

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 34/2021/DS-PT
Ngày: 18 – 4 – 2022
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 BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng
Ông Lê Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 18 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021, về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Thanh T, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 07, đường N, Khóm 4, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phan Thanh T: Ông Lê Hoàng N, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 01F, khu tập thể 19/8 Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 5 năm 2020, BL 38). (Có mặt)

Bị đơn: Bà Phan Thanh N, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 139, ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn H, sinh năm 1986

- Bà Lê Thị Hồng A, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Lê Thị Hồng A: Ông Lê Văn H, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 7 năm 2021). (Có mặt ngày 12, vắng mặt ngày 18/4/2022).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Thanh Tùng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 3 năm 2020 và lời khai tại Tòa án, ông Lê Hoàng N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Thanh T trình bày: Vào ngày 16/10/2018, ông Phan Thanh T có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho đất bà Phan Thanh N, diện tích 517,5m² thuộc thửa 510 và diện tích 375,7m² thuộc 3848 cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn N1. Do bà N là chị ruột của ông T và bà N đang cần tiền để làm ăn, nên ông T cho bà N mượn các phần đất trên để bà N đứng tên quyền sử dụng đất và thế chấp đất vay vốn ngân hàng, thực tế ông T không tặng cho đất bà N. Tuy nhiên, bà N đã sử dụng đất mà ông T cho bà N mượn để chuyển nhượng cho người khác nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2018, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thanh N, đồng thời yêu cầu bà N giao trả lại diện tích đất cho ông T.

Bị đơn bà Phan Thanh N trình bày: Vào ngày 16/10/2018, bà N đã nhận chuyển nhượng đất của ông Phan Thanh T, với diện tích đất 517,5m² thuộc thửa 510 và diện tích 375,7m² thuộc 3848 cùng tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, với giá 450.000.000 đồng, hai bên không có lập hợp đồng chuyển mà lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/10/2018 có công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn N. Đến ngày 06/11/2018, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3848 và thửa 510 theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 647069 và số CP 647070. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất là đất ruộng, sau đó bà N đã bồi đắp thành đất nền. Thửa 3848 hiện trạng đất trống do bà N sử dụng, còn thửa 510 bà N đã chuyển nhượng ông Lê Văn H. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N không đồng ý do đất tranh chấp bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Hồng A, trình bày: Vào ngày 12/3/2020, ông H nhận chuyển nhượng đất của bà N với giá 980.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh B. Ông H đã giao tiền đủ cho bà N, nhưng do ông T khởi kiện bà N nên chưa chuyển tên quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông

H không đồng ý, do ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N có lập Hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng theo quy định và phần đất mà bà N chuyển nhượng cho ông H thì bà N đứng tên quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H với bà N, nếu sau khi giải quyết mà quyền lợi của vợ chồng ông H bị ảnh hưởng thì sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 459, Điều 500 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh T đối với bà Phan Thanh N, về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 16 tháng 10 năm 2018 giữa ông Phan Thanh T với bà Phan Thanh N.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh T đối với bà Phan Thanh N, về yêu cầu bà Phan Thanh N trả lại đất diện tích 517,5m² thửa 510 và diện tích 375,7m² thửa 3848 cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu; có vị trí và số đo như sau:

* Diện tích 517,5m² thửa 510 tờ bản đồ số 7 có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất bà Võ Thị Hồng T số đo 18m;
- Hướng Tây giáp lộ C số đo 09m;
- Hướng Nam giáp đất bà Lưu Quế N số đo 36,98m; 3,02m;
- Hướng Bắc giáp đất bà Võ Thị Hồng T số đo 35,38m; 3,02m.

* Diện tích 375,7m² thửa 3848 tờ bản đồ số 7 có vị trí:

- Hướng Đông giáp lộ C số đo 14m;
- Hướng Tây giáp Trường Mầm Non H số đo 00m;
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Tất L số đo 2,96m; 39,54m;
- Hướng Bắc giáp đất Trường Mầm Non H số đo 40,04m; 2,96m.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh T đối với bà Phan Thanh N về yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 647069 và số CP 647070 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cùng ngày 06 tháng 11 năm 2018, do bà Phan Thanh N đứng tên quyền sử dụng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 04/10/2021, nguyên đơn ông Phan Thanh T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2018, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thanh N, đồng thời yêu cầu bà N giao trả diện tích đất cho ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Hoàng N đại diện theo ủy quyền của ông T xác định ông Phan Thanh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 67/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Thanh T trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Phan Thanh T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2018, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thanh N, đồng thời yêu cầu bà N giao trả diện tích đất cho ông Tùng, xét thấy:

[2.1] Vào ngày 16/10/2018, ông Phan Thanh T ký hợp đồng tặng cho bà Phan Thanh N là chị ruột hai thửa đất 510, diện tích 517,5m² và thửa 3848, diện tích 375,7m² và thửa 3848 cùng tờ bản đồ số 7 do ông T đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 39212 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 08/10/2012, đăng ký thay đổi ngày 25/9/2015, ngày 04/6/2018

và ngày 08/10/2018.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N1. Về nội dung, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/10/2018 thể hiện ông Phan Thanh T hoàn toàn tự nguyện tặng cho đất bà Phan Thanh N mà không có bất kỳ điều khoản nào thể hiện ông T cho bà N mượn đất. Ông Phan Thanh T cho rằng bà N mượn đất của ông để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Xét thấy, đối với phần diện tích 517,5m² tại thửa 510, tờ bản đồ số 07 bà N chuyển nhượng cho ông Lê Văn H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 3848, tờ bản đồ số 7, bà Nga xác định đang quản lý, không thể chấp vay vốn tại cơ quan, tổ chức nào. Quá trình giải quyết cho đến tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và người đại diện là ông Lê Hoàng N cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông T cho bà N mượn đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2018 giữa ông Phan Thanh T và bà Phan Thanh N là có căn cứ.

[2.2]. Như nhận định trên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/10/2018 đã thực hiện đúng quy định về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hồ sơ và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện V thực hiện là đúng quy định pháp luật. Do vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 64069, diện tích 517,5m² thửa 510 và số CP 647070 diện tích 375,7m² thửa 3848 do bà Phan Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất được cấp đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh T về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phan Thanh N đứng tên tại thửa 510 và thửa 3848 cùng tờ bản đồ số 7 và yêu cầu bà N trả lại diện tích đất của hai thửa đất nêu trên.

[3] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh T, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm, ông Phan Thanh T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 67/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 459, Điều 500 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24 và khoản 3 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh T đối với bà Phan Thanh N, về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 16 tháng 10 năm 2018 giữa ông Phan Thanh T với bà Phan Thanh N.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh T đối với bà Phan Thanh N, về yêu cầu bà Phan Thanh N trả lại đất diện tích 517,5m² thửa 510 và diện tích 375,7m² thửa 3848 cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu; có vị trí và số đo như sau:

* Diện tích 517,5m² thửa 510 tờ bản đồ số 7 có vị trí:

- Hướng Đông giáp đất bà Võ Thị Hồng T số đo 18m;
- Hướng Tây giáp lộ C số đo 09m;
- Hướng Nam giáp đất bà Lưu Quế N số đo 36,98m; 3,02m;
- Hướng Bắc giáp đất bà Võ Thị Hồng T số đo 35,38m; 3,02m.

* Diện tích 375,7m² thửa 3848 tờ bản đồ số 7 có vị trí:

- Hướng Đông giáp lộ C số đo 14m;
- Hướng Tây giáp Trường Mầm Non H số đo 00m;
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Tất L số đo 2,96m; 39,54m;
- Hướng Bắc giáp đất Trường Mầm Non H số đo 40,04m; 2,96m.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh T đối với bà Phan Thanh N về yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 647069 và số CP 647070 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cùng ngày 06 tháng 11 năm 2018, do bà Phan Thanh N đứng tên quyền sử dụng.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.576.180 đồng (Ba triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn, một trăm tám chục đồng), ông Phan Thanh T phải chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Phan Thanh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Phan Thanh T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0005276 ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu, được chuyển thu án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh T phải chịu 300.000 đồng. Ông Phan Thanh T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0000654 ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện V;
- CCTHADS huyện V;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lệ Kiều