và chị Lê Huỳnh Thúy N cho rằng do kinh doanh nhà trọ, quán Karaoke còn thiếu nợ chị N nên ông C để chị N đứng tên thửa đất số 4219 diện tích 233m² đất lúa để trừ nợ. Tuy nhiên theo bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Đình C trình bày để tránh tranh chấp tài sản về sau giữa con chung và con riêng nên ông C buộc lòng ký hợp đồng cho tặng để sang tên phần đất nêu trên cho riêng của ông C là chị Lê Huỳnh Thúy N là có mâu thuẫn. Như đã phân tích ở trên Hội đồng xét xử không chấp nhận lý do kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đình C và chị Lê Huỳnh Thúy N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 187, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 124, khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 30, Điều 74 Luật Thi hành án dân sự.

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ngọc M.

1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đình C và chị Lê Huỳnh Thúy N, chị Lê Ngọc Thúy V được lập ngày 21/8/2017 tại Văn phòng Công chứng huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy thu hồi Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 29/7/2015.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09434 ngày 03/11/2016 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp cho hộ ông Lê Đình C thửa số 388, tờ bản đồ số 26, diện tích 233m² mục đích chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại khu phố X, phường X, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09887 ngày 08/11/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Lê Huỳnh Thúy N.

Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T tự điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03424 ngày 27/12/2004 trước đây Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy đã cấp cho hộ ông Lê Đình C.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

5. Án phí dân sự phúc thẩm ông Lê Đình C và chị Lê Huỳnh Thúy N mỗi người phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông C và chị N đã nộp tại biên lai thu số 0001123 và 0001122 ngày 08/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tiền Giang (1);
- VKSND tỉnh Tiền Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) 17b (PMT);

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

Nguyễn Hữu Ba