TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 63/2020/DS-PT
Ngày: 28-02-2020
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

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

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Ông Trần Quốc Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị M, sinh năm: 1934.

Địa chỉ: Ấp 2, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Xuân N, sinh năm 1992.

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn N, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Địa chỉ tạm trú: Đường số A, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 12 năm 2019).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Chí T, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Ấp 2, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc P, Công ty Luật TNHH Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Đoàn Thị Thanh V, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Ấp 2, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Đoàn Phú C, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Văn phòng Công chứng T.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố C, thị Trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng T: Ông Nguyễn Xuân Q - Trưởng Văn phòng.

4. Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố C, thị Trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Lê Hữu T1 – Chủ tịch.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Chí T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 6 năm 2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Hồ Thị M cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân N trình bày:

Bà Hồ Thị M và ông Đoàn Văn D là vợ chồng theo giấy hôn thú ngày 02 tháng 10 năm 1957. Quá trình chung sống bà M và ông D có tài sản chung là quyền sử dụng 10.150m^2 đất gồm các thửa số 695, 696, 697, 698, 819, 980 tọa lạc tại Ấp 2, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Bà M được Uỷ ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 12 năm 1997. Bà M là người trực tiếp canh tác sử dụng các thửa đất này. Khoảng năm 2014, 2015 Phạm Chí T là cháu ngoại của bà M đề nghị bà M đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập giấy ủy quyền cho T để T đi làm giấy tờ chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm lên đất thổ cư và giải quyết tranh chấp đất, tranh chấp ranh giới đất để không ai lấn chiếm. Bà M rất tin tưởng T nên T chở bà M ra phòng Công chứng T để ký tên. Bà M có ký tên nhưng không biết toàn bộ nội dung và cũng không ai đọc lại cho bà M biết. Thấy thời gian quá lâu mà ông T không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà trực tiếp gặp ông T để đòi lại nhưng ông T cứ hứa hẹn nhiều lần với lý do là đang làm thủ tục. Đợi hoài không thấy T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại nên vào tháng 5 năm 2019 bà M đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xin trích lục để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà được lãnh đạo Chi nhánh trả lời các thửa đất của bà M đã được cấp cho bà Đoàn Thị Thanh V là mẹ ruột T gồm các thửa đất số 696, 697, 698, 819. Còn thửa 695, thửa 980 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phạm Chí T bằng một hợp đồng tặng cho ngày 11 tháng 02 năm 2015 tại Phòng công chứng T.

Bà M xác định hai thửa đất 695, 980 là tài sản chung của bà M và ông D, chỉ có bà M ký tên vào hợp đồng tặng cho do bị lừa dối, tại trang thứ 1 và trang thứ 2 của hợp đồng không phải chữ ký của bà M. Vào năm 2006, bà và ông D đã lập di

chúc cho con trai là Đoàn Phú C 02 thửa đất trên. Thửa 695 bà M trực tiếp cấy lúa thu hoa lợi sinh sống, trên bờ thì bà M trồng cây. Thửa 980 thì bà M trồng dừa, dừa nước và các loại cây khác và là ngôi vườn trồng cây ăn trái, trên đất có căn nhà của bà M đang sinh sống và là nơi thờ cúng ông D. Hai thửa đất này do bà đang canh tác quản lý sử dụng nên bà không yêu cầu Tòa án đo đạc mà giữ nguyên thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 02 năm 2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Chí T được cấp đối với hai thửa đất trên.

Trong văn bản ngày 04 tháng 7 năm 2019, ngày 21 tháng 10 năm 2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Chí T trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông với bà Hồ Thị M được Phòng Công chứng T công chứng ngày 11 tháng 02 năm 2015 là đúng pháp luật vì bà M tự nguyện ký tên cho ông hai thửa đất 695, 980 với mục đích là muốn ông giữ gìn tài sản này cho bà M chứ ông không có ý định chiếm đoạt. Ông chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn về thực tế bà M vẫn đang canh tác sử dụng hai thửa đất này. Thửa 695 là bà M đang canh tác sản xuất trồng lúa, còn thửa 980 là ngôi vườn của bà M trồng cây lâu năm, cây dừa nước, trên thửa đất này có ngôi nhà của bà M đang cất nhà ở. Việc bà M cho ông T thửa đất 695, 980 thì ông Đoàn Văn D không ký tên nhưng ông D có biết việc này do ông D đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang về cho ông. Hơn nữa ông đang làm thủ tục cho bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 849 tại Ấp 2, xã M, huyện T. Trường hợp bà M và ông C đồng ý cho ông 2.000m^2 hoặc ½ thửa 695 (diện tích 4.598m^2 đất lúa) để ông canh tác và có nơi đi về thì ông đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu bà M, ông C không đồng ý thì ông yêu cầu Tòa án xét xử theo qui định của pháp luật. Bà M yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý. Bà M cho riêng ông đứng tên hai thửa đất này chứ vợ ông không liên quan gì đến hai thửa đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thanh V trình bày:

Bà là con gái ruột của bà Hồ Thị M với ông Đoàn Văn D và là mẹ ruột của Phạm Chí T. Ông D chết vào ngày 15 tháng 5 năm 2019. Tài sản gồm các thửa đất 695, 696, 697, 698, 819, 980 là tài sản chung của bà M và ông D. Bà M cho T hai thửa đất không có chữ ký của ông D nhưng ông D có biết. Bà cũng biết, còn ông C thì không biết. Vì vậy, bà M tặng cho đất ông T là đúng. Mục đích là để T giữ gìn hai thửa đất cho ông bà chứ T không chiếm đoạt. Bà M chưa giao hai thửa đất cho T. Thực tế bà M vẫn đang canh tác thửa 695 diện tích 4.598m^2 trồng lúa. Còn thửa 980 diện tích 3.216m^2 bà M vẫn trồng cây lâu năm, có căn nhà mà bà M đang sinh sống, thờ cúng ông D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Phú C trình bày:

Ông là con trai ruột của bà Hồ Thị M với ông Đoàn Văn D. Vào ngày 13 tháng 10 năm 2006 thì cha mẹ có lập di chúc cho ông các thửa đất 695, 696, 697, 698, 819, 980 tọa lạc tại Ấp 2 xã M, huyện T, tỉnh Long An do bà Hồ Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cha mẹ lập di chúc thì các con không

ai biết. Đến khi ông D chết ngày 15 tháng 5 năm 2019 thì ông C mới được biết có di chúc. Việc bà M cho ông T hai thửa đất 695, 980 không được sự đồng ý của ông D. Hơn nữa thửa 695 bà M đang canh tác trực tiếp sử dụng trồng lúa, còn thửa 980 thì bà M sử dụng trồng cây lâu năm thu hoạch hoa lợi và có căn nhà bà M đang sinh sống và là nơi thờ cúng ông Đoàn Văn D. Bà M đã bị T lừa dối đề nghị đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển mục đích, để giải quyết tranh chấp nhưng thực tế T đưa bà M đi làm thủ tục tặng cho hai thửa 695, 980 tại Phòng Công chứng T. T không những lừa dối bà M mà còn trái đạo đức xã hội. Bà M chỉ có 6 thửa đất thì bà Vân là mẹ của T lừa dối đứng tên hết 4 thửa, còn lại 2 thửa thì bị T lừa dối đứng tên giấy tờ đất luôn. Tại phiên tòa sơ thẩm, T xin ông và bà M cho 2.000m^2 đất hoặc ½ thửa 695 để có nơi đi về. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tổ chức hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122, 123, 126, 127, 131 Bộ luật Dân sự tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị M về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 02 năm 2015 giữa bên tặng cho là bà Hồ Thị M và bên được tặng cho là ông Phạm Chí T được Văn phòng Công chứng T công chứng số: 659 quyển 01/2015 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 11 tháng 02 năm 2015 bị vô hiệu.

2. Về lệ phí thẩm định, định giá: Ông Phạm Chí T phải chịu lệ phí thẩm định, định giá là 1.500.000 đồng. Do bà M đã nộp xong nên buộc ông Phạm Chí T phải hoàn trả cho bà Hồ Thị M với số tiền 1.500.000 đồng.

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Chí T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Bà Hồ Thị M không phải chịu án phí.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18 tháng 11 năm 2019 bị đơn ông Phạm Chí T gửi đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày cho rằng quyền sử dụng đất tặng cho ông Phạm Chí T là tài sản chung của ông D bà M, việc bà M ký tên vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất do bị nhầm lẫn với việc chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư. Ông T xin bà M cho 2.000m^2 đất chứng tỏ bà M là người có quyền sử dụng đất. Theo

thỏa thuận trong hợp đồng tặng cho thì bên tặng cho chuyển giao đất cho bên được tặng cho vào ngày chứng nhận hợp đồng, tuy nhiên thực tế không có việc giao nhận đất nên giữa các bên không có giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Phạm Chí T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng bà M đã tặng cho đất cho ông T và ông T có đủ điều kiện để canh tác đất, ông T có làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư nhưng đối với thửa đất số 849 là thửa đất bà M cất nhà ở không phải hai thửa đất bà M lập hợp đồng tặng cho ông T. Khi lập hợp đồng tặng cho thì không có mặt ông D nhưng chính ông D là người đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho bà M cất giữ vào năm 2012, sau đó ông D cũng biết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này.

Luật sư Nguyễn Ngọc P phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ nên đã quyết định không khách quan, cụ thể như sau:

Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã đại diện vượt quá phạm vi đại diện khi thay đổi yêu cầu khởi kiện từ hủy hợp đồng sang vô hiệu hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý đơn khởi kiện của bà M yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với căn cứ là lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật, đây là những căn cứ để vô hiệu hợp đồng không phải là hủy hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật không đúng tuyên vô hiệu hợp đồng là vượt quá phạm vi đại diện, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Về thu thập và công khai chứng cứ: Trong biên bản công bố chứng cứ ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Tòa án cấp sơ thẩm đã thể hiện không đúng và không đầy đủ các chứng cứ mà phía bị đơn đã nộp, trong khi biên bản giao nhận chứng cứ ngày 25 tháng 10 năm 2019 đã thể hiện các tài liệu là phía bị đơn đã nộp vi phạm khoản 2 Điều 96 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không bảo đảm nguyên tắc tranh tụng tại phiên tòa. Trong bản tự khai ngày 04 tháng 7 năm 2019, ông T khai không đúng nên đã rút lại lời khai này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã photocopy và đóng dấu đối chiếu bản chính ngoài ý chí của ông T.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định hoãn phiên tòa căn cứ Điều 227 và 230 Bộ luật Tố tụng Dân sự là không đúng căn cứ vì phiên tòa bị hoãn do bị đơn ông T vắng mặt có đơn xin hoãn phiên tòa trên cơ sở đề nghị của Kiểm sát viên.

Về nội dung vụ án: Ông T đã nộp các tài liệu chứng minh có việc chuyển mục đích thửa đất 849, còn hai thửa đất số 695, 980 là bà M tặng cho ông T một cách tự nguyện, việc ký hợp đồng trước mặt Công chứng viên, bà M đã ký tên vào phải chịu trách nhiệm pháp lý về hành vi tặng cho của mình, không có việc lừa dối trong việc tặng cho. Hai thửa đất trong hợp đồng tặng cho là tài sản riêng của bà M được thể hiện bằng các đơn xin xác nhận của bà M, đơn xin cấp quyền sử dụng đất thể hiện nguồn gốc đất của cha mẹ bà M, thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cá nhân bà M vào năm 1997, thời điểm này Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986 có hiệu lực pháp luật cho phép vợ chồng có quyền có tài sản riêng. Ông D chỉ chung sống với bà M trong khoảng thời

gian ngắn, sau khi ra tù năm 1971 ông D sống chung với bà Hồ Thị Q đến năm 2018 sau đó trở về chung sống cùng bà M cho đến khi chết. Việc ông D sống cùng bà Q thời kỳ này được pháp luật công nhận là hôn nhân hợp pháp, cho nên tài sản quyền sử dụng đất tặng cho đang tranh chấp không có liên quan đến ông D. Khi bà M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T, ông D cũng biết nhưng không có ý kiến gì. Bà M đã ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước mặt Công chứng viên phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình, hoàn toàn không có việc lừa dối trong việc giao kết hợp đồng.

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

Xét kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận vì các căn cứ sau:

Bà Hồ Thị M và ông Đoàn Văn D là vợ chồng có tài sản chung là các thửa đất số 695, 696, 697, 698, 819, 980 tại Ấp 2 xã M, huyện T, tỉnh Long An. Lúc còn sống thì ông D với bà M có lập bản di chúc được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Long An chứng thực để lại toàn bộ tài sản gồm các thửa đất trên cho con trai Đoàn Phú C, chứng tỏ ông D với bà M thống nhất đây là tài sản chung vợ chồng.

Bà Hồ Thị M cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà M đã lập cho ông Phạm Chí T do bị lừa dối là có căn cứ. Có sự việc bà M đã trực tiếp đòi ông T nhiều lần trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi biết ông T không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M đã gửi đơn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện T xin sao lục để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông T cho rằng khi ký hợp đồng không có chữ ký của ông D do đây là tài sản riêng của bà M và vì ông D đã bỏ đi rất lâu, nhưng thực tế cho thấy ông D và bà M vẫn sống chung một nhà đến khi ông D chết. Do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ có bà M ký tên tặng cho ông T thửa 695, 980 mà chưa được sự đồng ý bằng văn bản của ông D là trái với qui định tại điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng nêu trên bị vô hiệu là phù hợp. Do đó, kháng cáo của ông T là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Chí T được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Hồ Thị M khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông Phạm Chí T, Tòa án cấp sơ thẩm đã vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa bà M và ông T nên ông T đã kháng cáo.

[3] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T, Ủy ban nhân dân huyện T vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Văn phòng Công chứng T và Ủy ban nhân dân huyện T.

[4] Về xác định quan hệ tranh chấp: Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 6 năm 2019 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà M yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng với các căn cứ vô hiệu hợp đồng do hợp đồng vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, các bên không tranh chấp quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, trong khi áp dụng Điều 122, 123, 126, 127, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa chính xác. Tuy nhiên quá trình giải quyết nội dung của vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào điều kiện có hiệu lực của hợp đồng để giải quyết vụ án là đúng yêu cầu của đương sự và phù hợp các quy định của Bộ luật Dân sự. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và không vượt quá phạm vi đại diện được thỏa thuận trong giấy ủy quyền ngày 19 tháng 6 năm 2019 khi bà M cho ông N được toàn quyền quyết định mọi vấn đề ủy quyền.

[5] Về việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ và căn cứ hoãn phiên tòa: Tòa án cấp sơ thẩm đã không công khai chứng cứ đúng quy định tại khoản 2 Điều 211 Bộ luật Tố tụng Dân sự, ra quyết định hoãn phiên tòa chưa đúng căn cứ được thể hiện trong biên bản phiên tòa là có thiếu sót như trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tuy nhiên các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ các chứng cứ và sử dụng các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, các đương sự có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, thực hiện quyền tranh tụng để bảo vệ quyền lợi của mình nên không cần phải hủy bản án để thực hiện lại trình tự tố tụng này như đề nghị của Luật sư.

[6] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị M và ông Phạm Chí T được Công chứng viên Văn phòng Công chứng T chứng nhận vào ngày 11 tháng 2 năm 2015:

[6.1] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị M và ông Phạm Chí T được Công chứng viên Văn phòng Công chứng T chứng nhận vào ngày 11 tháng 2 năm 2015 là tuân thủ đúng điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, 467, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 là văn bản có hiệu lực pháp luật vào thời điểm xác lập hợp đồng; Điều 167 Luật Đất đai 2013.

[6.2] Xét ý chí giao dịch dân sự: Trong hợp đồng tặng cho có ghi rõ là các bên đã tự nguyện thỏa thuận, giao kết hợp đồng, nguyên đơn cho rằng căn cứ vào biên bản họp gia đình ngày 02 tháng 6 năm 2019 với nội dung "chỉ làm địa chính, làm thổ cư" và cuộc họp kết luận: Trong vòng 3 ngày ông T chở bà M đi lấy lại quyền sử dụng đất, để khẳng định ý chí của bà M là việc ký tên vào hợp đồng công chứng nhằm lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất chứ không lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, biên bản này không được ông T thừa nhận cũng không có chữ ký của ông T nên không có cơ sở khẳng định ý chí của bà M qua biên bản này. Tuy nhiên qua toàn bộ quá trình tranh chấp thấy rằng: Bà M yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không yêu cầu hủy hợp đồng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào năm 2006 bà M đã lập di chúc để quyền sử dụng đất cho ông C, nhưng lại lập hợp đồng tặng cho ông T. Ông T cũng trình bày đồng ý hủy hợp đồng tặng cho với điều kiện bà M cho lại ông T 2000m^2 đất, điều này cho thấy ý chí chủ quan của cả bà M và ông T đều không phải là xác lập giao dịch dân sự hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[6.3] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Các đương sự đều thừa nhận rằng, quyền sử dụng hai thửa đất số 695 và thửa 980 cùng tờ bản đồ số 4 là của bà M, bà M được công nhận quyền sử dụng đất bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 315116 ngày 06 tháng 12 năm 1997. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T cung cấp cho Tòa án thì toàn bộ quyền sử dụng đất của bà M có nguồn gốc đất khai vỡ vào năm 1956 và của cha mẹ để lại, như vậy quyền sử dụng đất này có trước khi bà M kết hôn với ông D. Vào thời điểm này Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959 có hiệu lực áp dụng thống nhất cho cả nước theo quy định bởi Nghị quyết số 76-CP ngày 25/3/1977 của Hội đồng Chính phủ hướng dẫn thi hành và xây dựng pháp luật thống nhất cho cả nước. Theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959 thì vợ chồng có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới, như vậy Luật Hôn nhân và Gia đình thời kỳ này không cho phép vợ chồng có tài sản riêng, tài sản của bà M cũng là tài sản chung với ông D. Giữa bà M và ông D tồn tại hôn nhân hợp pháp cho đến khi ông D chết vào ngày 15 tháng 5 năm 2019. Việc ông D chung sống người khác sau khi đã kết hôn với bà M theo trình bày của ông T cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của ông T không làm thay đổi mối quan hệ hôn nhân giữa bà M và ông D cũng như không thay đổi quyền sở hữu tài sản được xác lập theo Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của ông D đã vi phạm điều kiện về chủ thể, vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông T cho rằng ông D biết việc tặng cho nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó quyền sử dụng đất vẫn do bà M trực tiếp sử dụng là không có cơ sở.

[6.4] Theo quy định tại Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 được hướng dẫn tại Điều 13 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 thì việc định đoạt tài sản chung là bất động sản phải được sự thỏa thuận bằng văn bản của cả vợ và chồng, việc định đoạt tài sản của bà M không được ông D đồng ý là vi phạm pháp luật. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, cơ quan chức năng đã không xem xét đến ý kiến của ông D đã thực hiện việc chuyển nhượng cho các bên là chưa đủ căn cứ, vi phạm quy định tại Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005, vì tài sản chung của ông D bà M là tài sản chung hợp nhất chưa chia, nên một bên không thể thực hiện việc tặng cho khi chưa có sự đồng ý của bên còn lại. Mặt khác vào năm 2006 bà M và ông D đã lập di chúc để quyền sử dụng đất này lại cho ông C, di chúc này chỉ phát sinh hiệu lực khi người sau cùng chết theo quy định tại Điều 668 Bộ luật Dân sự, việc bà M lập hợp đồng tặng cho tài sản cho ông T đã định đoạt luôn phần tài sản của ông D là trái với ý chí định đoạt của ông D.

[6.5] Từ những căn cứ trên thì Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu là có cơ sở, vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn mà cần bác yêu cầu này.

[7] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Toàn bộ quá trình khởi kiện và tại phiên tòa, bà M cũng như người đại diện hợp pháp của bà M yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T được cấp từ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có thiếu sót, Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cũng không cần phải hủy bản án để giải quyết theo trình tự sơ thẩm

hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đảm bảo cho công tác thi hành án, Hội đồng xét xử sửa bản án về phần này. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thừa kế, đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Chí T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2019/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 35, 297, 147, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 122, 219, 467, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 13 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2014; Điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị M về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 02 năm 2015 giữa bên tặng cho là bà Hồ Thị M và bên được tặng cho là ông Phạm Chí T được Văn phòng Công chứng T công chứng số: 659 quyển 01/2015 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 11 tháng 02 năm 2015 bị vô hiệu.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thừa kế, đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với các thửa đất số 695, 980 tờ bản đồ số 4 tại ấp 2 xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với các thửa đất số 695, 980 tờ bản đồ số 4 tại ấp 2 xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Phạm Chí T phải chịu 1.500.000 đồng. Số tiền này bà M đã nộp tạm ứng nên ông Phạm Chí T phải nộp lại để hoàn trả cho bà Hồ Thị M.

3. Về án phí: Ông Phạm Chí T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004760 ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T. Ông T phải nộp tiếp là 300.000 đồng.

Bà Hồ Thị M không phải chịu án phí.

4. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

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

Các Thẩm Phán	**Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**
Trần Quốc Khánh – Trần Tấn Quốc	**Lê Thị Kim Nga**