

Bản án số: 488/2022/DS-PT
Ngày 22 – 7 – 2022
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 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 Nguyễn Thị Thụy Vũ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – 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:
Ông Phạm Công Minh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 440/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 9 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1108/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Du Van N (Nguyễn Văn D); sinh năm 1967.

Địa chỉ tạm trú: Ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị Minh H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 67/31F đường P, phường 3, thành phố L, tỉnh Vĩnh Long. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Mai Cẩm H. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Số 169/6 đường X, khóm 4, phường 9, thành phố L, tỉnh Vĩnh Long.

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

- Bà NLQ1. *(Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)*

- Bà NLQ2. *(Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà NLQ3. *(Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp Tân Hội, xã Tân An Hội, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của chị NLQ3: Bà NLQ1. *(Vắng mặt)*

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện M – Phòng giao dịch PA. *(Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)*

- Ủy ban nhân dân xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. *(Vắng mặt)*

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn R.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 17/01/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Du Van N (Nguyễn Văn D) và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trương Thị Minh H trình bày:

Vào năm 2019, nhân dịp anh em họp mặt ông D, ông R có thỏa thuận đổi đất lẫn nhau. Ông D là chủ sử dụng phần đất thửa 268, diện tích 2.373,9m², loại đất trồng cây lâu năm, còn ông R chủ sử dụng phần đất thửa 300, diện tích 3629,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước. Hai bên thỏa thuận ông D sẽ giao phần đất thửa 268 cho ông R sử dụng, còn ông R sẽ giao một phần đất tách từ thửa 300, diện tích 3.000m², loại đất chuyên trồng lúa nước cho ông D. Việc thỏa thuận này có lập văn bản hai bên thống nhất ký tên và có xác nhận của trưởng ấp A. Để thực hiện thỏa thuận trên ngày 22/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã C theo hướng dẫn của cán bộ địa chính xã thì ông D đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 268, diện tích 2.373,9m², loại đất trồng cây lâu năm cho ông R và hai bên thỏa thuận ông R sẽ lập hợp đồng tặng cho phần đất tách từ thửa 300, diện tích 3.000m², loại đất chuyên trồng lúa nước sang cho ông D. Tuy nhiên, tại thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 300, diện tích 3.629,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước ông R đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện

M – Phòng giao dịch PA nên ông R không thể lấy ra để làm thủ tục tặng cho sang ông D được. Sau đó, do ông R thay đổi ý kiến và không tiếp tục thực hiện thỏa thuận trước đó nên các bên phát sinh tranh chấp.

Qua sự việc trên ông D xác định ông R đã lừa dối ông D để ông D chuyển tên bằng hình thức tặng cho quyền sử dụng đất. Trước thời điểm lập hợp đồng, phần đất thửa 268, trên đất ông D đã trồng sầu riêng, chanh, đầu tư hệ thống tưới nước và giao phần đất cho bà NLQ1 và bà NLQ2 quản lý, sử dụng. Sau thời điểm lập hợp đồng tặng cho, bà NLQ1 và bà NLQ2 giao lại cho chị NLQ3 quản lý đất.

Nay ông Nguyễn Văn D yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã C giữa ông Du Van N (Nguyễn Văn D) với ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 268, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.373,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B (nay là ấp A), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Vì thực tế ông D và ông R chỉ thỏa thuận đổi đất với nhau, việc ký hợp đồng tặng cho là do bị lừa dối.

Tại bản tự khai ngày 05/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn R và người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Mai Cẩm H trình bày:

Ông R không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông R thừa nhận năm 2019, giữa ông với ông D có ký văn bản thỏa thuận đổi đất lẫn nhau nhưng do khi ký văn bản ông đang trong tình trạng say rượu và khi ký ông chưa thông qua vợ con. Văn bản đổi đất do bà NLQ2 giữ nên sau đó ông đã yêu cầu bà NLQ2 xé bỏ văn bản trên. Phần ông D có phần đất vườn thửa 268, diện tích 2.373,9m² nhưng do ông D ở nước ngoài, không thực hiện việc quản lý đất nên đã giao đất cho ông R sử dụng từ năm 2010. Đến ngày 22/11/2019, ông Du Van N (Nguyễn Văn D) lập hợp đồng tặng cho ông R quyền sử dụng đất thửa 268, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.373,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B (nay là ấp A), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long tại Ủy ban nhân dân xã C và ông R đã được đứng tên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 268 vào ngày 03/12/2019. Đồng thời, ông R cũng đã đưa cho ông D số 355.000.000 đồng, khi đưa tiền không có lập biên bản giao nhận. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 268 ông R đang thế chấp tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch PA.

Ông R không thống nhất với yêu cầu độc lập của bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3. Phần cây trồng và tài sản trên đất do ông là người bỏ tiền ra đầu tư. Ông yêu cầu công nhận phần đất trên cho ông R. Bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 không có tranh chấp đất nên yêu cầu thuê đất đến năm 2024 ông không đồng ý.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 19/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 trình bày:

Bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 là người thân của ông D và ông R. Năm 2019, ông D và ông R có thỏa thuận trao đổi đất với nhau, cụ thể ông R đổi phần đất diện tích 3.200m² do cha mẹ tặng cho ông R đứng tên quyền sử dụng đất sang cho ông D, ngược lại ông D phải chuyển đổi phần đất diện tích 2.373,9m² sang cho ông R. Việc thỏa thuận hai bên có lập thành văn bản có xác nhận của trưởng ấp và hai bên thỏa thuận giao văn bản thỏa thuận đổi đất cho bà NLQ2 giữ.

Vào năm 2003, bà NLQ1 thuê thửa đất 268 của ông D để trồng lúa, sau đó lên liếp trồng chanh, bưởi, chuối, chi phí lập vườn do ông D bỏ ra. Đến năm 2016 thì chuyển sang trồng sầu riêng, sau này do tuổi tác cao nên bà NLQ1 để cho con gái là NLQ3 thuê đất của ông D với giá là 10.000.000 đồng/năm. Việc thuê đất hai bên không lập văn bản.

Các cây trồng trên đất là của các bà bỏ chi phí để đầu tư nhưng chưa thu hồi được vốn nên Tòa án giải quyết công nhận đất cho ai thì các bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đến năm 2024. Nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận thì không tranh chấp phần cây trồng trên đất và hợp đồng thuê đất, phần này sẽ thỏa thuận với nguyên đơn sau.

Tại công văn số 05/NHNoAP-TA ngày 06/4/2021 của Ngân hàng nông nghiệp huyện M thể hiện nội dung: Ông R có vay tiền ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng và hiện nay ông R chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, ngân hàng chưa trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R. Ngân hàng không đồng ý vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2019 đối với thửa 268 vì tài sản khi thế chấp vay vốn tại ngân hàng là hợp pháp, thực hiện theo đúng quy định về giao dịch bảo đảm.

Tại công văn số 49/UBND ngày 13/5/2021 của Ủy ban nhân dân xã C thể hiện nội dung: Việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2019 giữa ông Du Van N (Nguyễn Văn D) và ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 268, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.373,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B (nay là ấp A), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long là đúng quy định pháp luật và đúng trình tự thủ tục.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Du Van N (Nguyễn Văn D) có người đại diện hợp pháp là chị Trương Thị Minh H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn R trả giá trị phần đất thửa 268, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.373,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B (nay là ấp A), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Nguyễn Văn R phải hoàn trả cho ông Du Van N (Nguyễn Văn D) số tiền là 168.546.900 đồng (một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn R được quyền sử dụng phần đất thửa 268, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.373,9m², loại đất trồng cây lâu năm gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 6, 7, 1, tọa lạc tại ấp B (nay là ấp A), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long và được quyền sở hữu 4,1m² công trình phụ 01 gồm mái che bằng tole + gỗ tạp không vách, nền đất (tận dụng tole cũ), máy dầu, mái che máy dầu, hệ thống tưới nước; các cây trồng gồm 03 cây sầu riêng loại A, 67 cây sầu riêng loại B, 34 cây chanh loại B gắn liền trên phần đất thửa 268. Hiện phần đất trên ông R đang quản lý, sử dụng.

Đính kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 01/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

2. Công nhận sự tự nguyện của ông Du Van N (Nguyễn Văn D) có người đại diện hợp pháp là chị Trương Thị Minh H giao cho bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 được sở hữu số tiền đầu tư giống cây trồng ban đầu 9.600.000 đồng (chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Văn R phải hoàn trả giá trị cây trồng do ông D đầu tư ban đầu cho bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 số tiền là 9.600.000 đồng (chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 về việc yêu cầu công nhận các cây trồng gắn liền trên phần đất thửa 268 và tiếp tục thuê quyền sử dụng đất thửa 268 đến năm 2024.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 về việc có công sức chăm sóc, quản lý làm tăng giá trị cây trồng trên thửa đất 268.

6. Buộc ông Nguyễn Văn R phải hoàn trả cho bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 số tiền 14.885.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/6/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn R có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như sau:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền trị giá thửa đất 268 là 168.546.900 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 về việc có công sức chăm sóc, quản lý làm tăng giá trị cây trồng là 14.885.000 đồng và hoàn trả giá trị cây trồng do ông D đầu tư ban đầu cho bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 9.600.000 đồng.

- Công nhận phần đất diện tích 2.401,3m² theo biên bản đo đạc hiện trạng ngày 28/8/2020 cho ông R.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn R trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng trước khi tặng cho quyền sử dụng đất, ông D nợ tiền của ông R không có khả năng trả nên đã yêu cầu ông R đưa thêm 100.000.000 đồng thì ông sẽ giao đất cho ông R đứng tên. Ông R đã thế chấp quyền sử dụng đất này để vay tiền Ngân hàng đưa cho ông D. Đồng thời cung cấp thêm chứng cứ là đoạn ghi âm do ông Lê Văn K là cháu ruột cả hai ông ghi lại với nội dung: ông D thừa nhận với ông K về việc nhận tiền của ông R và đòi thêm tiền bán đất; bà Nguyễn Thị Trắc có lời khai ở giai đoạn sơ thẩm là đã chứng kiến ông R đưa thêm tiền cho ông D để nhận đất và việc lập giấy thỏa thuận đổi đất là do ông R bị ông D và bà NLQ2 dụ dỗ nên sau đó đã xé giấy thỏa thuận. Đối với phần tuyên buộc ông R trả tiền cây trồng chỉ căn cứ vào xác nhận của ông Nguyễn Văn I ngày 28/8/2020 là không khách quan vì ông R đã xuất trình các giấy biên nhận mua cây giống và số tiền mua cây giống phù hợp với quá trình sinh trưởng và số lượng cây như kết quả thẩm định đã ghi nhận.

Về yêu cầu độc lập của bà NLQ2, bà NLQ1, bà NLQ3 là những người thuê đất, không có công sức gì nhưng vẫn buộc ông R hoàn trả tiền cho họ là không có căn cứ.

Do đó phía bị đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm do đã không đánh giá chứng cứ chính xác và phù hợp với thực tế nên cần chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định tố tụng; Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Trên cơ sở chứng cứ được thu thập đủ cơ sở để xác định có việc thỏa thuận về tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện giữa nguyên đơn và bị đơn. Án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Ông D thừa nhận không có điều kiện trực tiếp canh tác mà giao cho bà NLQ2, bà NLQ3 quản lý chăm sóc cây trồng, riêng ông R không ở tại nơi có đất vì sinh sống ở địa phương khác nên phần tuyên xử buộc ông R hoàn trả công sức quản lý và giá trị cây trái là phù hợp.

Riêng nội dung ghi âm được cung cấp trong giai đoạn xét xử phúc thẩm theo người cung cấp là ông Lê Văn K trình bày là do ông gọi điện thoại cho ông D hỏi về việc tặng cho đất với ông R, ông K ghi âm trong giai đoạn xét xử sơ thẩm nhưng không nộp cho Tòa án. Ông K cũng không phải là người có tư cách tham gia tố tụng. Xét chứng cứ này không được công khai để các bên tiếp cận chứng cứ theo quy định, không được xem xét ở giai đoạn sơ thẩm nên không phải là chứng cứ được thu thập hợp pháp. Do vậy, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Do án sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho lý do kháng cáo nên không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục:

Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long là đúng quy định tại khoản 4 Điều 34 và Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng, quyền lợi tố tụng của các đương sự được bảo đảm.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, phía bị đơn yêu cầu xem xét file ghi âm do ông Lê Văn K tự ghi lại khi trao đổi qua điện thoại với ông D về việc tranh chấp. Do bị đơn không xuất trình cho Tòa án cấp sơ thẩm để thực hiện các thủ tục công khai chứng cứ cho các bên tiếp cận, không được thẩm tra trong quá trình xét xử sơ thẩm nên không được xem là chứng cứ hợp pháp.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ và một số đương sự có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/01/2020, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.373m², tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long giữa nguyên đơn và bị đơn do bị đơn không thực hiện cam kết đổi đất với nguyên đơn.

Về phía bị đơn cho rằng án sơ thẩm đã không khách quan khi chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị xem xét file ghi âm do ông Lê Văn K xuất trình liên quan đến việc ông R đã trả tiền đủ và ông D phải giao đất để thanh toán nợ bằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu Tòa án không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2 và NLQ3 có yêu cầu bị đơn hoàn trả giá trị các cây trồng và công trình, vật kiến trúc trên đất tranh chấp do được ông Du cho canh tác để trông coi đất trong khi ông không trực tiếp sử dụng.

Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam xác nhận ông R có ký hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp, nhưng do đang trong thời hạn thực hiện hợp đồng nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập và trình bày của các đương sự thấy rằng:

Diện tích đất tranh chấp theo nguyên đơn có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn D nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn I. Ông D có làm văn bản tặng cho ông Nguyễn Văn R là anh ruột khi ông cùng gia đình xuất cảnh. Việc tặng cho này là có điều kiện. Ông R thừa nhận đã được nhận quyền sử dụng đất từ ông D

nhưng cho rằng không có việc thỏa thuận đổi đất mà là chuyển nhượng có giao tiền, với số tiền ông R đã trả cho ông D là 355.000.000 đồng. Tuy nhiên ông R không xuất trình được tài liệu chứng minh việc giao nhận tiền và ông D cũng không thừa nhận điều này. Những người liên quan như bà NLQ2, bà NLQ1, bà NLQ3 đều có lời khai thống nhất đây là thỏa thuận đổi đất giữa ông D và ông R. Trên thực tế, ông R cũng không trực tiếp canh tác đất mà do các bà NLQ2, NLQ3 đã trồng trọt và thu hoa lợi trên đất trong thời gian ông R không trực tiếp ở trên đất mà sinh sống tại huyện CK, tỉnh Trà Vinh, các bà này chỉ ngưng chăm sóc cây trái từ năm 2019 do ông R xảy ra tranh chấp nên các cây trái được ghi nhận trong kết quả thẩm định cần xem xét đến công sức của bà NLQ2, bà NLQ3 là có cơ sở.

Ủy ban nhân dân huyện M đã kiểm tra trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn R và xác định: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.373m², tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Công văn số 49/UBND ngày 13/5/2021 của UBND xã C, huyện Măng Thít xác định đã chứng thực hợp pháp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Bản thân ông D hiện đang sinh sống và có quốc tịch nước ngoài nên cũng không có nhu cầu sử dụng đất đang tranh chấp, do đó không thể là đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất này. Trong khi ông R đã đăng ký quyền sử dụng đất và được chấp nhận cho đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như có công tôn tạo, nên án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D và buộc ông R hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất là đúng pháp luật dân sự. Giá trị hoàn trả đã được tính trên cơ sở kết quả thẩm định giá là phù hợp.

Đối với các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: phía bị đơn cho rằng mình tự mua cây trồng và trực tiếp quản lý chăm sóc nhưng cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi tại Biên bản xác minh ngày 28/8/2020, bà Bùi Thị Sen – Trưởng ấp A, xã C, xác định nguồn gốc đất là của ông D và cây trồng là do ông D đầu tư; ông Nguyễn Văn I khai là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và toàn bộ tài sản trên đất cùng với cây trồng là do ông D đầu tư, ông R không sinh sống tại đất này mà chỉ tới lui thăm đất. Bị đơn cho rằng đây là quan hệ giao đất trừ nợ và cây trồng trên đất là do bị đơn tự đầu tư, trực tiếp quản lý, chăm sóc cây nhưng không có chứng cứ, không được ông D thừa nhận.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Bản án sơ thẩm đã giải quyết các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng pháp luật.

Riêng hợp đồng tín dụng không bị ảnh hưởng bởi quyết định này nên Bản án phúc thẩm không đề cập đến.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Bị đơn ông Nguyễn Văn R kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn là đúng pháp luật. Tuy nhiên, với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được và với nhận định như trên, Hội đồng xét xử nhận thấy phán quyết của Tòa án sơ thẩm là có căn cứ, đúng với sự thật khách quan của vụ việc. Ông R kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới hợp lệ, làm thay đổi bản chất vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo.

Quan điểm của Kiểm sát viên là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn R. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Các điều 116, 122, 124, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 186, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Du Van N (Nguyễn Văn D) có người đại diện hợp pháp là chị Trương Thị Minh H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn R trả giá trị phần đất thửa 268, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.373,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B (nay là ấp A), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Nguyễn Văn R phải hoàn trả cho ông Du Van N (Nguyễn Văn D) số tiền là 168.546.900 đồng (một trăm sáu mươi tám triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm đồng).

Công nhận cho ông Nguyễn Văn R được quyền sử dụng phần đất thửa 268, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.373,9m², loại đất trồng cây lâu năm gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 6, 7, 1, tọa lạc tại ấp B (nay là ấp A), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long và được quyền sở hữu 4,1m² công trình phụ 01 gồm mái che bằng tole + gỗ tạp không vách, nền đất (tận dụng tole cũ), máy dầu, mái che máy dầu, hệ thống tưới nước; các cây trồng gồm 03 cây sầu riêng loại A, 67 cây sầu riêng loại B, 34 cây chanh loại B gắn liền trên phần đất thửa 268. Hiện phần đất trên ông R đang quản lý, sử dụng.

Đính kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 01/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long.

2. Công nhận sự tự nguyện của ông Du Van N (Nguyễn Văn D) có người đại diện hợp pháp là chị Trương Thị Minh H giao cho bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 được sở hữu số tiền đầu tư giống cây trồng ban đầu 9.600.000 đồng (chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Văn R phải hoàn trả giá trị cây trồng do ông D đầu tư ban đầu cho bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 số tiền là 9.600.000 đồng (chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 về việc yêu cầu công nhận các cây trồng gắn liền trên phần đất thửa 268 và tiếp tục thuê quyền sử dụng đất thửa 268 đến năm 2024.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 về việc có công sức chăm sóc, quản lý làm tăng giá trị cây trồng trên thửa đất 268.

6. Buộc ông Nguyễn Văn R phải hoàn trả cho bà NLQ2, bà NLQ1, chị NLQ3 số tiền 14.885.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn R phải chịu là 300.000 đồng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1);
- VKSND tỉnh Vĩnh Long (1);
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long (1);
- ĐS (7);
- Lưu VP(3), HS(2).18b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