TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2019/DS-ST
Ngày 17 - 4 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Ngọc Minh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Nam

Ông Trần Hoài Trung

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hoàng Thị Huệ - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Huy Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2018/TLST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2019/QĐST-DS ngày 25/02/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2019/QĐST-DS ngày 22/3/2019 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 465/TB-TA ngày 05/4/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Quốc K, sinh năm 1959

Cư trú tại tổ dân phố số 1, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trần Đạt – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1974

Cư trú tại tổ dân phố số 1, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Bà Hà Thị S, sinh năm 1943

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1955

Cùng cư trú tại tổ dân phố số 1, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1962; cư trú tại số nhà 442/28F đường B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1964; cư trú tại khu dân cư số 6, tổ dân phố V, thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Bà Lê Thị D, sinh năm 1968

6. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1986

Cùng cư trú tại khối 1, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Bà Lê Thị Lệ T2, sinh năm 1969; cư trú tại đội 5, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

8. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trung T3 – Chủ tịch

9. Văn phòng công chứng T, tỉnh Quảng Ngãi

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn N – Trưởng Văn phòng

(Ông K, bà T, bà H, cụ S, ông T1, bà D, bà H1, ông Đạt có mặt; bà C vắng mặt không có lý do; bà T2, ông T1, ông N vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Lê Quốc K trình bày:

Vợ chồng cụ Lê Hồng T4 (chết năm 1999) và cụ Hà Thị S có 7 người con gồm các ông, bà Lê Quốc K, Lê Văn T1, Lê Thị Kim C, Lê Thị Lệ T2, Lê Thị T, Lê Thị D, Lê Thị T5 (Bà T5 chết năm 1987, không có chồng, có con là Lê Thị Thu H1). Cụ T4 chết không để lại di chúc.

Ngày 04/02/1978 cụ T4, cụ S có mua của ông Trần H2, bà Trần Thị Đ một thửa đất có diện tích khoảng 825m^2, quá trình sử dụng thì cụ T4, cụ S bán cho ông Cao A và ông Đặng Đức Đ1 một phần đất có diện tích là 399m^2. Diện tích 433m^2 còn lại biến động thành thửa đất số 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 433m^2 tại thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cụ T4 và cụ S tiếp tục quản lý.

Sau khi cụ T4 chết, ngày 26/5/1999 cụ S và các con, cháu gồm: vợ chồng ông, ông Lê Văn T1, vợ chồng bà Lê Thị Kim C, vợ chồng bà Lê Thị T, ông Nguyễn Duy T5 (Là chồng của bà Lê Thị D); ngoài ra còn có các cụ Lê Thuyên và Lê E là anh trai của cụ Lê Hồng T4 và ông Lê Đ2 là con của cụ Lê E cùng tham gia họp gia đình, tại cuộc họp này có lập "Biên bản cuộc họp gia đình" với nội dung phân chia phần đất còn lại của cụ T4 và cụ S, trong đó giao cho bà Lê Thị T phần đất có chiều ngang 4m giáp đất ông Cao A, giao cho ông phần đất có chiều ngang 4m giáp đất giao cho bà T và giao phần đất còn lại cho ông Lê Quốc T6. Bà Lê Thị D và bà Lê Thị Lệ T2 không tham gia họp gia đình ngày 26/5/1999, sau khi họp gia đình thì tháng 7/1999 ông và vợ là bà Phạm Thị H xây nhà trên phần đất được giao và quản lý, sử dụng cho đến nay.

Sau khi lập biên bản cuộc họp gia đình cụ S đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Hà Thị S đối với thửa đất số 177 vào ngày 26/12/2007.

Năm 2012, cụ S tách thửa đất số 177 thành 03 thửa là: Thửa đất số 279, diện tích 141m^2; thửa đất số 280, diện tích 153m^2; thửa đất số 281, diện tích 139m^2, cùng tờ bản đồ số 3, tại thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi và đều đứng tên cụ S. Hiện nay thửa đất số 279 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị T; thửa đất số 281 cụ S tặng cho bà Lê Thị Lệ T2 và bà T2 bán cho ông Đặng Đồng T7, ông T7 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 21/11/2014 cụ S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 3 thị trấn La Hà, diện tích 153m^2 cho bà Lê Thị T và đã chỉnh lý biến động cho bà T tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/2014. Vợ chồng ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa 280 từ tháng 7/1999 cho đến nay, tại thời điểm cụ S lập hợp đồng tặng cho bà T thì trên thửa 280 có ngôi nhà cấp IV diện tích khoảng 40m^2 do vợ chồng ông xây dựng.

Nay ông yêu cầu:

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Hà Thị S và bà Lê Thị T được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 21/11/2014 đối với thửa 280 vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 623283, số vào sổ H03123 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012.

3. Hủy nội dung chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị T ngày 15/12/2014 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 623283, số vào sổ H03123 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012.

Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác. Ngoài những tài liệu, chứng cứ ông đã cung cấp cho Tòa án thì ông không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp.

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Lê Thị T trình bày:

Về quan hệ huyết thống và nguồn gốc thửa đất số 280 đúng như ông K trình bày. Ngày 26/5/1999 bà và những người trong gia đình (như ông K trình bày) tiến hành họp gia đình và lập biên bản cuộc họp gia đình, nội dung là phân chia phần đất còn lại của cụ T4 và cụ S cho các con, cháu, trong đó giao cho bà phần đất có chiều ngang 4m giáp đất ông Cao A, giao cho ông K phần đất có chiều ngang 4m giáp đất giao cho bà (là phần đất mà hiện nay gia đình ông K đang ở) và phần đất còn lại là của ông Lê Quốc T6 hoặc để ai khó khăn về ở, tuy nhiên ông K được nhận phần đất này với điều kiện phải lo chăm sóc cụ S và chị H1, thờ cúng cha mẹ và lo giỗ chạp; các anh em (kể cả dâu, rể) phải đoàn kết, nếu không đoàn kết phải tự ra đi (vì phần đất của cha, mẹ để lại). Trong biên bản cuộc họp gia đình vắng mặt bà Lê Thị Lệ T2, nhưng bà T2 thống nhất với nội dung cuộc họp. Do ông K không thực hiện đúng điều kiện trong Biên bản cuộc họp gia đình, nên sau khi tách thửa đất số 177 thành 3 thửa, cụ S không chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 280 cho ông K mà lập hợp đồng tặng cho bà, vì bà có công chăm sóc, nuôi dưỡng cụ S và cháu H1, bà lo thờ cúng, giỗ chạp. Do đó, bà không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông K.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với cụ S được xác lập ngày 21/11/2014 vô hiệu, thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H trình bày: Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông K, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Hà Thị S trình bày: Cụ thống nhất với lời trình bày của bà T, cụ không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông K.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ với bà T được xác lập ngày 21/11/2014 là vô hiệu, thì cụ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị D, bà Lê Thị Thu H1 và bà Lê Thị Lệ T2 trình bày: Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của bà T, các ông, bà không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông K.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T là ông Lê Trung T3 trình bày: UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Hà Thị S vào ngày 25/6/2012 đối với thửa đất số 280. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S thì đất không có tranh chấp; trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Việc cụ S tặng cho bà T quyền sử dụng đất thửa 280 được thực hiện theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; việc đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ S thực hiện theo Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T là ông Nguyễn N trình bày: Ngày 21/11/2014 bà Lê Thị T và cụ Hà Thị S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 280. Văn phòng công chứng T tiếp nhận hồ sơ và xem xét các loại giấy tờ liên quan thì thấy thửa 280 thuộc quyền sử dụng của cụ S. Căn cứ Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 thì hồ sơ của cụ S yêu cầu công chứng là đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Văn phòng công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S với bà T là đúng pháp luật.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Vợ chồng cụ Lê Hồng T4 (chết năm 1999) và cụ Hà Thị S có 7 người con gồm các ông, bà Lê Quốc K, Lê Văn T1, Lê Thị Kim C, Lê Thị Lệ T2, Lê Thị T, Lê Thị D, Lê Thị T5 (Bà T5 chết năm 1987, không có chồng, có con là Lê Thị Thu H1). Cụ T4 chết không để lại di chúc. Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 433m^2 tại thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản của cụ T4 và cụ S.

