TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2019/DS-PT
Ngày 25-4-2019
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về hứa thưởng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2019/TLPT-DS ngày 16/01/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng dân sự về hứa thưởng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DSST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2019/QĐPT-DS, ngày 04/3/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Ngọc V, sinh năm 1961; địa chỉ: 66, Âu Dương L, Phường 12, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn B - Luật sư của Văn phòng Luật sư B; địa chỉ: 183, đường TX36B, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Trần Minh H, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: A194 khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương; tạm trú: 07, N, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị Hồng V, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: 07 N, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của vụ án, nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V khởi kiện ông Trần Minh H về việc ông H hứa thưởng cho Ông V 300m^2 đất nhưng không thực hiện. Cụ thể, ngày 18/8/2016 ông H lập giấy thỏa thuận với ông Huỳnh Ngọc V về việc ông H giao cho Ông V làm hồ sơ thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại địa chỉ A194 khu phố Bình Đức 2, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ngày 25/01/2017 Ông V đã hoàn thành công việc theo thỏa thuận với ông H và ông H đã được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09045 với diện tích đất là 2.669,6m^2, thuộc thửa đất số 421 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ A194 khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ông V yêu cầu ông H thực hiện thỏa thuận ngày 18/8/2016 nhưng ông H không thực hiện, Ông V đã làm đơn nhờ chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành. Nay Ông V khởi kiện yêu cầu ông H thực hiện thỏa thuận ngày 18/8/2016, giao cho Ông V 300m^2 để Ông V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tại đơn khởi kiện ngày 25.6.2018 Ông V có yêu cầu ông H phải thanh toán 40.000.000 đồng là tiền Ông V thuê dịch vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn rút lại yêu cầu này. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, biên bản hòa giải, giấy thỏa thuận ngày 18/8/2016.

- Bị đơn ông Trần Minh H trình bày:

Thống nhất với trình bày của Ông V về việc ông H có ký thỏa thuận ngày 18/8/2016 với Ông V để giao cho Ông V làm thủ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Tuy nhiên Ông V không thực hiện đúng thỏa thuận ngày 18/8/2016, cụ thể Ông V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thêm tên của bà Võ Thị Hồng V là không đúng vì tại giấy thỏa thuận chỉ cấp cho ông H nên cấp thêm tên bà V là không phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H. Mặt khác, phần đất của ông H quản lý trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hơn 6.000m^2 nhưng Ông V chỉ làm thủ tục cấp được 2.669,6m^2 là không đúng nên ông H không đồng ý giao cho Ông V 300m^2 mà chỉ đồng ý giao cho Ông V 100m^2. Tại phiên tòa ông H không đồng ý cho Ông V 100m^2 và yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông V.

Chứng cứ do bị đơn cung cấp: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, biên bản hòa giải, giấy thỏa thuận ngày 18/8/2016, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng V trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông H, bà V không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DSST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 217 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 124 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai 2013; 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, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Minh H thanh toán 40.000.000 đồng tiền chi phí dịch vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao cho nguyên đơn 300m^2 đất thuộc thửa đất số 421 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ A194 khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Tuyên bố Giấy thỏa thuận ngày 18/8/2016 lập giữa ông Huỳnh Ngọc V và ông Trần Minh H bị vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 19/11/2018 nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, thỏa thuận là hứa thưởng nhưng cấp sơ thẩm cho rằng các bên không tuân thủ hình thức nên vô hiệu. Căn cứ này là không chính xác vì thỏa thuận là hứa thưởng, phải xác định quan hệ tranh chấp là hứa thưởng và áp dụng Điều 590, 592 Bộ luật Dân sự mới khách quan. Ông H thừa nhận có hứa thưởng: Theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường là đồng ý giao 200m^2 sau khi bán được đất; biên bản hòa giải tại Tòa án thì ông H cho rằng Ông V làm giấy có ghi thêm tên bà Vy là không phù hợp, phần đất là 6.000m^2 nhưng Ông V chỉ làm được 2.669,6 m^2 nên ông H không đồng ý giao; bản tự khai của ông H thể hiện có thỏa thuận với Ông V làm thủ tục cấp giấy;

đơn ngày 21/10/2018 của ông H thể hiện ông H không đồng ý đây là tranh chấp quyền sử dụng đất mà là quan hệ hứa thưởng. Từ những căn cứ đó có cơ sở xác định giữa hai bên có việc hứa thưởng, được ông H thừa nhận. Bản án sơ thẩm không đưa người liên quan để xác định rõ nguồn gốc đất, không thu thập nguồn gốc đất của ai quản lý sử dụng, lý do vì sao ông H được cấp giấy. Tại phiên tòa hôm nay ông H có thừa nhận ký giấy ngày 18/8/2016 và xác định có hứa thưởng cho Ông V. Ông H và Ông V thừa nhận là quan hệ hứa thưởng nhưng bản án sơ thẩm lại cho rằng tặng cho quyền sử dụng đất và tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ông V đã bỏ công sức và tiền bạc để thực hiện thủ tục cấp giấy cho ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cấp cho Ông V 300m^2 đất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Giữa nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có ký biên bản thỏa thuận ngày 18/8/2016, trong biên bản không thể hiện diện tích, vị trí, số thửa phải làm cho bị đơn. Sau đó Ông V đã làm thủ tục và ông H, bà V đã được cấp giấy. Sau khi được cấp giấy thì bị đơn không thực hiện cam kết vì cho rằng nguyên đơn không thực hiện việc cấp đủ 6.000m^2 theo thỏa thuận với bị đơn nhưng bị đơn không có chứng cứ để chứng minh đối với diện tích đất 6.000m^2. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh tại Giáo xứ L diện tích cấp 2.669,6m^2 là đúng. Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là chưa thống nhất. Quyết định bản án sơ thẩm là hứa thưởng nhưng áp dụng pháp luật là tranh chấp hợp đồng tặng cho là chưa chính xác, tuy nhiên những sai sót này không ảnh hưởng đến bản chất sự việc. Tại phiên tòa bị đơn và nguyên đơn đều thừa nhận có cam kết thỏa thuận, phía nguyên đơn đã hoàn thành công việc, bị đơn không thực hiện thỏa thuận, cấp sơ thẩm xác định là không đúng. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ông V xác định chỉ kháng cáo phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao cho nguyên đơn 300m^2 thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ A194 khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương; phần quyết định về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông V về việc yêu cầu bị đơn ông H thanh toán 40.000.000 đồng tiền dịch vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn

không kháng cáo, hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị đương sự khác không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 18/8/2016, ông Trần Minh H lập giấy thỏa thuận với nội dung: Sau khi bàn bạc thỏa thuận với ông Huỳnh Ngọc V, ông H đồng ý sau khi hoàn tất thủ tục khu đất tại địa chỉ A194 khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương ra sổ hồng chủ quyền tên ông H thì ông H chấp nhận các điều sau: Đồng ý cho lại 100m^2 đất tại địa chỉ trên cho nhà thờ (do ông Lê Văn N đại diện); đồng ý cắt lại 300m^2 tại địa chỉ trên cho ông Huỳnh Ngọc V; đồng ý di dời và xây lại nhà cho tất cả dân cư trên phần đất theo quy hoạch hiện trạng nhà tường mái tôn; tất cả những số đất được đồng ý trên được tách sổ chủ quyền từng phần cho từng người; ông H làm giấy này xem như chứng cứ pháp lý nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trong hồ sơ cấp đất do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thể hiện:

Ngày 16/8/2016, Giáo xứ L thuộc Giáo phận P lập giấy đồng ý cho đất có nội dung: Năm 1976, Nhà thờ L có giao cho bà Trần Thị H, diện tích 2.669,6m^2 tại A194 khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương để sinh sống; năm 2003 bà H chuyển giao toàn bộ 2.669,6m^2 đất cho con là Trần Minh H, nay Nhà thờ L làm giấy này đồng ý cho ông H được toàn quyền sử dụng mảnh đất mà trước đó Nhà thờ giao cho bà H; giấy được Linh mục Anlen Hà Văn M – Chánh xứ L xác nhận.

Ngày 22/8/2016, đơn vị đo đạc đã tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của ông H đang sử dụng, được ông H là chủ sử dụng đất ký tên xác nhận, đồng thời ông H cũng ký tên xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất có diện tích 2.669,6m^2 thuộc thửa số 421, tờ bản đồ số 12, tại khu phố B, phường L.

Tại đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 07/11/2016, tại phần kê khai của người đăng ký thể hiện ông H, bà V đề nghị đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.669,6m^2 thuộc thửa số 421, tờ bản đồ số 12 tại khu phố B, phường L, có xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) phường L ngày 05/12/2016 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T ngày 23/01/2017.

Ngày 18/11/2016, UBND phường L có Thông báo số 312/TB-UBND về việc thông báo công khai hồ sơ đăng ký cấp quyền sử dụng đất và thông báo trong thời gian 15 ngày kể từ ngày ra thông báo, hộ gia đình và cá nhân nào cần khai báo thêm hoặc khiếu nại thì nộp đơn tại UBND phường L để thẩm tra giải

quyết. Đến ngày 05/12/2016, UBND phường L lập biên bản kết thúc hồ sơ niêm yết công khai cho hồ sơ đủ điều kiện (trong có có hồ sơ của ông H, bà V), quá trình niêm yết công khai không có đơn khiếu nại tranh chấp. Ngày 25/01/2017, UBND thị xã T ra Quyết định số 25/QĐ-UBND công nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà V diện tích 2.669,6m^2 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 831842, số vào số CM 09045.

Theo nguyên đơn trình bày Ông V đã thực hiện đúng thỏa thuận ngày 18/8/2016, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.669,6m^2 nhưng ông H không thực hiện thỏa thuận nên Ông V yêu cầu ông H phải giao cho Ông V 300m^2 đất. Bị đơn thừa nhận có ký thỏa thuận với Ông V để giao cho Ông V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại địa chỉ A194 khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, hiện nay ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.669,6m^2, nhưng cho rằng Ông V không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận cụ thể: Chỉ thỏa thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H nhưng Ông V lại làm thủ tục cấp có tên bà Võ Thị Hồng V là ảnh hưởng đến quyền định đoạt của ông H; ông H quản lý sử dụng đất hơn 6.000m^2 nhưng Ông V chỉ làm thủ tục cấp được 2.669,6m^2 là không đúng thực tế nên ông H không đồng ý cho Ông V 300m^2.

[2.2] Xét, các đương sự đều thừa nhận có thỏa thuận ngày 18/8/2016, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung thỏa thuận thì ông H thỏa thuận sau khi Ông V hoàn tất thủ tục khu đất tại địa chỉ số A194 tổ 18, khu phố B ra sổ hồng chủ quyền tên ông H thì ông H chấp nhận cắt lại 300m^2 cho Ông V. Ông H cho rằng diện tích ông quản lý sử dụng hơn 6.000m^2 theo giấy xác nhận của nhà thờ nhưng Ông V làm thủ tục chỉ còn 2.669,6m^2. Theo biên bản xác minh ngày 27/02/2019 của Tòa án cấp phúc thẩm tại Giáo xứ L thể hiện: Bản photo giấy đồng ý giao đất ngày 16/8/2016 có nội dung: Nhà thờ L có giao cho bà Trần Thị H (mẹ ông Trần Minh H) diện tích 6.000m^2, nay Nhà thờ L cho ông H được toàn quyền sử dụng mảnh đất trước đó Nhà thờ giao cho bà H là không đúng sự thật, Nhà thờ không làm giấy này; Giáo xứ L chỉ lập giấy đồng ý giao đất ngày 16/8/2016 cho ông H diện tích đất 2.669,6m^2, thực tế diện tích đất chỉ có 2.669,6m^2 nên khi bán đấu giá Nhà thờ có đưa ra giá để ông H được cấp quyền sử dụng là 550.000.000 đồng, sau giảm xuống chỉ còn 300.000.000 đồng do diện tích đất giảm, tiền là do Ông V nộp cho Nhà thờ, sau đó Nhà thờ có trả lại cho Ông V 250.000.000 đồng. Đồng thời, trong nội dung của giấy thỏa thuận trên không thể hiện diện tích đất ông H yêu cầu Ông V làm thủ tục cấp quyền sử dụng là bao nhiêu m^2, nên trình bày của ông H là không có cơ sở chấp nhận.

Ông H cho rằng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận chỉ cấp giấy chứng nhận cho ông H nhưng khi cấp thì Ông V đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận

cho ông H và bà V nên ông H bị hạn chế quyền định đoạt là không có cơ sở chấp nhận, vì hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thể hiện cả ông H và bà V đều đồng đứng đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 07/11/2016, ông H là người chỉ ranh đất để cơ quan chuyên môn thực hiện việc đo vẽ, trong thời gian niêm yết để được cấp quyền sử dụng đất và khi được cấp GCNQSDĐ ông H cũng không khiếu nại vấn đề này, chỉ khi Ông V tranh chấp thì ông H, bà V mới đưa ra ý kiến này. Ông H cũng thừa nhận đất là của nhà thờ, nếu nhà thờ không cho thì ông H không làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ nên ông H có nhờ Ông V đứng ra xin nhà thờ cho ông H, ông H chỉ đồng ý cho 100m^2, không đồng ý cho 300m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vy khai nhận trong quá trình làm thủ tục cấp đất thì ông H có nói bà Vy ký tên vào đơn xin cấp đất.

Căn cứ quy định tại Điều 570, 572 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hứa thưởng, trả thưởng thì việc Ông V thực hiện đã hoàn thành, ông H phải thực hiện nghĩa vụ trả thưởng cho Ông V. Theo thỏa thuận ngày 18/8/2016, thì không ghi rõ vị trí đất ông H phải cắt cho Ông V, nguyên đơn cho rằng có thỏa thuận miệng là đất sát bờ sông và phải mở đường từ ngoài đi vào, bị đơn xác định hai bên không có thỏa thuận vị trí đất; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm và mảnh trích lục địa chính ngày 05/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện diện tích tranh chấp 300m^2 là một phần của thửa đất số 421, vị trí đất tranh chấp theo biên bản đo đạc ngày 22/8/2018 không có sự chỉ ranh giới, vị trí của đương sự; theo vị trí này nếu buộc ông H giao đất cho Ông V thì phải mở đường đi vào phần đất tranh chấp diện tích 4m ngang x 50m dài là không phù hợp. Do đó, cần buộc ông H giao trả giá trị đất cho Ông V. Các đương sự không yêu cầu định giá lại đất nên Tòa án căn cứ vào kết quả định giá ngày 22/8/2018 để giải quyết vụ án, giá đất nông nghiệp là 2.500.000 đồng/m^2, buộc ông H phải giao cho Ông V số tiền 750.000.000 đồng.

Đối với số tiền 600.000.000 đồng: Tại phiên tòa sơ thẩm Ông V thừa nhận có nộp cho Nhà thờ 550.000.000 đồng, do diện tích khác thực tế nên đã nộp dư, sau đó Ông V có xin Nhà thờ lấy lại 300.000.000 đồng. Theo xác minh trên thì Nhà thờ L đã trả lại cho Ông V 250.000.000 đồng. Ông V cho rằng tiền này do Ông V tự bỏ ra, ông H không đưa tiền cho Ông V; ông H thì cho rằng tiền là của ông H đưa cho Ông V nhưng không có chứng cứ về giao nhận tiền, quá trình tố tụng ông H cũng không có yêu cầu trả lại số tiền mà ông H cho rằng đã giao cho Ông V để thực hiện thủ tục cấp giấy. Do đó, trình bày của ông H là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thỏa thuận ngày 18/8/2016 không tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và thời điểm lập thỏa thuận ông H chưa đủ điều kiện thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 nên giấy thỏa thuận ngày 18/8/2016 là vô hiệu. Từ đó, căn cứ các Điều 122, 124, 137, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 168, 188 Luật đất đai 2013 tuyên giấy thỏa thuận ngày 18/8/2016 là vô hiệu và về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các đương sự không chứng minh việc giao nhận tiền tài sản nên không giải quyết là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Ngày 06/8/2018, ông H có đơn xin miễn giảm án phí được UBND phường L xác nhận, tuy nhiên ông H không thuộc trường hợp người gặp sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 13 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, do đó không có căn cứ để giảm án phí cho ông H.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ:

Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Điều 570, 572 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2018/DSST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về hứa thưởng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Minh H trả cho ông Huỳnh Ngọc V giá trị quyền sử dụng đất 300m^2 là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng).

2.2. Chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn ông Trần Minh H phải chịu số tiền 1.910.652 đồng (một triệu chín trăm mười nghìn sáu trăm năm mươi hai đồng) để hoàn trả lại cho ông Huỳnh Ngọc V.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Minh H phải chịu số tiền 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng).

Trả cho ông Huỳnh Ngọc V 24.600.000 đồng (hai mươi bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0023834 ngày 12/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Huỳnh Ngọc V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng số 0024539 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng