

Bản án số: 39/2020/DS - PT

Ngày: 21/7/2020

V/v Tranh chấp HĐ tặng cho QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Anh Dân
- Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và Bà Dương Thị Liên.
- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2020, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2020/DS - PT ngày 12/02/2020 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân thành phố SC có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2020/QĐ - PT ngày 03/3/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1971.

Nơi cư trú: Số nhà 61/1, đường PĐP, phường II, TP. BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Lê Thanh D, sinh năm 1967.

Nơi cư trú: Số 11A- LS, phường SL, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

(ông H, ông D có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1932.

Nơi cư trú: Tổ 8, phường TL, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Quang N *(có mặt)*.

Nơi cư trú: Tổ 4, phường TL, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên.

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

3.1. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1954.

Nơi cư trú: Tổ 8, phường TL, TP. SC, tỉnh Thái Nguyên.

3.2. Ông Phạm Thanh B; sinh năm 1956.

Nơi cư trú: Số 2, đường TS, phường II, TP BL, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Bà Phạm Thị H2; sinh năm 1959.

Nơi cư trú: TDP AC 1, phường MC, TP. SC, tỉnh Thái Nguyên.

3.4. Ông Phạm Ngọc H3; sinh năm 1963.

Nơi cư trú: Số 40- Nguyễn AN, xã DB, TP. BL, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Bà Phạm Thị A; sinh năm 1965.

Nơi cư trú: Số 84/11- PĐP, phường II, TP. BL, tỉnh Lâm Đồng.

6. Ông Phạm Đức Th; sinh năm 1967.

Nơi cư trú: Tổ 8, phường TL, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên.

(Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn H và ông Lê Thanh D (người đại diện theo ủy quyền của ông H), trình bày: Ngày 18 tháng 4 năm 2011 ông H được bố mẹ là ông Phạm Văn B và bà Đặng Thị M (bà M chết ngày 08/01/2012), làm thủ tục tặng cho 1.201 m² đất thuộc thửa 92c, tờ bản đồ 48-IV, phường TL, thành phố SC, hợp đồng tặng cho đã có xác nhận của UBND phường TL, thành phố SC. Tuy nhiên do nhiều lý do khác nhau nên chưa làm thủ tục sang tên ông H, ông B thay đổi ý nguyện, không tặng cho ông H diện tích đất trên nữa. Do vậy ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B và bà Phạm Thị M với ông Phạm Văn H lập ngày 18/4/2011; Xác định diện tích đất 1.201 m² thuộc thửa số 92C trong đó có 50 m² đất ở thuộc tờ bản đồ 48-IV, phường TL thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn H và buộc tháo dỡ công trình xây trên đất.

Bị đơn là ông Phạm Văn B và ông Lê Quang N (là người đại diện theo ủy quyền của ông B), trình bày: Ngày 18 tháng 4 năm 2011 ông Phạm Văn B và bà Đặng Thị M có lập hợp đồng tặng cho ông Phạm Văn H 1.201 m² đất thuộc thửa số 92c, tờ bản đồ 48-IV, phường TL, thành phố SC tại UBND phường TL, TP SC, tuy nhiên chưa bàn giao đất và cũng chưa sang tên cho ông H. Đến nay ông B thay đổi ý nguyện, không đồng ý tặng cho ông H diện tích đất trên nữa vì lý do ông B tuổi cao, sức yếu không có thu nhập nên cần giữ lại một ít đất đai để dưỡng già; ông H không làm tròn bổn phận của người con, không thăm hỏi phụng dưỡng ông B.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019, ông Phạm Văn B có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B và bà Đặng Thị M với ông Phạm Văn H lập ngày 18/4/2011.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Thanh B, bà Phạm Thị H2, ông Phạm Ngọc H3, bà Phạm Thị A (là các con của ông B và bà M) trình bày: Các ông, bà nhất trí với ý kiến, yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và bố mẹ các ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì, nay xảy ra tranh chấp các ông bà không có ý kiến, yêu cầu nào khác. Đó là quyền quyết định của bố mẹ, các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Tại phiên tòa bà Phạm Thị H1 trình bày khi ông Phạm Văn H lập giấy ủy quyền ngày 15/4/2011 với nội dung ủy quyền cho bà thay mặt ông H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà không có mặt tại Ủy ban nhân dân phường II, thành phố BL, tỉnh LD-nơi xác nhận việc ủy quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Th (là con của ông B và bà M) trình bày: Việc ông H khởi kiện ông B về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là việc riêng của ông H và ông B, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và bố mẹ bản thân ông không có ý kiến, đề nghị hay yêu cầu gì.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân thành phố SC, đã quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B và bà Đặng Thị M với ông Phạm Văn H lập ngày 18/4/2011; Xác định diện tích đất 1.201 m² thuộc thửa số 92C trong đó có 50 m² đất ở thuộc tờ bản đồ 48-IV, phường TL, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn B, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B và bà Đặng Thị M với ông Phạm Văn H lập ngày 18/4/2011.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2019 và ngày 09/1/2020, ông Lê Thanh D là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà M và ông H lập ngày 18/4/2011. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông B về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B, bà Đặng Thị M với ông Phạm Văn H lập ngày 18/4/2011. Tại phiên tòa ông H có mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện VKS phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Văn H, kháng cáo trong hạn luật định đã nộp dự phí kháng cáo là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông H, căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Phạm Văn B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 40330 do UBND thị xã SC (nay là thành phố SC) cấp ngày 27/10/2006, theo GCNQSD đất có diện tích 4.085m² (trong đó có 300m² đất thổ cư và 3.785m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 92c, tờ bản đồ 48-IV.

Ngày 18/4/2011, ông B, bà M lập hợp đồng tặng cho ông H 1.201 m² trong đó có 50 m² đất ở và 1.151m² đất trồng cây lâu năm của thửa số 92c tờ bản đồ 48-IV, hợp đồng tặng cho đã được UBND phường TL, thị xã SC (nay là TP. SC) xác nhận. Tại thời điểm làm thủ tục tặng cho, ông H cư trú ở thành phố BL, tỉnh LĐ, ông H không về mà ủy quyền cho chị gái là bà Phạm Thị H1 (cư trú ở thành phố SC) đứng tên ký nhận hợp đồng tặng cho đất của bố, mẹ. Từ khi được ông B, bà M ký hợp đồng tặng cho đất, ông H chưa sang tên, cũng chưa nhận bàn giao đất vì lý do ông H trình bày là do đất nằm trong dự án Cosy nên không sang tên được.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H1, ông B, ông H3, bà H2, bà A là con của ông B, bà M tại cấp sơ thẩm xác định ông B, bà M đã cho ông H đất, tuy nhiên không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận hợp đồng tặng cho đất ngày 18/4/2011 giữa ông B, bà M và ông H, sau khi trừ đi phần diện tích dự án Cosy đã lấy và ông B đã nhận tiền bồi thường.

Ông B xác định ngày 18/4/2011, ông ký hợp đồng tặng cho ông H một phần diện tích đất của thửa đất 92c nhưng chưa sang tên và cũng chưa có việc bàn giao đất cho ông H, hiện tại ông vẫn đang là người quản lý sử dụng. Năm 2019 khi Nhà nước thu hồi 343,2 m² thuộc một phần diện tích đất theo hợp đồng ông B, bà M tặng cho ông H lập ngày 18/4/2011 nhưng vẫn xác định chủ sử dụng đất là ông B và ông là người được nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng. Nay ông không nhất trí tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho ông H đất nữa mà yêu cầu hủy hợp đồng này vì lý do ông B cho rằng ông H thiếu sự quan tâm, chăm sóc ông.

Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015 (Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005) quy định:

“ 1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.

2. *Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.*”.

Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 (Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005) quy định về Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai"*.

Xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà M và ông H lập ngày 18/4/2011, cho đến thời điểm này chưa sang tên và cũng chưa có việc bàn giao đất từ ông B, bà M cho ông H do vậy hợp đồng chưa có hiệu lực. Nay ông B lại không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà có yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2011. Tòa sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/4/2011 là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Về việc giải quyết hậu quả khi tuyên bố hủy hợp đồng, do các đương sự không yêu cầu, nên Tòa sơ thẩm đã không giải quyết là đúng với ý chí của các đương sự. Thực tế, kể từ khi được ông B, bà M lập hợp đồng tặng cho đất, ông H không sinh sống tại TP. SC và cũng không được nhận bàn giao đất.

Về án phí, chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[3.] Tại phiên tòa, đại diện VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ sự phân tích trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự Điều 117, 119, 122, 131, 459, 503 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân thành phố SC.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B và bà Đặng Thị M với ông Phạm Văn H lập ngày 18/4/2011 và yêu cầu xác định diện tích đất 1.201 m²

thuộc thửa số 92C trong đó có 50 m² đất ở thuộc tờ bản đồ 48-IV phường TL, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn B, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B và bà Đặng Thị M với ông Phạm Văn H lập ngày 18/4/2011.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Phạm Văn H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy là 6.700.000 đồng. Ông Phạm Văn H đã chi phí xong

4. Án phí:

4.1. Ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên theo biên lai thu số 0007785 ngày 17/9/2019.

4.2. Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nộp ngân sách Nhà nước, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên theo biên lai thu số 0007872 ngày 08/01/2020.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- VKS ND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. SC;
- THADS TP SC;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

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

Đỗ Anh Dân