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 số: 266/2020/DS-PT
Ngày 27 - 7 - 2020
V/*v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ, hủy giấy CNQSSĐ"*

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 Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Lê Thành Long

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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: Đoàn Văn Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2020/TLPT- DS, ngày 28 tháng 02 năm 2020. Về việc tranh chấp: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCN.QSDĐ). Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2019/DS-ST, ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 573/2020/QĐ-PT, ngày 27 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1953; cư trú tại: Ấp NT, xã TBT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th: Luật sư Lê Văn L - Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt);

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1978; cư trú tại: Ấp NT, xã TBT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang;

Hiện tạm trú: 136/1 PP, phường 12, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1992; cư trú tại: Tổ 10, TT, TT, TB, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ liên hệ: Phòng 7.7 Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phú

Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 09/10/2018, có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Bà Trần Thị S, sinh năm 1956 (xin vắng mặt).

2/ Chị Nguyễn Kim O, sinh năm 1981 (xin vắng mặt).

3/ Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp NT, xã TBT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

4/ Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1989;

Người đại diện theo pháp luật của ông D là ông: Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị S; cư trú tại: Ấp NT, xã TBT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

5/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Tr – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh Ph - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CG (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019), (xin vắng mặt).

6/ Văn phòng Công chứng CG.

Địa chỉ: số 25, quốc lộ 50, Ô 2, khu 2, Thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị T, Trưởng Văn phòng công chứng CG (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - Anh Nguyễn Thành Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày: Năm 2014, anh Nguyễn Thành Tr có về xin ông Trặng cho 01 thửa đất để làm ăn. Ông có đồng ý nhưng khi làm thủ tục thì ông Tr lại làm thủ tục sang tên tất cả 3 thửa đất của ông là: Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.317 m^2 (sau đây gọi tắt là: Thửa 188); Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.034 m^2 (sau đây gọi tắt là: Thửa 196); thửa đất số 138, tờ bản đồ số 14, diện tích 8.867m^2 (sau đây gọi tắt là thửa 138).

Tất cả các thửa đất trên đều tọa lạc tại ấp NT, xã TBT, CG, tỉnh Tiền Giang.

Đến năm 2016 thì ông Th phát hiện ông Tr lừa dối. Nên ông Th có yêu cầu UBND xã TBT giải quyết tranh chấp. Ngày 16/3/2017 tại Ủy ban nhân dân xã TBT, ông Th và ông Tr đã thống nhất:

- Thửa 188 gắn liền căn nhà thờ sẽ do ông Th đứng tên GCN.QSDĐ.

- Thửa số 138 chia cho Nguyễn Thị G1 1.000m^2, Nguyễn Thành Tr 2.000m^2, Nguyễn Thị G 1.000m^2, Nguyễn Kim O 1.000m^2. Diện tích còn lại ông Th đứng tên.

- Thửa 196 chia cho Nguyễn Thành Tr 500m^2. Phần còn lại do ông Th đứng tên.

Sau khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc để chia đất xong thì ông Tr lại không đồng ý sang tên theo thỏa thuận.

Do đó ông Th yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 27/01/2014 giữa ông Th, bà S và anh Nguyễn Thành Tr. Hủy GCN.QSDĐ số vào sổ CS26343, CS26344, CS26345 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Nguyễn Thành Tr ngày 12/9/2016, do: Hợp đồng được Phòng Công chứng về ký vào đêm, ông Th không có đọc lại nội dung vì mắt ông kém, không xem được về ban đêm; vợ ông Th là bà Trần Thị S không biết chữ nhưng không có mời người làm chứng; con ông Th là Trần Thanh D bệnh tâm thần chưa được cơ quan chức năng giám định và cử người giám hộ theo quy định pháp luật.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Thành Tr, trình bày:

Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị S với ông Tr là hoàn toàn hợp pháp, tự nguyện và thực hiện theo đúng trình tự pháp luật. Chính ông Th là người làm thủ tục chuyển QSDĐ và hợp đồng tặng cho được công chứng vào ngày 27/01/2014. Ông Tr đã được cấp GCN.QSDĐ lần đầu là ngày 28/12/2014. Sau đó ông Tr xin cấp lại GCN và được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp lại vào ngày 12/9/2016. Vì vậy đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho của ông Th, ông Tr không chấp nhận.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S, chị Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Kim O thống nhất trình bày:

