

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 93/2021/DS-PT
Ngày: 26-4-2021.
V/v tranh chấp hủy hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng 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: Bà Trần Thị Kim Sang

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Ngẫu;

Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

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

Ngày 26 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: 02/2021/TLPT-DS, ngày 04 tháng 01 năm 2021, về việc: “Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1942; cư trú tại: Ấp P, xã S, huyện D, tỉnh TN, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1968; cư trú tại: KP. L, phường Tr; TX. HT, tỉnh TN (Hợp đồng ủy quyền ngày 09-12-2020), có mặt.

- Bị đơn: Chị Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1975 và anh Phan Hữu T1, sinh năm 1965; cùng cư trú tại: Ấp P, xã S, huyện D, tỉnh TN, có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc D, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Huyện Dương Minh Châu; địa chỉ trụ sở: Khu phố 1, thị trấn Dương

Minh Châu, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (Có văn bản không tham gia tố tụng).

Người kháng cáo: Ông Trần Văn L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06-6-2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Nguyên trước đây ông L và vợ ông tên là bà Đoàn Thị N (chết năm 2010) chung sống với nhau đã lâu nhưng không có con. Năm 1975 ông L và bà Những xin một bé gái về nuôi cho đến nay là chị Trần Thị Ngọc A. Trong quá trình chung sống ông L, bà Những có tạo dựng được một khu đất rẫy có diện tích 36.946 m², đất tọa lạc ấp P, xã S, huyện D, tỉnh TN. Ngày 13-11-2017 ông L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện cho chị A, mỗi tháng chị A phải cấp dưỡng cho ông 10.000.000 đồng, hợp đồng công chứng số 2766 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu chứng nhận. Ngày 19-12-2017, ông L yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện nêu trên. Sau khi hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện với chị A, ông L lấy lại quyền sử dụng đất và chuyển nhượng ngay diện tích 01ha, trong đó anh Phan Hữu T1 là chồng của chị A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 0,5ha giá 500.000.000 đồng; diện tích 0,5ha ông chuyển nhượng cho người khác ở mặt đường giá 700.000.000 đồng.

Cùng ngày 19-12-2017, ông lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có điều kiện diện tích còn lại 26.946 m² của thửa 47, tờ bản đồ số 34, xã S, huyện D, tỉnh TN cho vợ chồng chị A, anh T1 đứng tên quyền sử dụng đất để yên tâm sản xuất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3203 quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD, Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu.

Sau khi tặng cho quyền sử dụng đất thì chị A, anh T1 không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng ông theo thỏa thuận nên ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3203 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19-12-2017 tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu, để chị A, anh T1 trả lại quyền sử dụng đất 26.946 m² ông L yêu cầu trả lại đất trắng và ông đồng ý bồi thường hệ thống tưới nước do anh T1, chị A làm giá trị còn lại là 76.000.000 đồng.

Bị đơn chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1 trình bày:

Về quan hệ gia đình chị A với ông L là cha con, anh T1 là con rể, nguồn gốc thửa đất 47, tờ bản đồ số 34, xã S, huyện D, tỉnh TN, chị A, anh T1 thống nhất với lời trình bày của ông L nêu trên.

Ngày 19-12-2017, tại nhà ông Trần Văn L, địa chỉ: ấp P, xã S, huyện D, tỉnh TN, ông L hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện mỗi tháng chị A phải cấp dưỡng cho ông L số tiền 10.000.000 đồng, hợp đồng số 2766 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu chứng nhận. Ông L lấy lại diện tích đất 01ha chuyển nhượng cho

người khác, trong đó vợ chồng chị nhận chuyển nhượng được 0,5 ha; diện tích đất còn lại 26.946 m² ông L tiếp tục lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có điều kiện cho vợ chồng chị.

Theo đó trên hợp đồng ghi tổng diện tích 31.946 m² thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 34, xã S, huyện D, tỉnh TN, số công chứng 3203 quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19-12-2017, Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền Châu chứng nhận. Vợ chồng chị làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: CS03858 ngày 25-01-2018 vợ chồng chị tiếp tục sử dụng đất, hiện nay trồng cây măng cầu.

Ông L đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có điều kiện diện tích còn lại 26.946 m², nay ông L yêu cầu vợ chồng chị trả lại quyền sử dụng đất chị và anh T1 không đồng ý; ông L hiện tại có nhiều tài sản gồm: Tiền thu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.200.000.000 đồng và hưởng tài sản trong vụ án chia di sản thừa kế 2.558.608.494 đồng.

Bị đơn anh T1 trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của chị A nêu trên, anh bổ sung vợ chồng anh đang trồng cây măng cầu có giá trị như chứng thư đã thẩm định, anh đầu tư làm hệ thống tưới cây giá trị còn lại khoảng 76.000.000 đồng, nay anh không đồng ý với yêu cầu của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Huyện Dương Minh Châu, có văn bản số 28/NHNo.DMC-KHKD, ngày 27-08-2020 phúc đáp Công văn số 283/2020/TB-TLVA, ngày 15-06-2020 của Tòa án với nội dung:

Agribank Chi nhánh Huyện Dương Minh Châu có cho ông Phan Hữu T1 và bà Trần Thị Ngọc A vay số tiền 940.000.000 đồng. Dư nợ gốc đến ngày 27-8-2020 là 692.912.849 đồng, nợ lãi 15.912.849 đồng. Khi cho vay, giữa Agribank Huyện Dương Minh Châu với anh T1 và chị A có ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 31.946 m² của thửa 47, tờ bản đồ số 34, xã S, huyện D, tỉnh TN, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CS03858 ngày 25-01-2018. Hiện tại, các khoản vay của anh T1, chị A chưa đến hạn trả nợ nên Agribank Chi nhánh Huyện Dương Minh Châu chưa khởi kiện và xử lý tài sản thế chấp. Việc nhận tài sản đảm bảo nêu trên là đúng quy định của pháp luật hiện hành. Trong quá trình giải quyết vụ án dân sự “tranh chấp về hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Văn L với anh T1, chị A, đề nghị Tòa án xem xét, bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 459, 462 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L đối với anh Phan Hữu T1 và chị Trần Thị Ngọc A về hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có điều kiện số công chứng 3203 quyền số: 7 TP/CC-HĐGD lập ngày 19-

12-2017 tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu, để trả lại quyền sử dụng diện tích đất 26.946 m², thửa 47, tờ bản đồ số 34, xã S, huyện D, tỉnh TN,

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn ông Trần Văn L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Ông Trần Văn L giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày thêm: Nếu vợ chồng chị A, anh T1 đồng ý hủy hợp đồng tặng cho như đã nêu trên, ông L đồng ý cho lại chị A, anh T1 1,3 ha đất trong tổng diện tích tranh chấp hơn 2,6 ha.

Bị đơn chị Trần Thị Ngọc A và anh Phan Hữu T1 trình bày: Toàn bộ diện tích đất nêu trên anh chị đã canh tác trồng măng cầu từ rất lâu. Nay ông L có ý kiến lấy lại 1,3ha thì anh, chị cũng đồng ý. Tuy nhiên, để cho anh chị ổn định canh tác, sản xuất có điều kiện lo cho các con ăn học, anh chị muốn được giữ nguyên hợp đồng tặng cho tài sản; anh, chị đồng ý giao cho ông L số tiền 2.300.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận, các đương sự thống nhất như sau:

Giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1, số công chứng 3203, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19-12-2017 tại Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền Châu. Giao cho chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 26.946m² (Thực tế là 31.946m², vì trong đó có 5.000m² ông L đã chuyển nhượng cho chị A, anh T1) thuộc thửa 47, tờ bản đồ 34, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện D, tỉnh TN. Đất do chị A, anh T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CS03858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-01-2018.

Chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1 tự nguyện có trách nhiệm giao cho ông Trần Văn L số tiền 2.300.000.000 (Hai tỷ ba trăm triệu) đồng. Hai bên thống nhất thời gian giao tiền vào ngày 25-5-2021 và cam kết không ai được quyền tranh chấp về tài sản nữa.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Do các đương sự thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án tại phiên tòa phúc thẩm và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

[1.1] Giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1, số công chứng 3203, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19-12-2017 tại Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền Châu. Giao cho chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 26.946m² (Thực tế là 31.946m², vì trong đó có 5.000m² ông L đã chuyển nhượng cho chị A, anh T1), thuộc thửa 47, tờ bản đồ 34, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện D, tỉnh TN. Đất do chị A, anh T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CS03858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-01-2018.

[1.2] Chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1 có trách nhiệm giao cho ông Trần Văn L số tiền 2.300.000.000 (Hai tỷ ba trăm triệu) đồng.

[1.3] Hai bên thống nhất thời gian giao tiền vào ngày 25-5-2021 và cam kết không ai được quyền tranh chấp về tài sản nữa.

[2] Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận ông Trần Văn L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá là 52.030.000 đồng; ông L đã nộp và thanh toán xong.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm

điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chị A, anh T1 tự nguyện giao tiền cho ông L nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông L kháng cáo nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

2.1. Giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1, số công chứng 3203, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19-12-2017 tại Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền Châu. Giao cho chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 26.946m² (Thực tế là 31.946m², vì trong đó có 5.000m² ông L đã chuyển nhượng cho chị A, anh T1), thuộc thửa 47, tờ bản đồ 34, đất tọa lạc tại ấp P, xã S, huyện D, tỉnh TN. Đất do chị A, anh T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CS03858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25-01-2018.

2.2. Chị Trần Thị Ngọc A, anh Phan Hữu T1 có trách nhiệm giao cho ông Trần Văn L số tiền 2.300.000.000 (Hai tỷ ba trăm triệu) đồng.

2.3. Hai bên thống nhất thời gian giao tiền vào ngày 25-5-2021 và cam kết không ai được quyền tranh chấp về tài sản nữa.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận ông Trần Văn L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí do đặc, thẩm định giá là 52.030.000 đồng; ông L đã nộp và thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L là người cao tuổi nên được miễn án phí; chị A, anh T1 tự nguyện giao tiền cho ông L nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

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

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 dân sự 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TANDH Dương Minh Châu;
- Chi cục THADSH.DMC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang

