

Bản án số: 55/2021/DSPT
Ngày: 19/3/2021
V/v “Yêu cầu hủy hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Thắm

Ông Võ Công Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Thị T (chết ngày 10/12/2020)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết H

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn Văn T1 (văn bản ủy quyền ngày 07/01/2021) (có mặt)

2. Bà Tạ Thị Mỹ T2

3. Chị Nguyễn Thị Huyền T3

4. Chị Nguyễn Thị Thanh T4

5. Cháu Nguyễn Linh Gia T5

Người đại diện hợp pháp của cháu Trâm: Bà Tạ Thị Mỹ T2 là mẹ ruột cháu T5 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của bà T2, chị T3, chị T4: Bà Nguyễn Thị Tuyết H; cư trú tại: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (văn bản ủy quyền ngày 26/3/2020). (có mặt)

- *Bị đơn*: Chị Nguyễn Thị Tuyết L; cư trú tại: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Hữu Ph; cư trú tại: số nhà 523 đường N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 03/10/2019) (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn H1
2. Bà Võ Thị Qu
3. Chị Nguyễn Thị Thúy K

Cùng cư trú tại: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của ông H1, bà Qu, chị K: Anh Trần Hữu Ph; cư trú tại: số nhà 523 đường N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 21/5/2020, ngày 03/10/2019).

4. Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định; địa chỉ: Tổ 3, khu vực 1, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Quang D – Trưởng phòng (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Chị Nguyễn Thị Tuyết L – Bị đơn; Chị Nguyễn Thị Thúy K và bà Võ Thị Qu – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị Tuyết H đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Tạ Thị Mỹ T2, chị Nguyễn Thị Huyền T3, chị Nguyễn Thị Thanh T4 trình bày:

Cụ Nguyễn Thị T (chết ngày 10/12/2020), cụ Nguyễn Văn Đ (chết trước năm 1993 nhưng cụ thể năm nào không nhớ) là cha mẹ bà. Cha mẹ có 03 người con chung gồm:

Ông Nguyễn Văn T6 (chết 2016). Ông T6 có vợ là bà Tạ Thị Mỹ T2 và 03 người con: Nguyễn Thị Huyền T3, Nguyễn Thị Thanh T4 và Nguyễn Linh Gia T5,

Ông Nguyễn Văn H1

và bà là Nguyễn Thị Tuyết H.

Cha bà chết không để lại di chúc. Trước năm 1975, ông bà ngoại có cho 04 mẹ con bà thừa đất số 591, tờ bản đồ số 4, diện tích 64m² tại thôn M (nay là

khu phố M), thị trấn T để xây nhà ở vì lúc này cha bà có vợ bé và đang ở với vợ bé. Ông T6 và bà lập gia đình và đều sinh sống tại Gia Lai, ông H1 lập gia đình ở chung với mẹ tại nhà, đất nêu trên. Sau đó, ông H1 mua nhà đồng thời tách hộ riêng nhưng vợ ông H1 là bà Võ Thị Qu và các con ông H1 là chị Nguyễn Thị Tuyết L, chị Nguyễn Thị Thúy K vẫn ở chung với mẹ bà và có tên trong hộ khẩu của mẹ bà.

Năm 2018, thực hiện dự án mở rộng tuyến đường DT 640, nhà đất của gia đình bà ở khu phố M bị giải tỏa trắng nên được Nhà nước đền bù và cấp đất tái định cư cho hộ gia đình bà thửa đất 330, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m², khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH07144 ngày 30/11/2018 cho hộ gia đình do mẹ bà là cụ Nguyễn Thị T đứng tên chủ hộ. Mẹ bà cất nhà ở chung với vợ con ông H1. Cũng trong năm 2018, gia đình ông H1 lợi dụng mẹ bà lúc đó tuổi đã cao, đầu óc không còn minh mẫn và thường xuyên đau ốm để lừa mẹ ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 330, tờ bản đồ số 21 cho con ông H1 là chị Nguyễn Thị Tuyết L tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định. Chị L đã được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện T chỉnh lý quyền sử dụng đất vào GCNQSDĐ mà UBND huyện T đã cấp cho hộ gia đình do mẹ bà đứng tên chủ hộ.

Khi mẹ bà còn sống, mẹ bà đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3520, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 3 tỉnh Bình Định, chứng thực ngày 05/12/2018 giữa bên tặng cho là mẹ bà, bà Võ Thị Qu, chị Nguyễn Thị Thúy K và bên được tặng cho chị Nguyễn Thị Tuyết L; hủy phần chỉnh lý chuyển quyền sử dụng đất từ hộ mẹ bà sang cho chị L mà Chi nhánh đăng ký đất đai huyện T đã ký xác nhận vào ngày 21/12/2018 trong GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07144, ngày 30/11/2018 của UBND huyện T cấp cho hộ mẹ bà và buộc chị L phải có nghĩa vụ giao lại GCNQSDĐ nói trên. Yêu cầu khởi kiện của mẹ bà được Tòa chấp nhận nhưng bị đơn là chị L kháng cáo. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 10/12/2020 mẹ bà chết nên bà và vợ con của ông Nguyễn Văn T6 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của mẹ bà tiếp tục khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu của mẹ bà khi còn sống.

Anh Trần Hữu Ph là đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 30/11/2018, hộ cụ Nguyễn Thị T được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 330, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m² tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định số CH07144. Tại thời điểm xác lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ hộ cụ T có 04 nhân khẩu gồm: cụ T, bà Võ Thị Qu, chị Nguyễn Thị Thúy K và chị Nguyễn Thị Tuyết L (theo nội dung Công văn số 612/UBND –TNMT ngày 25/5/2020).

Ngày 05/12/2018, cụ T, bà Qu và chị K thống nhất lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho chị Nguyễn Thị Tuyết L vì trong thời gian cụ T đau yếu chị L nghỉ việc ở Vũng Tàu về chăm sóc nên cụ T muốn tặng cho quyền sử dụng đất cho chị L. Hợp đồng đã được Phòng công

chứng số 3 tỉnh Bình Định chứng thực và đã được Chi nhánh đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý quyền sử dụng cho chị L vào trong GCNQSDĐ do cụ T đứng tên. Chị L không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì nguồn gốc đất là đất ở không cân đối giao quyền theo Nghị định 64/CP. Khi nhà nước thu hồi đất của hộ cụ T thì tiền đền bù hình thành từ thửa đất bị thu hồi là tài sản chung của hộ cụ T còn lô đất tái định cư không phải là tài sản hình thành từ thửa đất bị thu hồi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H1, bà Võ Thị Qu, chị Nguyễn Thị Thúy K:

Thông nhất như trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

- Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định trình bày:

Ngày 05/12/2018, công chứng viên Nguyễn Đoàn Tiến D đã tiếp nhận đầy đủ hồ sơ và chứng nhận đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3520, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2018 giữa bên tặng cho là hộ cụ Nguyễn Thị T và bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Tuyết L. Tại thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ bà T, Phòng Công chứng số 3 không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu nại gì về quyền sử dụng đất của cụ T đang có tranh chấp hay bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Tại thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên, các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc. Trước khi ký hợp đồng, các bên đã nghe công chứng viên thông qua toàn bộ nội dung của hợp đồng và đã đọc, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và đã tự nguyện ký, điểm chỉ vào hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của mình.

Bản án số 68/2020/DS-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị T:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3520, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng số 3, tỉnh Bình Định, chứng thực ngày 05/12/2018, giữa bên tặng cho cụ Nguyễn Thị T, bà Võ Thị Qu, chị Nguyễn Thị Thúy K và bên được tặng cho chị Nguyễn Thị Tuyết L.

- Hủy phần chỉnh lý chuyển quyền sử dụng đất từ hộ cụ T sang cho chị L mà Chi nhánh đăng ký đất đai huyện T đã ký xác nhận vào ngày 21/12/2018 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07144 ngày 30/11/2018 của UBND huyện T cấp cho hộ cụ Nguyễn Thị T.

- Buộc chị Nguyễn Thị Tuyết L phải hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07144 ngày 30/11/2018 của UBND huyện T cho cụ T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 13/7/2020, bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Qu, chị Nguyễn Thị Thúy K kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 3520 ngày 05/12/2018 tại Phòng công chứng số 3 là hợp pháp.

Ngày 22/7/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện T ra Quyết định kháng nghị số 116/QĐKNPT-VKS-DS và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thẩm quyền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Chấp nhận kháng nghị số 116/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân huyện T; hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 10/12/2020 nguyên đơn cụ Nguyễn Thị T chết. Cụ T có 03 người con là:

- Ông Nguyễn Văn T6 (chết 2016). Ông T6 có vợ là bà Tạ Thị Mỹ T2 và 03 người con: Nguyễn Thị Huyền T3, Nguyễn Thị Thanh T4 và Nguyễn Linh Gia T5,

- Ông Nguyễn Văn H1

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H

Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, các thừa kế của cụ Nguyễn Thị T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ T.

[1.2] Theo nguyên đơn, nguồn gốc thửa đất số 591, tờ bản đồ số 4, diện tích 64m², thôn M (nay là khu phố M), thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định là của vợ chồng cố Nguyễn Biếp Ch, Lê Thị Đ (cha mẹ của cụ Nguyễn Thị T) cho cụ T trước năm 1975. Cụ T có chồng là cụ Nguyễn Văn Đ. Tại thời điểm vợ chồng cố Ch cho đất để cụ T làm nhà ở, cụ Đ không ở chung với cụ T mà đi theo vợ nhỏ nhưng hôn nhân giữa cụ T và cụ Đ vẫn tồn tại. Theo Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 quy định: “vợ chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới” như vậy, nhà đất tại thửa đất số 591, tờ bản đồ số 4 tại thôn M, thị trấn T là tài sản chung của cụ T và cụ Đ. Cụ Đ đã chết trước năm 1993 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh

làm rõ cụ Đ có con riêng hay không? nếu có phải đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để họ có ý kiến đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của cụ Đ trong khối tài sản chung vợ chồng với cụ T.

[1.3] Năm 2018, thực hiện dự án mở rộng tuyến đường DT 640, nhà đất tại thửa đất số 591 của cụ T bị giải tỏa trắng nên được nhà nước đền bù và cấp đất tái định cư cho hộ gia đình cụ T thửa đất 330, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m², khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định. UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ số CH07144 ngày 30/11/2018 cho hộ gia đình do cụ Nguyễn Thị T đứng tên chủ hộ. Cụ T đã xây dựng nhà ở và ở chung với bà Nguyễn Thị Qu (con dâu) và chị Nguyễn Thị Thúy K (cháu nội). Ngày 05/12/2018, cụ T, bà Qu và chị K thống nhất lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho chị Nguyễn Thị Tuyết L (cháu nội). Hợp đồng đã được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định chứng thực và đã được Chi nhánh đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý quyền sử dụng cho chị L vào trong GCNQSDĐ.

Ngày 19/6/2019, chị Nguyễn Thị Tuyết L thế chấp tài sản là 100m² đất ở theo GCNQSDĐ số CH 07144, số sổ CN 422102, cấp ngày 30/11/2018 cho Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn T để vay 150.000.000 đồng theo Hợp đồng Tín dụng số 335/2019/HĐTD ngày 19/6/2019. Ngày 12/8/2019, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án về “yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do cụ Nguyễn Thị T là nguyên đơn kiện bị đơn là chị Nguyễn Thị Tuyết L nhưng không đưa Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Từ những phân tích tại [1.2] và [1.3], Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vì vậy phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ngày 13/7/2020, bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Qu, chị Nguyễn Thị Thúy K kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 3520 ngày 05/12/2018 tại Phòng công chứng số 3 là hợp pháp. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như phân tích tại [1.2] và [1.3] do đó Hội đồng xét xử phải hủy bản án sơ thẩm vì vậy không xem xét về nội dung. Yêu cầu của các đương sự sẽ được xem xét, giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án bị hủy nên theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Chấp nhận kháng nghị số 116/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân huyện T; hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 6 Điều 68; khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận kháng nghị số 116/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân huyện T; Hủy bản án sơ thẩm.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện T về “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, bà Tạ Thị Mỹ T2, chị Nguyễn Thị Huyền T3, chị Nguyễn Thị Thanh T4 và cháu Nguyễn Linh Gia T5 (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị T chết vào ngày 10/12/2020) với bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết L.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị Tuyết L, chị Nguyễn Thị Thúy K không phải chịu. Hoàn lại cho chị L và chị K mỗi người 300.000 đồng theo các Biên lai số 0000721 và 0000722 ngày 07/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Tuấn Anh