Sau khi cụ T4 chết, ngày 26/5/1999 cụ S và các con, cháu lập "Biên bản cuộc họp gia đình" với nội dung phân chia phần đất còn lại của cụ T4 và cụ S, trong đó giao cho bà Lê Thị T phần đất có chiều ngang 4m giáp đất ông Cao A, giao cho ông phần đất có chiều ngang 4m giáp đất giao cho bà T và giao phần đất còn lại cho ông Lê Quốc T6. Năm 2012, cụ S tách thửa đất số 177 thành 03 thửa là: Thửa đất số 279, diện tích 141m^2; thửa đất số 280, diện tích 153m^2; thửa đất số 281, diện tích 139m^2, cùng tờ bản đồ số 3, tại thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi và đều đứng tên cụ S. Ngày 21/11/2014 cụ S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 3 thị trấn La Hà, diện tích 153m^2 cho bà Lê Thị T và đã chỉnh lý biến động cho bà T tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/2014. Tại thời điểm cụ S lập hợp đồng tặng cho bà T thì trên đất có ngôi nhà của vợ chồng ông K, bà H và ông K, bà H đang ở trên thử đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Hà Thị S và bà Lê Thị T được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 21/11/2014 đối với thửa 280 vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 623283, số vào sổ H03123 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012 và hủy nội dung chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị T ngày 15/12/2014 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 623283, số vào sổ H03123 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa sơ thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo qui định tại Điều 26, 34, 37, 48, 51, 97, 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về thẩm quyền thụ lý, về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, về tư cách của những người tham gia tố tụng, về thu thập chứng cứ, về thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và tống đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng.

Đối với người tham gia tố tụng thì nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng theo qui định tại Điều 70, 71, 72, 73, 85, 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 433m^2 tại thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản của cụ T4 và cụ S tạo lập. Cụ T4 chết không để lại di chúc nên ½ quyền sử dụng đất thuộc thửa 177 là di sản của cụ T4 để lại cho các đồng thừa kế theo quy định tại các Điều 637, 638, 678, 679, 738 và 739 Bộ luật dân sự năm 1995. Việc cụ S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T đối với thửa đất số 280 mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế của cụ T4 là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 177, 212, 213, 217, 218 Bộ luật dân sự năm 2015, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông K. Văn phòng Công chứng T khi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S với bà T đối với thửa đất số 280 là không đúng quy định tại Điều 102, 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015, vì vậy việc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T đã xác nhận vào trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ S ngày 25/6/2012 là không đúng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc K về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Hà Thị S và bà Lê Thị T được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 21/11/2014 đối với thửa 280 vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 623283, số vào sổ H03123 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012 và hủy nội dung chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị T ngày 15/12/2014 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 623283, số vào sổ H03123 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012. Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Lê Thị Lệ T2, ông Nguyễn N – người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng T, ông Lê Trung T3 – người đại diện theo pháp luật của UBND huyện T đều có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Lê Thị Kim C vắng mặt không có lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc xác nhận nội dung biến động trong trường

hợp thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không phải là quyết định cá biệt, nên Tòa án không xem xét, giải quyết yêu cầu hủy chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị T ngày 15/12/2014 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012 đối với thửa đất số 280 của nguyên đơn, vì vậy Tòa án không xác định Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung:

Các đương sự đều thừa nhận cụ Lê Hồng T4 chết năm 1999 không để lại di chúc, người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế hàng thứ nhất của cụ T4 gồm vợ là cụ Hà Thị S, các con là ông Lê Quốc K, ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Lệ T2, bà Lê Thị T, bà Lê Thị D và người thừa kế chuyển tiếp cháu ngoại là chị Lê Thị Thu H1 (Con bà Lê Thị T5, chết năm 1987). Cụ T4 và cụ S có tài sản chung là thửa 177, sau khi cụ T4 chết, cụ S đã làm thủ tục tách thửa đất số 177 thành ba thửa đất, trong đó có thửa đất số 280. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Như vậy, trong thửa đất số 177 có một phần đất là di sản của cụ T4 để lại cho các đồng thừa kế theo quy định tại Điều 637 Bộ luật dân sự năm 1995, kể từ thời điểm cụ T4 chết, những người thừa kế của cụ T4 có các quyền về tài sản do cụ T4 để lại theo quy định tại Điều 639 Bộ luật dân sự năm 1995.

Ngày 26/5/1999 những người thừa kế của cụ T4 gồm cụ S và ông K, ông T1, bà C, bà T, bà D tham gia họp gia đình và lập "Biên bản cuộc họp gia đình", có nội dung phân chia thửa đất số 177 cho các con, cháu, trong đó giao cho bà Lê Thị T phần đất có chiều ngang 4m giáp đất ông Cao A, giao cho ông phần đất có chiều ngang 4m giáp đất giao cho bà T và giao phần đất còn lại cho ông Lê Quốc T6 hoặc để ai khó khăn về ở với điều kiện ông K phải lo chăm sóc cụ S và chị H1, thờ cúng, giỗ chạp; các anh em kể cả dâu rể phải đoàn kết nếu không đoàn kết phải chịu trách nhiệm tự ra đi (vì phần đất của cha, mẹ để lại); khi họp gia đình thiếu những người thừa kế của cụ T4 là bà Lê Thị Lệ T2, nhưng những người này đều thống nhất với nội dung ghi tại "Biên bản cuộc họp gia đình". Sau khi họp gia đình, cụ S đã tiến hành tách thửa đất số 177 thành ba thửa đất số 279, 280, 281 cùng tờ bản đồ số 3 thị trấn La Hà, cụ S ở cùng bà T trên thửa đất số 279 và đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 279 cho bà T; vợ chồng ông K xây dựng công trình trên thửa đất số 280 là vị trí đất giáp với thửa đất số 279, nhưng cụ S đã lập hợp đồng tặng cho bà T; phần đất ở vị trí giao cho ông K ghi trong "Biên bản cuộc họp gia đình" là thửa đất số 281 chứ không phải thửa đất số 280 hiện nay gia đình ông K đang ở, thì cụ S đã bán cho ông Đặng Đồng T7. Như vậy, những người thừa kế của cụ T4 đã không thực hiện theo nội dung "Biên bản cuộc họp gia đình" ngày 26/5/1999 nên nội dung thỏa thuận phân chia tài sản này chưa phát sinh hiệu lực.

Thửa đất số 280 là tài sản chung của cụ S và các đồng thừa kế của cụ T4, cụ S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là một trong những người quản lý di sản nhưng lại lập hợp đồng tặng cho bà T mà không có sự đồng ý của các đồng

thừa kế của cụ T4 bằng văn bản là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 639 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, tại thời điểm cụ S lập hợp đồng tặng cho thửa đất số 280 thì trên thửa đất số 280 vợ chồng ông K đã xây dựng công trình và ở trên thửa đất, nên việc cụ S lập hợp đồng tặng cho thửa đất số 280 còn xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của vợ chồng ông K, bà H. Vì vậy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Hà Thị S và bà Lê Thị T được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 21/11/2014 đối với thửa đất số 280 vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu. Yêu cầu khởi kiện của ông K về việc tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 623283, số vào sổ H03123 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012 đối với thửa đất số 280 thì thấy rằng: Từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ S đối với thửa đất 177, cụ S làm thủ tục tách thửa và được cấp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất được tách ra, trong đó có thửa đất số 280. Việc cấp Giấy chứng nhận cho cụ S đối với thửa đất số 280 phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông K về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ S đối với thửa đất số 280 không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự nên không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị T ngày 15/12/2014 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012 đối với thửa đất số 280 thì thấy rằng: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không phải là quyết định cá biệt, nên Tòa án không xem xét, giải quyết trong cùng vụ án này. Khi Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cụ S và bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ S và bà T đối với thửa 280 vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

[3] Ông K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Bà T phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông K đã nộp tạm ứng và chi phí xong, nên bà T phải hoàn trả cho ông K 1.500.000 đồng.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với một phần nhận định trên, được chấp nhận một phần.

[6] Đề nghị người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với một phần nhận định trên, được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, 37, khoản 2 Điều 92, Điều 147, 157, 158, 191, 195, khoản 1 Điều 227, 228, Điều 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 637, 639 Bộ luật dân sự năm 1995.

Điểm b khoản 1 Điều 639 Bộ luật dân sự năm 2005.

Khoản 1, 2 Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Quốc K về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 3 thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi giữa cụ Hà Thị S và bà Lê Thị T được Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 21/11/2014;

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Quốc K về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 623283, số vào sổ H03123 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012.

3. Không giải quyết yêu cầu của nguyên đơn là ông Lê Quốc K về việc hủy chỉnh lý biến động cho bà Lê Thị T ngày 15/12/2014 tại trang 3 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ Hà Thị S ngày 25/6/2012 đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 3 thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Bà Lê Thị T phải chịu 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Lê Quốc K đã nộp tạm ứng, bà T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông K số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng).

5. Về án phí: Bà Lê Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Phan Ngọc Minh