

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 61/2022/DS-PT

Ngày: 23 - 5 - 2022

V/v: “Tranh chấp đất đai và tranh
chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quân,

Bà Lê Thị Thanh Thái.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Văn Trung, cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2022, về việc “Tranh chấp đất đai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã L bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2022/QĐPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ 3, ấp X1, xã X2, huyện X3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Huế, sinh năm 2000. Địa chỉ: Khu phố 8, phường Y1, thị xã L, tỉnh Bình Thuận; Địa chỉ liên hệ: Số 127 A, phường Y2, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2020).

- *Bị đơn:* Ông Trần B, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố 3, phường Y3, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu phố 3, phường Y3, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bà Phan Thị T - nguyên đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 21/01/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm: có mặt nguyên đơn, bị đơn và người liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/9/2020, lời khai tại hồ sơ và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn là người có quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 22, diện tích 691m² tọa lạc tại thôn Z1, xã Y2 (nay là khu phố 3, phường Y3, thị xã L) đã được UBND huyện Z2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 297735, vào sổ số H 00044, cấp ngày 05/8/2005. Năm 2006 nguyên đơn đã tách và sang nhượng một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 22 với diện tích là 156m², diện tích thửa đất của nguyên đơn còn lại là 535m².

Năm 2010, nguyên đơn thống nhất cho vợ chồng B, C một thửa đất có chiều ngang theo đường bê tông 5 mét, dài hết đất để làm nhà ở. Việc tặng cho chỉ thỏa T bằng lời nói và không có điều kiện gì vì trước đó vợ chồng B, C đi ở nhà trọ thấy tội nên nguyên đơn cho đất để xây nhà ở. Sau khi cho đất thì vợ chồng B, C đã cất nhà trên đất và ở cho đến nay. Việc vợ chồng B, C cất nhà nguyên đơn biết nhưng không có ý kiến phản đối. Cũng trong năm 2010 do cần vốn làm ăn nên nguyên đơn đã thế chấp thửa đất số 45, tờ bản đồ số 22, Giấy CNQSD đất số AC 297735 cấp ngày 05/8/2005 để vay tiền ngân hàng.

Năm 2012 nguyên đơn đi làm ăn xa thì vợ chồng B, C tự ý trả nợ cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp về cất giữ. Năm 2018 nguyên đơn về làm thủ tục tách thửa đất số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 150,6m² và được cấp giấy CNQSD Đất số CM 689687 ngày 17/11/2018. Mục đích tách thửa là để cho vợ chồng B C nên mọi chi phí tách thửa và đóng thuế, chuyển mục đích lên đất ở do vợ chồng B, C chịu. Tuy nhiên trong quá trình làm thủ tục tặng cho thì vợ chồng B, C đối xử với nguyên đơn không tốt nên nguyên đơn không đồng ý cho đất nữa. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu.

- Buộc ông Trần B trả lại quyền sử dụng đất và Giấy CNQSD đất số AC 297735, sổ sổ H 0044 do Ủy ban nhân dân huyện Z2 cấp ngày 05/8/2005 của thửa số 45, tờ bản đồ số 22, diện tích 384,4m² tọa lạc tại khu phố 3, phường Y3, thị xã L. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu chỉ buộc ông Trần B trả lại Giấy CNQSD đất số AC 297735 mà không yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất vì thực tế ông B không chiếm dụng đất mà chỉ giữ giấy tờ.

- Buộc ông Trần B trả lại quyền sử dụng thửa đất số 145 Giấy CNQSD đất số CM 689687, sổ vào sổ CH 03873 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày

17/11/2018, diện tích 150,6m², tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khu phố 3, phường Y3, thị xã L.

- Buộc ông Trần B tháo dỡ công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất để hoàn trả hiện trạng đất trống cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần B: Nguyên đơn cho rằng chỉ hứa tặng cho bị đơn thửa đất số 145, diện tích 150,6m². Tuy nhiên giao dịch trên chỉ là lời nói nên không đảm bảo về hình thức theo quy định về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 459 BLDS năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai do đó đề nghị HĐXX không chấp nhận.

Bị đơn ông Trần B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất hiện nay vợ chồng ông đang ở có nguồn gốc là do cha ông là ông Trần T1 và mẹ là bà Phan Thị T cho vào năm 2010. Khi cho cha mẹ ông chỉ nói miệng không làm giấy tờ gì, thửa đất cha mẹ ông cho là một phần của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 22, Giấy CNQSD đất số AC 297735 cấp ngày 05/8/2005. Đến năm 2018, sau khi cha ông chết thì mẹ ông làm thủ tục tách thửa để sang tên cho vợ chồng ông. Nhưng sau khi tách thửa xong thì mẹ ông đòi ý không làm thủ tục cho vì vậy hiện nay thửa đất số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 150,6m², giấy CNQSD Đất số CM 689687 ngày 17/11/2018 vẫn đứng tên bà Phan Thị T. Trên thửa đất 145 là nhà ở của vợ chồng ông xây dựng năm 2010 sau khi được cha mẹ cho đất. Vợ chồng ông làm nhà ở ổn định từ đó cho đến nay, cha mẹ ông đều biết mà không ai có ý kiến phản đối. Căn nhà trên thửa đất 145 là tài sản duy nhất của gia đình ông, nếu dỡ nhà trả đất thì gia đình ông không còn chỗ ở khác. Do đó ông không đồng ý trả đất lại cho mẹ, hơn nữa đất đã cho rồi thì ông có quyền sử dụng. Đối với yêu cầu trả lại giấy CNQSD thửa đất số 45, tờ bản đồ số 22, Giấy CNQSD đất số AC 297735 cấp ngày 05/8/2005 ông đồng ý giao trả. Theo ông thì giấy này mẹ ông đã thế chấp cho ngân hàng nhưng không trả nợ cho ngân hàng. Khi đến hạn do mẹ ông bỏ đi nơi khác sinh sống nên vợ chồng ông phải đứng ra trả nợ cho ngân hàng để lấy giấy về cất giữ cho mẹ. Hiện nay mẹ ông yêu cầu đòi đất và buộc ông tháo dỡ nhà thì ông không đồng ý. Ông B có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa mẹ Phan Thị T và vợ chồng ông đối với thửa đất số 145. Buộc mẹ Phan Thị T phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho vợ chồng ông thửa đất trên, ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C có cùng ý kiến với ông Trần B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã L, đã quyết định:

Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 401, 465, 722, 724 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T

- Buộc ông Trần B phải hoàn trả lại cho bà Phan Thị T Giấy CNQSD đất số AC 297735, sổ sổ H 0044 do Ủy ban nhân dân huyện Z2 cấp ngày 05/8/2005.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị T về việc buộc ông Trần B trả lại quyền sử dụng thửa đất số 145 và Giấy CNQSD đất số CM 689687, sổ vào sổ CH 03873 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 17/11/2018, diện tích 150,6m², tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khu phố 3, phường Y3, thị xã L.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị T về việc buộc ông Trần B tháo dỡ công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất để hoàn trả hiện trạng đất trống cho bà Phan Thị T.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần B với bà Phan Thị T.

Công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 22, Giấy CNQSD đất số CM 689687, sổ vào sổ CH 03873 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 17/11/2018, diện tích 150,6m², tọa lạc tại khu phố 3, phường Y3, thị xã L giữa ông Trần B, Huỳnh Thị C và bà Phan Thị T có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phan Thị T phải thực hiện nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 22, Giấy CNQSD đất số CM 689687, sổ vào sổ CH 03873 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 17/11/2018, diện tích 150,6m², tọa lạc tại khu phố 3, phường Y3, thị xã L cho ông Trần B, Huỳnh Thị C theo quy định.

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

Ngày 03 tháng 01 năm 2022, nguyên đơn bà Phan Thị T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ nội dung vụ án.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận có Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và ý kiến về kháng nghị của Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người kháng cáo thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, giữa các đương sự gồm bà Phan Thị T và vợ chồng ông Trần B đã thỏa T được với nhau về việc giải quyết vụ án. Thỏa T của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa T giữa các đương sự.

Về kháng nghị: Xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đối với sai sót của bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa T được với nhau về việc giải quyết vụ án nên lý do kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận không còn cần thiết. Do đó Viện kiểm sát xin rút kháng nghị. Tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh bổ sung quan hệ “tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ” do có yêu cầu phản tố của bị đơn để tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 21/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận và kháng cáo của bà Phan Thị T thực hiện trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đã rút kháng nghị nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận là đúng quy định. Viện kiểm sát đề nghị điều chỉnh bổ sung quan hệ “tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ” do có yêu cầu phản tố của bị đơn. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ của bị đơn và đã xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm chỉ ghi quan hệ tranh chấp đất đai mà không ghi quan hệ tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là thiếu sót. Tuy nhiên việc thiếu sót này không ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự nên cần điều chỉnh bổ sung theo tiêu đề của bản án này là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án: Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa T được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau: Bà Phan Thị T đồng ý giao cho vợ chồng ông Trần B được quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 150,6m², tọa lạc tại khu phố 3, phường Y3, thị xã L theo Giấy CNQSDĐ số CM 689687 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 17/11/2018 đứng tên bà Phan Thị T; ông Trần B và bà Huỳnh Thị C đồng ý trả

cho bà Phan Thị T 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và giấy CNQSDĐ số AC 297735 do Ủy ban nhân dân huyện Z2 cấp ngày 05/8/2005 đứng tên bà Phan Thị T. Xét thấy thỏa T của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấp của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó Hội đồng xét xử không xét kháng cáo của bà Phan Thị T mà sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa T giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Phan Thị T đồng ý tự chịu 2.300.000 đồng đã chi nên được ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, Điều 27 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 thì ông Trần B và bà Huỳnh Thị C là người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên cần xét giảm 50% án phí cho ông B, bà C do có hoàn cảnh khó khăn là phù hợp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị T là người kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng bà T là người cao tuổi nên thuộc đối tượng được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 21/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

2/ Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã L.

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

1. Công nhận sự thỏa T của các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ 3, ấp X1, xã X2, huyện X3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Bị đơn:* Ông Trần B, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố 3, phường Y3, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu phố 3, phường Y3, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

2. Sự thỏa T của các đương sự cụ thể như sau:

- Bà Phan Thị T đồng ý giao cho vợ chồng ông Trần B và bà Huỳnh Thị C được quyền sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 22, diện tích 150,6m², tọa lạc tại khu phố 3, phường Y3, thị xã L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 689687 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 17/11/2018 đứng tên bà Phan Thị T;

Ông Trần B và bà Huỳnh Thị C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Ông Trần B và bà Huỳnh Thị C đồng ý trả cho bà Phan Thị T 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 297735 do Ủy ban nhân dân huyện Z2 cấp ngày 05/8/2005 đứng tên bà Phan Thị T.

Kể từ ngày bà Phan Thị T có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Trần B và bà Huỳnh Thị C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Phan Thị T tự chịu 2.300.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Trần B và Huỳnh Thị C phải chịu 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đã xét giảm 50% án phí) nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004670 ngày 25/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L. Ông B và bà C còn phải nộp 6.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị T được miễn nộp án phí phúc thẩm.

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 T 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 (ngày 23 tháng 5 năm 2022)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TX. L;
- VKSND TX. L;
- Chi Cục THADS TX. L;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa HC; Tổ HCTP.

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

(đã ký)

Trần Phước Hiệu