Nguồn gốc 03 thửa đất số 138 diện tích 8.867m^2, thửa số 188 diện tích 2.317m^2 và thửa đất số 196 diện tích 1.034m^2 là do ông Nguyễn Văn Th và Trần Thị S cùng các anh, chị, em trong gia đình tạo lập, cùng canh tác trên phần đất này.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Thành Tr nhiều lần xin ông Th và bà S cho đứng tên một phần đất để vay vốn làm ăn và được ông Th, bà S chấp nhận.

Trong quá trình làm hồ sơ đất, ông Tr có hành vi gian dối để lừa ông Th và bà S chuyển toàn bộ các thửa đất trên cho ông Tr đứng tên mà không có bất kỳ ý kiến nào của các anh, chị, em trong gia đình.

Một thời gian sau, ông Tr về nhà gây gổ và đuổi ông Th và bà S ra khỏi nhà. Khi gia đình liên hệ với UBND xã TBT thì được biết UBND huyện CG đã cấp GCN.QSDĐ cho ông Tr đối với 03 thửa đất nêu trên. Do đó, bà S, bà O,

chị G thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Th, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Th, bà S với ông Tr, hủy GCN.QSDĐ mà ông Tr đã được cấp đối với ba thửa đất trên.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang là ông Phạm Thanh Ph, trình bày:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CG có tiếp nhận hồ sơ cấp lại GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bị mất của anh Nguyễn Thành Tr, các thửa đất như sau: Thửa 138 = 8.867 m^2; thửa 196 = 1.034m^2; thửa 188 = 2.317 m^2, đều thuộc tờ bản đồ số 14, ấp NT, xã TBT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Hồ sơ sau khi đã được Chi nhánh thẩm tra, xác nhận anh Nguyễn Thành Tr đủ điều kiện cấp lại GCN do bị mất, được chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại GCN theo quy định. Ngày 12/9/2016, anh Nguyễn Thành Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại GCN như sau: Thửa số 138, số vào sổ cấp GCN: CS 26345; Thửa số 196 số vào sổ cấp GCN: CS 26344; Thửa số 188, số vào sổ cấp GCN: CS 26343.

Việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ cấp lại GCN do bị mất của anh Nguyễn Thành Tr đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 7 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở để hủy GCN đã cấp cho anh Nguyễn Thành Tr. Hiện tại, ông Nguyễn Văn Th đang khởi kiện vụ án yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án có bản án hoặc quyết định hủy GCN thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện theo bản án và quyết định của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 131, 722 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 26, 32, 34, 37, 158 227 và 228 Bộ Luật tố tụng dân sự, Điều 30 và 34 Luật tố tụng hành chính.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao v/v Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính. Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị S và anh Nguyễn Thành Tr lập ngày 27/01/2014 tại Văn phòng công chứng CG, tỉnh Tiền Giang.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS26343, CS26344, CS26345 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/9/2016 cho anh Nguyễn Thành Tr không còn hiệu lực.

Hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị S được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại GCN.QSDĐ với các thửa đất gồm:

- Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.317 m^2.

- Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.034 m^2.

- Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 14, diện tích 8.867m^2.

Tất cả các thửa đất trên đều tọa lạc tại ấp NT, xã TBT, CG, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 02 tháng 12 năm 2019 anh Nguyễn Thành Tr có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2019/DS-ST, ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Lý do kháng cáo:

- Tòa sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ, tình tiết, sự kiện có trong hồ sơ vụ án.

Yêu cầu Tòa phúc thẩm: Xem xét lại toàn bộ nội dung bản án. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 27/01/2014 là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Những người kháng cáo anh Nguyễn Thành Tr và người đại diện hợp pháp,trình bày:* Hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 27/01/2014 là do ông Th yêu cầu thực hiện và công chứng, ông Th, bà S tự nguyện và Hợp đồng ký kết là đúng quy định của pháp luật, nên giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, công nhận các thửa đất 196, 188 và 138 là thuộc quyền sử dụng của ông Tr.

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th cùng luật sư, trình bày:*Không đồng ý kháng cáo của ông Tr, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của anh Nguyễn Thành Tr là không có căn cứ, bởi: Hợp đồng tặng cho QSDĐ lập ngày 27/01/2014 giữa ông Th, bà S với ông Tr đã vi phạm quy định về mặt hình thức và nội dung nên vô hiệu từ khi xác lập,

vì thế Tòa sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Tr, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 28/11/2019 đến ngày 02/12/2019 nguyên đơn anh Nguyễn Thành Tr có đơn kháng cáo nên kháng cáo của ông Tr là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Đối với kháng cáo của anh Nguyễn Thành Tr, xét:

[2.1] Hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị S có các thửa đất gồm: Thửa 138 = 8.867m^2- đất trồng lúa; thửa 188 = 2.317m^2 (trong đó có 300m^2- đất ở và 2.017m^2 – đất cây lâu năm) trên thửa đất này có 01 ngôi nhà của hộ ông Th, bà S đang ở; thửa 196 = 1.034m^2- đất trồng lúa, đều tọa lạc tại ấp NT, xã TBT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang do hộ ông Th và bà S đứng tên GCN.QSDĐ được UBND huyện CG, tỉnh Tiền Giang cấp năm 1997 và cấp đổi lại ngày 10/8/2011. Tại hồ sơ cấp GCN.QSDĐ cho ông Tr năm 2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CG có tờ trình số 731/TTr-TNMT ngày 26/02/2014 xác định các phần đất trên là của hộ ông Nguyễn Văn Th. Hộ tại thời điểm cấp GCN.QSDĐ đất theo xác nhận của Công an xã TBT ngày 06/11/2019 thì có ông Th, bà S và hai người con là Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1978 và Nguyễn Thanh D, sinh năm 1989, các phần đất trên do ông Th, bà S đang quản lý đã lên liếp lập vườn trồng cây ăn trái. Còn ông Tr, theo đại diện ủy quyền ông Tr trình bày thì ông Tr sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh từ khi học xong đại học ra trường đến nay có sổ tạm trú, không có trực tiếp canh tác các phần đất trên.

Theo ông Th thì năm 2014 ông Tr về xin ông Th cho đứng tên thửa đất 196 = 1.034m^2 để lên thành phố Hồ Chí Minh làm ăn, ông Th cũng đồng ý cho ông Tr đứng tên, theo phiếu yêu cầu công chứng ngày 27/01/2014 ông Tr đến Văn phòng Công chứng CG địa chỉ số 25, quốc lộ 50 Ô2- Khu 2- Thị trấn CG, huyện CG để lập hợp đồng tặng cho nhưng ông Tr đã yêu cầu Văn phòng công chứng lập hợp đồng tặng cho hết 03 thửa đất trên cho ông Tr vào ngày 27/01/2014, Công chứng viên đến nhà vào buổi tối ông Th bà S không có đọc lại hợp đồng nên nhầm lẫn đã ký tên hết cho ông Tr 03 thửa đất trên và hiện nay ông Tr đã đứng tên GCN.QSDĐ được UBND huyện CG cấp ngày 28/02/2014, tuy nhiên do bị mất nên ông Tr xin cấp lại và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp lại ngày 12/9/2016. Sau đó ông Tr về đòi lấy đất và đuổi ông Th bà S ra khỏi nhà thì ông Th, bà S phát hiện ông Tr đứng

tên hết 03 thửa đất của hộ ông bà. Xét, lời trình bày của ông Th thừa nhận chỉ cho ông Tr đứng tên thửa 196 = 1.034m^2 là có căn cứ, bởi: Trên thửa 188 = 2.317m^2 có 01 ngôi nhà của hộ ông Th, bà S đang ở. Các thửa đất còn lại là nguồn thu nhập chính cho hộ gia đình và nuôi người con bị bệnh tâm thần (anh Nguyễn Thanh D), ngoài ra ông Th bà S không còn thửa đất nào khác, ông Th bà S có 05 người con nhưng vẫn chưa phân chia cho ai thì không thể nào ông Th lại tặng cho hết toàn bộ tài sản của hộ ông Th bà S cho ông Tr mà lại ở nhờ trên đất của ông Tr. Hơn nữa khi tranh chấp tại biên bản hòa giải ngày 16/3/2017 của UBND xã TBT ông Th, bà S đồng ý cho ông Tr thửa 138 = 2000m^2; thửa 196 = 500m^2, các diện tích còn lại trả lại cho ông Th, bà S để phân chia cho các con còn lại, ông Tr đồng ý và có ký vào biên bản. Khi ông Th, bà S tiến hành đo đạc xong thì ông Tr không làm thủ tục sang tên lại cho ông Th, bà S. Tại tòa, đại diện ủy quyền của ông Tr cũng thừa nhận việc này nhưng cho rằng ông Tr không sang tên lại cho ông Th, bà S là vì thủ tục tặng cho đất cho ông Tr đã hoàn tất, ông Tr đã đứng tên nên không đồng ý trả lại cho ông Th, bà S.

[2.2] Xét, về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị S với anh Nguyễn Thành Tr lập ngày 27/01/2014 tại Văn phòng công chứng CG thể hiện ông Th bà S tặng cho ông Tr là thành viên trong hộ hết 03 thửa đất trên là tài sản của hộ gia đình do ông Th, bà S đại diện hộ đứng tên GCN.QSDĐ cấp ngày 10/8/2011. Tại thời điểm này ngoài ông Th, bà S thì còn có ông Tr và anh D (anh D bị bệnh tâm thần) nhưng chưa được tòa án tuyên bố anh D mất năng lực hành vi dân sự. Khi công chứng hợp đồng tặng cho QSDĐ thì theo qui định tại điểm d khoản 1 Điều 35 Luật công chứng năm 2006 Công chứng viên phải xem GCN.QSDĐ, mà GCN.QSDĐ của ông Th, bà S cấp cho hộ gia đình thì Công chứng viên phải đối chiếu hộ khẩu tại thời điểm cấp đất. Tuy nhiên, công chứng viên không đối chiếu lại xác định thành viên trong hộ gia đình không có, nên chỉ có ông Th, bà S định đoạt là không phù hợp làm ảnh hưởng đến các thành viên khác trong hộ. Qua trích lục hồ sơ Công chứng thì có sổ khám bệnh tâm thần của anh D kèm theo, việc này Công chứng viên Võ Thị Tcho rằng ông Th kêu bỏ qua. Tuy nhiên tại khoản 4 Điều 35 Luật công chứng năm 2006 qui định *"Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe doạ, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì Công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, Công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng"* nhưng Công chứng viên lại chấp nhận bỏ qua thủ tục giám định của anh D thành viên trong hộ là vi phạm khoản 4 Điều 35 Luật công chứng năm 2006. Hơn nữa hợp đồng tặng cho này có 05 trang khi công chứng thì công chứng viên không có ký tên điểm chỉ từng trang, bà S là người không biết chữ khi điểm chỉ không ghi rõ việc điểm chỉ đó bằng ngón nào, của bàn tay nào, ,không mời người làm chứng là vi phạm khoản 6 Điều 35, khoản 2 Điều 41 Luật công chứng năm 2006. Địa điểm công chứng:

Theo lời khai của Công chứng viên ngày 27/11/2019, lời khai của ông Th và lời khai của người đại diện ủy quyền của ông Tr thì có căn cứ xác định là ông Th bà S và ông Tr ký tên vào hợp đồng tặng cho ngày 27/01/2014 địa điểm là tại nhà ông Th, bà S chứ không phải tại Văn phòng công chứng huyện CG. Lẽ ra Công chứng viên phải chứng thực tại địa điểm nhà ông Th, bà S. Nhưng công chứng viên không thực hiện việc này mà công chứng viên lại công chứng tại Văn phòng công chứng tại địa chỉ số 25, quốc lộ 50 Ô 2- Khu 2- Thị trấn CG, huyện CG là vi phạm khoản 2 Điều 39, khoản 3 Điều 41 Luật công chứng năm 2006. Ngoài ra lời khai của Công chứng viên cho rằng người yêu cầu công chứng là ông Nguyễn Văn Th nhưng qua trích lục hồ sơ tại Văn phòng công chứng thì phiếu yêu cầu là anh Nguyễn Thành Tr, chính lời khai này của Công chứng viên cũng mâu thuẫn nhau.

[2.3] Từ những nhận định trên hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị S với anh Nguyễn Thành Tr lập ngày 27/01/2014 tại Văn phòng công chứng CG đã vi phạm về mặt hình thức và nội dung, do đó bị vô hiệu kể từ khi xác lập. Nên ông Th bà S yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 27/01/2014 giữa ông Th, bà S và anh Nguyễn Thành Tr tại Văn phòng công chứng CG là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Tại tòa đại diện ủy quyền cho ông Tr cho rằng các phần đất ông Th, bà S tặng cho ông Tr là cấp cho hộ gia đình, thời điểm này có ông Th, bà S, ông Tr và anh D; ông Th, bà S định đoạt phần của mình cho ông Tr và ông Tr được 01 phần trong hộ thì xem như hợp đồng tặng cho lập ngày 27/01/2014 chỉ không có liệu lực phần của anh D nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy 01 phần hợp đồng tặng cho phần tài sản của anh D trong hộ. Xét, đề nghị của đại diện ủy quyền của ông Tr như nhận định trên là không phù hợp bởi vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị S với anh Nguyễn Thành Tr lập ngày 27/01/2014 tại Văn phòng công chứng CG đã vi phạm về mặt hình thức và nội dung, do đó bị vô hiệu kể từ khi xác lập nên Tòa sơ thẩm cũng không chấp nhận đề nghị này của đại diện ủy quyền ông Tr là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu của ông Th, bà S yêu cầu hủy các GCN.QSDĐ số vào sổ CS26343, CS26344, CS26345 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Nguyễn Thành Tr ngày 12/9/2016. Theo qui định mục 2 phần II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao qui định *"...khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển QSDĐ mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển nhượng đã được cấp GCN.QSDĐ hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy GCN.QSDĐ cấp cho người chuyển nhượng. Khi Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển QSDĐ vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án quyết định của tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCN.QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án"*. Như vậy, hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị S với anh Nguyễn Thành Tr lập ngày 27/01/2014 tại Văn phòng

công chứng CG vô hiệu về mặt hình thức và nội dung kể từ khi xác lập, hợp đồng tặng cho bị hủy thì xem như GCN.QSDĐ của ông Tr không có hiệu lực pháp luật, do đó ông Th, bà S yêu cầu hủy các GCN.QSDĐ số vào sổ CS26343, CS26344, CS26345 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Nguyễn Thành Tr ngày 12/9/2016 là không cần thiết mà khi bản án có hiệu lực pháp luật thì hộ ông Th, bà S được đăng ký xin cấp lại GCN.QSDĐ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với 03 thửa đất trên.

[5] Từ nhận định tại mục [1], [2], [3], [4] nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thành Tr và nội dung trình bày của đại diện của ông Tr, giữ nguyên án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Nguyễn Thành Tr phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ từ 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001230 ngày 26/12/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiềng Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 273; Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 131, 722 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 30, 34 Luật tố tụng hành chính 2015; Điều 131,722 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thành Tr; giữ nguyên án sơ thẩm số 69/2019/DSST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị S và anh Nguyễn Thành Tr lập ngày 27/01/2014 tại Văn phòng công chứng CG, tỉnh Tiền Giang.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS26343, CS26344, CS26345 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/9/2016 cho anh Nguyễn Thành Tr không còn hiệu lực.

Hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị S được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các thửa đất gồm:

- Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.317 m^2.

- Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.034 m^2.

- Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 14, diện tích 8.867m^2.

Tất cả các thửa đất trên đều tọa lạc tại ấp NT, xã TBT, CG, tỉnh Tiền Giang.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thành Tr phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001230 ngày 26/12/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiềng Giang. Ông Tr không phải nộp thêm.

3/ Quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo. kháng nghị.

4/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND.Tỉnh Tiền Giang.
- VKSND tỉnh Tiền Giang.
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang.
- Các đương sự (8).
- Lưu HS (02) VP (5) 20b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu