TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 182/2024/DS-PT
Ngày 22 – 4 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Ninh Quang Thế

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Công Tấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Văn K, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thúy M, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Văn bản uỷ quyền ngày 28 tháng 10 năm 2021, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Khánh D – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Văn T, sinh năm 1961 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Thái Trọng N, sinh năm: 1991 (vắng mặt).

3. Bà Lâm E, sinh năm: 1954 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông Thái Trọng N, bà Lâm E: Bà Võ Thúy M, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (Văn bản uỷ quyền ngày 12 tháng 12 năm 2023, có mặt).

4. Ông Võ Anh Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt).

5. Ông Võ Văn Q, sinh năm 1956 (vắng mặt).

6. Bà Võ Kim Ú1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

7. Bà Võ Thúy M, sinh năm 1992 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Ú, ông Võ Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Võ Văn K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Võ Thúy M trình bày:*

Cha mẹ của ông Võ Văn K là cụ Võ Văn T1 và cụ Phạm Thị X có tạo lập một phần đất có tổng diện tích 18.910m^2 thuộc thửa số 496, 497, 498 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Sau khi cụ T1 và cụ X chết, năm 1997, anh chị em trong gia đình có họp gia đình (không lập văn bản) thỏa thuận và thống nhất cho ông Võ Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất do cụ T1, cụ X để lại. Đến năm 2003, anh chị em họp lại để phân chia phần đất của cha mẹ để lại, cụ thể: Chia cho ông Võ Văn Q diện tích khoảng 2.700m^2, ông (Võ Văn K) diện tích khoảng 2.700m^2, ông Võ Văn T diện tích khoảng 2.700m^2, phần diện tích còn lại là 10.810m^2 thì giao hết cho ông Võ A Đàng vì là con út trong gia đình lo thờ cúng ông bà. Ông K đã nhận đất được phân chia vào năm 2003. Ông Võ Văn T cũng đã quản lý, sử dụng đất được chia.

Vào ngày 14/5/2003, ông T làm *"Giấy chuyển quyền"* phần đất cha mẹ để lại cho ông nhưng phần đất này vẫn do ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển tên, tách quyền sử dụng đất cho ông K nhưng vợ chồng ông T, bà Ú vẫn không thực hiện.

Ngày 14/5/2021, Ủy ban nhân dân xã T tổ chức hòa giải vụ việc, tại buổi hòa giải ông T thừa nhận phần đất đã chia cho ông K và đồng ý tách quyền sử dụng cho ông K nhưng với điều kiện là ông K phải để lại cho bà Võ Kim Ú1 (em của ông T, ông K) một phần đất diện tích chiều ngang 05m, dài 100m, ông K không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông K yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T với ông Võ Văn K thể hiện tại *"Giấy chuyển*

quyền" ngày 14/5/2003, đồng thời buộc ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Ú thực hiện thủ tục tách thửa chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho ông K, phần đất có diện tích 2.730m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ A; phía Tây giáp đất ông Võ Anh Đ; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Minh T2; phía Bắc giáp đất ông Võ Văn T.

Ông Võ Văn K đồng ý hỗ trợ 50% chi phí tách quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định pháp luật.

- Bị đơn ông Võ Văn T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Vào khoảng năm 2003, ông Võ Văn T có cho ông Võ Văn K một phần đất có diện tích 2.730m^2 khi cho có làm giấy tay. Tuy nhiên, trước khi cho phần đất nêu trên thì giữa hai bên có thỏa thuận miệng là ông K cam kết là ông K sẽ cất một căn nhà cấp 4 cho vợ chồng ông T, bà Ú. Việc thỏa thuận chỉ thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản. Nhưng việc ông K hứa làm nhà cho ông T, bà Ú thì anh chị em trong gia đình, họ hàng đều biết. Nhưng sau đó ông K không thực hiện như cam kết nên nay vợ chồng ông T, bà Ú có yêu cầu phàn tố, yêu cầu ông K phải trả lại cho ông T, bà Ú phần đất có diện tích 2.730m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau. Nếu ông K không đồng ý cắt phần đất diện tích ngang 05m, dài 100m cho người em út là Võ Kim Ú1 để có chỗ ở thì ông T, bà Ú1 không đồng ý tách quyền sử dụng phần đất nêu trên cho ông K.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim Ú1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Võ Văn T, phần đất đang tranh có nguồn gốc từ cha mẹ chết để lại. Từ thời điểm 1997 khi ông Võ Văn T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất cha mẹ chết lại bà có biết và các anh chị cũng thống nhất để ông Võ Văn T đứng tên trên giấy. Bà xác định bà không biết gì về "Giấy chuyển quyền" năm 2003 giữa ông T và ông K.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Võ Thúy M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm E, anh Thái Trọng N trình bày: Chị là con gái của ông Võ Văn K và bà Lâm E, hiện chị và chồng chị là anh Thái Trọng N đang sinh sống cùng cha mẹ là ông K, bà E trên phần đất tranh chấp, chị thống nhất toàn bộ với lời trình bày cũng như yêu cầu của ông Võ Văn K, yêu cầu ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ú có nghĩa vụ tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp cho cha chị là ông Võ Văn K theo như "Giấy chuyển quyền" năm 2003.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Văn K: Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/5/2003 giữa ông Võ Văn T và ông Võ Văn K.

Buộc ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ú có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho, chuyển sang tên phần đất có diện tích 2.730m^2 thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 9 (chỉnh lý năm 2017) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, có tứ

cận kèm theo.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ú về việc buộc ông Võ Văn K phải có nghĩa trả phần đất có diện tích 2.730m^2 thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 9 (chỉnh lý năm 2017) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3. Ghi nhận tự nguyện hỗ trợ chi phí làm thủ tục tách thửa, chuyển sang tên 50% của ông Võ Văn K cho ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Út .

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/01/2024, bà Nguyễn Thị Ú, ông Võ Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị Út .

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ú, ông Võ Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

- *Ông Võ Văn T tranh luận:* Yêu cầu chấp nhận yêu cầu trả đất của ông.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Phan Khánh D tranh luận:* Ông T đã thống nhất chuyển quyền sử dụng đất cho ông K và được lập thành biên bản. Nguyên đơn thống nhất chịu 100% chi phí chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

- *Bà Võ Thúy M tranh luận:* Thống nhất với trình bày của Luật sư Phan Khánh D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út . Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn K. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ú, ông Võ Văn T, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp diện tích 2.730m^2 thuộc thửa số 312 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau có nguồn gốc của cụ Võ Văn T1 và cụ Phạm Thị X.

[2] Ông Võ Văn T thừa nhận năm 2003 có làm giấy chuyển quyền cho ông K một phần đất nhưng với điều kiện ông K cất căn nhà cấp 4 cho ông T, bà Ú. Hội

đồng xét xử xét thấy, tại Giấy chuyển quyền ngày 14 tháng 5 năm 2003 thể hiện: "Tôi đứng tên: Võ Văn T… Tôi đang quản lý diện tích đất có đăng ký QSD đất do địa chính huyện C cấp ngày 18 tháng 12 năm 1997. Tổng diện tích đất là 18.910m^2… Nay tôi chuyển nhượng cho anh tôi tên là: Võ Văn K… Lý do: Phần đất của nầy của cha mẹ tôi khi cha mẹ qua đời tôi là người đứng tên làm quyền sử dụng đất cho đến nay và quản lý phần đất nói trên… Nay tôi chuyển quyền sử dụng cho anh tôi tên là Võ Văn K số diện tích như sau: Tổng diện tích là: 2.730m^2, Dài 140m, Ngang 19,5m…". Như vậy, nội dung của giấy chuyển quyền trên là ông T đang quản lý phần đất do cha mẹ để lại. Ông T đồng ý chuyển quyền cho ông K phần đất diện tích 2.730m^2, không có điều kiện cất căn nhà cấp 4 cho ông T. Do đó, phần đất là di sản thửa kế của cụ T1, cụ X. Các anh em của ông K, ông T (con của cụ T1, cụ X) đã thoả thuận phân chia di sản trên và đã nhận đất sử dụng trên thực tế. Ông T cho rằng khi phân chia di sản có thoả thuận điều kiện là ông K phải cất căn nhà cấp 4 cho ông T nhưng ông T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày này nên án sơ thẩm công nhận hợp đồng tặng cho của ông K và ông T là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu 100% chi phí tách thửa, chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Võ Văn T sang tên ông Võ Văn K. Đây là sự tự nguyên của nguyên đơn, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này.

[3] Tại phiên tòa, ông T và ông K đều trình bày: Ông K đã nhận đất và canh tác từ năm 2003. Phần đất của ông K có phân chia ranh giới rõ ràng với ông T và sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay. Ông T không có chứng cứ gì mới chứng minh cho trình bày của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu kháng cáo của ông Võ Văn T.

[4] Bà Nguyễn Thị Ú có nộp đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm nhưng bà Ú đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út .

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út . Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T. Ghi nhận sự tự nguyện của ông K đồng ý chịu 100% chi phí làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông Võ Văn T cho ông Võ Văn K. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ú phải chịu 300.000 đồng. Bà Ú có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được chuyển thu. Ông Võ Văn T là người cao tuổi có yêu cầu miễn nộp án phí là thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út .

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Văn K.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/5/2003 giữa ông Võ Văn T và ông Võ Văn K có hiệu lực.

Ông Võ Văn K được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 2.730m^2 thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 9 (chỉnh lý năm 2017), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ A; Phía Tây giáp đất ông Võ Anh Đ; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Minh T2; Phía Bắc giáp đất ông Võ Văn T cho ông Võ Văn K.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Ông Võ Văn K có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ú về việc buộc ông Võ Văn K trả phần đất có diện tích 2.730m^2 thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 9 (chỉnh lý năm 2017), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ông Võ Văn K tự nguyện chịu 100% chi phí làm thủ tục tách thửa, chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Võ Văn T sang tên ông Võ Văn K.

Chi phí đo đạc, định giá tài sản và chi phí tố tụng khác là 47.398.520 đồng. Ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ú phải chịu toàn bộ. Đã qua, ông K đã dự nộp xong, buộc ông T, bà Nguyễn Thị Ú phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông K số tiền đã dự nộp là 47.398.520 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nêu trên, thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ú phải chịu 600.000 đồng (chưa nộp).

Ông Võ Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 19 tháng 7 năm 2021, ông K có nộp tạm ứng số tiền 2.047.500 đồng theo biên lai thu số 0006503 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ú phải chịu 300.000 đồng. Bà Ú có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012804 ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được chuyển thu. Ông Võ Văn T được miễn nộp án phí.

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 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*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung