

Bản án số: 186/2020/DS-PT

Ngày: 13-9-2020

V/v: “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tấn Trường

Ông Nguyễn Tấn Long

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thư ký Toà án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** Ông Lê Văn Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 201/2020/TLPT-DS ngày 03/6/2020, về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 21/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Chị Phan Thị L, sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn B, xã P (nay là xã H), huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Vũ Xuân H

Địa chỉ: tỉnh Quảng Bình;

*** Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn B, xã P (nay là xã H), huyện B, tỉnh Quảng Bình;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồ Lý H – Văn phòng Luật sư Hồ Lý H; Địa chỉ: tỉnh Quảng Bình.

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

- Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần P - Giám đốc.

- Ủy ban nhân dân xã P (nay là xã H), huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Ánh N — Chủ tịch.

Người kháng cáo: Bị đơn - Chị Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn chị Phan Thị L và đại diện theo ủy quyền của chị L (viết tắt là nguyên đơn) trình bày:

Năm 2011 nguyên đơn kết hôn với anh Nguyễn Duy T ở xã P, huyện B. Sau khi kết hôn vợ chồng nguyên đơn sống trên diện tích 1.708m² tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 xã P, huyện B của vợ chồng cụ Nguyễn Duy N, cụ Nguyễn Thị A đã chết là bố mẹ anh T. Năm 2015 anh Nguyễn Duy T1 và chị Nguyễn Thị T là anh chị ruột của anh T tặng cho thừa kế di sản của bố mẹ để lại, vì thế thửa đất này đã được ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BY 967459 ngày 05/3/2015 mang tên Nguyễn Duy T. Năm 2017 anh Nguyễn Duy T bị bệnh nặng (ung thư) đang điều trị tại Hà Nội, thì chị Nguyễn Thị T đã ra Hà Nội nơi anh T điều trị bệnh để anh T ký kết hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và mang hợp đồng này về UBND xã P chứng thực hợp đồng. Việc UBND xã P chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không có mặt anh Nguyễn Duy T khi chứng thực để kiểm tra việc anh T có tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất hay bị ép buộc là trái quy định của pháp luật, vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy GCNQSDĐ số CI 916154 ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho chị Nguyễn Thị T.

Bị đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:

Bố mẹ chị là cụ Nguyễn Duy N chết năm 2000, cụ Nguyễn Thị A chết năm 2002, hai cụ chết không để lại di chúc, hai cụ sinh được 03 người con gồm anh Nguyễn Duy T1, em Nguyễn Duy T và chị là Nguyễn Thị T, di sản hai cụ để lại có 1.708m² đất và 01 nhà cấp 4 tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 xã P, huyện B. Sau khi hai cụ chết em trai Nguyễn Duy T lập gia đình đã tôn tạo lại nhà và sinh sống trên diện tích đất là di sản của bố mẹ. Năm 2014 chị và anh T1 đã nhất trí lập hợp đồng tặng cho em trai Nguyễn Duy T toàn bộ diện tích đất của mình được hưởng là di sản của bố mẹ với mục đích sau này có điều kiện thì 03 anh em tiến hành chia di sản thừa kế của bố mẹ. Năm 2017 em trai Nguyễn Duy T bị bệnh nặng (ung thư) phải đi điều trị tại Hà Nội cần tiền chữa trị nên em T đã thỏa thuận bằng miệng bán cho chị 160m² đất (8 mét x 20 mét) với giá 250.000.000 đồng. Theo nguyện vọng của em T chị đã trình bày với cán bộ Tư pháp xã P để giúp soạn thảo hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và chị ra Hà Nội để em trai Nguyễn Duy T ký vào hợp đồng, ngày 19/01/2018 chị đã mang hồ sơ trình UBND xã P ký chứng thực hợp đồng, lúc ông Nguyễn Ngọc P

- Chủ tịch UBND xã P ký chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có mặt em T vì đang điều trị tại Hà Nội, sau đó chị được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ số CI 916154 ngày 05 tháng 02 năm 2018. Nay em dâu Phan Thị L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị và em trai Nguyễn Văn T và hủy GCNQSDĐ số CI 916154 chị không đồng ý và chị đã có đơn phản tố yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ.

Tại Công văn số 159/VPĐKĐĐ ngày 10 tháng 4 năm 2020, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Bình là đơn vị liên quan vụ án trình bày: Ngày 23 tháng 01 năm 2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai do nhận tặng cho quyền sử dụng đất và đề nghị cấp GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979 trú tại xã P, huyện B (nhận tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1983) đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 với diện tích 1.708m² tại thôn B, xã P; ông Nguyễn Duy T được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BY 967459 ngày 03/5/2015. Tại hồ sơ biến động đất đai thể hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Tuyên được UBND xã P chứng thực ngày 19/01/2018. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99, điểm c Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định Chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT - BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên & Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở gắn liền với đất, thì việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị T đảm bảo điều kiện theo quy định. Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện B lập hồ sơ chuyển đến Văn phòng đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị T. Việc đăng ký biến động đất đai và cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị T đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, do đó Văn phòng đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị T.

Ông Nguyễn Ngọc P (nguyên Chủ tịch UBND xã P nay là Phó Chủ tịch UBND xã H) đại diện UBND xã H trình bày:

Năm 2018, UBND xã P nhận được yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về yêu cầu chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy T và bà T, do ông T và bà T là chị em ruột, việc tặng cho tài sản có nguồn gốc là di sản thừa kế của bố mẹ để lại, trên cơ sở đề xuất của cán bộ tư pháp và thấy chữ ký trong hợp đồng tặng cho đúng của ông Nguyễn Duy T nên thay mặt UBND xã ông đã ký chứng thực hợp đồng. Khi ký chứng thực không có mặt ông T, chỉ có một mình bà T, UBND xã H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định để đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 21/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 34, khoản 2 Điều 217 và Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các khoản 3, 4 và 5 Điều 40, khoản 1 và khoản 3 Điều 41 Luật công chứng năm 2014; Điều 123, Điều 129 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của chị Phan Thị L về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Duy T và chị Nguyễn Thị T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 916154 ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho chị Nguyễn Thị T.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Duy T và chị Nguyễn Thị T được ủy ban nhân dân xã P (nay là xã H) chứng thực ngày 19 tháng 01 năm 2018 bị vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 916154 ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho chị Nguyễn Thị T.

4. Kiến nghị ủy ban nhân dân huyện B và Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Bình phục hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 967459 ngày 03/5/2015 của UBND huyện B cấp cho anh Nguyễn Duy T.

5. Đình chỉ xét xử đối với phần tố yêu cầu chia di sản thừa kế 1.708m² đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 thôn B, xã H, huyện B của bà Nguyễn Thị T, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/4/2020 bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Nguyễn Thị T là đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư Hồ Lý H trình bày:

Bị đơn có yêu cầu phản tố về chia thừa kế di sản của vợ chồng cụ Nguyễn Duy N và cụ Nguyễn Thị A. Ông Nguyễn Duy T1 có yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết các yêu cầu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Vì vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Bị đơn thừa nhận UBND xã P, huyện B ký chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có mặt anh Nguyễn Duy T, phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Ngọc P, nguyên Chủ tịch UBND xã P (người đã ký chứng thực hợp đồng). Việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như trên là vi phạm qui định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Thừa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.708m² tại thôn B, xã P (nay là xã H) có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Nguyễn Duy N và cụ Nguyễn Thị A, hai cụ chết không để lại di chúc, hai cụ có 03 người con gồm anh Nguyễn Duy T1, chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Duy T. Năm 2014 anh Nguyễn Duy T1, chị Nguyễn Thị T tặng cho anh Nguyễn Duy T toàn bộ di sản thừa kế quyền sử dụng đất của mình được hưởng, nên thửa đất này được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 967459 ngày 05/3/2015 mang tên anh Nguyễn Duy T.

[2] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Duy T và chị Nguyễn Thị T được UBND xã P, huyện B chứng thực ngày 19/01/2018, thấy rằng: Tháng 01 năm 2018 anh Nguyễn Duy T bị bệnh nặng đang điều trị tại Bệnh viện quân y 103, chị T đã mang hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Duy T và chị Nguyễn Thị T ra Hà Nội nơi anh T chữa bệnh để ký, 01 ngày sau bị đơn đến UBND xã P, huyện B ký chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không có mặt anh Nguyễn Duy T. Ông Nguyễn Ngọc P nguyên Chủ tịch UBND xã P (người đã ký chứng thực hợp đồng) khai vào ngày 19/01/2018 ông P đã ký chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh T và chị T nhưng không có mặt anh T (bút lục 133, 139). Lời khai của bị đơn và ông P phù hợp với hồ sơ bệnh án điều trị của anh Nguyễn Duy T (bút lục 13), thể hiện ngày 19/01/2018 anh Nguyễn Duy T đang điều trị bệnh (ung thư) tại Bệnh viện Quân y 103, Hà Nội.

[3] Như vậy việc UBND xã P chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh T và chị T nhưng không có mặt anh Nguyễn Duy T lúc ký chứng thực hợp đồng để kiểm tra sự tự nguyện, minh mẫn và nhận thức, làm chủ được hành vi của anh T khi xác lập giao dịch. Việc chứng thực này đã vi phạm vào các khoản 2 và 3 Điều 26 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/12/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

[4] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Duy T và chị Nguyễn Thị T được UBND xã P, huyện B chứng thực ngày 19/01/2018 là có căn cứ, đúng pháp luật, đồng thời tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C1 916154 ngày 05 tháng 02 năm 2018 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp cho chị Nguyễn Thị T là phù hợp qui định tại điểm d khoản 2 Điều 106 và Điều 203 Luật Đất đai 2013.

[5] Về ý kiến của Luật sư, thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Duy T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố về yêu cầu chia di sản thừa kế không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Tranh chấp về thừa kế có thể được giải quyết ở vụ án khác nếu có yêu cầu.

[6] Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm chị T phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị T;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 21/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2017/0007867 ngày 28/4/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Lê Tự