

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75 /2021/DS-PT

Ngày: 08 – 4 – 2021

V/v: “yêu cầu hủy hợp đồng tặng
cho QSD đất và hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Bà Dương Thúy Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

TrOXg ngày 08 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 358/2020/TLDS-PT, ngày 22 tháng 12 năm 2020. Về: Tranh chấp “yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồng Thị CH, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số 56, tổ 2, ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Trúc, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số 5/4B, khu phố LOXg Trung, phường LOXg Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 04 – 4 – 2019 và ngày 05-8-2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn Tỉnh, Văn phòng Luật sư Bảo Minh Lý - Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Hồng Văn D, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số 72, tổ 2, ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vương Sơn Hải, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ 16, ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 26-6-2020), có mặt.

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

3.1. Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh V – Trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí Th – Công chứng viên Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 14 – 4 – 2020), yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Đặng Quốc S, sinh năm 1976; bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1987. Cùng cư trú: Tổ 5, khu phố X, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Hồng Văn Th, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số 42/40, đường Chu Văn An, Phường X, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.4. Bà Hồng Thị D, sinh năm 1977; nơi cư trú số 67/14, đường Bùi Đình Túy, Phường Y, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà Hồng Thị CH. Là nguyên đơn.

3.5. Bà Lê Thị M, sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ 4, ấp CK, xã TH, huyện Tân châu, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.6. Anh Hồng Văn Mỹ, sinh năm 1981; nơi cư trú: Tổ 4, ấp CK, xã TH, huyện Tân châu, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.7. Chị Hồng Thị Kim T; sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 30, thôn Nhân Hòa, khu Liễu Dinh, thành phố Đà Nam, Đà Loan, vắng mặt.

3.8. Anh Hồng Văn C; sinh năm 1990; nơi cư trú: Tổ 4, ấp CK, xã TH, huyện Tân châu, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.9. Chị Hồng Thị Kim Th, sinh năm 1993; nơi cư trú: số 97, đường Cần Đăng, tổ 12, khu phố A, thị trấn TB, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.10. Chị Hồng Thị Thúy A, sinh năm 1986; nơi cư trú: Tổ 4, ấp CK, xã TH, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Hồng Thị CH – là nguyên đơn.

4.2. Ông Hồng Văn Th, bà Lê Thị M, anh Hồng Văn M, anh Hồng Văn C, chị Hồng Thị Kim Th, chị Hồng Thúy A – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22-3-2019, ngày 02-4-2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02-5-2019 cùng các lời khai trOXg quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Cụ ông Hồng Văn OX (chết tháng 01/2020) và cụ bà Bùi Thị N (chết tháng 4/2020) là vợ chồng chung sống với nhau từ trước năm 1958, có 06 người cOX: Ông Hồng Văn Thạch; ông Hồng Văn D; bà Hồng Thị CH; bà Hồng Thị Diệu, ông Hồng Văn Triệu (chết không vợ con); ông Hồng Văn Lợi (chết năm 2007), có vợ là bà Lê Thị Mến và 05 người con gồm: Anh Hồng Văn M, Hồng Văn C, chị Hồng Thị Thúy A, Hồng Thị Kim Th, Hồng Thị Kim T.

Năm 1973, cụ OX, cụ N cùng khai phá được diện tích đất 10.000 m², tọa lạc tại ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Năm 1994, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) do cụ bà Bùi Thị N đứng tên đăng ký, tại thửa 09, tờ bản đồ số 05/299. Đến năm 2000, cụ OX, cụ N tặng cho bà Hồng Thị CH diện tích 660 m².

Năm 2008, cụ N đổi giấy CNQSD đất và thửa 09, tờ bản đồ số 05/299 chuyển qua bản đồ lưới thành các thửa 96, 134, 150 tờ bản đồ số 22. Năm 2011, cụ N chuyển nhượng một phần cho ông Lê Khắc In, diện tích đất còn lại 8.882 m² cụ N tặng cho ông Hồng Văn D. Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh. Ngày 29-11-2018, ông D chuyển nhượng cho ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H diện tích đất 1000 m² hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng Bùi Văn Dư, hiện ông S, bà H được cấp giấy CNQSD đất.

