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: 210/2018/DS-PT
Ngày 13 tháng 8 năm 2018
"V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan tài sản bị cưỡng chế thi hành án"

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 Phạm Văn Công
Các thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi
Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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*:** Ông Lê Văn Hồng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 958/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Châu Thị C, sinh năm 1936 – Vắng mặt;

Trú 695, ấp Phú Long, xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phú K, sinh năm 1957; Trú 337 Quốc lộ 80, Khóm Phú Hòa, thị trấn C, huyện C, tỉnh Đ (Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2016) – Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Trú 698, ấp Phú Long, xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Huỳnh Yến N, sinh năm 1995; Trú cùng địa chỉ bà T (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2016) – Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Trung A, sinh năm 1955 – Vắng mặt;

3.2. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1967 – Có mặt;

Cùng trú 694, ấp Phú Long, xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ.

Ông Lê Trung A ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc T2 (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2018).

3.3. Chị Nguyễn Kim T3, sinh năm 1987 – Có mặt;

Trú ấp An Hưng, xã An Khánh, huyện C, tỉnh Đ.

3.4. Bà Võ Ngọc S (Tên gọi khác: N), sinh năm 1960 – Có mặt;

Trú 522, ấp Tân Thạnh, xã Tân Nhuận Đông, huyện C, tỉnh Đ.

3.5. Ông Huỳnh Văn T4, sinh năm 1964 – Có mặt;

Trú 698, ấp Phú Long, xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đ – Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc S (Tên gọi khác: N).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Châu Thị C cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Phú K trình bày: Cụ Châu Thị C có thửa đất số 1239, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.431 m^2 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 902789, số vào sổ H 00836 ngày 17/6/2008 và cụ sinh sống ổn định từ năm 1975. Ngày 25/11/2010, cụ C làm tờ cho vợ chồng ông Lê Trung A, bà Nguyễn Ngọc T2 200 m^2 cất nhà cấp 4 sống ổn định đến nay. Năm 2012, cụ C chuyển nhượng cho cháu Nội cụ là chị Nguyễn Kim T3 130 m^2 với số tiền 120.000.000 đồng, chị T3 đã giao đủ tiền và cụ C đã sử dụng để sửa căn nhà cụ C đang ở.

Do từ năm 2009, cụ C có ký tên trong thủ tục ủy quyền thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của cụ để con cụ là bà Nguyễn Ngọc T5 vay 20.000.000 đồng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh C. Sau đó, hàng năm cụ C có ký lại hợp đồng thế chấp cho bà T5 vay tiền. Do thế chấp vay tiền Ngân hàng nên không thể thực hiện thủ tục sang tên các diện tích đất cụ C cho bà T2 và chị T3. Đến năm 2015, con cụ C là bà Nguyễn Ngọc T1 thỏa thuận giúp bà T5 trả nợ Ngân hàng để bà T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ C thế chấp vay tiền Ngân hàng. Ngày 06/4/2015, bà T1 tự ý nhờ ông H (đã chết) lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1 diện tích 1.345 m^2 thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/4/2015. Tại phòng công chứng huyện C thì cụ C, bà T2, ông L có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì nghĩ là hợp đồng ủy quyền thế chấp tài sản để vay tiền như đã thỏa thuận, nên tin tưởng không đọc lại.

Từ khi thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến nay, bà T1 không nhận đất. Hiện trạng có căn nhà cấp 4 của cụ C, nhà cấp 4 của bà T2, ông A, có phần đất đã bán cho chị T3 và các cây ăn trái do ông A, bà T2 trồng để có hoa lợi phụng dưỡng cụ C. Đến khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện C gửi cho cụ C, ông A quyết định số 31/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2016 về cưỡng chế kê biên thì cụ C mới biết bà T1 đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phát tranh chấp.

