TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÓC MÔN** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Bản án số: 857/2019/DS-ST Ngày: 26/11/2019 V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

2. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Danh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 467/2015/TLST–DS ngày 10/11/2015, về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 314/2019/QĐXXST-DS ngày 04/10/2019, và Quyết định hoãn phiên tòa số 249/2019/QĐST-DS ngày 01/11/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1928; Địa chỉ: 66/5 ấp A, xã X, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T – theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 010784 ngày 16/9/2015 của Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Chiêu D - Luật sư Văn phòng luật sư C, thuộc Đoàn Luật sư Tp.Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1957; Địa chỉ: 60 Khu phố B, phường Đ, Quận 12, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Văn Phú T, sinh năm 1965; Địa chỉ: 19/30 đường A, phường T, quận Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh – theo Giấy ủy quyền số công chứng 024800 ngày 12/9/2016 của VPCC Tân Phú. (vắng mặt)

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

3.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1966; (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; (xin vắng mặt)

3.3. Bà Lê Thanh T, sinh năm 1968; (xin vắng mặt)

3.4. Anh Trần Gia H, sinh năm 1997, (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 66/5 ấp A, xã X, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Trần Ngọc D, sinh năm 1971; địa chỉ: 66/6B ấp A, xã X, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

3.6. Bà Lê Thị Tuyết X, sinh năm 1966; địa chỉ: 179A1 phường T, Quận 12, Tp.Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thụy Diễm L, sinh năm 1974; địa chỉ: 84/1 đường L, Phường C, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (xin vắng mặt)

3.8. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1977; (vắng mặt)

3.9. Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1979; (vắng mặt)

3.10. Anh Trần Hoài T, sinh năm 1999; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 76/4A ấp A, xã X, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

3.11. Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1979; (xin vắng mặt)

3.12. Ông Bùi Huỳnh Anh V, sinh năm 1973; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 66/6H ấp A, xã X, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

3.13. Bà Đặng Mỹ T, sinh năm 1959;(vắng mặt)

3.14. Bà Cao Thị N, sinh năm 1935; (vắng mặt)

3.15. Ông Ngô Đặng L, sinh năm 1981; (vắng mặt)

3.16. Chị Lê Ngọc Thảo T, sinh năm 1982;(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 66/6F ấp A, xã X, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

3.17. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1983; Địa chỉ: 75/2E ấp A, xã X, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

3.18. Uỷ ban nhân dân huyện Hóc Môn; Địa chỉ: 01 Lý Nam Đế, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T – theo Văn bản ủy quyền số 5029/UBND ngày 01/10/2019 của Chủ tịch UBND huyện Hóc Môn.(xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/7/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án,nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn T trình bày:

Ông Trần Văn L có 02 vợ là Trần Thị B (có 01 người con nuôi là Trần Văn

H) và Hồ Thị K (có 02 con là Trần Văn T, Trần Ngọc D). Ông L, bà B là chủ sử dụng thửa đất số 481, tờ bản đồ số 34, diện tích 1803m^2, xã X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK059105, số vào sổ H02405 ngày 28/8/2007, trên đất có căn nhà 66/5 ấp A, xã X, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh do ông L, bà B tạo lập và sử dụng liên tục từ trước giải phóng đến nay.

Sau khi ông L chết, ông H đuổi bà B ra khỏi nhà vì cho rằng nhà đất là của ông H. Bà B tìm hiểu và được biết ông L ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có xác nhận số 396, quyển số 02/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/9/2007 của UBND xã X, tặng cho ông H trọn thửa đất nêu trên, cập nhật biến động ngày 02/10/2007 tại trang 4 của giấy chứng nhận.

Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nêu trên, vì: Ông L tặng cho tài sản chung của vợ chồng không có sự đồng ý của bà B là trái pháp luật; căn nhà trên đất do ông L, bà B ở từ trước giải phóng, là căn nhà duy nhất của vợ chồng nhưng ông L tự định đoạt là không đúng pháp luật; ông L bị ung thư giai đoạn cuối từ 02 năm trước khi chết, không thể ký giấy tờ nên có thể bị ông H lừa dối.

Bà B không tranh chấp đối với phần đất 328,9m^2 đã tách thửa theo nội dung cập nhật ngày 20/3/2008 tại trang 4 của giấy chứng nhận, vì đã được cấp giấy riêng, những người nhận chuyển nhượng đã xây nhà ở ổn định, không biết việc làm sai trái của ông H. Khi làm lại giấy tờ thì bà B sẽ điều chỉnh giảm để trừ phần diện tích đất này.

Bị đơn: Bị đơn là ông Trần Văn H có người đại diện theo ủy quyền là ông Văn Phú T đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: các ông bà Trần Văn H2, Lê Thị Thu T, Trần Hoài T, Đặng Mỹ T, Cao Thị N, Ngô Đặng L, Lê Ngọc Thảo T đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại bản tự khai ngày 23/02/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc D trình bày: Bà Trần Ngọc D là con của ông Trần Văn L và bà Hồ Thị K (chết năm 1984). Bà đồng ý thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 10/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thanh T, anh Trần Gia H trình bày: Ông T, bà T, anh H là cháu, dâu của bà B, ở nhờ nhà bà B, không có yêu cầu gì và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 22/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Tuyết X trình bày: Ngày 24/7/2017, bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thụy Diễm L thửa đất số 291, tờ bản đồ số 34, diện tích 99,8m^2, xã X, theo Giấy chứng nhận số CD121467, số vào sổ CH 00372 ngày

15/3/2016, cập nhật biến động ngày 09/5/2017. Bà không biết có tranh chấp và thực tế cũng không có tranh chấp. Bà không có yêu cầu trong vụ án, chỉ đề nghị khi giải quyết vụ án phải bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà, đồng thời bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 22/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thụy Diễm L trình bày: Bà đồng ý thống nhất với lời khai của bà Lê Thị Tuyết X. Bà không biết có tranh chấp và thực tế cũng không có tranh chấp với ai vì bà đã được cấp giấy tờ riêng. Vì vậy, bà không có yêu cầu gì trong vụ án, nhưng khi giải quyết vụ án phải bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà, đồng thời bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt ngày 26/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị T trình bày: Tháng 01/2017, bà nhận chuyển nhượng căn nhà 75/2E ấp 4, xã X, thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 34, diện tích 68.4m^2, theo Giấy chứng nhận số BX 111452, số vào sổ CH 02019 ngày 26/11/2014, cập nhật biến động ngày 11/01/2017. Bà đã được cấp giấy tờ riêng, không biết có tranh chấp và thực tế cũng không có tranh chấp. Bà không có liên quan, không có yêu cầu trong vụ án, nhưng khi giải quyết vụ án phải bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà, đồng thời bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt ngày 08/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ và ông Bùi Huỳnh Anh V trình bày: Năm 2013, ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 34, diện tích 110.1m^2 và xây dựng nhà diện tích 74.2m^2, được cấp số nhà 66/6H ấp 4, xã X và được cấp Giấy chứng nhận số CH 02051 ngày 27/11/2014. Ông bà đã được cấp giấy tờ đầy đủ, không biết có tranh chấp, thực tế không có tranh chấp, không có liên quan đến tranh chấp trong vụ án nên ông bà không có yêu cầu gì, và ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 03/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, có đại diện theo ủy quyền là ông Lê Ưu T trình bày: Ngày 28/8/2007, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02405/tt , diện tích 1803m^2, (đất trồng cây lâu năm khác), thửa 481, tờ bản đồ số 34 tài liệu 2005, xã X cho ông Trần Văn L. Ngày 02/10/2007, ông Trần Văn H nhận tặng cho toàn bộ diện tích 1803m^2. Ngày 20/3/2008 tách diện tích 119m^2 thành lập thửa 519 và diện tích 209.9m^2 thành lập thửa 522 , tờ 34 tài liệu 2005 xã X. Việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Trần Văn L là đúng trình tự thủ tục quy định. Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn không có ý kiến về hợp đồng tặng cho giữa ông L và ông H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Ngày 28/10/2019 Tòa án nhận được văn bản số 1170/VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, với nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có xác nhận số 396, quyển số 02/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/9/2007 của UBND xã X nhưng Tòa án không đưa UBND xã

X tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng; theo công văn của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Hóc Môn thì thửa đất số 564, tờ bản đồ số 34 được chủ sử dụng là bà Đặng Mỹ T thế chấp cho Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn ngày 25/10/2016 nhưng Tòa án không đưa ngân hàng tham gia tố tụng là thiếu sót; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành được ghi rất sơ sài, không mô tả hiện trạng thực tế trên thửa đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Tòa án đưa UBND xã X, Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, và tiến hành lại thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Trần Văn H, có xác nhận số 396, quyển số 02/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/9/2007 của UBND xã X, vì ông L, bà B được pháp luật công nhận là vợ chồng nhưng ông L tặng cho tài sản chung của vợ chồng không có sự đồng ý của bà B là trái pháp luật; trên đất có căn nhà 66/5 do ông L và bà B tạo lập, sử dụng từ trước giải phóng nhưng hợp đồng tặng cho chỉ thể hiện đất trồng cây lâu năm là không đúng hiện trạng thực tế; không tranh chấp phần diện tích đất 328,9m^2 đã tách thửa theo cập nhật biến động ngày 20/3/2008 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK059105, số vào sổ H02405 ngày 28/8/2007; xác định không tranh chấp về giá trị tài sản, chỉ xác định quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất của ai để xem xét hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách tố tụng của đương sự, thủ tục hòa giải, thủ tục cấp, tống đạt cho đương sự, chuyển hồ sơ đến Viện kiểm sát đúng quy định của pháp luật tố tụng nhưng có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định; Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Về thu thập chứng cứ: Viện kiểm sát bảo lưu quan điểm theo nội dung văn bản số 1170/VKS-DS ngày 28/10/2019 đã gửi cho Tòa án, yêu cầu đưa UBND xã X, Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, và tiến hành lại thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Do Tòa án chưa thực hiện các yêu cầu nêu trên nên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn không có cơ sở để phát biểu quan điểm nội dung giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Hóc Môn. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn.

[2] Việc vắng mặt của các đương sự: Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Văn Phú T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Trần Văn H2, Lê Thị Thu T, Trần Hoài T, Đặng Mỹ T, Cao Thị N, Ngô Đặng L, Lê Ngọc Thảo T đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, trong đó có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, kèm các giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Trần Ngọc D, Nguyễn Văn T, Lê Thanh T, Trần Gia H, Lê Thị Tuyết X, Nguyễn Thụy Diễm L, Vũ Thị Đ, Bùi Huỳnh Anh V, Hồ Thị T, Lê Ưu T (đại diện UBND huyện Hóc Môn) có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Hiện trạng, vị trí thửa đất tranh chấp: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02405/tt ngày 28/8/2007, đất thuộc thửa 481, tờ bản đồ số 34, diện tích 1803m^2, tại xã X; đo đạc thực tế theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 101975/ĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 08/5/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.Hồ Chí Minh.

[4] Về chi phí tố tụng: Phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 12.316.650 đồng và xác định tự nguyện chịu số tiền này, không yêu cầu phía bị đơn thanh toán lại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Về quan hệ hôn nhân: tại văn bản số 2649/CAHM-QLHC ngày 27/11/2018 của Công an huyện Hóc Môn, bổn trích lục khai sinh số hiệu 73 năm 1957, tờ khai gia đình ngày 06/12/1972, giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu trong hộ ngoại thành ngày 01/01/1977, giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/3/1983 đều có nội dung xác định bà Trần Thị B là vợ của ông Trần Văn L. Như vậy, hôn nhân giữa ông L và bà B được xác lập trước ngày 03/01/1987 (Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 có hiệu lực), nên dù không đăng ký kết hôn thì vẫn được công nhận là hợp pháp và thời kỳ hôn nhân hợp pháp bắt đầu kể từ ngày xác lập (1957). Bà Hồ Thị K đã chết vào năm 1984 (theo giấy chứng tử) và không liên quan đến thửa đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5.2] Giấy tờ được cấp đối với thửa đất tranh chấp: thửa đất đã được UBND huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02405/tt ngày 28/8/2007 cho ông Trần Văn L, đất thuộc thửa 481, tờ bản đồ số 34, diện tích 1803m^2, tại xã X, là trong thời kỳ hôn nhân của ông L và bà B.

[5.3] Tài sản gắn liền với đất: theo trình bày của các đương sự, biên bản xác minh ngày 25/7/2018, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/9/2016 và ngày 12/10/2018, văn bản trả lời xác minh số 3461/UBND của UBND xã X, thửa đất 481 có các căn nhà: 66/5 do ông L, bà B xây dựng từ năm 1968, sửa chữa năm 2008 và quản lý sử dụng đến nay; 76/4A do ông Trần Văn H2 xây dựng, quản lý sử dụng từ năm 2002; 66/6F do bà Đặng Mỹ T xây dựng, quản lý, sử dụng; 66/6H do ông Bùi Huỳnh Anh V xây dựng và sử dụng từ năm 2014; 75/2E do bà Hồ Thị T nhận chuyển nhượng, quản lý, sử dụng từ năm 2017. Tuy nhiên, trong thành phần hồ sơ cập nhật biến động từ ông L cho ông H, tại Báo cáo số 05/BC-XTT ngày 12/9/2007 của UBND xã X xác minh hiện trạng sử dụng đất trống là không đúng thực tế sử dụng đất.

[5.4] Thực tế việc quản lý sử dụng nhà, đất: nguồn gốc đất của gia tộc ông L, được ông L, bà B quản lý sử dụng liên tục từ trước năm 1975, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2007, trên đất có căn nhà duy nhất do ông L, bà B cùng tạo lập, sử dụng từ năm 1968 nhưng ông L tự ý tặng cho trọn thửa đất là không đúng ý chí của của người đồng sở hữu.

[5.5] Trong thành phần hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L và ông H, được cập nhật biến động ngày 02/10/2007 tại trang 4 giấy chứng nhận do Cơ quan có thẩm quyền cung cấp cho Tòa án, không có văn bản thể hiện ý chí của bà Trần Thị B về việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân là không đúng quy định của pháp luật.

[5.6] Như nhận định tại mục [5.1], quan hệ hôn nhân giữa ông L, bà B là hợp pháp, xác lập từ năm 1957, được điều chỉnh bởi Luật Hôn nhân gia đình năm 1959, có hiệu lực áp dụng thống nhất cho cả nước theo theo 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. Tại Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959 quy định: *‘Vợ và 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, Luật Hôn nhân và Gia đình thời kỳ này không cho phép vợ chồng có tài sản riêng nên việc ông L được cấp Giấy chứng nhận vào năm 2007 đối với tài sản vợ chồng cùng quản lý sử dụng từ trước năm 1975, thì tài sản của ông L cũng là tài sản chung của bà B. Hơn nữa, trong thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L năm 2007, không có văn bản xác nhận tài sản riêng của ông L, cũng không có văn bản thể hiện bà B từ chối tài sản chung của vợ chồng.

Theo quy định tại Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, được hướng dẫn tại Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 thì việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn phải được sự bàn bạc thỏa thuận của cả hai vợ chồng, việc định đoạt tài sản của ông L, bao gồm cả căn nhà duy nhất của vợ chồng mà không được sự đồng ý của bà B là vi phạm pháp luật. Khi xác lập hợp đồng tặng cho giữa ông L và ông H, Ủy ban nhân dân xã X không xem xét ý kiến của bà B mà đã chứng thực việc tặng cho là chưa đủ căn cứ, vi phạm Điều 219 Bộ luật dân sự 2005, vì tài sản chung của ông L và bà B 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. Theo đó, UBND huyện Hóc Môn cập nhật biến động tên người sử dụng mới là ông Trần Văn H vào ngày 02/10/2007 tại trang 4 giấy chứng nhận là chưa đúng quy định của pháp luật.

[5.7] Đối với nội dung cập nhật biến động ngày 20/3/2008 tại trang 4 của Giấy chứng nhận số H02405/tt ngày 28/8/2007: phần diện tích 328.9m^2 thuộc thửa 481 được tách thành thửa 519(119m^2) và thửa 522 (209.9m^2) và được cấp 02 giấy chứng nhận riêng. Thửa 519 được cấp đổi thành thửa 564 theo Giấy chứng nhận số CH00129 ngày 18/02/2011, cập nhật biến động ngày 06/5/2011 tại trang 3 và ngày 14/12/2011 tại trang 4, chủ sử dụng là bà Đặng Mỹ T; thửa 522 được tách thành thửa 291 (99.8m^2) theo Giấy chứng nhận số CH00372 ngày 25/3/2016, cập nhật biến động ngày 03/6/2016 tại trang 3, bà Nguyễn Thụy Diễm L nộp hồ sơ đăng ký biến động ngày 27/4/2017, và thửa 322 (110.1m^2) theo Giấy chứng nhận số CH02051 ngày 27/11/2014, chủ sử dụng là ông Bùi Huỳnh Anh V. Phía nguyên đơn không tranh chấp phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ".* Phía bị đơn không có ý kiến phản hồi, không cung cấp tài liệu chứng cứ nên phải tự chịu trách nhiệm và Hội đồng xét xử căn cứ vào những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Từ những nhận định nêu trên, xác định thửa đất tranh chấp là tài sản chung của ông L, bà B trong thời kỳ hôn nhân, việc ông L tặng cho trọn thửa đất bao gồm căn nhà duy nhất của vợ chồng mà không có sự đồng ý của bà B là trái quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đồng thời cần phải xem xét để hủy phần cập nhật biến động ngày 02/10/2007 theo Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn không tranh chấp phần đất đã tách thửa theo nội dung cập nhật biến động ngày 20/3/2008 tại trang 4 giấy chứng nhận như nhận định tại mục [5.7], nên không cần thiết phải hủy phần cập nhật biến động ngày 02/10/2007, mà khôi phục lại bản gốc Giấy chứng nhận số H02405/tt ngày 28/8/2007 có trừ đi phần cập nhật biến động ngày 20/3/2008 là phù hợp. Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L và ông H, khôi phục lại bản gốc Giấy chứng nhận số H02405/tt ngày 28/8/2007 nhưng trừ phần diện tích đất 328.9m^2 theo nội dung cập nhật biến động ngày 20/3/2008. Bà B và những người thừa kế của ông L có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục khôi phục lại Giấy chứng nhận như đã nhận định nêu trên.

[7] Ngoài phần đất đã tách thửa theo nội dung cập nhật biến động ngày 20/3/2008 tại trang 4 của giấy chứng nhận, phần đất còn lại của thửa đất tranh chấp vẫn do bà Trần Thị B quản lý sử dụng nên việc tặng cho quyền sử dụng đất không làm phát sinh hậu quả khác, các đương sự cũng không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về hậu quả khác của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

bị hủy.

[8] Đối với ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân: tuy hợp đồng tặng cho có chứng thực của UBND xã X, nhưng hồ sơ tặng cho đã hoàn tất theo cập nhật biến động ngày 02/10/2007 của UBND huyện Hóc Môn, UBND huyện Hóc Môn đã tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không cần thiết phải đưa UBND xã X tham gia tố tụng trong vụ án; như nhận định tại mục [5.7], nguyên đơn không tranh chấp đối với phần đất được cập nhật biến động ngày 20/3/2008, trong đó có chủ sử dụng đất là bà Đặng Mỹ T đã được cấp giấy tờ riêng, quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận thế chấp là ngân hàng để cho bà T vay tiền không bị ảnh hưởng nên không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ 02 lần vào ngày 13/9/2016, 12/10/2018, nội dung đã ghi nhận rõ kết quả xem xét thẩm định, mô tả rõ hiện trường, ghi nhận rõ hiện trạng vị trí tài sản, vật kiến trúc trên đất bằng sơ đồ cụ thể, chi tiết, kết quả phù hợp với bản đồ hiện trạng vị trí, phù hợp với biên bản xác minh ngày 25/7/2018, phù hợp với văn bản số 3461/UBND của UBND xã X, phía nguyên đơn đồng ý nội dung các văn bản đã lập, khẳng định không yêu cầu xem xét, thẩm định lại nên không cần thiết phải tiến hành lại việc xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân là không có cơ sở xem xét.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án, án phí được xác định trong trường hợp này là không có giá ngạch. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 219 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; 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;

Áp dụng Điều 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ về việc hướng thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình;

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Trần Văn H, có xác nhận số 396, quyển số 02/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/9/2007 của UBND xã X, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

2. Khôi phục lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02405/tt ngày 28/8/2007, do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Trần Văn L nhưng trừ phần diện tích đất 328,9m^2 đã tách thửa theo cập nhật biến động ngày 20/3/2008 tại trang 4 của giấy chứng nhận.

3. Bà Trần Thị B và những người thừa kế của ông Trần Văn L có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục phục hồi lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn H phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 200.000 đồng nhưng được miễn nộp án phí theo quy định do thuộc trường hợp người cao tuổi. Trả lại cho bà Trần Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2014/0007928 ngày 10/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự .

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Phạm Văn Huy

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- THA DS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.