

**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: 396/2018/DS-PT

Ngày: 20-12-2018

V/v: “Tranh chấp yêu cầu hủy
hợp đồng tặng cho QSD đất và
hủy giấy chứng nhận QSD đất”

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 Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Ông Phan Văn Yên

2/ Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp VKSND cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa.

Ngày 20/12/2018, tại trụ sở tòa án nhân dân cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 63/TLPT-DS ngày 26/3/2018 về việc: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất và hủy giấy chứng nhận QSD đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 726/2018/QĐPT-DS ngày 26/5/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Lê Văn R, sinh năm 1938.

2/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1944.

Cùng địa chỉ: 174, ấp XH 2, xã TVĐ, huyện CT, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Trần Văn C, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 84 LHN, phường 4, thành phố TA, tỉnh Long An

(Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Bị đơn:

1/ Ông Lê Minh N, sinh năm 1979.

2/ Bà Trần Thị Diễm E, sinh năm 1981.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Minh N:

Bà Trần Thị Diễm E, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: 682-8, ấp TT, xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Cháu Lê Minh Nh, sinh năm 2002.

2/ Cháu Lê Thị Kim Ng, sinh năm 2007.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nh, cháu Ng:

Ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E.

3/ Ông Châu Văn H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 338/4, ấp XH 2, xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Châu Văn Hiếu(H):

Bà Đặng Thị Th, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 285/4, ấp BT 1, xã TM, huyện CT, tỉnh Long An. (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

4/ Bà Đặng Thị M, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 235/3, ấp BT 3, xã TM, huyện CT, tỉnh Long An (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

5/ Bà Lê Thị TN, sinh năm 1969.

Cư trú tại: Số 216/8, ấp TT, xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An.

6/ Bà Đặng Thị Th, sinh năm 1970.

Cư trú tại: Số 285/4, ấp BT 1, xã TM, huyện CT, tỉnh Long An (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

7/ Bà Nguyễn Thị Kim KT, sinh năm 1960.

Cư trú tại: Số 240/8, ấp TT, xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

8/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trương Thị Kim L – Chi Cục trưởng.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, Chủ tịch UBND huyện CT.

Người kháng cáo:

Ông Lê Văn R, bà Nguyễn Thị C là nguyên đơn và bà Trần Thị Diễm E là bị đơn trong vụ án dân sự.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn bà Ông Lê Văn R bà Lê Thị C do

ông Trần Văn C là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 21-4-2009, ông R và bà C có ký hợp đồng tặng cho ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E quyền sử dụng thửa đất số 3776 (nay là thửa đất số 17), diện tích 140,3 m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An. Hai bên thỏa thuận điều kiện tặng cho là ông N và bà E phải cấp dưỡng cho ông R và bà C mỗi tháng là 4.000.000đ. Tuy nhiên, từ khi xác lập hợp đồng tặng cho cho đến nay, ông N và bà E không cấp dưỡng cho ông R và bà C như đã thỏa thuận. Đồng thời theo Đơn xác nhận ngày 25-4-2010 với nội dung là trước khi tặng cho thửa đất nói trên cho ông N, bà E thì bà C có cất một căn nhà cấp 4 trên thửa đất này để ông N, bà E nuôi hai con chung. Do đó, nay ông R và bà C yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu ông N và bà E trả thửa đất số 17, diện tích 140,3m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 47, tọa lạc xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An.

Ngoài ra, ông R và bà C còn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 287500 đối với thửa đất số 17 nói trên mà Ủy ban nhân dân huyện CT đã cấp cho ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E ngày 25-4-2013.

Theo văn bản và lời khai của phía bị đơn bà Trần Thị Diễm E và ông Lê Minh N do bà Trần Thị Diễm E đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà E và ông N thừa nhận lời trình bày của ông R và bà C là đúng nên đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Bà E và ông N sẽ trả quyền sử dụng thửa đất số 17 trên cho ông R và bà C.

Theo văn bản và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn H do bà Đặng Thị Th đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo Bản án số 12/2014/DS-ST ngày 24-02-2014 đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án nhân dân huyện CT đã xử buộc ông N, bà E trả cho ông H số tiền 245.161.113đ phát sinh từ hợp đồng bảo lãnh. Do ông N, bà E không tự nguyện thi hành án nên ngày 14-3-2017, Chi cục thi hành án dân sự huyện CT ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 17 nói trên. Nay ông H không đồng ý việc ông N, bà E trả thửa đất số 17 nói trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông trong việc thi hành bản án nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị M trình bày:

Theo bản án số 78/2013/DS-ST ngày 25-12-2013 đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án nhân dân huyện CT buộc ông N, bà E trả số tiền là 55.695.000đ cho bà M phát sinh từ hợp đồng vay tài sản và góp hụi. Do ông N, bà E không tự nguyện thi hành án nên ngày 14-3-2017, Chi cục Thi hành án huyện CT ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 17 nói trên. Nay bà M không đồng ý

việc ông N, bà E trả thừa đất số 17 nói trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà trong việc thi hành bản án nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị TN trình bày:

Theo bản án số 01/2014/DS-ST ngày 07-01-2014 đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án nhân dân huyện CT buộc ông N, bà E trả số tiền là 28.116.300đ cho bà N phát sinh từ hợp đồng góp hui. Do ông N, bà E không tự nguyện thi hành án nên ngày 14-3-2017, Chi cục thi hành án dân sự huyện CT ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thừa đất số 17 nói trên. Nay bà N không đồng ý việc ông N, bà E trả thừa đất số 17 nói trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà trong việc thi hành bản án nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Th trình bày:

Theo bản án số 11/2014/DS-ST ngày 24-02-2014 đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án nhân dân huyện CT buộc ông N, bà E trả số tiền là 30.000.000đ cho bà Th phát sinh từ hợp đồng vay tài sản. Do ông N, bà E không tự nguyện thi hành án nên ngày 14-3-2017, Chi cục thi hành án dân sự huyện CT ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thừa đất số 17 nói trên. Nay bà Th không đồng ý việc ông N, bà E trả thừa đất số 17 nói trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà trong việc thi hành bản án nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị KT trình bày:

Theo bản án số 63/2013/DS-ST ngày 18-9-2013 đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án nhân dân huyện CT buộc ông N, bà E trả số tiền là 17.919.000đ cho bà KT phát sinh từ hợp đồng góp hui. Do ông N, bà E không tự nguyện thi hành án nên ngày 14-3-2017, Chi cục thi hành án dân sự huyện CT ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thừa đất số 17 nói trên. Nay bà không đồng ý việc ông N, bà E trả thừa đất số 17 nói trên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà trong việc thi hành bản án nói trên.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành do bà Trương Thị Kim L là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Sau khi nhận được đơn yêu cầu thi hành án của ông Châu Văn H, bà Đặng Thị M, bà Lê Thị TN, bà Đặng Thị Th và bà Nguyễn Thị KT, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT đã thụ lý và ban hành các quyết định thi hành án như sau:

Ngày 16-6-2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT ban hành Quyết định thi hành án số 632/QĐ-CCTHADS, buộc ông Lê Minh N, bà Trần Thị Diễm E phải có nghĩa vụ liên đới thi hành án cho ông Châu Văn H số tiền 245.161.113đ và lãi suất chậm thi hành án (theo Bản án số 12/2014/DS-ST ngày 24-02-2014 của Tòa án

nhân dân huyện CT đã có hiệu lực pháp luật).

Ngày 20-3-2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT ban hành Quyết định thi hành án số: 471/QĐ-CCTHADS, buộc ông Lê Minh N, bà Trần Thị Diễm E phải có nghĩa vụ liên đới thi hành án cho bà Đặng Thị M số tiền 55.695.000đ và lãi suất chậm thi hành án (theo Bản án số 78/2013/DS-ST ngày 25-12-2013 của Tòa án nhân dân huyện CT đã có hiệu lực pháp luật).

Ngày 14-5-2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT ban hành Quyết định thi hành án số: 566/QĐ-CCTHADS, buộc ông Lê Minh N, bà Trần Thị Diễm E phải có nghĩa vụ liên đới thi hành án cho bà Lê Thị TN số tiền 28.116.300đ và lãi suất chậm thi hành án (theo Bản án số 01/2014/DS-ST ngày 07-01-2014 của Tòa án nhân dân huyện CT đã có hiệu lực pháp luật).

Ngày 17-6-2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT ban hành Quyết định thi hành án số: 634/QĐ-CCTHADS buộc ông Lê Minh N, bà Trần Thị Diễm E phải có nghĩa vụ liên đới thi hành án cho bà Đặng Thị Th số tiền 30.000.000đ, chi phí giám định 1.950.000đ và lãi suất chậm thi hành án (theo Bản án số 11/2014/DS-ST ngày 24-02-2014 của Tòa án nhân dân huyện CT đã có hiệu lực pháp luật).

Ngày 19-02-2014, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT ban hành Quyết định thi hành án số: 416/QĐ-CCTHADS, buộc ông Lê Minh N, bà Trần Thị Diễm E phải có nghĩa vụ liên đới thi hành án cho bà Nguyễn Thị KT số tiền 17.919.000đ và lãi suất chậm thi hành án (theo Bản án số 63/2013/DS-ST ngày 18-9-2013 của Tòa án nhân dân huyện CT đã có hiệu lực pháp luật).

Do hết thời hạn tự nguyện thi hành án nhưng ông N và bà E không tự nguyện thi hành án nên để đảm bảo thi hành án, ngày 14-3-2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT đã ban hành Quyết định kê biên, xử lý tài sản số 12/QĐ-CCTHADS đối với tài sản là quyền sử dụng thửa số 17, diện tích 140,3m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp TT, xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An; Quyền sử dụng đất số BN 287500 do UBND huyện CT cấp cho ông N và bà E ngày 25-4-2013 và căn nhà cấp 4 trên thửa đất nói trên.

Tuy nhiên, đến ngày 03-5-2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 123/TB-TLVA ngày 17-4-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị C với bị đơn là ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E. Do tài sản mà Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý giải quyết có liên quan đến tài sản Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản số 12/QĐ-CCTHADS ngày 14-3-2017 nên căn cứ khoản 1 Điều 48 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chi cục Thi hành án dân

sự huyện CT đã ra quyết định hoãn thi hành án đối với các vụ việc trên cho đến khi có kết quả xét xử của Tòa án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, vào ngày 30-7-2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHA đối với quyền sử dụng thửa đất số 3880 (số thửa mới là 41), diện tích 175m² (diện tích thực tế là 163m²) do ông N và bà E đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thi hành 05 bản án khác là: Bản án số 08/2012/HS-PT ngày 09-01-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, Bản án số 65/2012/DS-ST ngày 23-7-2012 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, Bản án số 190/2012/DS-PT ngày 31-7-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, Bản án số 05/2013/DS-ST ngày 28-01-2013 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và Bản án số 71/2013/DS-PT ngày 27-3-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Số tiền bán đấu giá quyền sử dụng thửa đất 3880 (số thửa mới là 41) được 381.000.000đ, trong đó hoàn trả cho người được thi hành án là 320.210.045đ, chi nộp án phí là 28.492.955đ, chi phí cưỡng chế là 24.677.000đ, chi thuế thu nhập cá nhân là 7.620.000đ. Tổng chi các khoản này là 381.000.000đ nên không còn dư.

Theo văn bản và lời khai của phía Ủy ban nhân dân huyện CT do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Việc UBND huyện CT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 3776, diện tích 140m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An cho ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E ngày 19-5-2009 là trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị C với ông N và bà E ngày 21-4-2009.

Ngày 25-4-2013, ông N và bà E được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3776 nói trên thành thửa số 17, tờ bản đồ số 47, diện tích 140,3m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An.

Việc ông R và bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 21-4-2009 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện CT đã cấp cho ông N và bà E với lý do ông N và bà E không thực hiện điều kiện cấp dưỡng từ tháng 10-2016 cho đến nay thì đề Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 3776, diện tích 140m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 17, diện tích 140,3m², tờ

bản đồ số 47), tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An xác lập giữa ông R và bà C với ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E được UBND xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An chứng thực ngày 21-4-2009.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị C về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 287500 do UBND huyện CT cấp cho ông N và bà E ngày 25-4-2013 đối với thửa đất số 17.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Châu Văn H, bà Đặng Thị M, bà Lê Thị TN, bà Đặng Thị Th và bà Nguyễn Thị KT về việc yêu cầu không hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 21-4-2009 nói trên.

4/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Châu Văn H, bà Đặng Thị M, bà Lê Thị TN, bà Đặng Thị Th và bà Nguyễn Thị KT về việc yêu cầu không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 287500 do UBND huyện CT cấp cho ông N và bà E ngày 25-4-2013 đối với thửa đất số 17 nói trên.

5/ Xác định quyền sử dụng thửa đất số 17, diện tích 140,3m², tờ bản đồ số 47 (thửa số cũ là 3776, diện tích 140m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04), tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 287500 do UBND huyện CT cấp cho ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E ngày 25-4-2013).

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, lệ phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/12/2017 bà Trần Thị Diễm E, ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị C làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của gia đình nguyên đơn và bị đơn, đề nghị phúc xử lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Phía bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Phía những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM đã thụ lý và giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa phúc thẩm những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của

phía nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Diễm E, ông Lê Văn R, bà Nguyễn Thị C làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng giải quyết và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì vụ án có quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp đòi hủy hợp đồng cho tặng QSD đất và hủy giấy chứng nhận QSD đất*”. Mà cụ thể là nguyên đơn đòi hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An chứng thực ngày 21-4-2009 đối với thửa đất số 3776, diện tích 140m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 17, diện tích 140,3m², tờ bản đồ số 47), tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An và đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 287500 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 25-4-2013 cho ông N và bà E.

Quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại Điều 26, 34, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tổ tụng hành chính, Luật đất đai và các quy định hướng dẫn áp dụng đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng các quan hệ tranh chấp trên và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại điều 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Những căn cứ xác định nội dung vụ án:

Căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực của UBND xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An ngày 21/4/2009, có nội dung: Ông R, bà C đồng ý chuyển cho con ruột là Lê Minh N, Trần Thị Diễm E diện tích đất 140m², loại đất ONT, thửa đất số 3776, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An.

Căn cứ giấy chứng nhận QSD đất số BN 287500 do UBND huyện CT cấp ngày 25-4-2013, có nội dung: Cấp đổi cho ông N, bà E giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3776, thành thửa số 17 diện tích đất 140m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An.

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DSST ngày 24/02/2014, Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2013/DSST ngày 25/12/2013, Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2014/DSST ngày 07/01/2014, Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2014/DSST ngày 24/02/2014, Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2013/DSST ngày 18/9/2013 của Tòa án

nhân dân huyện CT, tỉnh Long An, có nội dung: Ông N, bà E có nghĩa vụ trả tiền cho những người sau đây: Trả cho ông Châu Văn H số tiền 245.161.223đồng, trả cho bà Đặng Thị M số tiền 55.695.000đồng, trả cho bà Lê Thị TN số tiền 28.116.300đồng, trả cho bà Đặng Thị Th số tiền 30.000.000đồng, trả cho bà Nguyễn Thị KT số tiền 17.919.000đồng.

Căn cứ các Quyết định thi hành án và Quyết định cưỡng chế thi hành án của Chi Cục Thi hành án huyện CT, tỉnh Long An, có nội dung: *Cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông N, bà E đối với thửa đất số 17 tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An để thi hành án.*

[3.2] Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định:

Nguồn gốc diện tích nhà đất là do ông Lê Văn R, bà Nguyễn Thị C tạo lập, năm 2009 ông bà làm hợp đồng tặng cho nhà đất trên cho con là vợ chồng ông Lê Minh N, bà Trần Thị Diễm E, hợp đồng này được UBND xã TPL chứng thực, sau đó vợ chồng ông N bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

Năm 2013, 2014 ông N, bà E đã bị Tòa án nhân dân huyện CT buộc trả số tiền nợ cho một số người theo các bản án đã có hiệu lực pháp luật thi hành, sau đó Chi Cục Thi hành án huyện CT ban hành Quyết định thi hành án và Quyết định cưỡng chế thi hành án kê biên, xử lý tài sản là thửa đất nêu trên để thi hành án.

Do không đồng ý để nhà đất đã được cho tặng bị phát mãi thi hành án nên ông R, bà C đòi hủy hợp đồng cho tặng và đòi hủy giấy chứng nhận đã cấp đổi cho ông N, bà E, những người được thi hành án gồm ông H, bà M, bà TN, bà Th, bà KT không đồng ý hủy giấy chứng nhận nêu trên, nên các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

[3.3] Xét;

Theo Điều 26 Luật đất đai quy định về bảo hộ giấy chứng nhận QSD như sau:

1. Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.
2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Theo Điều 188 Bộ luật dân sự quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này.

b) Đất không có tranh chấp.(...)

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

[3.4] Đối chiếu với trường hợp khởi kiện của phía nguyên đơn thì thấy:

Về điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho ghi rõ nội dung “mẹ ruột chuyển cho con” không có nội dung ghi điều kiện mỗi tháng phải cấp dưỡng 4.000.000đồng, các bên đều thừa nhận việc ký hợp đồng là tự nguyện không bị ép buộc, không nhầm lẫn, nên không có cơ sở xác định có sự ràng buộc cấp dưỡng theo hợp đồng tặng cho như nguyên đơn và bị đơn nại ra.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 287500 do UBND huyện CT cấp cho ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E ngày 25-4-2013 đối với thửa đất số 17, diện tích 140,3m², tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An là trên cơ sở hợp đồng tặng cho hợp pháp của ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị C.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng tặng cho nêu trên hợp pháp và giấy chứng nhận QSD đất được cấp hợp pháp, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu của bị đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là nhằm bảo đảm cho việc thi hành bản án dân sự do vợ chồng ông N, bà E là người phải thi hành án là có căn cứ thỏa đáng.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông R, bà C, bà E làm đơn kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo, nên ông R, bà C, bà E chịu án phí DSPT theo luật định.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn R, bà Nguyễn Thị C, bà Trần Thị Diễm E, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

Áp dụng các Điều 100, 202, 203 của Luật Đất đai.

Áp dụng Điều 722, 723, 724, 725, 726 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng Nghị quyết về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 3776, diện tích 140m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 17, diện tích 140,3m², tờ bản đồ số 47), tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An xác lập giữa ông R và bà C với ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E được UBND xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An chứng thực ngày 21-4-2009.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị C về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 287500 do UBND huyện CT cấp cho ông N và bà E ngày 25-4-2013 đối với thửa đất số 17.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Châu Văn H, bà Đặng Thị M, bà Lê Thị TN, bà Đặng Thị Th và bà Nguyễn Thị KT về việc yêu cầu không hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 21-4-2009 nói trên.

4/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Châu Văn H, bà Đặng Thị M, bà Lê Thị TN, bà Đặng Thị Th và bà Nguyễn Thị KT về việc yêu cầu không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 287500 do UBND huyện CT cấp cho ông N và bà E ngày 25-4-2013 đối với thửa đất số 17 nói trên.

5/ Xác định quyền sử dụng thửa thửa đất số 17, diện tích 140,3m², tờ bản đồ số 47 (thửa số cũ là 3776, diện tích 140m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04), tọa lạc tại xã TPL, huyện CT, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 287500 do UBND huyện CT cấp cho ông Lê Minh N và bà Trần Thị Diễm E ngày 25-4-2013).

6/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Diễm E chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0001129 ngày 24/01/2018 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An, như vậy bà E đã nộp xong án phí DSPT.

Miễn án phí DSPT cho ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị C. Ông Lê Văn R được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí DSPT đã nộp theo biên lai thu số 0001119 ngày 16/01/2018 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An; Bà Nguyễn

Thị C được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí DSPT đã nộp theo biên lai thu số 0001120 ngày 16/01/2018 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An.

7/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

8/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

LÊ HOÀNG TẤN