

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 24/2021/DS-PT;
Ngày: 13/01/2021;
V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng
cho 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: Ông Nguyễn Xuân Tuấn;

Các Thẩm phán: - Ông Trương Vĩnh Hữu;

- Bà Lê Thị Hồng Tâm;

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Trần Minh Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 466/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 198/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 604/2020/QĐXX-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phan Văn T, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944; Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền lập ngày 09/10/2020.

Địa chỉ: Số 6, đường R, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: ông Phan Văn T1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Dương Thị Kim L, sinh năm 1972; Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền lập ngày 05/01/2021.

Địa chỉ: Số 28 ấp G, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người kháng cáo:

Nguyên đơn ông Phan Văn T và bị đơn ông Phan Văn T1.

(Có mặt ông Phan Văn T, ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị Kim L)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

- Nguyên đơn ông Phan Văn T trình bày:

Mẹ của ông và ông Phan Văn T1 là bà Nguyễn Thị G1 được Ủy Ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 934, diện tích 10.258m² tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang vào năm 2006. Đến ngày 26 tháng 4 năm 2010, bà G1 lập hợp đồng tặng cho thửa đất 934 cho ông T1 và ông T1 cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất thửa 934, diện tích 10.258m², tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đến ngày 27 tháng 6 năm 2012 ông T1 tặng cho ông phần đất diện tích 270m² có chiều ngang 09m, chiều dài 30m và diện tích nương chiều ngang 04m, chiều dài 30, tổng diện tích 390m² nằm trong thửa đất số 934 của ông T1. Khi ông T1 tặng cho ông phần đất trên hai bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Sau khi ông T1 tặng cho ông phần đất trên ông đã trồng 50 cây nguyệt quế cặp đường đan, ông T1 đã đốn bỏ nguyệt quế của ông trồng chỉ còn lại 22 cây và đòi lại phần đất đã cho từ đó phát sinh tranh chấp. Nay ông yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện việc tặng cho ông phần đất có diện tích chiều ngang 13m, chiều dài 30m, diện tích 390m² nằm trong thửa đất số 934, diện tích 10.258m², tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Phan Văn T1 trình bày:

Ông được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp quyền sử dụng đất thửa 934, diện tích 10.258m², tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang vào năm 2010. Nguồn gốc đất là do mẹ ông là bà Nguyễn Thị G1 tặng cho. Đến ngày 27 tháng 6 năm 2012, ông lập giấy tay tặng cho ông T phần đất có chiều ngang là 09m, chiều dài là 30m nằm trong thửa đất số 934, diện tích 10.258m² tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông đứng tên quyền sử dụng đất với điều kiện khi nào căn nhà của ông T ở khu vực chợ A bị giải tỏa thì ông mới đồng ý cho ông T. Sau đó, ông T có đem cây nguyệt quế vào phần đất này trồng. Đến nay, căn nhà của ông T ở khu vực chợ A vẫn chưa bị giải tỏa mà ông T đã yêu cầu ông sang tên chuyển quyền phần đất ông tặng cho ông T, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 116, 117, 129, 457, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T.

2. Buộc ông Phan Văn T1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc tặng cho ông Phan Văn T phần đất có diện tích thực đo là 265,7m² nằm trong thửa đất số 934, diện tích 10.258m², tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Phan Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất, có ký hiệu T1+T2+T3+T4 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải.

2.1 Diện tích đất 265,7m² ông Phan Văn T1 có nghĩa vụ tặng cho ông Phan Văn T có tứ cận như sau: hướng Đông giáp phần diện tích đất còn lại của ông Phan Văn T1, hướng Tây giáp rạch Hội Đồng, hướng Nam giáp đất bà Phan Thị L, hướng Bắc giáp phần diện tích đất còn lại của ông Phan Văn T1. (Có sơ đồ kèm theo).

2.2 Ông Phan Văn T được quyền đăng ký đất đai đối với phần đất ông Phan Văn T1 tặng cho có diện tích 265,7m² nằm trong thửa đất số 934, diện tích 10.258m² tọa lạc tại ấp 3, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Phan Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai.

2.3 Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn T trả ông Phan Văn T1 giá trị phần hàng rào và cây trồng trên phần đất ông T1 tặng cho ông T số tiền tổng cộng là 17.904.000 đồng (mười bảy triệu chín trăm lẻ bốn nghìn đồng).

2.4 Kể từ ngày ông Phan Văn T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phan Văn T chậm thi hành đối với số tiền trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo quy định tại Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

* Ngày 09 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn ông Phan Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông Phan Văn T1 phải sang tên cho ông phần diện tích 390 m² đất (13 m x 30 m) theo như di nguyện của mẹ ông.

* Ngày 13 tháng 10 năm 2020, bị đơn ông Phan Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Dương Thị Kim L có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp, nhận thấy: Giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên phát sinh từ năm 2012. Thế nhưng, bản án sơ thẩm lại căn cứ các qui

định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp là không đúng, chưa đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện: Ông Phan Văn T1 là chủ sử dụng 10.258 m² đất thuộc thửa 934, tờ bản đồ ATTC5, tọa lạc ấp 3, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 27/6/2012, ông T1 ký “Tờ cho đất” cho ông Phan Văn T 270 m² - ngang 09 m, dài 30 m.

[2] Nhận thấy, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T là “Tờ cho đất” lập ngày 27/6/2012. Sau khi các bên ký kết “Tờ cho đất”, ông T có trồng 50 cây nguyệt quế cặp theo đường dall. Đến năm 2019, ông T1 chặt bỏ 22 cây nguyệt quế của ông T trồng, nên các bên phát sinh tranh chấp. Ông T yêu cầu buộc ông T1 lập thủ tục tách thửa phần diện tích đất cho ông đứng tên chủ quyền. Ông T1 cho rằng, “Tờ cho đất” là có điều kiện, nên không đồng ý lập thủ tục tách thửa theo yêu cầu của ông T.

Xét thấy, tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 qui định: “*Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết*”. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ các qui định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp là không đúng, sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.

Theo qui định tại khoản 1 Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: “*Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu*”. Xét “Tờ cho đất” ngày 27/6/2012 không được công chứng hoặc chứng thực theo đúng qui định của pháp luật về hình thức. Như vậy, theo qui định của Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: “*Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu*”.

Mặt khác, theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2020 (BL: 50) ghi nhận: “*Trên phần đất ông T yêu cầu có 06 cây mai, 37 cây ổi, 13 cây nguyệt quế nhỏ, 02 cây bưởi, 07 cây sầu riêng, 02 bụi chuối, 04 cây đu đủ do ông T1 trồng*”. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ xác định tài sản trên đất tranh chấp là của cá nhân ông T1 hay là tài sản chung

của hộ gia đình ông T1 để làm cơ sở xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc giải quyết tranh chấp là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Xét sai lầm trong việc áp dụng pháp luật và thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ nêu trên là nghiêm trọng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung là phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Do hủy bản án sơ thẩm như nhận định phần trên, nên yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự về phần nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho các đương sự số tiền dự phí kháng cáo đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 198/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa: Nguyên đơn ông Phan Văn T, bị đơn ông Phan Văn T1.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng qui định của pháp luật.

3. Về án phí: Hoàn lại cho ông Phan Văn T số tiền 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0004160 ngày 09/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C; Hoàn lại cho ông Phan Văn T1 số tiền 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0004197 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của các đương sự được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Xuân Tuấn