Nay bà CH khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ Bùi Thị N với ông Hồng Văn D, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hồng Văn D với ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H, và yêu cầu hủy các giấy CNQSD đất Sở tài nguyên và Môi trường cấp cho ông D, ông S, bà H lý do:

+ Cụ N tặng cho ông D quyền sử dụng đất trong khi các người con khác không ai biết.

+ Cụ N tuổi cao, sức khỏe yếu không còn minh mẫn, tài sản tặng cho là của cụ OX, cụ N nhưng hợp đồng tặng cho chỉ có một mình cụ N ký tên tặng cho như vậy không đúng theo quy định của pháp luật;

+ Trên đất có 01 căn nhà ngói không được tặng cho nhưng ông D chiếm giữ; diện tích đất cấp cho ông D có cả phần diện tích đất cụ OX, cụ N tặng cho bà CH 840 m², hoàn thành thủ tục sang tên 600 m², còn 240 m² chưa đăng ký, bà CH đã sử dụng, xây dựng mái che, xây hàng rào từ năm 2001 đến nay.

+ Cụ N và ông D đều không biết chữ nhưng Công chứng viên không mời người làm chứng.

Theo các lời khai trOXg quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hồng Văn D, trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về họ tên cha mẹ, anh em huyết thống. Tuy nhiên, toàn bộ đất này mẹ ông (cụ N) đứng tên giấy CNQSD đất hợp pháp nên cụ có quyền tặng cho ông, ông đã canh tác trồng cây lâu năm trên đất từ lúc được cho đến nay. Từ trước đến ngày cha mẹ mất, cha mẹ ông sống chung với ông và đều do ông chăm sóc. Mẹ ông đứng tên giấy CNQSD đất và tặng cho đất cho ông năm 2011 cha ông biết nhưng không có ý kiến gì, anh chị em của ông cũng không ai có ý kiến gì. Sau khi được tặng cho đất, năm 2018 ông đã bán 1000 m² cho vợ chồng ông S, bà H lấy tiền lo cho cha mẹ ốm đau, bệnh tật. Trước khi cha mẹ cho ông đất (không nhớ năm nào), bà CH có xin cha mẹ cho rào một phần đất có 240 m² để xe tải chứ không cho luôn.

Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà CH và những người có quyền lợi liên quan tham gia phía bà CH.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Vương S Hải trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông D.

Tại Công văn số: 36b/CC3 ngày 14-4-2020 Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh thể hiện:

Ngày 08 – 8 – 2011, cụ Bùi Thị N lập hợp đồng tặng cho ông Hồng Văn D QSD đất đối với diện tích đất 8.882 m² từ 03 giấy CNQSD đất số: H03090, H03091, H03092 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu cấp ngày 15-8-2008 do cụ bà Bùi Thị N đứng tên. Đến ngày 22-8-2011, tiến hành công chứng hợp đồng. Khi tặng cho, Công chứng viên nhận thấy cụ N còn minh mẫn, sáng suốt và tự nguyện cho con là ông Hồng Văn D phần đất với điều kiện phải chăm sóc, nuôi dưỡng cụ trọn đời, nếu không thực hiện đúng điều kiện phải trả lại đất. Cụ N và ông D không ký tên được nhưng điểm chỉ được nên không yêu cầu người làm chứng, tài sản chỉ một mình cụ N đứng tên nên việc công chứng là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H trình bày:

Ngày 29-11-2018, ông D chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích đất 1.000 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1119, quyền số 02/TP-CC/SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng Công chứng Bùi Văn Dư đã hoàn thành thủ tục sang tên, giao đất và tách thửa thành 414 tờ bản đồ số 27 ông, bà được cấp giấy CNQSD đất. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồng Văn L là bà Lê Thị M, anh Hồng Văn M, chị Hồng Thị Kim Th, anh Hồng Văn C, chị Hồng Thị Kim Th, chị Hồng Thúy A trình bày:

Thống nhất lời trình bày của bà CH và có cùng yêu cầu.

Tại Bản án Dân sự số: 87/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị CH đối với ông Hồng Văn D về “Tranh chấp Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08-8-2011, được công chứng tại phòng công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh số 535, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Bùi Thị N và ông Hồng Văn D đối với diện tích đất 8.882 m² từ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03090 số thửa 96, số tờ bản đồ 22, diện tích 1.362 m²; H03091 số thửa 134, số tờ bản đồ 22, diện tích 6.558 m²; H03092 số

thửa 150, số tờ bản đồ 22, diện tích 1.562 m² do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu cấp ngày 15-8-2008, bà Bùi Thị N đứng tên đất tọa lạc tại ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-11-2018, được công chứng tại Phòng Công chứng Bùi Văn Dur số 1119, quyển số 02/TP-CC/SCC/HĐGD giữa ông Hồng Văn D và ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích đất 1000 m² thửa số 414, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01986 ông Hồng Văn D đứng tên do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh ngày 08-8-2017 đối với diện tích đất 9227,8 m² thửa số 141, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05344 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-12-2018 cho ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H đứng tên đối với diện tích đất 1000 m² thửa số 414, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27-11-2020, bà CH kháng cáo: Yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 27-11-2020, ông M, ông Th, bà D, bà M, chị A, chị Th, anh C kháng cáo: Yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trúc trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà CH, sửa án sơ thẩm.

- Ông M, ông Th, bà D, bà M, chị A, chị Th, anh C: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hải, trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận:

- Hôn nhân giữa cụ ông Hồng Văn OX và cụ bà Bùi Thị N là hôn nhân thực tế;

- Nguồn gốc đất mà cụ N tặng cho ông D là tài sản chung của cụ Hồng Văn OX và cụ Bùi Thị N, do cụ N đại diện gia đình đứng tên. Ông D thừa nhận đất cụ N tặng cho ông là do cha mẹ ông khai phá mà có, nên đây là tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại Điều 14 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986, và định đoạt theo quy định tại Điều 4 của Nghị định 70/2001/CP ngày 03-10-2001 của Chính phủ (tài sản chung phải do vợ chồng cùng định đoạt).

- Công chứng viên đã vi phạm khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 9 của Luật Công chứng năm 2006 quy định về năng lực hành vi của người yêu cầu công chứng, người làm chứng trong hợp đồng tặng cho tài sản;

- Tài sản chung của vợ chồng nhưng công chứng không xác minh về nguồn gốc tài sản là vi phạm khoản 4 Điều 35 của Luật Công chứng năm 2006.

- Không có căn cứ chứng minh cây lâu năm ông D trồng;

- Trên đất có tài sản là 01 căn nhà ngói của cụ OX và diện tích đất 240 m² cụ OX, cụ N tặng cho bà CH năm 2000, bà CH đã xây hàng rào kiên cố nhưng hợp đồng không đề cập.

- Do vi phạm điều cấm của luật nên Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ Bùi Thị N và ông Hồng Văn D đối với diện tích đất 8.882 m² gồm các thửa số 96, 134, 150, tờ bản đồ số 22, được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh số 535, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-8-2011 bị vô hiệu tại thời điểm xác lập theo quy định tại các Điều 122, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên kéo theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29-11-2018 giữa ông Hồng Văn D và ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích đất 1000 m² thửa số 414, tờ bản đồ số 27, được công chứng tại Phòng Công chứng Bùi Văn Dư số 1119, Quyền số 02/TP-CC/SCC/HĐGD cũng vô hiệu.

- Nếu như để bảo vệ người thứ ba ngay tình thì phải xác định ông D có lỗi khi đã chuyển nhượng đất này.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà CH.

Đại diện bị đơn (ông Hải) trình bày tranh luận:

- Việc tặng cho đất giữa cụ N và ông D là hợp pháp, tài sản tặng cho là của riêng cụ N, cụ N đã đứng tên giấy CNQSD đất nên cụ N có quyền tự định đoạt. Khi

ký hợp đồng tặng cho ông D, cụ OX biết nhưng không phản đối, cụ thể là cụ OX cùng cụ N đến Phòng công chứng khi tặng cho.

- Ông D nhận tặng cho tài sản có điều kiện là nuôi dưỡng và lo cho cha mẹ đến khi cha mẹ chết và ông đã thực hiện xOXg điều kiện đó.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà CH và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bà CH.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của 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 đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Cụ OX không phản đối việc cụ N tặng cho đất ông D, ông D đã được cấp giấy CNQSD đất và chuyển nhượng cho ông S, bà H phù hợp quy định của pháp luật, việc công chứng là đúng quy định.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà CH và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia phía bà CH; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của bà CH và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bà CH, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Các đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trOXg thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Bà Thái Thị Tuyết L (vợ ông D), anh Hồng Thanh X, anh Hồng Văn A là (con ông D) không có liên quan gì đến vụ án, cấp sơ thẩm đưa tham gia tố tụng tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự; cấp phúc thẩm điều chỉnh lại không đưa bà Thái Thị Tuyết L, anh Hồng Thanh X, anh Hồng Văn A tham gia tố tụng.

[1.3]. Cấp sơ thẩm xác định ông Hồng Văn Th, ông Hồng Văn D, bà Hồng Thị CH, bà Hồng Thị D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ ông Hồng Văn OX, cụ bà Bùi Thị N là sai, vì cụ OX, cụ N khi còn sống không có khởi kiện ông D. Cấp phúc thẩm xác định lại trong vụ án này bà Hồng Thị CH là nguyên đơn, ông Hồng Văn D là bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Hồng Văn Th, bà Hồng Thị D, những người thừa kế của ông Hồng Văn L gồm: Vợ và các con ông L là bà Lê Thị M, anh Hồng Văn M, chị Hồng Thị Kim T, anh Hồng Văn C, chị Hồng Thị Kim Th, chị Hồng Thúy A, Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh, ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H.

[1.4]. Đại diện Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh, ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H, chị Hồng Thị Kim T vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất diện tích đất 8.882 m² gồm các thửa số 96, 134, 150, tờ bản đồ số 22 mà cụ Bùi Thị N tặng cho một mình ông Hồng Văn D ngày 08-8-2011 là do cụ Hồng Văn OX và cụ Bùi Thị N tạo được do khai phá đất rừng vào năm 1973 nên là tài sản chung của hai cụ. Sau khi nhận tặng cho, ông D đăng ký theo hiện trạng đất thực tế và được cấp giấy CNQSD đất tại thửa 141 tờ bản đồ 27 ngày 08 – 8 - 2017 biến động tăng diện tích là 9.227,8 m² (ông D trình bày là ông không có nhận chuyển nhượng hay được người khác tặng cho thêm diện tích nào khác). Ngày 29-11-2018, ông D chuyển nhượng cho ông S, bà H diện tích 1000 m², Ông S, bà H được cấp giấy CNQSD đất tách từ thửa 141 thành thửa 414, tờ bản đồ 27. Diện tích còn lại 8.227,8 m² ông D được chỉnh lý thành thửa 413, tờ bản đồ 27 ngày 07-12-2018. Bà CH, ông Th, bà D và những người thừa kế của ông L cho rằng việc cụ N tặng cho đất ông D là không đúng quy định của pháp luật về công chứng chứng thực, không có sự đồng ý của ông OX đồng sở hữu tài sản, cụ N là người cao tuổi, không biết chữ nhưng không có người làm chứng, khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ N với ông D và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D với ông S, bà H và yêu cầu hủy các giấy CNQSD đất Sở tài nguyên và Môi trường cấp cho ông D, ông S, bà H.

[3]. Xét kháng cáo của bà CH, ông M, ông Th, bà D, bà M, chị A, chị Th, anh C thấy rằng:

[3.1]. Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08-8-2011, mặc dù

được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, nguồn gốc đất là tài sản chung của cụ Hồng Văn OX và cụ Bùi Thị N, do cụ N đại diện gia đình đứng tên đăng ký. Tại (Bút lứt số 135), ông D thừa nhận đất mẹ ông tặng cho ông là do cha mẹ ông khai phá mà có, đây là chứng cứ không cần phải chứng minh. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26-3-2021; ông D khai *“Khi đến Phòng công chứng làm hợp đồng tặng cho đất năm 2011 tôi có chở cha tôi cùng đi nhưng Công chứng viên chỉ hỏi mẹ tôi chứ không hỏi tôi và ba tôi, mẹ tôi khai là đất của mẹ tôi, mẹ tôi tặng cho tôi nên công chứng viên chỉ cho một mình mẹ tôi ký tên”*, lúc tặng cho đất cho cụ N đã 75 tuổi nhưng công chứng viên cũng không kiểm tra điều kiện sức khỏe, năng lực hành vi dân sự của cụ N, không mời người làm chứng là vi phạm khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 9 của Luật Công chứng năm 2006. Không xác minh về nguồn gốc tài sản của người tặng cho xem là tài sản chung hay riêng. Trong trường hợp này tài sản là quyền sử dụng đất cụ N tặng cho ông D như nêu trên là tài sản chung của cụ OX, cụ N nên Công chứng viên đã vi phạm khoản 4 Điều 35 của Luật Công chứng năm 2006 *“Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng”*. Lời trình bày của công chứng viên là *“khi tặng cho cụ N còn minh mẫn, sáng suốt”* đó là nhận định chủ quan, không có cơ sở pháp lý như (giấy chứng nhận của cơ quan y tế về sức khỏe tâm thần...) để chứng minh năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng. Đại diện Phòng Công chứng số 03 viện dẫn Nghị định số: 181/2004 ngày 29-10-2004 về cấp giấy CNQSD đất cho cá nhân để cho rằng đất tặng cho là tài sản riêng của cụ N là không đúng, bởi lẽ: Đất này các bên đều thừa nhận vợ chồng cụ OX, cụ N tạo được do khai phá đất rừng từ năm 1973, nên khi xác định tài sản chung hay riêng thời thì phải căn cứ vào quy định tại của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 để xem xét. Cụ thể tại Điều 14 quy định: *“Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ hoặc chồng tạo ra, thu nhập về nghề nghiệp và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được cho chung.”*

Ngoài ra, qua thẩm định thực tế trên đất này còn có một căn nhà ngói của cụ OX và cụ N, một hàng rào diện tích 80 m² (ngang 04 m dài 20 m) móng xây gạch

cao 0,6 m, cột gạch, lưới B40, cao 1m5 do bà CH xây dựng cũng không được đề cập trong hợp đồng. Tài sản của cụ OX và cụ N gồm các thửa đất số 96, 134, 150, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 8.882 m² (tương ứng thửa 141, tờ bản đồ 27 được chỉnh lý biến động ngày 08-8-2017 diện tích là 9.227,8 m²) là tài sản chung hợp nhất của cụ OX và cụ N, nên cụ N không thể một mình định đoạt theo quy định tại khoản 1 Điều 219, khoản 2 Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ N với ông D tại các thửa đất trên bị vô hiệu toàn bộ tại thời điểm ký kết do vi phạm pháp luật theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 122 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Cấp sơ thẩm nhận định tài sản tặng cho là tài sản riêng của cụ N, hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, có công chứng phù hợp với quy định của Điều 688, 689, 722, 723 Bộ Luật dân sự năm 2005 từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà CH là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ như viện dẫn trên. Kháng cáo của bà CH, ông M, ông Th, bà D, bà M, chị A, chị Th, anh C là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29-11-2018, giữa ông Hồng Văn D và ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H diện tích đất 1000 m² tách từ thửa 141, thành thửa số 414, tờ bản đồ số 27, thấy rằng. Tuy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ N và ông D vô hiệu nhưng ông S, bà H nhận chuyển nhượng đất này là hợp pháp ngay tình, ông D chuyển nhượng lúc cha mẹ còn sống và không ai có ý kiến phản đối, mục đích ông D chuyển nhượng đất này cho ông S, bà H là để lấy tiền lo cho cha mẹ ốm đau, bệnh tật, ông D không có lỗi trong việc chuyển nhượng nên cần công nhận hiệu lực của hợp đồng này là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó, kháng cáo của bà CH, ông M, ông Th, bà D, bà M, chị A, chị Th, anh C về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29-11-2018, giữa ông Hồng Văn D và ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu.

[4.1]. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08-8-2011 giữa cụ N với ông D vô hiệu nên các thửa đất số 96, 134, 150, tờ bản đồ số 22, diện tích 8.882 m² tương ứng tại thửa 141, tờ bản đồ 27, đất tọa lạc tại ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (được chỉnh lý biến động tăng diện tích thực tế là 9.227,8 m² ngày 08-8-2017) khấu trừ 1000 m² công nhận đã chuyển nhượng cho ông S, bà

H, diện tích đất còn lại là 8.227,8 m² (tương ứng thửa 413, tờ bản đồ 27 chỉnh lý ngày 07-12-2018) do ông Hồng Văn D đứng tên Giấy CNQSD đất số: CS05345 ngày 07-12-2018 là tài sản chung của cụ Hồng Văn OX, cụ Bùi Thị N.

[4.2]. Xét yêu cầu hủy giấy CNQSD đất của nguyên đơn thấy rằng:

Giấy CNQSD đất số: CS01986 ngày 08-8-2017 ông Hồng Văn D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp trên cơ sở đăng ký biến động nên kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh điều chỉnh lại tên người sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai, không tuyên hủy giấy CNQSD đất.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà CH, ông M, ông Th, bà D, bà M, chị A, chị Th, anh C; sửa một phần bản án sơ thẩm như nhận định trên.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1]. Ông Hồng Văn D phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH.

[6.2]. Bà Hồng Thị CH phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH.

[7]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên bà CH, ông M, ông Th, bà D, bà M, chị A, chị Th, anh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH.

[8]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không đầy đủ căn cứ nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hồng Thị CH, bà Hồng Thị D, ông Hồng Văn Th, bà Lê Thị M, anh Hồng Văn M, anh Hồng Văn C, chị Hồng Thị Kim Th, chị Hồng Thúy A

Sửa Bản án Dân sự số: 87/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 122 và Điều 128, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 8; khoản 1 Điều 9; khoản 4 Điều 35 của Luật Công chứng năm 2006; khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 - 12 - 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị CH đối với ông Hồng Văn D;

1.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08-8-2011, được công chứng tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây Ninh số 535, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa cụ Bùi Thị N và ông Hồng Văn D gồm các thửa số 96, 134, 150, tờ bản đồ số 22, diện tích đất 8.882 m² tương ứng tại thửa 141, tờ bản đồ 27, đất tọa lạc tại ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (được chỉnh lý biến động tăng diện tích thực tế là 9.227,8 m² ngày 08-8-2017) vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị CH về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-11-2018, giữa ông Hồng Văn D và ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-11-2018, được công chứng tại Phòng Công chứng Bùi Văn Dư số 1119, quyền số 02/TP-CC/SCC/HĐGD giữa ông Hồng Văn D và ông Đặng Quốc S, bà Phạm Thị Thu H đối với diện tích đất 1000 m² tách từ thửa 141 thành thửa số 414, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp TQ, xã TĐ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật.

2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Diện tích đất 8.227,8 m² còn lại tại thửa 141, tờ bản đồ 27, tương ứng với thửa 413, tờ bản đồ 27 (được chỉnh lý biến động ngày 07-12-2018) do ông Hồng Văn D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05345 ngày 07-12-2018 là tài sản chung của cụ Hồng Văn OX, cụ Bùi Thị N.

2.2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh căn cứ vào quyết định của bản án này điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng tên người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Hồng Thị CH nhận chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng; ghi nhận bà CH đã thanh toán xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

4.1. Bà Hồng Thị CH phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà CH đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0015203 ngày 02-4-2019 và biên lai thu số 0015300 ngày 02-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; hoàn trả lại cho bà CH 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

4.2. Ông Hồng Văn D phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Hồng Thị CH, bà Hồng Thị D, bà Lê Thị M, anh Hồng Văn M, anh Hồng Văn C, chị Hồng Thị Kim Th, chị Hồng Thúy A mỗi người số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai số: 0001409; 0001410; 0001411; 0001412; 0001413; 0001415; 0001417 cùng ngày 27-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Tân châu;
- CCTHADS huyện Tân châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Phạm Văn Tâm