

Số: 36/2020/DS-PT

Ngày: 18/02/2020

V/v: tranh chấp hủy hợp
đồng tặng cho quyền sử
dụng đất, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và
tranh chấp QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Với Th phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Cùng các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Ông Lê Văn Phận

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm
sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 372/2020/TLPT-DS ngày 17/12/2019 về
tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 322/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án
nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 320/2019/QĐ-PT ngày
30/12/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị V, sinh năm 1944. Nơi cư trú: Số 44/1, ấp TH, xã
MA, huyện TP, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của bà V là ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1973. Nơi
cư trú: ấp AH, xã ABT, huyện BT, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Trịnh Văn Th, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Số 17/1, ấp TH, xã MA,
huyện TP, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Đặng Kim Ngh, sinh năm 1977, Trịnh Văn Q, sinh năm 2001. Cùng nơi cư trú: Số 17/1, ấp TH, xã MA, huyện TP, tỉnh Bến Tre. Bà Ngh, anh Quang cùng ủy quyền cho ông Trịnh Văn Th tham gia tố tụng tại Tòa án.

- Trịnh Thị Mai H, sinh năm 2000. Nơi cư trú: Số 17/1, ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. (chị Hân có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre. Do ông Nguyễn Văn C, chức vụ: Giám đốc làm đại diện. Ông Chinh ủy quyền cho ông Võ Hiệp Th1, chức vụ Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TP tham gia tố tụng tại Tòa án. (Ông Th1 có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Hồ Thị V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện ngày 07/01/2019, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị V là ông Trịnh Văn T trình bày: Trước đây bà Hồ Thị V (mẹ của ông và ông Th) có sử dụng 02 phần đất và đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 12/11/2010 gồm 02 thửa đất: Thửa số 01, tờ bản đồ số 07 có diện tích 7.046m²; thửa số 07, tờ bản đồ số 08 có diện tích 1.216,6m², đều tọa lạc tại ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú. Do ông Trịnh Văn Th là con trai út của bà V, đăng ký hộ khẩu chung với bà V tại số nhà 44/1, ấp TH, xã MA nên vào ngày 20/11/2013 bà V đồng ý làm hợp đồng tặng cho QSDĐ cho ông Th thửa đất số 01 (DT 7.046m²). Vào năm 2016 do bà V lớn tuổi, không biết chữ nên ông Th lừa dối bà V để lấn tay tại hợp đồng tặng cho QSDĐ vào ngày 11/4/2016 của thửa đất số 07 (DT 1.217m²), có xác nhận của UBND xã MA và ông Trịnh Văn Th được Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/4/2016 thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.216,6m² (mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại), tọa lạc xã MA, huyện Thạnh Phú. Bà V thừa nhận các dấu lấn tay là của bà nên không yêu cầu giám định dấu lấn tay. Bà V có yêu cầu sau:

- Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Hồ Thị V với ông Trịnh Văn Th tại thửa đất số 07 tờ bản đồ số 08 diện tích 1.217m² theo hợp đồng lập ngày 11/4/2016, đất tọa lạc xã MA, huyện Thạnh Phú.

- Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Trịnh Văn Th đứng tên tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 8 diện tích 1.216,6m² đất tọa lạc xã MA, huyện Thạnh Phú được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 25/04/2016, sổ vào sổ cấp GCN: CS09854.

- Buộc ông Trịnh Văn Th giao trả cho bà Hồ Thị V phần đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 7 (ký hiệu 7A) tờ bản đồ số 8 có diện tích 1.182,6m², tọa lạc ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Trịnh Văn Th, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Kim Ngh, anh Trịnh Văn Quang trình bày:

Nguyên vào năm 2010 bà Hồ Thị V (mẹ ông) được UBND huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại 02 thửa đất: Thửa số 01, tờ bản đồ số 07 có diện tích 7.046m²; thửa số 07, tờ bản đồ số 08 có diện tích 1.217m², đều tọa lạc tại ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú. Vào ngày 20/11/2013 bà V đồng ý làm hợp đồng tặng cho QSDĐ cho ông thửa đất số 01 và ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/12/2013 tại thửa số 1 tờ bản đồ số 7 diện tích 7.046m²(mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại). Đến ngày 11/4/2016 bà V tiếp tục làm hợp đồng tặng cho QSDĐ cho ông thửa đất số 07 và ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/4/2016 tại thửa số 7 tờ bản đồ số 8 diện tích 1.216,6m² (mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại), tọa lạc xã MA, huyện Thạnh Phú. Bà V thực hiện làm hợp đồng tặng cho trước sự chứng kiến và xác nhận của UBND xã MA là việc bà tự nguyện không bị ai ép buộc, sau khi ông được cấp đất và sử dụng đất thì bà V hoàn toàn không có tranh chấp. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị Mai Hân trình bày:

Chị Hân đồng ý với ý kiến của ông Trịnh Văn Th (cha chị Hân).

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre là ông Võ Hiệp Th1 trình bày: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn Th đối với thửa đất nêu trên là đúng theo quy định nên yêu cầu của bà V là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Do hòa giải không Th, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 322/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, các Điều 228, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 722, 723, 724, 725, 726 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị V.

- Không chấp nhận hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Hồ Thị V với ông Trịnh Văn Th tại thửa đất số 07 tờ bản đồ số 08, diện tích 1.217m² theo hợp đồng lập ngày 11/4/2016, đất tọa lạc ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú.

- Không chấp nhận hủy giấy chứng nhận QSDĐ do ông Trịnh Văn Th đứng tên tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 8 diện tích 1.216,6m² được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 25/4/2016. Sổ vào sổ cấp GCN: CS09854, Sổ phát hành: CD 900962, đất tọa lạc ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị V về việc yêu cầu ông Trịnh Văn Th phải trả phần đất thuộc một phần thửa 7 (ký hiệu 7A) tờ bản đồ số 8 diện tích theo đo đạc thực tế 1.182,6m², tọa lạc ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/11/2019 bà Hồ Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Bà Hồ Thị V không biết chữ nhưng khi bà V lẫn tay vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Trịnh Văn Th lại không có hai người làm chứng theo quy định tại Khoản 3, Điều 36, Chương III của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/4/2016 giữa bà Hồ Thị V và anh Trịnh Văn Th là không đúng quy định. Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Hồ Thị V yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị V với ông Trịnh Văn Th tại thửa đất số 07 tờ bản đồ số 08, theo hợp đồng lập ngày 11/4/2016; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Trịnh Văn Th đứng tên tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 8; buộc ông Trịnh Văn Th giao trả cho bà Hồ Thị V phần đất theo đo đạc thực tế thuộc thửa số 7 (ký hiệu 7A)

tờ bản đồ số 8 có diện tích 1.182,6m², tọa lạc ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Bị đơn là ông Trịnh Văn Th không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Về nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị V với ông Trịnh Văn Th tại thửa đất số 07 tờ bản đồ số 08, diện tích 1.217m² theo hợp đồng lập ngày 11/4/2016 là đúng theo quy định tại Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Theo quy định tại Khoản 3, Điều 36, Chương III của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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 quy định: "...Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không Ngh được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có hai người làm chứng...". Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều thừa nhận bà V không biết chữ, không đọc được. Đối chiếu với quy định trên, lẽ ra khi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà V và ông Th thì phải có hai người làm chứng có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà V và ông Th được Ủy ban nhân dân xã MA chứng thực ngày 11/4/2016 chỉ có bà V và ông Th ký tên, điểm chỉ mà không thể hiện bà V có Ngh đọc lại hợp đồng, không có người làm chứng là vi phạm theo quy định tại Khoản 3, Điều 36, Chương III của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015.

[3] Tại biên bản hòa giải ngày 13/4/2018 của Ủy ban nhân dân xã MA thì ông Th đồng ý trả lại phần đất tranh chấp cho bà V, đồng ý chuyển nhượng lại phần đất với giá 200.000.000 đồng, tuy nhiên do không thống nhất được phương án trả tiền nên hai bên không thực hiện được. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thừa nhận bà V không còn phần đất nào khác. Hiện nay, bà V cũng không có chỗ ở ổn định.

[4] Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị V và ông Trịnh Văn Th được Ủy ban nhân dân xã MA chứng thực ngày 11/4/2016. Buộc ông Th phải giao trả lại phần đất thuộc một phần thửa số 7 (ký hiệu 7A), tờ bản đồ số 8 có diện tích đo đạc thực tế là 1.182,6m² tọa lạc tại ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Th ngày 25/4/2016 kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại cho phù hợp. Kháng cáo của bà Hồ Thị V là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Bà Hồ Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị V, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 322/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

Áp dụng các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 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;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị V.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị V với ông Trịnh Văn Th tại thửa đất số 07 tờ bản đồ số 08, diện tích 1.217m² theo hợp đồng lập ngày 11/4/2016, đất tọa lạc ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông Trịnh Văn Th phải giao trả phần đất thuộc một phần thửa 7 (ký hiệu 7A) tờ bản đồ số 8 diện tích theo đo đạc thực tế 1.182,6m², tọa lạc ấp TH, xã MA, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre cho bà Hồ Thị V (Có họa đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

2. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị V được chấp nhận nên buộc anh Trịnh Văn Th phải hoàn lại cho bà Hồ Thị V số tiền 1.611.000đ (Một triệu sáu trăm mười một ngàn đồng).

3. Án phí: Bà Hồ Thị V không phải chịu án phí.

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 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;

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

- Chi cục THADS huyện Thanh Phú;
- Phòng GDKT;
- Lưu.

Hồ Thị Thanh Thúy

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

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng Lê Văn Phận Hồ Thị Thanh Thúy