Cụ C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 870 ngày 06/4/2016 tại Văn phòng công chứng C giữa cụ C với bà T1; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 904560, số vào sổ CH 02045 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/4/2015 cho bà T1 thửa đất số 33, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.345 m^2 tọa lạc tại xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc T1 trình bày: Do thiếu vốn buôn bán nên tháng 3/2015, bà T1 hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ C để vay tiền Ngân hàng. Bà T1 đã đưa cho bà T5 20.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ C. Sau đó, bà T1 nhờ ông H làm thủ tục vay tiền nhưng ông H nói nếu ủy quyền thì chỉ vay được 30.000.000 đồng, còn nếu bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vay được 100.000.000 đồng. Do đó, bà T1 nhờ ông H làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nhưng chỉ nói với cụ C, bà T2, ông L là chỉ mượn để thế chấp nên cụ C, bà T2, ông L ký tên vào hợp đồng nên bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T4 trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Ngọc T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung A, bà Nguyễn Ngọc T2 và chị Nguyễn Kim T3 đều trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông K và yêu cầu khởi kiện của cụ C. Cụ C không có tặng cho bà T1 phần đất đang tranh chấp vì năm 2010, cụ C đã tặng cho ông A, bà T2 200 m^2 và ông A, bà T2 đã cất nhà ở kiên cố, trồng ổi, nhãn để có hoa lợi phụng dưỡng cụ C. Năm 2012, cụ C chuyển nhượng cho chị T3 130 m^2. Cụ C nhiều lần lập thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất cho bà T5 vay tiền nên không thể lập thủ tục sang tên đất cho bà T2 và chị T3. Bà T2 có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C với bà T1 nhưng nghĩ rằng đó là hợp đồng ủy quyền thế chấp quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S trình bày: Việc cụ C tặng cho bà T1 quyền sử dụng đất có lập hợp đồng được công chứng và lập đầy đủ thủ tục. Do đó hợp đồng tặng cho có hiệu lực pháp luật. Bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ C và yêu cầu giữ nguyên hợp đồng tặng cho và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T1 thi hành án cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Ngày 27/4/2015, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 do cụ C cùng các thành viên trong hộ gia đình lập hợp đồng tặng cho quyền

sử dụng đất. Đất không có tranh chấp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do tặng cho hết thửa đất nên không phải khảo sát thực tế và đo đạc lại thửa đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là đúng quy định của pháp luật. Theo lời trình bày của bà T2 và căn cứ vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhà của bà T2 có trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DSST ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 91, 144, 147, 157, 165, 228, 243, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các điều 132, 136, 137 và Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 870 ngày 06/4/2016 tại Văn phòng công chứng C giữa cụ Châu Thị C với bà Nguyễn Ngọc T1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02045 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Ngọc T1 đứng tên, diện tích 1.345 m^2 thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã Phú Hựu, huyện C.

Công nhận cụ Châu Thị C được quyền sử dụng đất diện tích 1.303 m^2 trong phạm vi các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 về mốc 1, thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ (Có Trích đo hiện trạng đất tranh chấp số 3490/2016TĐ.BĐ ngày 17/11/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc S (Tên gọi khác: N) có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của cụ C, giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 để đảm bảo thi hành án cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Võ Ngọc S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C cho bà T1 đã được công chứng và Ủy ban nhân dân huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là đúng quy định của pháp luật. Gia đình bà T1 liên kết với nhau để tẩu tán tài sản thi hành án cho bà.

Ông Nguyễn Phú K đại diện cho cụ Châu Thị C trình bày cụ C bị bà T1 lừa dối nên cụ C ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà nghĩ rằng chỉ ký tên cho bà T1 thế chấp Ngân hàng vay tiền. Bà T1 cũng thừa nhận là đã lừa dối cụ C. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi lý do tặng cho nên không đúng theo quy định

tại Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005. Trên đất đã có nhà ở của cụ C, nhà ở của bà T2, ông A, nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C với bà T1 là vô hiệu.

Bà Nguyễn Ngọc T2 và cũng là đại diện cho ông Lê Trung A thống nhất yêu cầu khởi kiện của cụ Chăm.

Chị Nguyễn Kim T3 trình bày chị nhận chuyển nhượng đất của cụ C, đã trả tiền cho cụ C cất nhà xong, nên chị đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C với bà T1.

Ông Huỳnh Văn T4 và chị Huỳnh Yến N đại diện cho bà Nguyễn Ngọc T1 không có ý kiến.

Kiểm sát viên có ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong giai đoạn phúc thẩm được đảm bảo. Về nội dung kháng cáo của đương sự là có căn cứ vì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ C cho bà T1 đã được công chứng và Ủy ban nhân dân huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là đúng quy định của pháp luật, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của cụ C.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN ĐỊNH:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Võ Ngọc S trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ngày 06/4/2015, cụ Châu Thị C đến văn phòng công chứng để ký tên vào Hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Ngọc T1 quyền sử dụng (trọn thửa) thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.431 m^2 tọa lạc tại xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ và Văn phòng công chứng C đã thực hiện việc công chứng hợp đồng số 870, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đ đã cấp cho bà Nguyễn Ngọc T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX4560, số vào sổ CH02045 ngày 27/4/2015 trở thành thửa đất số 33, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.345 m^2 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ.

[3] Tuy vào thời điểm cụ C lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Ngọc T1 quyền sử dụng đất thì trên đất đã tồn tại căn nhà của cụ C và căn nhà của bà T2, ông A, nhưng trên thực tế những người có tài sản trên đất gồm cụ C, bà T2 và ông L đã đích thân đến tại phòng công chứng C để ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngay trước mặt công chứng viên, việc tặng cho đã được đăng ký và Ủy ban nhân dân có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1, nên việc tặng cho đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005.

Chị Nguyễn Kim T3 xuất trình giấy viết tay có nội dung cụ C đã chuyển nhượng cho chị T3 130 m^2 đất, nhưng chưa được đăng ký với cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền, nên không phát sinh hiệu lực. Mặt khác, tuy các bên thừa nhận có việc chuyển nhượng đất nhưng chỉ sau khi bà T1 bị kê biên tài sản để thi hành án thì các bên mới xuất trình giấy viết tay nên không có căn cứ để xác định cụ C đã chuyển nhượng 130 m^2 đất cho chị T3.

Tại khoản 2 Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định lý do tặng cho quyền sử dụng đất là một trong những nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng không có quy định nếu trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi lý do tặng cho thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị coi là lừa dối. Cụ C, bà T2, ông A, kể cả bà T1 đều trình bày bà T1 đã lừa dối để được cụ C ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng ngoài lời trình bày bằng lời nói của mình, các đương sự đều không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Trái lại các đương sự đều thừa nhận đã đích thân đến văn phòng công chứng C để ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trước mặt công chứng viên, nên không có căn cứ để cho rằng có sự lừa dối. Mặt khác, chỉ sau khi bà T1 bị kê biên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.345 m^2 để thi hành án, thì mới phát sinh tranh chấp và cụ C mới cho rằng bị lừa dối và bà T1 cũng thừa nhận đã lừa dối cụ C. Do vậy, chấp nhận kháng cáo của bà Võ Ngọc S, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của cụ Châu Thị C theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[4] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại. Cụ Châu Thị C là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Bà Nguyễn Ngọc T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do được chấp nhận kháng cáo, nên bà Võ Ngọc S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định, định giá; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Ngọc S; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DSST ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ như sau:

[2] Bác đơn khởi kiện của cụ Châu Thị C yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 870 ngày 06/4/2016 tại Văn phòng công chứng C giữa cụ Châu Thị C với bà Nguyễn Ngọc T1 và bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH02045 ngày 27/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Ngọc T1, diện tích 1.345 m^2 thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã Phú Hựu, huyện C, tỉnh Đ.

[3] Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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;

3.1. Bà Nguyễn Ngọc T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Cụ Châu Thị C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Bà Võ Ngọc S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Ngọc S tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 17293 ngày 06/9/2017.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định, định giá; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đ;
- VKSND tỉnh Đ;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công