

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 158/2020/DS-PT

Ngày: 12-8-2020

V/v “Đòi lại quyền sử dụng đất và yêu
cầu 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: Ông Trần Quốc Vũ.

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

2. Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Đăng, 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 Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2020, của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 192/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Phước L, sinh năm 1953; cư trú tại: Tổ 1, ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Phước L: Chị Trần Kim T, sinh năm 1985; cư trú tại: Khu phố 1, thị trấn DMC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 21-10-2019); có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Trung K, sinh năm 1983 và chị Võ Thị Bích Th, sinh năm 1984; cư trú tại: Số 01, Tổ 13, ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; anh K có mặt; chị Th có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Chị Trần Kim T, sinh năm: 1985 cư trú tại: khu phố 1, thị trấn DMC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Anh Trần Hữu P, sinh năm 1981; cư trú tại: Số 170C, đường TTM, ấp Đông 1, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Trần Minh N, sinh năm 1987; cư trú tại: ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hòa Thành;

Đại diện hợp pháp: Ông Dương Công T – Phó Giám đốc Chi nhánh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số: 899/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16 tháng 11 năm 2018; Tòa án không triệu tập.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26-9-2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Phước L trình bày: Ông và bà Mai Thị K1, chết năm 2015 là vợ chồng chung sống từ năm 1978, có 04 người con, gồm: Anh Trần Hữu P, sinh năm 1981; anh Trần Trung K, sinh năm 1983; chị Trần Kim T, sinh năm 1985 và anh Trần Minh N, sinh năm 1987; vợ chồng không có con riêng, con nuôi nào khác. Sau khi cưới nhau, vợ chồng ông được cha mẹ vợ tặng cho và vợ chồng tạo lập thêm được số tài sản như sau:

- Diện tích 16.847,1 m², thửa số 33, tờ bản đồ 41, sau đó Nhà nước thu hồi một phần diện tích để mở đường nên còn lại 11.312 m², thửa mới số 185, tờ bản đồ số 41; diện tích 2.788,9 m², thửa số 43, tờ bản đồ số 41; diện tích 4.892,7 m², thửa số 69, tờ bản đồ số 33. Toàn bộ diện tích đất này tọa lạc ấp Phước Lợi 1, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

- Diện tích 1.388 m², thửa số 67, tờ bản đồ số 65, tọa lạc ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, trên đất có căn nhà ngói xưa, cột gỗ.

Do vợ chồng làm ăn thua lỗ, nên ông đem thế chấp 02 thửa đất có diện tích 16.847,1 m² cho ông Hai Chuông, sau đó con gái ông tên Trần Kim T lấy chồng người nước ngoài đem tiền về giao cho anh K để chuộc lại 02 phần đất này và trồng măng cầu trên đất. Vợ chồng ông thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng cho chị T có vốn làm ăn nhưng bị thua lỗ, năm 2013 ông bàn bạc thống nhất với bà K1 và các con để ông thực hiện thủ tục tặng cho anh Trần Trung K các phần đất rẫy trồng măng cầu để anh K sử dụng, sản xuất chăm lo gia đình. Mục đích tặng cho đất anh K để thuận tiện vay tiền và đáo hạn Ngân hàng, vợ chồng ông chỉ tặng cho riêng anh K, không tặng cho chị Võ Thị Bích Th là vợ anh K. Khi thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, không ghi điều kiện trong hợp đồng, nhưng các anh em trong gia đình thống nhất chỉ tặng cho để anh K vay tiền Ngân hàng làm vốn sản xuất tạo thu nhập cho gia đình, khi có điều kiện thì chia đất lại cho các em là chị T, anh N.

Đối với diện tích đất 1.388 m², ông và bà K1 không ký hợp đồng tặng cho anh K, nhưng có thể anh K đã lừa dối để ông ký tên vào hợp đồng tặng cho này. Ông

không nhớ ký tên vào hợp đồng tặng cho đất anh K thời gian nào và cũng không nhìn thấy bà K1 lặn tay vào hợp đồng này. Năm 2015, bà K1 vợ ông chết, ông sống cùng anh K, chị Th được khoảng một năm, thì ông bỏ đi thuê nhà nơi khác để ở do vợ chồng anh K không chăm sóc, phụng dưỡng ông, hiện nay ông không có nơi ở và không còn tài sản nào khác.

Ông yêu cầu anh K, chị Th trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất 11.312 m² là 5.656 m², tại thửa số 185, tờ bản đồ số 41; $\frac{1}{2}$ diện tích đất 2.788,9 m² là 1.394,45 m², tại thửa số 43, tờ bản đồ số 41; $\frac{1}{2}$ diện tích đất 4.892,7 m² là 2.446,35 m², tại thửa số 69, tờ bản đồ 33, đất tọa lạc ấp Phước Lợi 1, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh và ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng phần đất có diện tích 1.388 m², thửa số 67, tờ bản đồ 65, tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh để trả lại đất và căn nhà ngói xưa, cột gỗ trên đất cho ông.

Bị đơn anh Trần Trung K trình bày: Anh là con của ông Trần Phước L và bà Mai Thị Kiên, bà K1 chết năm 2015. Ông L, bà K1 có 04 người con chung, không có con riêng, con nuôi như ông L trình bày; về nguồn gốc đất tranh chấp, cha anh ông L trình bày là đúng. Trước năm 2013 ông L, bà K1 thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ở Ngân hàng để vay tiền cho chị T có vốn làm ăn, đến năm 2013 chị T làm ăn thua lỗ, vỡ nợ, số tiền nợ khoảng 1,7 tỷ đồng và không còn khả năng để trả, nên cha mẹ cùng anh, em trong gia đình thống nhất tặng cho vợ chồng anh diện tích 14.058,2 m², tại thửa số 33, tờ bản đồ 41; diện tích 2.788,9 m², tại thửa số 43, tờ bản đồ số 41; diện tích 4.892,7 m², tại thửa số 69, tờ bản đồ số 33, nhưng vợ chồng anh phải chịu trách nhiệm trả các khoản nợ của chị T. Khi thực hiện thủ tục tặng cho đất, cha mẹ anh hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng tặng cho không kèm theo điều kiện. Năm 2014, cha mẹ tặng cho riêng anh phần đất diện tích 1.388 m², tại thửa số 67, tờ bản đồ 65, trên đất có căn nhà ngói xưa, cột gỗ. Vợ chồng anh chịu trách nhiệm nuôi dưỡng cha mẹ, thờ cúng ông bà.

Cha anh cho rằng, vợ chồng anh không phụng dưỡng ông là không đúng; vợ chồng anh không ngược đãi, chửi mắng, xua đuổi như cha anh trình bày, mà do cha anh không muốn sống cùng vợ chồng anh; vợ chồng anh mong muốn ông L về sống cùng để vợ chồng anh chăm sóc, phụng dưỡng. Anh không đồng ý trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất rẫy trồng măng cầu, vì khi tặng cho đất cha mẹ hoàn toàn tự nguyện, không yêu cầu điều kiện gì.

Anh cũng không đồng ý đối với cha yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho phần đất có nhà ở, vì cha mẹ và các anh, em trong gia đình đã thống nhất tặng cho anh quản lý, sử dụng để nuôi dưỡng cha mẹ và thờ cúng ông bà.

Bị đơn chị Võ Thị Bích Th trình bày: Chị là vợ của anh Trần Trung K. Năm 2013, cha mẹ chồng chị là ông L, bà K1 có tặng cho vợ chồng chị các phần đất rẫy trồng măng cầu; cùng thời gian này cha mẹ cũng tặng cho đất vợ chồng anh P, nên vợ chồng anh P biết rõ việc tặng cho này. Khi thực hiện thủ tục tặng cho đất, chị ký tên vào từng trang của hợp đồng trước mặt cha mẹ chồng, nay cha chồng lại cho rằng chỉ cho một mình anh K là không đúng; chị thống nhất với ý kiến trình bày của anh K, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L. Vợ chồng chị vẫn chăm sóc, phụng

đưỡng ông L, không chửi mắng và cũng không đuổi xua ông L ra khỏi nhà như ông L trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Kim T trình bày: Chị là con của ông L, bà K1. Trước đây cha mẹ chị có thể chấp diện tích đất 16.847,1 m² cho ông Hai Chuông để vay tiền, khi đó chị có chồng người nước ngoài nên có đem tiền về đưa cho anh K trả nợ chuộc lại đất và chị T hành trốn mắng cầu. Sau đó cha mẹ chị đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vào Ngân hàng để vay tiền cho chị có vốn làm ăn; năm 2013 bà K1 mẹ chị điện thoại thông báo cho chị sẽ sang tên cho anh K đứng tên toàn bộ các phần đất ruộng, rẫy để anh K lo làm trả tiền Ngân hàng và nuôi mẹ chị bị bệnh. Thời điểm này chị làm ăn thua lỗ, vỡ hụi khoảng hơn 2 tỷ đồng, nợ vợ chồng anh K, anh P số tiền 475.000.000 đồng, nợ chị Phụng 100.000.000 đồng, nợ bà Túc 200.000.000 đồng, nợ Ngân hàng 500.000.000 đồng và một số người khác, tổng cộng khoảng hơn 1,7 tỷ đồng, các khoản nợ này do vợ chồng anh K vay giùm. Khi họp mặt gia đình, anh P yêu cầu chị cùng anh K trả nợ thì gia đình chia cho chị 0,5 ha đất, nếu không thì vợ chồng anh K có nghĩa vụ trả nợ thì xem như mua lại đất, chị và ông L không đồng ý còn bà K1 thì không có ý kiến. Khi làm thủ tục cho anh K đứng tên các phần đất chị nghĩ giao đất cho anh K sản xuất để lấy tiền trả nợ, còn đất thì vẫn còn của ông L, bà K1.

Đối với diện tích 1.388 m², do anh K biết thờ cúng ông bà, tổ tiên nên gia đình đồng ý để anh K sống chung với cha mẹ, nhưng các anh em còn lại ai cũng có quyền ngang nhau, không phải tặng cho riêng nhưng ông L, bà K1 tặng cho anh K khi nào chị không biết. Nay chị thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Hữu P trình bày: Anh là con của ông L, bà K1; anh thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp như ông L trình bày. Năm 2013, chị T làm ăn thua lỗ, vỡ nợ nhưng cho rằng vì nuôi mẹ bệnh, nên nợ khoảng tiền hơn 1,7 tỷ đồng, do đó cha mẹ mới đồng ý ký tên tặng cho đất anh K, chị Th để vợ chồng anh K có nghĩa vụ trả số nợ 1,7 tỷ đồng, nếu không sang tên tặng cho vợ chồng anh K thì cũng chuyển nhượng đất cho người khác lấy tiền trả nợ, tại thời điểm này giữa nợ và giá trị đất tặng cho ngang nhau. Cùng thời điểm tặng cho đất vợ chồng anh K, thì cha mẹ cũng tặng cho vợ chồng anh diện tích 9.298,7 m² thửa số 3, tờ bản đồ 41, thực tế là vợ chồng anh được cha mẹ tặng cho một nửa, diện tích còn lại nhận chuyển nhượng; tất cả các hợp đồng tặng cho đất đều không có điều kiện và cha mẹ, anh, em cũng không thỏa thuận bất kỳ điều kiện nào khác.

Đối với diện tích 1.388 m², cha mẹ anh làm thủ tục tặng cho anh K năm 2014, anh K có nghĩa vụ chung sống, nuôi dưỡng cha mẹ và thờ cúng ông bà. Việc tặng cho đất là hoàn toàn tự nguyện, thủ tục tặng cho được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, không kèm theo bất kỳ điều kiện gì khác. Anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh không tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh N trình bày: Anh là con của ông L, bà K1. Năm 2013, gia đình anh nợ số tiền lớn nên có ý định chuyển nhượng các phần đất này để lấy tiền trả khoảng nợ hơn 1,7 tỷ đồng. Do gia đình muốn giữ lại đất của ông bà, cha mẹ nhưng phải có người đứng ra lãnh trả số nợ này, nên anh K, chị Th đồng ý lãnh trả nợ và cha mẹ anh thực hiện thủ tục tặng cho đất vợ

chồng anh K tổng cộng diện tích 21.739,8 m². Khi thực hiện thủ tục tặng cho không kèm theo bất kỳ điều kiện gì.

Đối với diện tích 1.388 m² (đất có 02 mặt tiền), khi mẹ anh bà K1 còn sống, gia đình thống nhất phân chia như sau: Chia cho anh 02 m x 60 m (nhập chung vào phần đất 8m ngang được tặng cho trước), còn lại 20 m chiều rộng; anh K ở nhà thờ, thì chia diện tích 20 m x 30 m, phần đất còn lại 20 m x 30 m chia cho chị T, anh P mỗi người 10 m x 30 m, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2014, cha mẹ làm thủ tục tặng cho đất anh K, các anh, chị, em trong gia đình cũng thống nhất, sau này anh K sẽ tách thửa, sang tên cho từng người.

Nay anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L. Việc tặng cho là hợp pháp, thực tế vợ chồng anh K, chị Th lãnh trả số nợ gần 1,7 tỷ đồng thì mới được cha mẹ tặng cho đất, giá trị đất mà cha mẹ tặng cho anh K, chị Th và số nợ phải trả là ngang nhau. Hiện nay anh K giao cho anh sử dụng diện tích 4.892,7 m², thửa số 69, tờ bản đồ số 33, có trồng măng cầu nhưng chưa tách thửa sang tên; anh không tranh chấp với anh K trong vụ án này và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ông Dương Công Thành Phó Giám đốc Chi nhánh Hòa Thành trình bày: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Thành đã ký với anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th 04 hợp đồng cho vay, tính đến ngày 10-12-2019 anh K, chị Th còn nợ Ngân hàng số tiền 5.570.000.000 đồng. Khi vay tiền anh K, chị Th có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất diện tích 11.312 m², thửa số 185, tờ bản đồ số 41; diện tích 2.788,9 m², thửa số 43, tờ bản đồ số 41; diện tích 4.892,7 m², thửa số 69, tờ bản đồ số 33; diện tích 1.388 m², thửa số 67, tờ bản đồ số 65, tọa lạc xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất để cho khách hàng vay tiền là hợp pháp, đúng với quy định của pháp luật, quá trình thực hiện hợp đồng anh K, chị Th chưa vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng không khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2020, của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 121, 122, 465, 467, 470 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 165, 217, 218, 227, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phước L đối với anh Trần Trung K, chị Võ Thị Bích Th.

Buộc anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th trả lại cho ông Trần Phước L phần đất diện tích 627 m² (trong đó có 200 m² đất ONT) và căn nhà ngói cột gỗ, thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 65, có tứ cận: Đông giáp phần đất còn lại của thửa số 67, dài 21,10 m; Tây giáp đường đất, dài 14,82 m + 5,59 m; Nam giáp đất anh Trần Minh N, dài 30 m; Bắc giáp các thửa 187, 188, 189, 152, dài 30 m, tọa lạc xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; ông Trần Phước L được quyền quản lý sử dụng tài sản, cây trồng gắn liền với đất, gồm:

- Nhà cấp 4A phía trước; nhà cấp 4A phía sau; mái che khung sắt tiền chế phía trước; mái che khung sắt tiền chế phía sau; chuồng nuôi gia súc; nhà vệ sinh; tường rào xây gạch, tô xi măng; rào lưới B40; sân gạch vỉa hè;

- Cây trồng trên đất gồm cây sứ, cây dừa, cây lộc vừng.

Ông Trần Phước L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th số tiền 256.338.075 đồng (hai trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi lăm đồng).

Anh Trần Trung K được quyền sử dụng phần đất còn lại của thửa số 67, tờ bản đồ số 65, diện tích 761 m² (trong có 200 m² đất ONT) trị giá 1.080.447.263 đồng, tọa lạc xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phước L đối với anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với các phần đất đã tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 16-7-2013 gồm: Diện tích 14.058,2 m², thửa số 33, tờ bản đồ số 41 (sau khi thu hồi còn lại 11.312 m², thuộc thửa số 185, tờ bản đồ số 41); diện tích 2.788,9 m², thửa số 43, tờ bản đồ số 41; diện tích 4.892,7 m², thửa số 69, tờ bản đồ số 33.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 13-3-2020, ông Trần Phước L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.388 m² giữa ông và anh Trần Trung K; yêu cầu anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích 16.847,1 m² và diện tích 4.892,7 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đồng ý rút lại một phần kháng cáo đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.388 m² giữa ông và anh Trần Trung K; giữ nguyên phần kháng cáo yêu cầu anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích 16.847,1 m² và diện tích 4.892,7 m².

Tại phiên tòa anh K tự nguyện không yêu cầu ông L trả lại giá trị tài sản với số tiền 256.338.075 đồng đã giao cho ông L được quyền sở hữu mà vợ chồng anh đã xây cất, trồng trên phần diện tích 627 m² ông L được quyền sử dụng. Anh K không đồng ý trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích 16.847,1 m² và diện tích 4.892,7 m² theo yêu cầu kháng cáo của ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu Ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

- Về nội dung: Ông L, bà K1 tặng cho quyền sử dụng đất đối với anh K, chị Th được lập thành văn bản và chứng thực theo đúng quy định của pháp luật; tại thời điểm tặng cho đất ông L, bà K1 minh mẫn, tự nguyện, không ép buộc, do đó ông L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh K tự nguyện không yêu cầu ông L trả lại giá trị tài sản đã giao cho ông L được quyền sở hữu với số tiền 256.338.075 đồng, nên ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Trần Phước L và bà Mai Thị Kiên là cha mẹ ruột của anh Trần Trung K; chị Võ Thị Bích Th là vợ của anh K. Ông L, bà K1 có diện tích đất 14.058,2 m², thửa số 33; diện tích 2.788,9 m², thửa số 43, cùng tờ bản đồ số 41; diện tích 4.892,7 m², thửa số 69, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp Phước Lợi 1, xã SĐ, Huyện DMC, được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09-7-2013. Ngày 16-7-2013, ông L, bà K1 cùng với anh K, chị Th đến Ủy ban nhân dân xã SĐ, Huyện DMC thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích các thửa đất số 33, 43, tờ bản đồ số 41 và thửa đất số 69, tờ bản đồ số 33 cho anh K, chị Th.

[2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16-7-2013 giữa các bên thấy rằng: Diện tích đất ông L, bà K1 tặng cho anh K, chị Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L, bà K1 đứng tên người sử dụng; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện của ông L, bà K1, không bị lừa dối, ép buộc; bên được tặng cho không phải thực hiện một điều kiện gì; các bên cam kết thực hiện đầy đủ nội dung đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng; sau khi đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông L, bà K1 và anh K, chị Th ký tên trước sự chứng kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã SĐ.

[3] Tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông L, bà K1 và chị Trần Kim T là con gái nợ số tiền khoảng hơn 1,7 tỷ đồng, nên ông L, bà K1 có ý định chuyển nhượng diện tích đất trên để trả nợ (tiền nợ và giá trị đất tương đương nhau), nhưng sau đó gia đình thống nhất giao diện tích đất này lại cho anh K, chị Th bằng một hợp đồng tặng cho nhưng anh, chị có nghĩa vụ trả số nợ trên. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L, bà K1 với anh K, chị Th ký ngày 16-7-2013 không kèm theo điều kiện gì, nhưng thực tế anh K, chị Th phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông L, bà K1 và chị T số tiền 1,7 tỷ đồng, được chị T trình bày tại biên bản phiên tòa ngày 03-3-2020 (BL số 315).

[4] Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ngày 07-8-2013 anh K, chị Th được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 21.739,6 m², tại các thửa số 33, 43, 69, tờ bản đồ số 33, 41 theo đúng quy định của pháp luật. Ông L kháng cáo đòi anh K, chị Th trả lại ½ diện tích các thửa đất đã tặng cho với lý do không tặng cho đất chị Th; tặng cho đất anh K để anh vay tiền ngân hàng, có điều kiện sản xuất tạo thu nhập cho gia đình...là không có cơ sở, vì khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông L, bà K1 đã ý thức được sẽ chuyển quyền sử dụng đất cho anh K, chị Th và anh, chị cũng có mặt ký nhận số tài

sản chuyển giao này được Ủy ban nhân dân xã SĐ chứng thực, nên không thể nói chỉ tặng cho đất mình anh K và nhằm mục đích để anh K thuận tiện vay tiền ngân hàng; ngoài hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L đòi lại ½ diện tích các thửa đất đã tặng cho anh K, chị Th.

[5] Ngày 04-8-2014, ông L, bà K1 tiếp tục làm thủ tục tặng cho anh K quyền sử dụng đất diện tích 1.388 m², thửa số 67, tờ bản đồ 65, tọa lạc ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, trên đất có căn nhà ngói, cột gỗ được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30-7-2013. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 04-8-2014 giữa ông L, bà K1 với anh K thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã SĐ và được Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã chứng thực, không kèm theo điều kiện gì. Ngày 15-9-2014 anh K được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L khởi kiện anh K yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên, Tòa án cấp sơ xét xử không chấp nhận hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 04-8-2014 giữa ông L, bà K1 với anh K, nhưng buộc anh K, chị Th trả lại ông L 627 m², một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 65 và 01 nhà ngói, cột gỗ và giao cho ông L được quyền sở hữu đối với nhà xây, các công trình phụ, tài sản khác của anh K, chị Th tạo lập có trên đất, nhưng ông L có nghĩa vụ trả lại bằng giá trị với số tiền 256.338.075 đồng cho anh K, chị Th. Tại phiên tòa hôm nay anh K tự nguyện không yêu cầu ông L trả lại số tiền 256.338.075 đồng, nên ghi nhận.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hợp đồng tặng cho trả lại ông diện tích 1.388 m² và căn nhà ngói, cột gỗ; ngày 03-7-2020 ông L rút kháng cáo đối với yêu cầu này, **do đó đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo ông L đã rút.**

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông L.

[7] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Anh Trần Hữu P, anh Trần Minh N, chị Trần Kim T và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hòa Thành không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết đến quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trong vụ án này, nên ghi nhận.

[8] Tại các bút lục số 294, 303, 304, 305 là biên bản giao nhận văn bản tố tụng giữa Tòa án với Viện kiểm sát và các đương sự nhưng không ghi ngày, tháng, năm; không ghi giao nhận loại văn bản gì; có biên bản chỉ có người nhận ký, do đó cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[9] Chi phí tố tụng:

Ông L phải chịu 4.080.000 đồng chi phí trưng cầu giám định; về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tổng cộng 22.500.000 đồng (xem xét, thẩm định tại chỗ cấp phúc thẩm 1.500.000 đồng). Ông L phải chịu tương ứng với giá trị tài sản không được chấp nhận là 20.953.000 đồng. Anh K, chị Th phải chịu tương ứng với giá trị tài sản phải trả cho ông L 1.547.000 đồng. Ông L đã nộp và

thanh toán xong, nên anh K, chị Th phải nộp 1.547.000 đồng để hoàn trả lại cho ông L.

[10] Ông Trần Phước L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; ông L được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 121, 122, 256, 465, 467, 470 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 99, 105 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 148, 157, 165, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Phước L; sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phước L đối với anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th.

Buộc anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th trả lại cho ông Trần Phước L diện tích đất 627 m² (gồm 200 m² đất ONT + 427 m² đất CLN), một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 65, được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00559 ngày 15-9-2014 do anh Trần Trung K đứng tên, đất có tứ cận: Bắc giáp các thửa số 187, 188, 189, 152, dài 30 m; Nam giáp đất anh Trần Minh N, dài 30 m; Đông giáp phần đất còn lại của thửa số 67, dài 21,10 m; Tây giáp đường đất, dài 14,82 m + 5,59 m, tọa lạc ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh và 01 căn nhà ngói, cột gỗ có đặc điểm: Kèo, cột, đòn tay bằng gỗ; mái lợp ngói, nền gạch men; vách ván; cửa đi, cửa sổ bằng gỗ.

Ông Trần Phước L được quyền sở hữu các tài sản, cây trồng gắn liền với đất, gồm:

- Một nhà xây cấp 4A phía trước, có đặc điểm: Móng xây gạch; kèo, đòn tay bằng gỗ; mái lợp tôn; nền gạch men; vách xây tô, tường sơn; cửa đi, cửa sổ bằng sắt + kính;

- Một nhà xây cấp 4A phía sau, có đặc điểm: Móng xây gạch; kèo, đòn tay bằng gỗ; mái lợp tôn; nền gạch men; trần la phong tôn lạnh; vách xây dán gạch; cửa nhôm + kính;

- Mái che khung sắt, lợp tôn phía trước;

- Mái che khung sắt, lợp tôn phía sau;

- Chuồng nuôi gia súc khung sắt, mái lợp tôn; vách xây tô; nền xi măng;

- Nhà vệ sinh mái bê tông, nền gạch men; tường xây dán gạch;

- Tường rào xây gạch, tô xi măng;

- Hàng rào móng xây gạch, kéo lưới B40;
- Sân lát gạch vỉa hè;
- Cây trồng trên đất (cây sứ, cây dừa, cây lộc vừng).

Ghi nhận anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th không yêu cầu ông Trần Phước L trả lại số tiền 256.338.075 đồng (hai trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi lăm đồng).

2. Anh Trần Trung K được quyền sử dụng phần đất còn lại diện tích 761 m² (gồm 200 m² đất ONT + 561 m² đất CLN), một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 65, được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00559 ngày 15-9-2014 do anh Trần Trung K đứng tên, có tứ cận: Bắc giáp các thửa số 53, 52, 268, 270, 50; Nam giáp đất anh Trần Minh N; Đông giáp đường đất; Tây giáp đất giao cho ông L, tọa lạc ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phước L đối với anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th về việc đòi lại ½ quyền sử dụng đất đối với các phần đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16-7-2013 được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07-8-2013 do anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th đứng tên, cụ thể: Phần đất tại thửa số 33, tờ bản đồ 41, diện tích 14.058,2 m² (sau khi thu hồi còn lại 11.312 m², thửa số 185, tờ bản đồ số 41); phần đất tại thửa số 43, tờ bản đồ số 41, diện tích 2.788,9 m²; phần đất tại thửa số 69 tờ bản đồ số 33, diện tích 4.892,7 m². Đất tọa lạc ấp Phước Lợi 1, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần rút yêu cầu kháng cáo của ông Trần Phước L yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.388 m² giữa ông và anh Trần Trung K.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Phước L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th phải chịu 42.016.500 đồng (bốn mươi hai triệu, không trăm mười sáu nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Phước L được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

7. Chi phí tố tụng:

- Ông Trần Phước L phải chịu 4.080.000 đồng chi phí trưng cầu giám định và 20.953.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, tổng cộng 25.033.000 đồng (hai mươi lăm triệu, không trăm ba mươi ba nghìn đồng), ghi nhận ông L đã nộp và thanh toán xong.

- Anh Trần Trung K và chị Võ Thị Bích Th phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản 1.547.000 đồng. Ông L đã nộp và thanh toán xong nên anh K, chị Th phải nộp 1.547.000 đồng (một triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông L.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND H. DMC;
- CCTHADS H. DMC;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ

