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

Bản án số: 124/2017/ DS-PT
Ngày: 21 - 7 - 2017
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Tài Đức

Ông Nguyễn Thành Tấn

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1967. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2017.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966 (có mặt).

Bà Hồ Thị M, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2017.

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

NLQ1 (có đơn xin vắng mặt).

NLQ2 (có đơn xin vắng mặt).

NLQ3 (có đơn xin vắng mặt).

NLQ4 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Trần Thị Mỹ H trình bày: Trong năm 2011 âm lịch, bà H có vay của ông Nguyễn Văn S 04 lần với số tiền 50.000.000 đồng, mục đích vay giùm người khác để hưởng hoa hồng, có viết biên nhận nợ và ông S giữ biên nhận này, thời gian cụ thể thì bà H không nhớ. Mỗi ngày bà H phải đóng lãi cho ông S 500.000 đồng, đã đóng lãi hơn 01 năm, đóng được bao nhiêu tiền và mốc thời gian thì không nhớ.

Đến tháng 11/2013 âm lịch ông S với bà H thanh toán tiền gốc là 50.000.000 đồng, tiền lãi đến tháng 12/2013 là 190.000.000 đồng, tổng cộng là 240.000.000 đồng. Ông S đề nghị bà H cầm cố diện tích 8.836,5m^2 đất tọa lạc tại ấp H, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang để bảo đảm số nợ 240.000.000 đồng. Nhưng thực tế thì ông S yêu cầu bà H phải làm giấy cho tặng phần đất trên để bảo đảm số nợ, ông S đưa thêm bà H 60.000.000 đồng để đi lo giấy tờ đất, nếu sau này làm được giấy tờ đất thì mang đi cầm người khác trả lại tiền nợ cho ông S. Mục đích làm giấy cho tặng ngày 25/11/2013 để bảo đảm số nợ vay chứ không phải cho tặng phần đất này. Đến ngày 30/11/2013 bà H có viết 01 tờ cam kết theo yêu cầu của ông S, do ông S, bà M ký tên, bà C ký tên chứng kiến. Lý do ghi 400.000.000 đồng là do bà H có nợ tiền gốc, lãi của bà C 100.000.000 đồng và kêu ông S ghi 400.000.000 đồng, trong đó cấn trừ qua bà C 100.000.000 đồng. Đến ngày 01/12/2013 vợ chồng bà H tiếp tục viết tờ giấy bán đất cho vợ chồng ông S trên cùng diện tích và thửa đất trên với số tiền 300.000.000 đồng. Cả 03 lần viết giấy cho tặng ngày 25/11/2013, tờ cam kết ngày 30/11/2013 và giấy bán đất ngày 01/12/2013 đều viết theo yêu cầu của ông S, vì đang nợ tiền ông S. Sau khi viết giấy bán đất, thì hàng ngày bà H vẫn đóng tiền lãi cho bà M 50.000 đồng đến khi bà H có đơn khởi kiện

thì ngưng và có viết một tờ giấy nhận nợ 450.000.000 đồng do ông S giữ. Hiện nay bà cũng không có chứng cứ để chứng minh việc vay tiền của vợ chồng ông S, nhưng có bà C biết và chứng kiến. Hiện nay phần đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này do mẹ của bà tên NLQ1 và em gái NLQ2 và vợ chồng NLQ3, NLQ4 ở từ trước đến nay.

Nay ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng cho tặng ngày 25/11/2013 và hủy giấy bán đất ngày 01/11/2013 giữa ông Lê Văn T, bà Trần Thị Mỹ H với bà Hồ Thị M. Bà H đồng ý trả lại cho ông S, bà M số tiền nợ gốc và tiền lãi là 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M trình bày: Vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông T, bà H diện tích đất 8.836,5 m^2, tọa lạc tại ấp H, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 300.000.000 đồng. Giữa các bên đã thực hiện xong việc mua bán. Ông T, bà H đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên có lập một tờ giấy bán đất ngày 01/12/2013, tờ giấy này do ông T, bà H tự viết, không có công chứng, chứng thực. Sau khi mua bán xong có bà H dẫn ông xuống đất để bàn giao và chỉ ranh đất. Vào thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có cất 01 cái chòi lá do mẹ của bà H sinh sống. Hiện nay đã cất thêm 02 căn nhà trên đất. Do sợ sau này phần đất được bồi thường mà không ai nhận được nên vợ chồng ông có lập thêm một giấy cho tặng ngày 25/11/2013, mục đích của giấy cho tặng là để có cơ sở nhận tiền bồi thường, nhưng thực tế ông, bà đã nhận chuyển nhượng đất và trả tiền xong. Còn việc bà H cho rằng vay tiền và cầm cố thế chấp đất trên là không có. Bà H cung cấp tờ cam kết ngày 30/11/2013 là giả mạo, ông S không viết và ký tên vào tờ cam kết này.

Nay vợ chồng ông không đồng ý hủy hợp đồng cho tặng ngày 25/11/2013 và giấy bán đất ngày 01/12/2013 theo yêu cầu của vợ chồng bà H mà yêu cầu lấy đất. Ông S không đồng ý nhận số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông S cho rằng vào năm 2014 bà Mỉnh đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tuấn K diện tích 5.000 m^2 trong cùng diện tích đất trên. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai và ông K có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập. Tòa án đã có thông báo nộp tiền tạm ứng án phí ngày 20/12/2016, tuy nhiên đến nay ông K không nộp biên lai tạm ứng án phí cho Tòa án đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu độc lập của ông K. Nếu sau này ông K có tranh chấp và có yêu cầu khởi kiện thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

NLQ1 trình bày*:* Vào năm 1998 Ủy ban nhân dân xã C, huyện P cho NLQ1 diện tích khoảng 10.000m^2, diện tích phía sau thuộc đất rừng quốc gia nên Nhà

nước không cho canh tác. Việc giao dịch tặng cho giữa bà H, ông T với ông S, bà M bà không biết nhưng đến năm 2013 thì ông S đến yêu cầu bà di dời vì bà H đã chuyển nhượng cho ông với giá 200.000.000 đồng và sau đó bà hỏi bà H lại thì bà H cho rằng không có chuyển nhượng đất cho ông S. Việc tặng cho đất này là không hợp pháp vì đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu tòa án sớm giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

NLQ2 trình bày: NLQ2 thống nhất với lời trình bày của bà NLQ1, NLQ2 không trình bày gì thêm.

NLQ3, NLQ4 đều trình bày: NLQ3, NLQ4 thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà H. Không yêu cầu gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Trần Thị Mỹ H đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M.

Tuyên bố giấy cho tặng ngày 25/11/2013 giữa vợ chồng ông Lê Văn T, bà Trần Thị Mỹ H với bà Hồ Thị M và giấy bán đất ngày 01/12/2013 giữa vợ chồng ông Lê Văn T, bà Trần Thị Mỹ H với bà Hồ Thị M là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông T, bà H trả cho vợ chồng ông S, bà M số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Ông S, bà M không có yêu cầu phản tố, Hội đồng xét xử không xem xét.

Ông Nguyễn Tuấn K có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí thẩm định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 tháng 3 năm 2017 bà Hồ Thị M, ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết ông, bà không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho ngày 25/11/2013 và giấy bán đất ngày 01/12/2013 theo yêu cầu của vợ chồng bà H, ông bà không đồng ý nhận lại số tiền 300.000.000 đồng, yêu cầu lấy đất diện tích 8.836,5m^2 tọa lạc tại ấp H, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông S, bà M vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông T, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý nội dung kháng cáo của vợ chồng ông S, bà M; các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực

hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông S và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng, phía NLQ không có đơn kháng cáo nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của vợ chồng bà M, ông S, Hội đồng xét xử căn cứ vào tờ giấy tặng cho ngày 25/11/2013 và bản photo giấy bán đất ngày 01/12/2013 do phía ông S cung cấp, thể hiện nội dung khác nhau, mà theo lời khai của vợ chồng ông S, bà M là hai bên có mua diện tích đất 8.836,5m^2 tọa lạc tại ấp H, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang với giá 300.000.000 đồng và có lập giấy tay ngày 01/12/2013 do bà H viết, do sợ sau này không nhận tiền bồi thường được nên chúng tôi lập thêm một giấy tặng cho tài sản, nay tôi đồng ý lấy diện tích đất 5.000m^2, trả lại 3.836,5m^2 cho ông T (bút lục 34, 71, 107), qua lời khai này của vợ chồng ông S, thể hiện sự mâu thuẫn về thời gian, vì nếu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước, còn việc viết giấy tặng cho sau, thì tại sao giấy tặng cho đất lại lập trước ngày lập giấy chuyển nhượng. Mặt khác, nếu vợ chồng ông S cho rằng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, nhưng chỉ yêu cầu lấy diện tích đất 5.000m^2, trả lại 3.836,5m^2 cho ông T, điều này không phù hợp thực tế khách quan.

[3] Về phía vợ chồng ông T, bà H sau này có cung cấp thêm tờ cam kết lập ngày 30/11/2013 do bà H viết (bút lục 84), thể hiện nội dung vợ chồng ông S có mua thửa đất tại ấp H, xã C, huyện P, diện tích 8.836,5m^2 số tiền là 400.000.000 đồng lãi hàng tháng và kèm theo giấy tặng cho của Ban nhân dân ấp H xác nhận. Trong thời gian 9 tháng vợ chồng anh T và chị H nên hoàn lại số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi, nếu có thì vợ chồng tôi hoàn lại số đất đã mua và giấy cho tặng và vợ tôi không đòi hỏi gì thêm, phía ông S, bà M có ký tên, Tòa án cấp sơ thẩm đã công bố tờ cam kết nhưng phía ông S không thừa nhận, cho rằng bên bà H giả mạo chữ ký tên của mình, mặc dù Tòa án đã giải thích và tại phiên tòa sơ thẩm Viện

Kiểm sát đã giải thích để ông thực hiện quyền yêu cầu giám định chữ ký nhưng phía ông S cương quyết không yêu cầu giám định (bút lục 107, 126, 144), theo quy định tại Điều 103 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định trưng cầu giám định chứng cứ bị tố cáo là giả mạo, thì người tố cáo có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Tòa án có quyền quyết định trưng cầu giám định theo quy định tại Điều 102 của bộ luật này. Khoản 1 Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Đương sự có quyền yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định hoặc tự mình yêu cầu giám định sau khi đã đề nghị Tòa án trưng cầu giám định nhưng Tòa án từ chối yêu cầu của đương sự. Quyền tự yêu cầu giám định được thực hiện trước khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm, quyết định mở phiên họp giải quyết việc dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía ông S thừa nhận ông có ký tên vào tờ cam kết ngày 30/11/2013 và có mặt bà C chứng kiến nhưng ông cho rằng giấy cam kết này không có giá trị, như vậy lời khai của ông S có sự mâu thuẫn.

[4] Xét lời khai của bà C là người có ký tên chứng kiến việc bà H và ông S lập tờ cam kết ngày 30/11/2013, đã có lời khai tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà xác nhận có chứng kiến việc bà H viết tờ cam kết và thỏa thuận giữa các bên, trong số tiền này thì tiền bà H nợ tiền vay của bà trên 100.000.000 đồng, còn bà H nợ tiền vay của vợ chồng ông S tiền gốc và lãi bằng 300.000.000 đồng, do bà có nợ tiền vay của vợ chồng ông S nên bà có yêu cầu bà H viết số tiền trong tờ cam kết với ông S thành 400.000.000 đồng. Qua đối chất tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/02/2017, bà tiếp tục khẳng định số tiền 300.000.000 đồng là số tiền bà H vay tiền của vợ chồng ông S, bà M, sau khi chứng kiến các bên viết tờ cam kết bà còn thấy bà M đến thu tiền lãi của bà H (bút lục 99, 140 – 144), tại phiên tòa sơ thẩm, ông S cũng xác định bà C có quan hệ là cháu dâu của vợ chồng ông, giữa bà C với vợ chồng ông không có mâu thuẫn với nhau, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông S cũng thừa nhận việc vợ chồng ông có cho bà C vay tiền, do đó Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lời khai của bà C là nhân chứng quan trọng trong vụ kiện là hoàn toàn phù hợp việc ông S thừa nhận bà C có ký tên chứng kiến việc bà H lập giấy bán đất ngày 01/12/2013 và ông có ký tên, nên lời khai của bà C có cơ sở khách quan để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận việc vợ chồng ông S có cho bà H vay tiền là có thật, nhưng sau đó trong khoảng thời gian ngắn hai bên lập hợp đồng giả tạo cho tặng tài sản ngày 25/11/2013 và giấy bán đất lập ngày 01/12/2013.

Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của Viện Kiểm sát, không

chấp nhận nội dung kháng cáo của vợ chồng ông S, bà M và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm, phía vợ chồng ông Sắc, bà Mỉnh phải nộp 300.000 đồng do Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 129, khoản 2 Điều 136, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của vợ chồng bà Hồ Thị M, ông Nguyễn Văn S.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2016/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc vợ chồng ông S, bà M phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông S đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003768 ngày 14/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

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, 7a 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký và đóng dấu

Lê Lâm Sơn