

Bản án số: 55/2023/DS-PT

Ngày: 21-02-2023

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 365/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 95/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Lê Nhật H, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà D, đường T, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị Liên Ú, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Văn N, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Phan Duy T1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Đinh Văn N, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Phan Thị Thu H1, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Phan Thị Thu T2, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre;

3.4. Ông Phan Thanh V, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre;

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Hồ Thị Liên Ú và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Duy T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 2723,1m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Liên Ú vào ngày 14/01/2020. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông nội bà để lại cho bà quản lý sử dụng từ năm 1973. Bà cùng chồng là ông Phan Thanh T3 chung sống với nhau có 04 người con gồm: Phan Thị Thu H1, Phan Thị Thu T2, Phan Thanh V, Phan Duy T1. Năm 2007, ông T3 chết. Trên phần đất tranh chấp bà có xây dựng một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 80m² vào năm 2016.

Năm 2019, vì cần tiền sản xuất nhưng do sức khỏe yếu không đi đến ngân hàng làm thủ tục vay tiền được nên bà bàn với con trai là Phan Duy T1 lập hợp đồng tặng cho diện tích đất nêu trên cho con dâu là Hồ Thị Liên Ú để bà Ú được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thay mặt bà đi giao dịch với ngân hàng để vay tiền. Sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà

Ú và ông T1 tự ý kê bán toàn bộ diện tích đất trên (bao gồm cả đất hương hỏa của gia đình). Do bản chất của hợp đồng tặng cho này là để các bên tiến hành thủ tục vay tiền tại ngân hàng chứ không thể hiện ý chí của bà T là tặng cho thật sự phần đất nêu trên cho bà Ú. Bà T vẫn là người quản lý sử dụng phần đất này từ trước đến nay và từ năm 2020 đến nay bà Ú, ông T1 hoàn toàn không có sinh sống trên phần đất này do thiếu nợ người ta và bị nhiều người đòi nợ nên vợ chồng bà Ú, ông T1 đã tự ý bỏ nhà đi nơi khác sinh sống. Đồng thời, sổ hộ khẩu tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất cho bà vào ngày 28/02/2003 trong hộ có các thành viên gồm: Nguyễn Thị T, Phan Thị Thu T2, Phan Thanh V, Phan Duy T1 nên việc bà một mình tự ý định đoạt phần tài sản chung này để cho bà Ú là không đúng quy định pháp luật. Do đó, bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2019 giữa bà với bà Ú, yêu cầu Tòa án điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho hộ gia đình bà.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Hồ Thị Liên Ú và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp như nguyên đơn trình bày là đúng, bà Nguyễn Thị T đã tự nguyện tặng cho bà toàn bộ diện tích 2723,1m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Trước đây, vào khoảng năm 2019 do chồng bà là ông Phan Duy T1 làm ăn thua lỗ, nợ tiền nhiều người nên bà T và những chị em trong gia đình ông T1 có bàn bạc và đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14 cho bà đứng tên để đi vay tiền ngân hàng. Đến thời gian đáo hạn trả nợ ngân hàng thì bà T có gọi các con về để bàn cách trả nợ, các anh chị em trong gia đình không ai đứng ra trả tiền vay ngân hàng nên bà và chồng là ông T1 đứng ra vay mượn tiền để trả nợ ngân hàng, chuộc sổ đất về và khi đó bà T có nói ai trả nợ ngân hàng thì sang tên đất cho người đó đứng tên. Do vợ chồng làm ăn thua lỗ nên bà và ông T1 có hứa với bà T bán đất này thì sẽ mua miếng đất khác nhỏ hơn cất nhà thờ cúng ông bà và rước bà T về cùng sống. Do bà T đã tự nguyện sang tên đất này cho bị đơn nên bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, năm 2019 trong hộ bà Nguyễn Thị T chỉ có bà T, bà và ông T1 nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này không yêu cầu phải có những thành viên trước đây trong hộ bà T ký tên tặng cho. Cơ quan có thẩm quyền đã công chứng hợp đồng tặng cho và cấp quyền sử dụng đất cho bà theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu H1, bà Phan Thị Thu T2, ông Phan Thanh V có yêu cầu độc lập và cùng trình bày:

Các ông bà là con của bà Nguyễn Thị T và ông Phan Thanh T3. Phần đất thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến

Tre có nguồn gốc là của ông nội bà T để lại cho bà T vào năm 1973. Phần đất này bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/02/2003 và được cấp đổi vào ngày 02/7/2014. Cả hai lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều thể hiện đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T. Vào ngày 30/12/2019, bà Nguyễn Thị T tự mình định đoạt phần đất này tặng cho bà Hồ Thị L Út mà không được sự đồng ý của tất cả những người có tên trong hộ gia đình là không đúng quy định pháp luật. Bởi vì hộ của bà T vào năm 2003 có các thành viên gồm: Nguyễn Thị T, Phan Thị Thu T2, Phan Thanh V, Phan Duy T1. Trên phần đất còn có mồ mả tổ tiên và nhà thờ tự. Đồng thời, phần đất này còn có một phần di sản thừa kế của cha các ông bà là ông Phan Thanh T3 chưa được phân chia. Do đó, các ông bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Hồ Thị Liên Ú.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu H1, bà Phan Thị Thu T2, ông Phan Thanh V.

2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Hồ Thị Liên Ú.

Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14, diện tích 2723,1m², tọa lạc tại ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre cho hộ bà Nguyễn Thị T theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU549721, số vào sổ cấp GCN CS05246, cấp ngày 14/01/2020 cấp cho cá nhân bà Hồ Thị Liên Ú.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2022 bị đơn bà Hồ Thị Liên Ú và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Duy T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Bà Ú, ông T1 yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Ú và ông T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại yếu tố của

hộ gia đình bởi tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho hộ bà T chỉ có bà T, bà Ú và ông T1. Đồng thời, đề nghị không xem xét đây là tài sản chung của vợ chồng bà T.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Liên Ú và ông Phan Duy T1, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Hồ Thị Liên Ú và ông Phan Duy T1;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 2723,1m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà Hồ Thị Liên Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện do bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng.

[2] Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc thửa đất trên các bên đều thừa nhận là của ông nội bà Nguyễn Thị T để lại cho bà T vào năm 1973. Bà T đã quản lý sử dụng đất từ năm 1973 và đã được Ủy ban nhân dân huyện M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 28/02/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

[3] Xét giá trị pháp lý hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Theo xác nhận ngày 12/8/2022 của Công an xã K, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2003 hộ bà T có 04 thành viên gồm: Nguyễn Thị T, Phan Thị Thu T2, Phan Thanh V, Phan Duy T1. Bà T2 sinh năm 1975, ông V sinh năm 1978 tính đến thời điểm cấp quyền sử dụng đất đều đã đến tuổi lao động, tại phiên tòa phúc thẩm bà T2, ông V đều trình bày có đóng góp công sức cải tạo đối với phần đất tranh chấp. Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà*

nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T vào năm 2003. Mặc dù, chưa có căn cứ xác định tài sản chung để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ, tuy nhiên vấn đề này không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1, bà T2 và ông V trình bày nếu không xem xét là tài sản chung của hộ gia đình thì phần đất tranh chấp cũng là tài sản chung của vợ chồng bà T. Ông T3 (chồng bà T) đã chết vào năm 2009 không có di chúc. Do đó, phần đất tranh chấp có ½ thuộc quyền sử dụng của hàng thừa kế thứ nhất của ông T3 nên việc cá nhân bà T thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị L Út không có giá trị pháp lý.

Hơn nữa, bà Ú trình bày việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà T cho bà với mục đích là để vay tiền ngân hàng trả nợ cho ông T1. Tuy nhiên, từ khi bà Ú được nhận chuyển quyền sử dụng đất từ bà T đến khi phát sinh tranh chấp bà Ú không thực hiện giao dịch nào với ngân hàng để vay tiền, bà Ú và ông T1 cũng không sử dụng phần đất tranh chấp. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho giữa bà T với bà Ú là có điều kiện nhưng bà Ú không thực hiện nghĩa vụ của bên được tặng cho.

Ngoài ra, tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho, trên phần đất tranh chấp đã có ngôi nhà của bà T nhưng trong hợp đồng tặng cho không đề cập đến, do đó xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Hồ Thị Liên Ú bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Bà Ú và ông T1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Liên Ú và ông Phan Duy T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hồ Thị Liên Ú và ông Phan Duy T1 phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Liên Ú và ông Phan Duy T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Căn cứ vào Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu H1, bà Phan Thị Thu T2, ông Phan Thanh V.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Hồ Thị Liên Ú.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14, diện tích 2723,1m², tọa lạc tại ấp V, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre theo quyết định của bản án.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng là 3.582.000 đồng (Ba triệu năm trăm tám mươi hai nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong nên buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.582.000 đồng (Ba triệu năm trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án 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 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.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Liên Ú phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Phan Thị Thu H1, bà Phan Thị Thu T2, ông Phan Thanh V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007674 ngày 10/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc .

3.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Hồ Thị Liên Ú và ông Phan Duy T1 mỗi người phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007783, 0007785 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng