| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 169 /2017/DS-PT
Ngày: 11-08-2017
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 ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

***- Thư ký phiên tòa****:* Bà Hồ Thị Đào.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 08 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Tỉnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1948;

(Ông B bị mất năng lực hành vi dân sự)

Người đại diện theo pháp luật cho ông B: Bà Nguyễn Thị Út T, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: 08, ND, khóm 1, phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949;
Địa chỉ: 08A, ND, khóm 1, phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Nguyễn Thành B1, sinh năm 1950;

2. Anh Nguyễn Thanh A, sinh năm 1980;

3. Chị Nguyễn Thị Trâm A1, sinh năm 1982;

4. Chị Nguyễn Thị Thủy T2, sinh năm 1984;

Người đại diện hợp pháp của ông B1, anh An, chị Anh, chị T2 là bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949 (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 11 năm 2013).

Cùng địa chỉ: 08A, ND, khóm 1, phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ủy ban nhân dân thành phố S;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh C - Phó Chủ tịch UBND thành phố S. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

6. Quỹ tín dụng nhân dân T4;

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường S1 - Chủ tịch HĐQT;

7. Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đ.

Đại diện theo pháp luật bà Mai Trúc L - Trưởng phòng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Trụ sở: 169, HV, phường 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

8. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1970 (nguyên là Công chứng viên Phòng Công chứng số 01 tỉnh Đ).

Địa chỉ: Số 1792, tổ 2, ấp H, xã H1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Út T, sinh năm 1958; Là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị Út T với tư cách là người đại diện cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày*:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 241, tờ bản đồ 29 diện tích 71,9m$^2$ ,tọa lạc tại khóm 1, phường 1, Tp S, hiện do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện tại các mốc 1-2-3-4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/03/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc phần đất trước đây của ông Nguyễn Văn C là cha của ông B thuê của ông Nguyễn Tấn Đ để cất nhà ở vào năm 1957 có diện tích 540m$^2$. Năm 1974, ông Nguyễn Văn P (là con của ông C và là anh của ông

B) mua lại phần đất này để cho cha mẹ là ông C, bà M quản lý, sử dụng. Ông P không có ở tại phần đất này mà ở Bà Rịa Vũng Tàu.

Năm 1976 ông C chết, bà M cùng các con trong đó có ông B, bà T1 tiếp tục quản lý sử dụng phần đất trên.

Năm 1981 ông P xuất cảnh sang Mỹ, trước khi sang Mỹ ông P có lập tờ chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay gửi về cho ông B, nội dung là ông P mua đất để cho cha mẹ ở, khi nào cha mẹ chết để lại nhà đất cho ông B thừa hưởng và toàn quyền sử dụng với điều kiện không được bán hoặc sang nhượng lại cho bất kỳ ai ngoại trừ vợ con của ông B. Nếu muốn bán, sang nhượng phải có sự đồng ý của ông P.

Năm 1985 bà M chết, ông B, bà T1, bà S1 ở tại căn nhà này tiếp tục quản lý sử dụng.

Năm 1991, ông Nguyễn Thành L1 (em ông B) cũng làm tờ nhượng quyền tài sản nhà đất cho ông B.

Đồng thời năm 1991, ông B với bà T kết hôn và bà T về sống chung gia đình ông B tại phần đất và căn nhà này.

Năm 1992, ông B kê khai, đến năm 1993 được cấp giấy CNQSD đất diện tích 420m$^2$ thửa 557, tờ bản đồ 2. Thời điểm này, ông B kê khai là do anh P cho.

Ngày 05/03/1996 các anh em ông B lập tờ nhượng quyền thừa kế nhà đất của cha mẹ để lại cho ông B, không có tên bà T.

Ngày 10/03/1996, bà T đi đăng ký quyền sở hữu nhà vì thời điểm đó bà T cho rằng ông B bị bệnh tâm thần. Khi kê khai, bà T ghi tên ông B do trong mẫu kê khai có phần ghi tên vợ và chồng.

Năm 1999, ông B có kê khai đất bổ sung do năm 1993 kê khai thiếu diện tích đất và ông B được cấp thêm thửa 3699 diện tích 143,6m$^2$. Tổng cộng ông B được cấp 563,2m$^2$ trong đó: thửa 557 diện tích 420m$^2$ đất thổ và thửa 3699 diện tích 143,6m$^2$ đất LNK.

Ngày 02/01/2007, Ủy ban thành phố S cấp giấy chứng nhận QSH nhà cho ông B, bà T.

Sau đó, bà T1 có khiếu nại cho rằng nhà đất của cha mẹ để lại cho ông B được thừa kế. Bà T không được thừa hưởng nên Ủy ban nhân dân Phường 1 giải quyết (cụ thể cán bộ tư pháp Phường) có yêu cầu bà T giao lại giấy chứng nhận QSD đất để giải quyết nhưng bà T nói đã thất lạc nên không có giao nộp.

Ngày 29/07/2011, Ủy ban ra Quyết định số 1266/QĐUBND hủy bỏ giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông B vào năm 1993 và điều chỉnh cấp lại giấy CNQSDĐ khác cho ông B, cụ thể:

Điều chỉnh diện tích 3699, tờ bản đồ số 2 từ 143,6m$^2$ giảm còn 118,4m$^2$, nhập 02 thửa 3699 và thửa 557 thành thửa 39, tờ bản đồ 29 diện tích 538,4m$^2$ trong đó 420m$^2$ đất ODT và 118,4m$^2$ đất CLN .

Ngày 30/09/2011, ông B ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị T1 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ. Khi ông B tặng cho đất bà T1, thì bà T phát hiện và có gửi đơn tại Ủy ban xin ngăn chặn nhưng không được giải quyết.

Ngày 07/11/2011, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từ thửa 575 thành thửa 241, tờ bản đồ 29. Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ bà T1 đã cất nhà kiên cố ở đến nay.

Bà T cho rằng, tại thời điểm tặng cho thì ông B đã mất năng lực hành vi dân sự và phần đất này là tài sản chung của ông B, bà T nên việc ông B tự ý tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 mà không có sự đồng ý của bà T là không hợp pháp.

Nay bà T đại diện cho ông B yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với bà Nguyễn Thị T1 lập ngày 30/9/2011 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ; Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01057 diện tích 71,9m$^2$ thuộc thửa 241 do UBND thành phố S cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 01/11/2011; Đồng thời, yêu cầu bà T1 và những người trong hộ là ông Nguyễn Thành B1, anh Nguyễn Thanh A, chị Nguyễn Thị Trâm A1, chị Nguyễn Thị Thuỷ T2 di dời nhà và tài sản trả lại phần đất mà ông B đã tặng cho bà T1 có diện tích 71,9m$^2$, thuộc thửa 241, do bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, cho ông B, bà T quản lý sử dụng, thể hiện tại vị trí các mốc 1-2-3-4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/03/2014 của Văn phòng đăng ký QSD đất. Bà T sẽ hỗ trợ di dời cho bên bà T1 số tiền 5.000.000đồng và đồng ý cho hộ bà T1 diện tích 48m$^2$ (CLN), đất do bà T đứng tên, toạ lạc phường A2. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

*- Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên toà bà Nguyễn Thị T1 với tư cách là bị đơn và là người được những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông B1, anh A, chị A1, chị T2 ủy quyền trình bày*:

Phần đất và căn nhà ông B, bà T đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của cha mẹ bà T1, ông B để lại. Năm 1993, anh chị em của bà thống nhất để cho ông B đại diện kê khai và ông B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 420m$^2$ thuộc thửa 557, tờ bản đồ 2.

Ngày 02/01/2007, bà T tự ý đi kê khai phần căn nhà trên đất tại thửa 557 của cha mẹ để lại cho bà T, ông B đứng tên và Ủy ban cấp giấy chứng

nhận QSH nhà cho ông B, bà T. Tuy nhiên, sau đó bên bà T1 phát hiện nên khiếu nại; Ủy ban có yêu cầu bà T giao lại giấy chứng nhận QSH nhà để giải quyết nhưng bà T không giao nộp nên Ủy ban đã ra quyết định hủy bỏ giấy CNQSH nhà và cấp lại giấy CNQSDĐ cho cá nhân ông B đứng tên sau này đổi thành thửa 39 tờ bản đồ 29 diện tích 538,4m$^2$.

Tháng 07/2011, ông B thực hiện việc tách một phần thửa 39 với diện tích 71,9m$^2$ để bổ sung thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1. Ngày 30/09/2011, ông B tiến hành thủ tục tặng cho bà T1 71,9m$^2$ tách từ thửa 39 và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 07/11/2011 thành thửa 241, tờ bản đồ 29. Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ bà T1 đã cất nhà kiên cố ở đến nay.

Nay bà T1 xác định, ông B tặng cho bà T1 diện tích 71,9m$^2$ là hợp pháp vì phần đất này là của anh em bà T1 được thừa kế chung, ông B chỉ đứng tên đại diện và ông B được quyền tách chia đất cho bà T1, không liên quan gì đến bà T và đây không phải là tài sản chung của ông B, bà T nên bà T1 cùng những người trong hộ ông B1, anh A, chị A1, chị T2 không đồng ý theo yêu cầu của bà T, ông B và cũng không đồng ý di dời nhà trả lại đất. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

*- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Mai Trúc L đại diện Phòng công chứng số 01 tỉnh Đ có ý kiến như sau*:

Ngày 30/09/2011, Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ có công chứng việc ông B ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị T1 phần đất có diện tích 71,9m$^2$ thuộc thửa 241 tách từ thửa 39, tờ bản đồ 29 phần đất do ông B đứng tên giấy QSDĐ. Trình tự thủ tục công chứng thực hiện đúng theo qui định của pháp luật vì trước và tại thời điểm công chứng không có văn bản tài liệu nào chứng minh ông B bị bệnh tâm thần phân liệt di chứng, không đủ năng lực chịu trách nhiệm dân sự. Đến ngày 24/10/2011, Tòa án S mới tuyên bố ông B mất năng lực hành vi dân sự. Do đó, Phòng công chứng xác định việc Phòng công chứng công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B với bà T1 ngày 30/09/2011 là đúng theo qui định của pháp luật.

*- Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên toà hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T3 trình bày*:

Ngày 30/9/2011, ông B và bà T1 đến Phòng công chứng số 01 tỉnh Đ yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho QSD đất, ông T3 được phân công tiếp nhận và giải quyết hồ sơ của ông B, bà T1 như sau:

Sau khi tiếp nhận, kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ. Ông T3 nhận thấy hồ sơ yêu cầu của ông B, bà T1 đầy đủ, thể hiện ý chí, ý định giao kết hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật.

Lúc này, ông B không có biểu hiện bất thường, làm chủ được hành vi của mình và không có căn cứ nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của ông B. Do đó, tại thời điểm công chứng ông B có đủ năng lực hành vi dân sự. Như vậy, ông T3 khẳng định việc công chứng hợp đồng tặng cho QSD đất số 6905 quyển 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2011 giữa ông B với bà T1 là đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

*- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Thanh C là người đại diện theo ủy quyền của Uỷ ban nhân dân thành phố S có ý kiến như sau:*

Việc Ủy ban cấp giấy CNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa 241 diện tích 71,9m$^2$ vào ngày 07/11/2011 là đúng theo trình tự thủ tục luật định. Do đó, Uỷ ban không đồng ý huỷ giấy chứng nhận QSD đất số CH 01057 diện tích 71,9m$^2$ thửa 241, tờ bản đồ số 29 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T1. Ngoài ra, Ủy ban không có yêu cầu gì khác.

*- Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Trường S1 đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân T4 có ý kiến như sau trình bày:*

Ngày 04/09/2012, bà Nguyễn Thị T1 có thế chấp giấy CNQSDĐ thửa 241 để vay số tiền 70.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng. Thời hạn vay 24 tháng đến ngày 04/09/2014 hiện tại bà T1 đã trả số tiền trên xong.

Tuy nhiên, đến ngày 26/8/2016 bà T1 tiếp tục thế chấp QSD đất thửa 241 tại Quỹ tín dụng để vay số tiền 20.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng là đến ngày 26/8/2017.

Nay giữa bà T1 và ông B, bà T có tranh chấp yêu cầu bà T1 di dời nhà trả đất, liên quan đến tài sản thế chấp nhưng Quỹ tín dụng không khởi kiện bà T1 đối với hợp đồng vay trong vụ kiện này. Nếu đến hạn mà bà T1 không thực hiện hợp đồng thì Quỹ tín dụng sẽ khởi kiện bà T1 bằng vụ kiện dân sự khác. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố S đã quyết định:

- Bác toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Út T là người đại diện theo pháp luật cho ông Nguyễn Văn B về việc: yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị T1 di dời nhà trả lại cho ông Nguyễn Văn B phần đất có diện tích 71,9m$^2$, thuộc thửa 241, tờ bản đồ 29 hiện do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên giấy CNQSDĐ và đang quản lý sử dụng, thể hiện tại mốc 1-2-3-4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/03/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với bà Nguyễn Thị T1 lập ngày 30/9/2011 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ; yêu cầu huỷ giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01057 diện tích 71,9m$^2$ thửa 241 do UBND thành phố S cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 01/11/2011.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Út T đại diện cho ông Nguyễn Văn B nộp 14.380.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Út T đại diện cho ông B đã nộp 5.392.500đồng theo biên lai số 15454 ngày 06/11/2013. Do đó, bà T đại diện cho ông B còn phải nộp tiếp 8.987.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

- Về chi phí thẩm định, định giá:

Bà Nguyễn Thị Út T đại diện cho ông Nguyễn Văn B nộp toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 2.590.916 đồng (bà T đã nộp xong ).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 22/5/2017, bà T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố S.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà T đại diện cho ông B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo;

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà T.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà T đại diện cho ông B; Sửa 01 phần án sơ thẩm theo hướng: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đại diện cho ông B về việc yêu cầu hộ bà T1 di dời nhà và các tài sản khác để trả lại đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất đang tranh chấp có diện tích là 71,9m$^2$ thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khóm 1, phường 1, thành phố S, hiện do Nguyễn Thị T1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/11/2011. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 đã cất 01 căn nhà kiên cố ở cho đến nay.

[2] Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 đang thế chấp vay tiền ở Quỹ tín dụng T4, thành phố S; Quỹ tín dụng có văn bản không có ý kiến và cũng không có yêu cầu đối với việc vay nợ của bà T1. Do đó, cấp sơ thẩm không đặt vấn đề xem xét đối với quan hệ tranh cấp này là phù hợp pháp luật.

[3] Bà T là người đại diện theo pháp luật của ông B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án thành phố S. Tại phiên tòa hôm nay, bà T đại diện theo pháp luật của ông B yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, bà T vì bà T cho rằng việc ông B ký vào Hợp đồng để tặng cho bà T1 diện tích 71,9m$^2$ thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại khóm 1, phường 1, thành phố S là không hợp pháp vì tại thời điểm ông B ký hợp đồng tặng cho tại phòng Công chứng số 1, tỉnh Đ ngày 30/9/2011 cũng là ngày cơ quan chuyên môn xác định ông B bị bệnh tâm thần phân liệt, mất năng lực hành vi dân sự; việc bà T trình bày nội dung này và cung cấp chứng cứ chứng minh là hoàn toàn có căn cứ. Do đó, về mặt trình tự thủ tục ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B và bà T1 được xác lập vào ngày 30/9/2011 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ là không phù hợp pháp luật.

[4] Tuy nhiên, xét về nguồn gốc phần đất mà bên bà T đang có tranh chấp với bà T1 được bà T thừa nhận và xác định là của cha mẹ ông B để lại; cá nhân ông B được thừa kế, không phải là tài sản của ông B, bà T được thừa kế chung, cũng không phải do ông B, bà T tạo lập ra (Bút lục 527). Điều này cũng phù hợp với nội dung tờ nhượng quyền thừa kế của anh, em ông B vào ngày 05/03/1996 đều thể hiện rõ là để lại cho ông B được thừa hưởng, không có để lại cho bà T. Căn cứ vào văn bản thỏa thuận của các anh, chị, em ông B vào năm 2007 do Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố S xác nhận với nội dung thống nhất cho bà T1 01 phần đất để cất nền nhà. Do đó, để thực hiện việc thỏa thuận trên vào ngày 26/8/2011 ông B đã làm đơn xin tách 01 phần thửa 39, tờ bản đồ 29 diện tích 538,4m$^2$ (do cá nhân ông B đứng tên) ra thành thửa 241 diện tích 71,9m$^2$ tờ bản đồ 29. Qua đó, cho thấy việc ông B thực hiện tách 01 phần thửa 39 thành thửa 241 diện tích 71,9m$^2$ là thể hiện ý chí của ông B trước khi làm thủ tục tặng cho QSDĐ cho bà T1; Căn cứ vào văn bản ngày 20/5/2014 của Ủy ban thành phố S đã xác định phần đất đang có tranh chấp được tách ra từ quyền sử dụng đất do cá nhân ông B đứng tên;

đều này đồng nghĩa với quyền tự định đoạt đối với quyền của người sử dụng đất là ông B theo quy định của Luật đất đai.

[5] Qua những phân tích ở trên cho thấy, việc ông B ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 diện tích là 71,9m$^2$ tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ; mặc dù về mặt thủ tục pháp lý là không phù hợp nhưng về nội dung không trái với ý chí của ông B, thể hiện quyền định đoạt về quyền sử dụng đất của ông B; căn cứ vào hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất mà Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ đã chứng thực thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 của Ủy ban nhân dân thành phố S được ban hành là đúng thẩm quyền, phù hợp nội dung, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 30/9/2011 và không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01057 diện tích 71,9m$^2$ thửa 241, đã cấp cho bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 01/11/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố S. Công nhận cho bà Nguyễn Thị T1 được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất đã được cấp có diện tích 71,9m$^2$ thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 29 thể hiện tại mốc 1-2-3-4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/03/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hộ bà T1 di dời nhà và các tài sản khác để trả lại đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là người đại diện hợp pháp cho ông B.

[6] Việc cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông B và bà T1 vào ngày 30/9/2011, cùng thời điểm với việc kết luận của cơ quan chuyên môn ông B bị mất năng lực hành vi dân sự để làm 01 trong những căn cứ cho việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm sửa lại cách nhận định trên cho phù hợp. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T đại diện cho ông B là có căn cứ.

[7] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa hoàn toàn phù hợp nên chỉ chấp nhận một phần đề nghị.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà T là người đại diện hợp pháp cho ông B phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 459, 630 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 48- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út T là người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Văn B;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Út T là người đại diện theo pháp luật cho ông Nguyễn Văn B về việc: yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị T1 di dời nhà trả lại cho ông Nguyễn Văn B phần đất có diện tích 71,9m$^2$, thuộc thửa 241, tờ bản đồ 29 hiện do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên giấy CNQSDĐ và đang quản lý sử dụng, thể hiện tại mốc 1-2-3-4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/03/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với bà Nguyễn Thị T1 lập ngày 30/9/2011 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01057 diện tích 71,9m$^2$ thửa 241 do UBND thành phố S cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 01/11/2011.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 71,9m$^2$, thuộc thửa 241, tờ bản đồ 29 hiện do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên giấy CNQSDĐ thể hiện tại mốc 1-2-3-4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/03/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Út T đại diện cho ông Nguyễn Văn B nộp 14.380.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Út T đại diện cho ông B đã nộp 5.392.500đồng theo biên lai số 15454 ngày 06/11/2013. Do đó, Bà T đại diện cho ông B còn phải nộp tiếp 8.987.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Út T đại diện cho ông Nguyễn Văn B phải nộp 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 13603 ngày 22/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

3. Về chi phí thẩm định định định giá:

Bà Nguyễn Thị Út  T đại diện cho ông Nguyễn Văn B nộp toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 2.590.916 đồng (bà  T đã nộp xong ).

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng KTNV TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP. S;
- Chi cục THADS TP. S;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM P-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**(Đã ký và đóng dấu)**
**Nguyễn Thị Võ Trinh**