TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2023/DS-PT
Ngày: 09 - 01 - 2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Thanh Bình**.

Các Thẩm phán: Ông **Mai Văn Hùng Cường**.

Ông **Võ Trung Hiếu**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Duy Khanh** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 334/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 416/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* 1/ Ông **Nguyễn Hữu K**, sinh năm 1930.

2/ Bà **Phạm Thị K1**, sinh năm 1944.

3/ Chị **Nguyễn Thị Bích L**, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông K, bà K1 và chị L cùng ủy quyền cho: Anh **Nguyễn Kim T**, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022 (có mặt).

* *Bị đơn:* Chị **Nguyễn Thị Thu B**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ủy quyền cho: Anh **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1975 theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2022.

Địa chỉ: số A T, phường B, Quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: **Trần Văn N** - Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

Địa chỉ: E, KDC, Khóm D, Thị trấn L, tỉnh Đồng Tháp.

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

1/ Anh **Trần Thanh T1**, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chị **Trần Thị Ngọc T2**, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3/ **Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Đinh Văn D1** – Chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

* *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị Thu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T2; Bản án không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo bản án sơ thẩm,*

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T trình bày:

Ông K có thửa đất số 122, diện tích 1.941m^2 và thửa số 2124, diện tích 516m^2 cùng tờ bản đồ số AHC2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 31/12/2003 cho ông K đại diện hộ gia đình đứng tên, do phần đất thửa 122, diện tích 1.941m^2 có căn nhà tường kiên cố cất trên đất chưa lên đất thổ cư, nên gia đình có bàn bạc để chị T3 Ba làm hồ sơ lên đất thổ cư, nên chị T3 Ba làm thủ tục tách thửa 122, diện tích 1.941m^2 ra làm 02 thửa 703, 704, nhưng trong quá trình làm thủ tục lên đất thổ cư chị Thu B đã tự ý làm sẵn hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cụ thể.

Ngày 26/11/2019 chị T3 Ba tự ý soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K, bà K1 và chị L với chị T3 Ba thửa đất số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 đã được UBND xã A chứng thực số 547 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà K1, chị L và chị Thu B với ông K thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 đã được UBND xã A chứng thực số 548, đối với 02 hợp đồng này thì chị T2 công chức văn hóa xã hội xã A đem lên chỗ chị Nguyễn Thị Bích L làm việc tại Quỹ tín dụng nhân dân xã A, chị T2 nói chị L ký tên để làm hồ sơ lên thổ cư phần đất của ông K, lúc ký tên chị L không xem lại tưởng chị T3 Ba làm lên đất thổ cư; còn ông K, bà K1 ở nhà do già yếu bệnh tật không biết, nên ngày 26/11/2019 chị T2 đem hợp đồng tặng cho này qua nhà nói với ông K và bà K1 là ký tên giáp ranh đất, lúc đó chị T2 không đọc lại nội dung mà kêu ký tên, do ông K và bà K1 già yếu bệnh tật nên không xem lại nội dung và tin tưởng chị T2 là công chức của UBND xã A nên ông K đã ký tên ở những chỗ chị T2 đưa ký, lúc đó chỉ có chị L1 là người giúp việc ở nhà do bận rộn việc nhà nên không lại xem nội dung gì.

Sau đó chị T3 Ba đứng tên thửa đất số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy ngày 16/12/2019 cho chị Nguyễn Thị Thu B đứng tên; Đồng thời, đối với thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 ông K được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/2019 cho ông Nguyễn Hữu K đứng tên, thì sau đó chị T3 Ba tự ý soạn sẵn hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất về việc ông K tặng cho toàn bộ thửa đất này cho chị Thu B hợp đồng đã được UBND xã A chứng thực số 634, quyển số 01 ngày 31/12/2019, ngày 31/12/2019 chị T2 đem hợp đồng tặng cho này qua nhà nói với ông K là ký tên giáp ranh đất, lúc đó chị T2 không đọc lại nội dung mà kêu ký tên, do ông K già yếu bệnh tật nên không xem lại nội dung và tin tưởng chị T2 là công chức của UBND xã A nên ông K đã ký tên ở những chỗ chị T2 đưa ký, lúc đó có mặt bà K1, ông T, chị L1 ở nhà nhưng không xem lại lại nội dung. Sau đó, chị Thu B đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận quyền sở hữu thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 cho chị T3 Ba ngày 16/01/2020.

Sau khi chị T3 Ba đứng tên 02 thửa đất này đã đem thế chấp vay tiền ở ngân hàng TMCP C1 chi nhánh tây Tiền Giang – Phòng giao dịch huyện C thì gia đình ông K không hay biết, do ông K bệnh tật già yếu muốn tặng cho đất cho các con nên mới kêu anh T đến gặp anh T1 tư pháp xã A hỏi thủ tục làm di chúc hoặc thủ tục tặng cho các con thì mới biết toàn bộ 02 thửa đất 703, 704 chị Thu B đã đứng tên. Lúc này thì gia đình mới biết sự việc chị Thu B, anh T1 tư pháp và chị T2 công chức văn hóa xã hội xã A đã cố tình lừa dối đưa gia đình ký tên vào các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đúng quy định, không được sự đồng ý của ông K, bà K1 và chị L, nên ông K đã làm đơn khiếu nại đến UBND xã A và UBND huyện C giải quyết sự việc này. Ngày 12/4/2022 UBND huyện C đã có văn bản số 822/UBND-NC trả lời cho ông K thì về trình tự thủ tục hồ sơ đất đai khi thực hiện chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có 02 điểm sai là khi chứng thực ngoài trụ sở UBND xã phải ghi rõ thời gian địa điểm, nhưng hồ sơ không thể hiện; trách nhiệm chứng thực là cán bộ tư pháp xã nhưng hợp đồng này do chị T2 là công chức văn hóa xã hội đưa đi ký là không đúng nên UBND huyện C có yêu cầu UBND xã A kiểm điểm và xử lý trách nhiệm vi phạm đối với anh T1 và chị T2.

Ngoài ra, các hợp đồng tặng cho này hộ ông K bị lừa dối khi ký tên hợp đồng, nên trên đất còn có căn nhà tường kiên cố (01 triệt 02 lầu) và các công trình phụ trên đất thửa số 704; cây trồng trên thửa 703 phía ông K không có làm giấy tay hoặc văn bản gì để cho chị T3 Ba tài sản này, nên toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản không có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật. Do đó, nay nguyên đơn ông K, bà K1 và chị L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã A chứng thực số 547, quyển số 01, ngày 26/11/2019 giữa ông K, bà K1 và chị L với chị Thu B đối với thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã A chứng thực số 548, quyển số 01, ngày 26/11/2019 giữa bà K1, chị L và chị Thu B với ông K đối với thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do

UBND xã A chứng thực số 634, quyển số 01 ngày 31/12/2019 giữa ông K với bà T3 Ba đối với thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 vô hiệu. Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Thu B để cấp lại cho hộ ông K theo quy định của pháp luật.

* Tại bản tự khai ngày 11/6/2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Nguyễn Văn D đại diện ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Thu B trình bày:

Chị T3 Ba không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông K, bà K1 và chị L, vì chị T3 Ba không có lừa dối với cha, mẹ và em xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 703, 704. Chứng cứ chứng minh là văn bản phúc đáp số 822/UBND-NC ngày 12/4/2022 của UBND huyện C đã xác định chị Thu B đã có hành vi gian dối lợi dụng quen biết với chị T2 – công chức văn hóa xã hội của xã A lừa gạt ông K ký hợp đồng như đã nêu trên là chưa có cơ sở và không có hành vi gian dối để được đứng tên các thửa đất 703, 704. Đồng thời, theo văn bản số 1243/UBND –NC ngày 24/5/2022 của UBND huyện C cũng xác định hồ sơ quyền sử dụng đất của chị Thu B đủ điều kiện nên được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi các nguyên đơn ông K, bà K1 và chị L ký hợp đồng tặng cho thửa đất 703, 704 cho chị Thu B thì trên thửa đất số 704 có căn nhà tường và các công trình phụ cất trên đất và các cây trồng trên thửa đất số 703 thì anh D không biết rõ hai bên có làm giấy tay về tài sản hay không vì chị T3 Ba không nói lại. Sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất thì chị Thu B đã thế chấp phần đất này vay tiền ở ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh T9 – Phòng giao dịch huyện C.

Do đó, nay chị T3 Ba không đồng ý tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã A chứng thực số 547, quyển số 01, ngày 26/11/2019 giữa ông K, bà K1 và chị L với chị Thu B đối với thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã A chứng thực số 548, quyển số 01, ngày 26/11/2019 giữa bà K1, chị L và chị Thu B với ông K đối với thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do UBND xã A chứng thực số 634, quyển số 01 ngày 31/12/2019 giữa ông K với bà T3 Ba đối với thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 vô hiệu.

* Tại biên bản ghi lời khai của Tòa án ngày 04/8/2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh T1 trình bày:

Anh Tuấn hiện tại là công chức tư pháp xã A ngày 26/11/2019 UBND xã A có tiếp nhận 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do chị Nguyễn Thị Thu B soạn sẵn cụ thể hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Hữu K tặng cho cá nhân ông K có số chứng thực 548, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hộ ông K tặng cho cá nhân chị Thu B có số chứng thực 542, hai hợp đồng này chị Nguyễn Thị Bích L, chị Nguyễn Thị Thu B ký tên trực tiếp tại UBND xã A, còn bà Phạm Thị K1 và ông Nguyễn Hữu K anh T1 đến nhà để đưa ký tên, nhưng khi đưa 02 hợp đồng này cho ông K và bà K1 ký tên anh T1

không có đọc lại nội dung của 02 hợp đồng này, nhưng anh T1 có nói với ông K và bà K1 biết và ông K, bà K1 không có ý kiến và đồng ý ký tên vào từng trang của hợp đồng, lúc đó có mặt chị L1 là người giúp việc nhà chứng kiến.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 thì chị Thu B cũng soạn sẵn nhờ UBND xã A chứng thực qua kiểm tra hồ sơ đầy đủ nên mới tiếp nhận hồ sơ, chị Thu B ký tên tại UBND xã còn ông K do già yếu nên chị Thu B có nhờ UBND xã A cán bộ đến nhà để ký hợp đồng, do ngày 31/12/2019 vợ của anh T1 bị bệnh không đi được nên anh T1 có nhờ chị Trần Thị Ngọc T2 là công chức văn hóa xã hội xã A đem hợp đồng đến nhà ông K nhờ ký dùm. Sau khi ký tên xong thì chị T2 đưa hợp đồng lại cho anh T1 vào ngày hôm sau và xác định đúng chữ ký của ông K nên UBND xã A mới chứng thực số 634. Khi đưa các hợp đồng cho ông K và bà K1 ký thì tinh thần của ông K, bà K1 rất minh mẫn không có ai lừa dối hay ép buộc gì.

* Tại biên bản ghi lời khai của Tòa án ngày 04/8/2022 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngọc T2 trình bày:

Chị Trần Thị Ngọc T2 hiện tại là công chức văn hóa xã hội xã A, ngày 31/12/2019 anh T1 tư pháp xã A có nhờ chị T2 đem hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với chị Thu B đến nhà của ông K để ký tên dùm do vợ anh T1 bị bệnh nên anh T1 không đi được. Vào khoảng 9 giờ ngày 31/12/2019 chị T2 đến nhà ông K lúc đó có mặt ông K, anh Huỳnh Kim T4 (con ông K) và chị L1 (người giúp việc nhà), chị T2 có đưa hợp đồng cho anh T4 xem sau khi xem xong có đưa cho ông K ký tên chị T2 có lật từng trang của hợp đồng cho ông K ký, nhưng chị không có đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng này cho ông K nghe, khi ông K ký xong chị đưa hợp đồng cho anh T1 và UBND xã A chứng thực hợp đồng số 634. Nhưng khi chị T2 đem hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông K ký thì không được sự phân công của lãnh đạo UBND xã A, khi ông K ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì tinh thần ông K minh mẫn, không bị ép buộc hay bị lừa dối. Theo chị T2 nhận thấy việc chị đưa hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông K ký tên thì có sai là do không đúng chuyên môn của chị và không đọc lại nội dung của hợp đồng này cho ông K nghe.

* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 17/5/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã A trình bày:

Ngày 26/11/2019 UBND xã A tiếp nhận 02 hồ sơ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hộ ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y534080, số vào sổ 3343 do UBND huyện C cấp ngày 31/12/2003 (gấy củ). Theo giấy chứng nhận này thì có 02 thửa đất là 122 và thửa 2124 , được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 08/10/2014 có 01 thửa 2124 đã cấp phát cấp đổi theo dự án V. Còn lại thửa 122 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo đạc xác nhận ngày 16/10/2019 tách thành hai thửa 703 và thửa 704. Thành viên hộ gia đình ông K tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bà Phạm Thị K1, chị Nguyễn Thị Bích L và chị Nguyễn Thị Thu B.

Theo hợp đồng thứ 01: Hộ ông Nguyễn Hữu K tặng cho con là chị Nguyễn Thị Thu B thửa số 703 diện tích 1.007m^2. Hợp đồng thứ 02 là hộ ông Nguyễn Hữu K tặng cho cá nhân ông K thửa số 704 diện tích 473,5m^2. Sau khi xem xét hồ sơ đủ, đúng theo quy định thì cho tiến hành ký kết hợp đồng, 02 hợp đồng này được UBND xã A chứng thực cùng ngày 26/11/2019 số chứng thực 547 và 548.

Ngày 31/12/2019 UBND xã A tiếp nhận hồ sơ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cụ thể ông K tặng cho thửa đất 704, diện tích 473,5m^2, sau khi xem xét hồ sơ đầy đủ thì UBND xã cho ký kết hợp đồng, chị Thu B ký tại UBND xã, chị Thu B có yêu cầu UBND xã cử người đến nhà cho ông K ký tên, UBND xã cử cán bộ đến nhà cho ông K ký tên vào hợp đồng và được UBND xã chứng thực số 634 ngày 31/12/2019. Nhìn chung các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất UBND xã A thực hiện đầy đủ đúng quy trình, theo quy định pháp luật, các bên tham gia ký hợp đồng đều minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình, chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng.

- Bản án sơ thẩm số: 173/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 127, 131, 459 Bộ luật dân sự; Điều 122 Luật nhà ở và Điều 95 Luật đất đai; Điều 157, 165, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của chính phủ quy định 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu K, bà Phạm Thị K1 và chị Nguyễn Thị Bích L.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019 giữa ông K, bà K1 và chị L với chị T3 Ba thửa đất số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 do UBND xã A chứng thực số 547, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà K1, chị L và chị Thu B với ông K thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 548, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 giữa ông K với chị T3 Ba thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 634, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GĐ vô hiệu.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật hộ gia đình ông Nguyễn Hữu K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 và thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang theo quy định pháp luật.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06249 thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 (đất ở tại nông thôn 300m^2 và 173,5m^2 đất trồng cây lâu năm) do Sở tài nguyên môi trường tỉnh T cấp ngày 16/12/2019 đã được Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện C xác nhận quyền sở hữu thửa đất này cho chị Nguyễn Thị Thu B ngày 16/01/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06248 thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh T cấp ngày 16/12/2019 cho chị Nguyễn Thị Thu B đứng tên để cấp lại cho ông Nguyễn Hữu K đại diện hộ gia đình đứng tên theo quy định pháp luật.

- Phần đất thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 (diện tích đo đạc thực tế 1.012,2m^2) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH Đ kèm theo có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất thửa 704 chị T3 Ba trả lại cho ông K.

+ Hướng Tây giáp đất Lê Bảo T5.

+ Hướng Nam giáp đất Đinh Văn H, bà N1, Lê Thị D2, Trần Thị Kim K2, Nguyễn Quang P, Lê Thị Thu T6, Phạm Kim T7, Tô Thị Kim H1, Đinh Thị P1.

+ Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị Thu B, Trần Thị Tuyết M, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thanh D3, Lê Phước L2, Phạm Kim T7.

- Phần đất thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 (diện tích đo đạc thực tế 458,2m^2) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH Đ kèm theo có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp quốc lộ A. nhựa.

+ Hướng Tây giáp thửa 703 chị T3 Ba trả lại cho ông K.

+ Hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị Thu B và Phạm Huy P2.

+ Hướng Bắc giáp đất Lê Phước L2, Phạm Kim T7, Nguyễn Thị T8.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu K, bà Phạm Thị K1 và chị Nguyễn Thị Bích L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2022, bị đơn Nguyễn Thị Thu B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 173/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 173/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Nguyễn Văn D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chị Trần Thị Ngọc T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là không đồng ý hủy hợp đồng.

- Luật sư Trần Văn N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Thu B: đưa ra nhiều luận cứ, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn, xác định các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà ông K và chị B ký là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện củ nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị nghị án đều được tiến hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền, nghĩa vụ người tham gia tố tụng đúng luật định. Về quan điểm giải quyết vụ án: Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Xét thấy:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do bị đơn Nguyễn Thị Thu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T2 nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Thanh T1;anh Đinh Văn D1 có đơn xin xét xử vắng mặt; Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt họ trong vụ án này.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Thu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T2 Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019 giữa ông K, bà K1, chị L với chị T3 Ba thửa đất số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 do UBND xã A chứng thực số 547, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà K1, chị L và chị Thu B với ông K thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 548, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 giữa ông K với chị T3 Ba thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 634, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GĐ

theo lời khai ngày 04/8/2022 của anh T1 cán bộ tư pháp hộ tịch và chị T2 là công chức văn hóa xã hội xã A xác định ông K và bà K1 ký tên tại nhà của ông K. Nhưng cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này trong nội dung lời chứng thực lại ghi là chứng thực tại UBND xã A, không ghi địa điểm và thời gian giờ, phút chứng thực tại nhà của ông K. Đồng thời, anh T1 và chị T2 đều xác định khi đưa các hợp đồng này cho ông K, bà K1 ký tên nhưng không đọc lại nội dung của hợp đồng cho ông K và bà K1 biết, nên ông K và bà K1 nghe chị T2 nói ký tên giáp ranh đất, do ông bà tin rằng ký tên giáp ranh đất để lên đất thổ cư, chứ không phải ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không đúng với qui định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 quy định *"Khi thực hiện chứng thực phải ghi rõ địa điểm chứng thực; trường hợp chứng thực ngoài trụ sở phải ghi rõ thời gian (giờ, phút) chứng thực"*.

- Theo anh T1 là cán bộ tư pháp hộ tịch và chị T2 là công chức văn hóa xã hội xã A đều xác định tất cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chị Thu B đã soạn thảo sẵn và đem đến nộp tại bộ phận 01 cửa của UBND xã A để yêu cầu chứng thực các hợp đồng này. Như vậy, các thành viên hộ ông K là bên tặng cho đất nhưng không có soạn thảo hợp đồng và không đến UBND xã A để yêu cầu chứng thực 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, khi anh T1 và chị T2 đưa ký tên 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đọc lại nội dung cho ông K, bà K1 và chị L nghe, nên qua đối chiếu quy định nêu trên thì ông K, bà K1 và chị L không phải chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp lệ, hợp pháp của giấy tờ, văn bản mà mình yêu cầu chứng thực, cụ thể là 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này là có sự gian dối không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 đã quy định *"Người yêu cầu chứng thực phải chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp lệ, hợp pháp của giấy tờ, văn bản mà mình yêu cầu chứng thực hoặc xuất trình khi làm thủ tục chứng thực theo quy định của Nghị định này"*.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 theo anh T1 là cán bộ tư pháp hộ tịch và chị T2 là công chức văn hóa xã hội xã A đều xác định do T2 là người trực tiếp đem đến nhà đưa cho ông K ký tên. Như vậy, việc chị T2 đem hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đưa cho ông K ký tên là không đúng nhiệm vụ thực hiện chứng thực, mà nhiệm vụ này phải do công chức Tư pháp – hộ tịch xã thực hiện mới đúng quy định pháp luật, khi chị T2 đi thực hiện nhiệm vụ này không được sự phân công của Chủ tịch UBND xã A là không đúng quy định tại điểm e khoản 3 Điều 43 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 quy định *"Công chức tư pháp – hộ tịch giúp UBND cấp xã thực hiện nhiệm vụ quy định tại các điểm a, b, c, d, e khoản này"*.

- Ngoài ra, căn cứ theo biên bản định giá tài sản ngày 22/6/2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện C xác định: Trên thửa đất số 703 có các cây trồng 02 cây dừa loại A, 20 cây dừa loại C, 03 bụi tre loại A, 40 bụi chuối loại 2, 01 cây mận loại B2, 01 cây mãn cầu loại A, 03 cây mít loại B2, 01 cây chùm ruột loại B2, 01 cây xoài thường loại B2, 02 cây me đường kính 20-30cm, 05 cây mai vàng đường kính 05-10cm, tổng giá trị cây **25.400.000 đồng**; Trên thửa đất số 704 có căn nhà tường 01 trệt, 01 lầu và 01 sân thượng; mái che và nhà vệ sinh

tổng giá trị tài sản nhà là **519.207.940 đồng.** Các tài sản là nhà, cây trồng trên 02 thửa đất này do ông K cất và trồng cây hiện tại hộ ông K gồm ông K, bà K1, chị L vẫn đang sinh sống trên nhà và đất này, chị T3 Ba không có ở và quản lý gì trên thửa đất số 703, 704; Chị Thu B xác định 03 hợp đồng tặng cho là tặng cho quyền sử dụng đất không có tặng cho tài sản trên đất không có thể hiện trong hợp đồng nên các hợp đồng này không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật dân sự quy định *"Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản"* Do đó, tất cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản này chưa có hiệu lực pháp luật vì tài sản trên đất chưa chuyển giao cho chị T3 Ba quản lý theo quy định tại Điều 122 Luật nhà ở và Điều 95 Luật đất đai.

Từ những nhận định trên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở đề chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên cần giữ nguyên quyết định án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Nguyễn Thị Thu B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 147,148 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 14.

[7] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[8] Về ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Thu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 173/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu K, bà Phạm Thị K1 và chị Nguyễn Thị Bích L.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019 giữa ông K, bà K1 và chị L với chị T3 Ba thửa đất số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 do UBND xã A chứng thực số 547, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà K1, chị L và chị Thu B với ông K thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 548, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 giữa ông K với chị T3 Ba thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 634, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GĐ vô hiệu.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật hộ gia đình ông Nguyễn Hữu K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 và thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang theo quy định pháp luật.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06249 thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 (đất ở tại nông thôn 300m^2 và 173,5m^2 đất trồng cây lâu năm) do Sở tài nguyên môi trường tỉnh T cấp ngày 16/12/2019 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận quyền sở hữu thửa đất này cho chị Nguyễn Thị Thu B ngày 16/01/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06248 thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh T cấp ngày 16/12/2019 cho chị Nguyễn Thị Thu B đứng tên để cấp lại cho ông Nguyễn Hữu K đại diện hộ gia đình đứng tên theo quy định pháp luật.

- Phần đất thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 (diện tích đo đạc thực tế 1.012,2m^2) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH Đ kèm theo có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất thửa 704 chị T3 Ba trả lại cho ông K.

+ Hướng Tây giáp đất Lê Bảo T5.

+ Hướng Nam giáp đất Đinh Văn H, bà N1, Lê Thị D2, Trần Thị Kim K2, Nguyễn Quang P, Lê Thị Thu T6, Phạm Kim T7, Tô Thị Kim H1, Đinh Thị P1.

+ Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị Thu B, Trần Thị Tuyết M, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thanh D3, Lê Phước L2, Phạm Kim T7.

- Phần đất thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 (diện tích đo đạc thực tế 458,2m^2) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH Đ kèm theo có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp quốc lộ A. nhựa.

+ Hướng Tây giáp thửa 703 chị T3 Ba trả lại cho ông K.

+ Hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị Thu B và Phạm Huy P2.

+ Hướng Bắc giáp đất Lê Phước L2, Phạm Kim T7, Nguyễn Thị T8.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu K, bà Phạm Thị K1 và chị Nguyễn Thị Bích L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2022, bị đơn Nguyễn Thị Thu B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 173/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 173/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Nguyễn Văn D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chị Trần Thị Ngọc T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là không đồng ý hủy hợp đồng.

- Luật sư Trần Văn N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Thu B: đưa ra nhiều luận cứ, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn, xác định các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà ông K và chị B ký là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện củ nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị nghị án đều được tiến hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền, nghĩa vụ người tham gia tố tụng đúng luật định. Về quan điểm giải quyết vụ án: Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Xét thấy:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do bị đơn Nguyễn Thị Thu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Thanh T1;anh Đinh Văn D1 có đơn xin xét xử vắng mặt; Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt họ trong vụ án này.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Thu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019 giữa ông K, bà K1, chị L với chị T2 Ba thửa đất số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 do UBND xã A chứng thực số 547, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà K1, chị L và chị Thu B với ông K thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 548, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 giữa ông K với chị T2 Ba thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 634, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GĐ theo lời khai ngày 04/8/2022 của anh T1 cán bộ tư pháp hộ tịch và chị T là công chức văn hóa xã hội xã A xác định ông K và bà K1 ký tên tại nhà của ông K. Nhưng cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này trong nội dung lời chứng thực lại ghi là chứng thực tại UBND xã A, không ghi địa điểm và thời gian giờ, phút chứng thực tại nhà của ông K. Đồng thời, anh T1 và chị T đều xác định khi đưa các hợp đồng này cho ông K, bà K1 ký tên nhưng không đọc lại nội dung của hợp đồng cho ông K và bà K1 biết, nên ông K và bà K1 nghe chị T nói ký tên giáp ranh đất, do ông bà tin rằng ký tên giáp ranh đất để lên đất thổ cư, chứ không phải ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không đúng với qui định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 quy định *"Khi thực hiện chứng thực phải ghi rõ địa điểm chứng thực; trường hợp chứng thực ngoài trụ sở phải ghi rõ thời gian (giờ, phút) chứng thực"*.

- Theo anh T1 là cán bộ tư pháp hộ tịch và chị T là công chức văn hóa xã hội xã A đều xác định tất cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chị Thu B đã soạn thảo sẵn và đem đến nộp tại bộ phận 01 cửa của UBND xã A để yêu cầu chứng thực các hợp đồng này. Như vậy, các thành viên hộ ông K là bên tặng cho đất nhưng không có soạn thảo hợp đồng và không đến UBND xã A để yêu cầu chứng thực 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, khi anh T1 và chị T đưa ký tên 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đọc lại nội dung cho ông K, bà K1 và chị L nghe, nên qua đối chiếu quy định nêu trên thì ông K, bà K1 và chị L không phải chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp lệ, hợp pháp của giấy tờ, văn bản mà mình yêu cầu chứng thực, cụ thể là 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này là có sự gian dối không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 đã quy định *"Người yêu cầu chứng thực phải chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp lệ, hợp pháp của giấy tờ, văn bản mà mình yêu cầu chứng thực hoặc xuất trình khi làm thủ tục chứng thực theo quy định của Nghị định này"*.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 theo anh T1 là cán bộ tư pháp hộ tịch và chị T là công chức văn hóa xã hội xã A đều xác định do T là người trực tiếp đem đến nhà đưa cho ông K ký tên. Như vậy, việc chị T đem hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đưa cho ông K ký tên là không đúng nhiệm vụ thực hiện chứng thực, mà nhiệm vụ này phải do công chức Tư pháp – hộ tịch xã thực hiện mới đúng quy định pháp luật, khi chị T đi thực hiện nhiệm vụ này không được sự phân công của Chủ tịch UBND xã A là không đúng quy định tại điểm e khoản 3 Điều 43 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 quy định *"Công chức tư pháp – hộ tịch giúp UBND cấp xã thực hiện nhiệm vụ quy định tại các điểm a, b, c, d, e khoản này".*

- Ngoài ra, căn cứ theo biên bản định giá tài sản ngày 22/6/2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện C xác định: Trên thửa đất số 703 có các cây trồng 02 cây dừa loại A, 20 cây dừa loại C, 03 bụi tre loại A, 40 bụi chuối loại 2, 01 cây mận loại B2, 01 cây mãn cầu loại A, 03 cây mít loại B2, 01 cây chùm ruột loại B2, 01 cây xoài thường loại B2, 02 cây me đường kính 20-30cm, 05 cây mai vàng đường kính 05-10cm, tổng giá trị cây **25.400.000 đồng**; Trên thửa đất số 704 có căn nhà tường 01 trệt, 01 lầu và 01 sân thượng; mái che và nhà vệ sinh tổng giá trị tài sản nhà là **519.207.940 đồng.** Các tài sản là nhà, cây trồng trên 02 thửa đất này do ông K cất và trồng cây hiện tại hộ ông K gồm ông K, bà K1, chị L vẫn đang sinh sống trên nhà và đất này, chị T2 Ba không có ở và quản lý gì trên thửa đất số 703, 704; Chị Thu B xác định 03 hợp đồng tặng cho là tặng cho quyền sử dụng đất không có tặng cho tài sản trên đất không có thể hiện trong hợp đồng nên các hợp đồng này không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật dân sự quy định *"Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản"* Do đó, tất cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản này chưa có hiệu lực pháp luật vì tài sản trên đất chưa chuyển giao cho chị T2 Ba quản lý theo quy định tại Điều 122 Luật nhà ở và Điều 95 Luật đất đai.

Từ những nhận định trên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở đề chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên cần giữ nguyên quyết định án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Nguyễn Thị Thu B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 147,148 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 14.

[7] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[8] Về ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Thu B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 173/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu K, bà Phạm Thị K1 và chị Nguyễn Thị Bích L.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019 giữa ông K, bà K1 và chị L với chị T2 Ba thửa đất số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 do UBND xã A chứng thực số 547, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà K1, chị L và chị Thu B với ông K thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 548, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GĐ và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 giữa ông K với chị T2 Ba thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 do UBND xã A chứng thực số 634, quyển số 01/2020-SCT/HĐ,GĐ vô hiệu.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật hộ gia đình ông Nguyễn Hữu K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 và thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang theo quy định pháp luật.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06249 thửa đất số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 (đất ở tại nông thôn 300m^2 và 173,5m^2 đất trồng cây lâu năm) do Sở tài nguyên môi trường tỉnh T cấp ngày 16/12/2019 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận quyền sở hữu thửa đất này cho chị Nguyễn Thị Thu B ngày 16/01/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06248 thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh T cấp ngày 16/12/2019 cho chị Nguyễn Thị Thu B đứng tên để cấp lại cho ông Nguyễn Hữu K đại diện hộ gia đình đứng tên theo quy định pháp luật.

- Phần đất thửa số 703, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.007m^2 (diện tích đo đạc thực tế 1.012,2m^2) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH Đ kèm theo có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất thửa 704 chị T2 Ba trả lại cho ông K.

+ Hướng Tây giáp đất Lê Bảo T3.

+ Hướng Nam giáp đất Đinh Văn H, bà N1, Lê Thị D2, Trần Thị Kim K2, Nguyễn Quang P, Lê Thị Thu T4, Phạm Kim T5, Tô Thị Kim H1, Đinh Thị P1.

+ Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị Thu B, Trần Thị Tuyết M, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thanh D3, Lê Phước L1, Phạm Kim T5.

- Phần đất thửa số 704, tờ bản đồ số 04, diện tích 473,5m^2 (diện tích đo đạc thực tế 458,2m^2) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Tiền Giang theo sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH Đ kèm theo có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp quốc lộ A. nhựa.

+ Hướng Tây giáp thửa 703 chị T2 Ba trả lại cho ông K.

+ Hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị Thu B và Phạm Huy P2.

+ Hướng Bắc giáp đất Lê Phước L1, Phạm Kim T5, Nguyễn Thị T6.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu K, bà Phạm Thị K1 và chị Nguyễn Thị Bích L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm ngàn đồng).

2. Về án phí:

- Bị đơn Nguyễn Thị Thu B 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà chị B đã nộp theo biên lai thu số 0010138 ngày 22/9/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, Tiền Giang nên xem như chị đã thi hành xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà chị T đã nộp theo biên lai thu số 0010139 ngày 23/9/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, Tiền Giang nên xem như chị đã thi hành xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật sau khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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, 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 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- CCTHADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thanh Bình