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

Bản án số: 614/2023/DS-PT
Ngày: 07-12-2023
V/v tranh chấp: "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Đòi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 351/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Đòi quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 816/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Cụ Nguyễn Thị Ẩ, sinh năm 1926;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị Hồng T, sinh năm 1983 (theo Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2020) (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Bé N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đoàn Văn T1, sinh năm 1971 (theo Giấy ủy quyền ngày 20/11/2023) (có mặt);

Địa chỉ: khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T2, Văn phòng luật sư Nguyễn Văn T2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

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

1. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1966 (có mặt);

2. Chị Nguyễn Thị Oanh K, sinh năm 1991 (có mặt);

3. Chị Nguyễn Thị Kiều T4, sinh năm 1996 (có mặt);

4. Anh Ngô Văn G, sinh năm 1985 (có mặt);

5. Anh Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1976 (có mặt);

6. Anh Nguyễn Văn T5, sinh năm 1980 (có mặt);

7. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1984 (có mặt);

8. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1986 (có mặt);

9 Chị Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1981 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

10. Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Bé N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị Ẩ là chị Lê Thị Hồng T trình bày:

Cụ Nguyễn Thị Ẩ có quyền sử dụng đất diện tích 2.049,9m^2 thuộc thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02499 ngày 10/4/2008 cho hộ cụ Nguyễn Thị Ẩ đứng tên. Vào ngày 20/10/2018, có một người thanh niên (không biết họ, tên, địa chỉ) đến nhà của cụ Ẩ kêu cụ Ẩ lăn tay làm thủ tục cho ông Nguyễn Văn Bé N 1.000m^2 đất. Cụ Ẩ nói cụ chỉ cho 1.000m^2 với điều kiện ông Bé N phải nuôi dưỡng cụ đến ngày chết và có nghĩa vụ cúng giỗ người con trai thứ 6 của cụ Ẩ, sự việc này có các con của cụ Ẩ, hàng xóm và trưởng ấp đều biết;

Do cụ Ẩ không biết chữ nên ông Bé N đã lợi dụng việc này lập thủ tục chuyển quyền toàn bộ phần đất 2.049,9m^2 cho ông B Năm đứng tên. Năm 2019, vợ chồng ông Bé N không chăm sóc, ngược đãi và xua đuổi cụ Ẩ ra khỏi nhà, lúc này cụ Ẩ mới biết ông Bé N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ phần đất;

Nay cụ Ẩ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2018 giữa cụ Nguyễn Thị Ẩ và ông Nguyễn Văn Bé N;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 14/01/2019 cho ông Nguyễn Văn Bé N;

- Buộc ông Nguyễn Văn Bé N trả lại cho cụ phần đất diện tích 2.049,9m^2, thuộc thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, cụ Ẩ đồng ý hoàn trả lại cho ông B Năm giá trị các cây trồng trên đất theo hiện trạng và khung giá do Nhà nước quy định.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Bé N trình bày:

Vào ngày 20/10/2018, ông được mẹ ruột là cụ Nguyễn Thị Ẩ cùng các thành viên trong hộ cụ Ẩ tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.049,9m^2 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc tặng cho đất không có điều kiện và ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02087, cấp ngày 14/01/2019 cho ông đứng tên, nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện nào của cụ Ẩ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T3, chị Nguyễn Thị Oanh K trình bày:

Thời điểm ngày 20/10/2018 bà và chị ở chung hộ với cụ Ẩ nên có ký tên trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Ẩ và ông Bé N, theo đó cụ Ẩ đồng ý tặng cho ông B Năm thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.049,9m^2 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang vì từ trước đến nay ông B Năm chưa được chia đất. Nay bà và chị không đồng ý việc cụ Ẩ đòi lại đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Văn T5, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn N1, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị Bé H thống nhất trình bày:

Các anh, chị là cháu nội của cụ Nguyễn Thị Ẩ, thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.049,9m^2 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang nguồn gốc là của cụ Ẩ. Việc cụ Ẩ khởi kiện đòi ông Bé N trả lại đất các anh chị thống nhất với yêu cầu của cụ Ẩ, không ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Ẩ.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2018 giữa hộ cụ Nguyễn Thị Ẩ với ông Nguyễn Văn Bé N là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Bé N trả lại cho cụ Nguyễn Thị Ẩ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, phần đất có diện tích thực đo 1.920,3m^2 thuộc thửa đất số 386, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.049,9m^2 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí như sau:

+ Phía đông giáp các phần đất của bà Nguyễn Thị Kim H1 + ông Nguyễn Văn T5 + ông Trần Văn H2;

+ Phía tây giáp các phần đất của ông Phan Văn L1 + ông Phan Văn H3;

+ Phía nam giáp rạch;

+ Phía bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T5.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Buộc cụ Nguyễn Thị Ẩ có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Bé N trị giá cây trồng trên đất với số tiền tổng cộng là 92.678.000 đồng, thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Sau khi hoàn trả số tiền trên xong cụ Ẩ được quyền sở hữu đối với tất cả các cây trồng trên phần đất.

- Cụ Nguyễn Thị Ẩ được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Ẩ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/01/2019 cho ông Nguyễn Văn Bé N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 30/6/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 20/6/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn Bé N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị Ẩ về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/10/2018 giữa cụ Nguyễn Thị Ẩ và ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: hộ gia đình của cụ Ấ có quyền sử dụng đất cấp vào năm 2008, đến ngày 20/10/2018 thì ông Ấ và các thành viên hộ gia đình ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N. Sau đó ông N trồng cây cải tạo đất, nhưng trên thực tế thì vợ chồng ông N và các con quản lý canh tác đất từ khi cụ Ấ còn ở chung, quá trình ông N canh tác cải tạo đất không ai ngăn cản, tranh chấp. Quá trình giải quyết sơ thẩm không đưa Sở T là cơ quan cấp giấy tham gia tố tụng, không đưa Ủy ban nhân dân xã M tham gia tố tụng là vi phạm; chưa xác minh làm rõ thủ tục khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì ông Ấ không biết chữ và nhiều vấn đề khác liên quan đến thành viên trong gia đình nên làm ảnh hưởng quyền và lợi ích các đương sự; từ đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức đóng góp của bị đơn làm tăng giá trị đất, không xử lý hậu quả khi tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu là vi phạm tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của của ông Nguyễn Văn Bé N nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện được thụ lý và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Đ quyền sử dụng đất" là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2, 5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2018 giữa hộ cụ Nguyễn Thị Ấ với ông Nguyễn Văn Bé N là vô hiệu; Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng như sau:

Đưa thiếu người tham gia tố tụng: Nguyên đơn có yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2018 giữa hộ cụ Nguyễn Thị Ấ với ông Nguyễn Văn Bé N. Nhận thấy, Ủy ban nhân dân xã M là cơ quan chứng thực hợp đồng nêu trên, cụ Nguyễn Thị Ấ không biết chữ nhưng nội dung chứng thực không thể hiện cụ đã được nghe đọc theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Do đó, cần

đưa cơ quan chứng thực tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2018 giữa cụ Ẩ với ông N vô hiệu, nhưng không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà không giải thích cho đương sự về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng dẫn tại Mục 2 Phần III của Giải đáp 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại Biên bản hòa giải ngày 15/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã M, ông Nguyễn Văn Bé N xác định giá trị cây trồng và công sức đầu tư trên đất ông bỏ ra là 719.500.000 đồng (bút lục 11-12). Tuy nhiên, khi xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N trả đất và buộc cụ Ẩ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông N giá trị cây trồng trên đất mà không xem xét công sức bồi thố, làm tăng giá trị đất ông N đã bỏ ra trong thời gian từ năm 2018 đến nay là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Vi phạm về nội dung trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vì vi phạm nguyên tắc hai cấp xét xử. Do đó, cần hủy Bản án sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[4] Do hủy án nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[5] Về ý kiến và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 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.

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thẩm quyền.

2. Về án phí: Hoàn lại ông Nguyễn Văn Bé N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0017713 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt