

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 204/2022/DS-PT

Ngày: 08 - 4 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 666/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn NĐ1, sinh năm 1945 (có mặt)

2. Bà Lê Thị NĐ2, sinh năm 1945 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Duy M, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số 14, Nguyễn Huệ, phường 2, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Thanh BĐ1, sinh năm 1977; (đã cải chính là Trần Thanh BĐ*, sinh năm 1979) (có mặt)

2. Bà Trần Thị Huỳnh BĐ2, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Ưu T, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 31, Lý Thường Kiệt, thành phố X3, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ tạm trú: Số 470/12, Lê Thị Riêng, phường Thới An, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Trần Thanh BĐ*: Luật sư Nguyễn Thị Hà T1 – Công ty Luật TNHH MTV A&P, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt)

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

1. Ông Trần Thanh BĐ1, sinh năm 1977 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Duy M, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số 14, Nguyễn Huệ, phường 2, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

3. Văn phòng Công chứng X (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng K – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số 237, tổ 7, ấp Thạnh Hưng, xã Đồng Thạnh, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

4. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Tấn Hoàng – Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Vĩnh Bình, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Số 11, Lê Lợi, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Trọng – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Hải – Chức vụ: Giám đốc chi

nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Đỗ Ưu T, đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/4/2019, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Duy M thống nhất trình bày:

Ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2 có 10 người con, trong đó có ông Trần Thanh BĐ1, sinh năm 1977 và anh Trần Thanh BĐ*, sinh năm 1979. Ông bà xác định bị đơn Trần Thanh BĐ1, sinh năm 1977, số chứng minh nhân dân 311515533 chính là Trần Thanh BĐ*, sinh năm 1979. Khi còn nhỏ, ông BĐ1 đã được cấp giấy khai sinh, sau đó ông BĐ1 lên thành phố Hồ Chí Minh đi làm nhưng không làm giấy chứng minh nhân dân mà sử dụng giấy chứng minh nhân dân của ông Trần Thanh BĐ1, sinh năm 1977 cho tới ngày 04/7/2018 thì bị Công an huyện X phát hiện ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 678/QĐ-XPVPHC về hành vi cung cấp thông tin sai sự thật để được cấp chứng minh nhân dân và phải cải chính tên thật là Trần Thanh BĐ*, sinh năm 1979.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2 có thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.400m², đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00784 ngày 19/6/2008, phần đất này ông NĐ1, bà NĐ2 đã cho hai người con là Trần Thanh BĐ1, sinh năm 1977 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) diện tích là 866,5m² và Trần Thanh Hải, sinh năm 1970 diện tích 533m² quản lý sử dụng từ năm 2003 nhưng chưa thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 070784 ngày 19/6/2008 hiện do ông bà còn đang giữ.

Ngày 15/5/2017, ông NĐ1, bà NĐ2 và ông Trần Thanh BĐ1 (là Trần Thanh BĐ* khi chưa cải chính) có đến Văn phòng công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K) lập hợp đồng tặng cho 02 thửa đất, một thửa có diện tích 900m² và một thửa đất có diện tích 1.200m². Khi làm hợp đồng tặng cho, ông BĐ1 đã lợi dụng sự tin tưởng của vợ chồng ông NĐ1, bà NĐ2 để lập thêm một hợp đồng tặng cho thửa đất số 401, tờ bản đồ số 04, diện tích 866,5m² mà ông bà không hay biết có giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này. Sau đó ông BĐ1 và vợ là bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên nên phát sinh tranh chấp. Ông NĐ1, bà NĐ2 xác định phần đất tranh chấp ông bà tặng cho ông Trần Thanh BĐ1,

sinh năm 1977, không phải tặng cho anh Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2.

Nay ông bà vẫn giữ yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 với ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*), theo số công chứng 000453, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 27/02/2017 do nhầm lẫn; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 401, tờ bản đồ số 4, diện tích 866,5m², loại đất trồng lúa nước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS06244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/6/2017 cho ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2, phần đất tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH 01472 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 02/7/2011, thửa đất số 401 diện tích là 866,5m² do ông bà đứng tên tách ra từ thửa 1087 nhưng ông bà vẫn còn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 1.400m² không có điều chỉnh về diện tích đất.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 15/10/2018 và đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 16/5/2019, các bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Đỗ Ưu T trình bày:

Ông Trần Thanh BĐ* (trước khi cải chính tên là Trần Thanh BĐ1), CMND 312.574.111 do Công an tỉnh Tiền Giang cấp ngày 11/7/2018. Anh có người anh trai tên là Trần Thanh BĐ1, sinh năm 1977 (tên ở nhà gọi là Hưởng). Từ nhỏ ông BĐ1 không biết ông NĐ1 có làm khai sinh cho mình hay không và không được nhập hộ khẩu. Đến tuổi làm chứng minh thì cha và anh của ông BĐ1 kêu ông BĐ1 khai báo tên là Trần Thanh BĐ1, sinh năm 1977 để trình báo mất chứng minh nhân dân đã cấp cho anh trai anh. Công an huyện X đã cấp giấy chứng minh nhân dân cho ông BĐ1 theo thông tin của anh trai anh, chỉ có dấu vân tay là của ông BĐ1. Căn cứ vào chứng minh nhân dân này, anh đã làm các giấy tờ khác như giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, làm giấy khai sinh cho con...

Ngày 27/02/2017, ông NĐ1 và bà NĐ2 có tặng cho anh thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4 tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang. Việc tặng cho được lập tại Văn phòng Công chứng X (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K) dưới sự hướng dẫn, chứng kiến của công chứng viên, các bên đã ký kết hợp đồng và lấn tay, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông BĐ1 và bà BĐ2 là vợ chồng nên ông BĐ1 đã làm thủ tục nhập phần đất thửa 401 vào tài sản chung và hai vợ chồng cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 401.

Sau đó gia đình ông BĐ1 xảy ra mâu thuẫn, ông NĐ1 bà NĐ2 thay đổi ý định, muốn lấy lại thửa đất số 401 nên cho rằng ý muốn thật sự của ông NĐ1, bà NĐ2 là tặng cho thửa đất nêu trên cho ông Trần Thanh BĐ1 - anh trai ông BĐ1.

Nay ông BĐ1, bà BĐ2 yêu cầu xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do ông NĐ1, bà NĐ2 đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh BĐ1 (đã cải chính Trần Thanh BĐ*) và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2, hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K). Hiện phần đất tranh chấp do ông Trần Văn NĐ1 quản lý. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho số 453 ngày 27/02/2017 lập tại Văn phòng công chứng X là có hiệu lực và chỉ điều chỉnh, cập nhật phần thông tin của bên được tặng cho đổi tên từ Trần Thanh BĐ1 thành Trần Thanh BĐ*; buộc ông NĐ1, bà NĐ2 cùng anh Hóa, bà Lệ chấm dứt việc sử dụng trái pháp luật đối với phần đất tranh chấp nói trên và giao trả đất cho vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 quản lý, sử dụng.

Theo các bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh BĐ1, Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của ông Hóa, bà Lệ là ông Phạm Duy M trình bày:

Ông Hóa, bà Lệ thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về diện tích đất tranh chấp, nguồn gốc đất và thời gian canh tác. Anh bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông NĐ1, bà NĐ2, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông BĐ1, bà BĐ2.

Tại Công văn số 01/CCNHK ngày 29/01/2019 và văn bản ngày 08/10/2019, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng X (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K) là ông Nguyễn Hoàng K trình bày:

Về trình tự thủ tục lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 với ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*), theo số công chứng 000453, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng X ngày 27/02/2017 đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng. Ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2 yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên do nhầm lẫn là không có căn cứ do không thể nhầm lẫn về đối tượng, ông NĐ1 bà NĐ2 đã đọc lại hợp đồng trước khi ký tên, điểm chỉ, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, theo đúng ý chí của các bên.

Đại diện Văn phòng công chứng X (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K) có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Theo Giấy ủy quyền ngày 13/11/2018 và Công văn số 6160/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 13/11/2018, đại diện theo pháp luật của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang là ông Phạm Văn Trọng và đại diện theo ủy quyền là

ông Nguyễn Ngọc Hải trình bày:

Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2 sang cho ông Trần Thanh BĐ1, hồ sơ hợp nhất quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh BĐ1 thành tài sản chung của vợ chồng là ông Trần Thanh BĐ1 cùng vợ là bà Trần Thị Huỳnh BĐ2, hồ sơ đăng ký biến động do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Trước và trong quá trình giải quyết hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X không nhận được văn bản yêu cầu nào của tổ chức, cá nhân đề nghị ngăn chặn hoặc tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận liên quan đến thửa đất nêu trên.

Đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X là ông Đinh Tấn Hoàng có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 với ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) lập ngày 27/02/2017 tại Văn phòng Công chứng huyện X (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng K) đối với thửa đất số 401, diện tích là 866,5m², đất tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01472 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 02/7/2011 cho ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2 đối với thửa đất 401 diện tích là 866,5m², đất tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CS06244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/6/2017 cho ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2, đối với thửa đất 401, diện tích là 866,5m², đất tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 đối với thửa 1087 diện tích 1.400m² do Ủy ban nhân dân huyện X cấp

ngày 10/8/2008, đất tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang có hiệu lực.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 yêu cầu ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 và ông Trần Thanh BĐ1, bà Nguyễn Thị L chấm dứt việc sử dụng trái pháp luật đối với phần đất tranh chấp nói trên và trả lại diện tích đất 866,5m² thuộc thửa 401, đất tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 07/11/2019, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Đỗ Ưu T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh BĐ1, bà Nguyễn Thị L, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Duy M trình bày:

Phần đất tranh chấp đã được ông NĐ1 và bà NĐ2 cho vợ chồng ông Hóa, bà Lệ từ năm 2003, ông NĐ1 và bà NĐ2 cũng đã cho ông BĐ1, bà BĐ2 diện tích 2.000m². Bản thân ông NĐ1 và bà NĐ2 không biết có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 866,5m² thuộc thửa 401 vì khi tách thửa, thửa 1087 vẫn còn nguyên diện tích 1.400m², ông NĐ1 bà NĐ2 không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Do đó, khi ông BĐ1 kêu ông NĐ1 và bà NĐ2 đến phòng công chứng lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông bà nghĩ ký tên tặng cho diện tích 2.000m² nên có sự nhầm lẫn. Mặt khác, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 401, diện tích 866,5m² do ông NĐ1, bà NĐ2 đứng tên thì ông Trần Thanh BĐ* là người nhận giấy và chính ông BĐ1 đã thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 05/4/2018 của UBND xã X2, huyện X. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*), bà Trần Thị Huỳnh BĐ2, có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Ưu T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Trần Thanh BĐ* là luật sư Nguyễn Thị Hà T1 thống nhất trình bày thay đổi nội dung kháng cáo, việc hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, với các lý do:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, ông NĐ1 bà NĐ2 hoàn toàn không có bất cứ sự nhầm lẫn nào trong quá trình ký kết, thực hiện hợp đồng tặng cho thửa 401 cho ông BĐ1 như ông bà đã nại ra. Do đó, hợp đồng tặng cho thửa đất 401 giữa ông NĐ1, bà NĐ2 và ông BĐ1 đã ký tại phòng công chứng là hoàn toàn có giá trị pháp lý khi tuân thủ đúng hình thức, nội dung theo quy định của pháp luật. Hơn nữa, tại cấp phúc thẩm, thông qua Kết luận giám định chữ ký số 4810/C09B ngày 27/01/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, xác định chữ ký trên Đơn đề nghị cấp lại cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đề ngày 29/10/2010 (đơn yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận của thửa 401) và chữ ký trên Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chữ ký nhận bản chính Giấy chứng nhận thửa 401) là chữ ký của ông Trần Văn NĐ1. Theo đó, ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 và ông Trần Thanh BĐ1, bà Nguyễn Thị L cần chấm dứt việc sử dụng trái pháp luật đối với phần đất tranh chấp và trả lại cho ông Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 diện tích đất 866,5m² thuộc thửa 401, đất tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Sau khi xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Đỗ Ưu T kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với ông Trần Thanh BĐ1 lập ngày 27/02/2017 là vô hiệu do bị nhầm lẫn. Tuy nhiên, trên thực tế, ông NĐ1 tự làm thủ tục xin tách thửa, khi được tách thửa 401 ông tự tay ký nhận và giữ bản chính Giấy chứng nhận thửa 401. Căn cứ Kết luận giám định chữ ký số 4810/C09B ngày 27/01/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ông NĐ1 là người ký nhận lấy bản chính Giấy chứng nhận thửa 401. Mặt khác, tại Công văn số 2272/CNVPĐK ngày 26/09/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai X thừa nhận lỗi hoàn toàn thuộc về cơ quan nhà nước khi không thu hồi bản chính Giấy chứng nhận của thửa 1087 đã cấp cho ông NĐ1, bà NĐ2 sau khi đã hoàn tất thủ tục tách thửa 401 với diện tích 866,5m². Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh ông NĐ1, bà NĐ2 chỉ đến Văn phòng Công chứng X một lần, trong khi hồ sơ vụ thể hiện ông NĐ1 và bà NĐ2 có tới Văn phòng Công chứng vào 02 ngày khác nhau để lập hợp đồng tặng cho. Đề nghị Hội đồng xét

xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K), Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Tiền Giang, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/4/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2 có ông Phạm Duy M là người đại diện theo uỷ quyền yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng X công chứng số 000453, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2017 giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với ông Trần Thanh Hoá (Trần Thanh BĐ*); huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/6/2017 cho ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 đối với phần diện tích đất 866,5m², thửa đất 401, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH01472 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 02/7/2011 cho ông NĐ1, bà NĐ2 đối với phần diện tích đất 866,5m², thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn ông Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn NĐ1 giao trả lại cho ông bà phần đất mà ông bà được tặng cho và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/6/2017.

Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản” được quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 11 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác quan hệ tranh chấp nhưng

quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã giải quyết hết quan hệ tranh chấp này nên không cần thiết phải huỷ bản án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với vấn đề trên.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/02/2017 giữa ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 với ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*):

Theo hồ sơ vụ án, ngày 27/02/2017, ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 và ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng X công chứng số 000453, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông NĐ1, bà NĐ2 tặng cho ông BĐ1 quyền sử dụng phần diện tích đất 866,5m², thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH014272 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 02/7/2011 cho ông bà. Ông NĐ1, bà NĐ2 cho rằng phần diện tích đất 866,5m², thửa số 401 được tách ra từ phần diện tích đất 1.400m², thửa số 1087 mà ông bà đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 10/8/2008. Tuy nhiên, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2008 lại không thể hiện việc giảm diện tích nên ông bà không biết việc có tồn tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Phần diện tích đất 866,5m², thửa số 401 đã được ông bà giao cho vợ chồng ông Hoá, bà Lê canh tác từ năm 2003. Ngày 27/02/2017, ông bà tới Văn phòng Công chứng X để tặng cho ông BĐ1 phần diện tích đất khoảng 2000m² thuộc thửa đất khác mà không biết ông BĐ1 có đề nghị Văn phòng Công chứng thực hiện công chứng việc tặng cho phần đất 866,5m², thửa số 401. Do ông bà đã nhầm lẫn ký tên nên đề nghị huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/02/2017.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 27/02/2017, tại Văn phòng Công chứng X, ông NĐ1 và bà NĐ2 có lập Hợp đồng tặng cho ông Hóa (Hưởng) quyền sử dụng phần đất có diện tích 866,5m², thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang. Trên Hợp đồng này thể hiện nội dung việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, các bên đã đọc, hiểu, đồng ý tất cả các điều khoản và ký tên, điểm chỉ. Đến ngày 15/5/2017, tại Văn phòng Công chứng X, ông NĐ1 và bà NĐ2 tiếp tục lập 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 001238 và 001239 cho vợ chồng ông Hóa (Hưởng), bà BĐ2 đối với phần đất có diện tích 1068m², thửa đất số 450, tờ bản đồ số 5 và phần đất có diện tích 91,1m², thửa đất số 603, tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang. Như vậy, ông NĐ1 và bà NĐ2 có tới Văn phòng Công chứng vào 02 ngày khác nhau để lập Hợp đồng tặng cho ông Hóa (Hưởng) các thửa đất khác nhau nên lời trình bày của nguyên

đơn về việc có nhằm lẫn đối tượng tặng cho là không có cơ sở. Xét việc tặng cho giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với ông BĐ1 đã đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000453, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2017 tại Văn phòng Công chứng X vô hiệu.

[3.2] Xét yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ Công văn số 6160/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 13/11/2018, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang xác định: Việc giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông NĐ1, bà NĐ2 và ông Hoá, hồ sơ hợp nhất quyền sử dụng đất của ông Hoa thành tài sản chung vợ chồng cùng vợ là bà BĐ2, hồ sơ đăng ký biến động đã được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/6/2017 cho ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*), bà Trần Thị Huỳnh BĐ2.

Theo khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự thì: *“Khi giải quyết vụ việc dân sự, Toà án có quyền huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Toà án có nhiệm vụ giải quyết”*. Xét cơ quan chức năng đã cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cùng một thửa đất là không phù hợp quy định của pháp luật nên cần thiết huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH01472 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 02/7/2011 cho ông NĐ1, bà NĐ2 đối với phần diện tích đất 866,5m², thửa số 401, tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

Tại Công văn số 2272/CNVPĐK ngày 26/9/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X đã thừa nhận sai sót của mình như sau: Ngày 29/02/2010, ông NĐ1 có đơn xin tách phần diện tích đất 866,5m², thửa số 401 từ phần diện tích đất 1.400m², thửa số 1087. Sau khi ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 866,5m², thửa số 401, Ủy ban nhân dân xã và cán bộ địa chính không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số H00784 ngày 10/8/2008 để chuyển giao về Sở Tài nguyên và Môi trường để điều chỉnh giảm diện tích tại trang IV theo quy định, diện tích còn lại của thửa 1087 là 533,5m². Do đó, Hội đồng xét xử kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2008 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông NĐ1, bà NĐ2 đối với

phần diện tích đất 1.400m², thửa đất số 1087, toạ lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang để điều chỉnh lại diện tích theo đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông BĐ1, bà BĐ2 về việc yêu cầu ông NĐ1, bà NĐ2, ông Hoá và bà Lệ giao trả lại đất cho ông bà:

Như đã phân tích ở trên, do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/02/2017 giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với ông BĐ1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/6/2017 cho ông BĐ1, bà BĐ2 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông NĐ1, bà NĐ2, ông Hoá và bà Lệ giao trả lại phần diện tích đất 866,5m², thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang cho ông BĐ1 và bà BĐ2.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Ưu T là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2 đều sinh năm 1945, là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2, có người đại diện theo uỷ quyền là ông Đỗ Ưu T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng:

- Khoản 2, khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 228 và khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2 về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng K) công chứng số 000453, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2017 giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/6/2017 cho ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*), bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 đối với phần diện tích đất 866,5m², thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2.

Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng X (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng K) công chứng số 000453, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2017 giữa ông NĐ1, bà NĐ2 với ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) đối với phần diện tích đất 866,5m², thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Trần Văn NĐ1, bà Lê Thị NĐ2, ông Trần Thanh BĐ1 và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm giao cho ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 phần diện tích đất 866,5m², thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS06244 ngày 02/6/2017 cho ông Trần Thanh BĐ1 (Trần Thanh BĐ*) và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2.

3/ Ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2 có trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành điều chỉnh giảm diện tích tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2008 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho

ông NĐ1, bà NĐ2 đối với phần diện tích đất 1.400m², thửa đất số 1087, toạ lạc tại ấp X1, xã X2, huyện X, tỉnh Tiền Giang; diện tích sau khi điều chỉnh là 533,5m².

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn NĐ1 và bà Lê Thị NĐ2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông BĐ1 và bà BĐ2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 39793 ngày 15/10/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

5/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Thanh BĐ* và bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 (có người đại diện theo uỷ quyền là ông Đỗ Ưu T) không phải chịu; hoàn lại cho ông Đỗ Ưu T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng (do bà Trần Thị Huỳnh BĐ2 nộp thay) theo Biên lai thu số 001147 ngày 07/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp