TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 139/2019/DS-GĐT
Ngày: 06/6/2019
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành.

Ông Tô Chánh Trung.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 06/6/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*", giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H , sinh năm 1929.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện L, tỉnh B.

2. **Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1971.

Địa chi: Ấp Đ, xã P, huyện L, tỉnh B.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện L.

Địa chỉ: Ấp Hành Chính, thị trấn L, huyện L, tỉnh B.

3.2. Ông Huỳnh V, sinh năm 1966.

3.3. Bà Huỳnh U, sinh năm 1974.

3.4. Ông Lê Văn P.

3.5. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1968.

3.6. Bà Nguyễn Th, sinh năm 1973.

3.7. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1976.

3.8. Ông Trần S, sinh năm 1948.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện L, tỉnh Bu.

3.9. Ông Huỳnh Y, sinh năm 1957.

3.10. Bà Huỳnh O, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Ấp 8, xã H, huyện U, tỉnh M.

3.11. Ông Huỳnh A, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Khóm 3, Phường 1, thị xã N, T.

3.12. Bà Huỳnh C, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện L, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Trần Thị H và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2009, bà giao cho con bà là ông Huỳnh Văn T sử dụng tạm phần đất đang tranh chấp với điều kiện là trả nợ Ngân hàng là 11.500.000 đồng và phải chăm sóc vợ con, thờ cúng tổ tiên. Tuy nhiên, sau khi bà H giao đất thì ông T không sống chung với vợ con, không thờ cúng tổ tiên và ông T còn lấy phần đất của bà để cố cho ông V. Ông T có trả nợ Ngân hàng với số tiền 11.500.000 đồng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn T trả lại cho bà phần đất qua đo đạc thực tế là 5.299,7m^2.

Bị đơn ông Huỳnh Văn T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông là ông Huỳnh A và bà Trần Thị H khai phá, đến năm 2002, khi cha ông mất thì mẹ ông là bà H quản lý sử dụng. Đến ngày 18/9/2009, mẹ ông và ông có thỏa thuận nếu ông nhận nghĩa vụ trả nợ vay Ngân hàng và nợ tiền vật tư nông nghiệp thì mẹ ông sẽ giao cho ông 03 công đất (là phần đất đang tranh chấp hiện nay). Ông đồng ý nhận đất và trả nợ cho bà H. Việc thỏa thuận có lập tờ cam kết ghi ngày 18/9/2009 có mẹ ông và các anh chị em có ký tên xác nhận; đồng thời có chính quyền ấp Đ xác nhận. Đến ngày 22/9/2009, ông cố phần đất tranh chấp đã nhận từ mẹ ông giao cho ông Huỳnh V với giá 01 lượng vàng 24k. Vào ngày 14/9/2009, mẹ ông có vay của bà Châu Thị C số tiền 12.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Phước Long số tiền 11.536.100 đồng và trả cho ông Bùi Văn O tiền vật tư nông nghiệp còn thiếu là 19.860.000 đồng. Số tiền vay của bà C ông đã trả xong. Hiện tại ông đã chuộc lại đất và đang quản lý sử dụng, ông yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng theo tờ cam kết ngày 18/9/2009. Phần tiền ông đã trả nợ thay cho bà H ông không yêu cầu giải quyết.

Ngày 07/3/2016 ông T có đơn khởi kiện yêu cầu phản tố với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H đối với phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh V trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông T về nguồn gốc đất và việc thỏa thuận giữa bà H với ông T. Ngày 22/9/2009, ông có nhận cố của ông T phần đất tranh chấp với giá 01 lượng vàng 24k, nay ông T đã chuộc lại đất. Ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện L trình bày: Theo yêu cầu của ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H đứng tên tại thửa 932 và một phần thửa 885, tờ bản đồ số 05 thì UBND huyện L không đồng ý vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H là đúng theo quy định của pháp luật đất đai về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh U và ông Lê Văn P trình bày: Bà H sống chung với bà từ năm 2006. Đối với yêu cầu của bà H thì bà đồng ý vì ông T không có trách nhiệm đối với mẹ bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh C, bà Huỳnh Thị M trình bày: Nguồn gốc đất là của bà H, bà H đã thỏa thuận giao phần đất đang tranh chấp cho ông T sử dụng để ông T làm trả nợ Ngân hàng cho bà H. Nay ông T đã trả xong nợ nên phần đất đó thuộc về ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Y, ông Huỳnh A, bà Huỳnh O trình bày: Đồng ý với yêu cầu của bà H về việc đòi lại đất với ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Th trình bày: Bà là vợ của ông T, bà mới quản lý sử dụng phần đất tranh chấp cùng với ông T cách đây vài tháng nên bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần S trình bày: Ông có nhận cầm của bà Trần Thị H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 180938 diện tích 3.899,7m^2 thửa 932 tờ bản đồ số 05 vào ngày 02/02/2016 với giá 10.000.000 đồng, lãi suất 0%, không xác định thời hạn chuộc, việc cầm có làm giấy tay có bà U và ông P cùng bà H ký tên vào, đồng thời có xác nhận của chính quyền Đ. Ông S không có yêu cầu gì trong vụ kiện này, nếu sau này bà H, bà U và ông P không chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm và không trả nợ cho ông thì ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS-ST ngày 05/8/2016, Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H kiện ông Huỳnh Văn T trả phần đất đã chiếm.

Tuyên bố Tờ cam kết ghi ngày 18/9/2009 giữa bà Trần Thị H và ông Huỳnh Văn T là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Th có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H phần đất có tổng diện tích 5.299,7m^2 thuộc thửa 932 và một phần thửa 885 tờ bản đồ số 05 tọa lạc Ấp Đ, xã P, huyện L, tỉnh B do bà Trần Thị H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi vào năm 2009 có vị trí số đo tứ cạnh kèm theo.

Cho ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Th được canh tác phần đất đến ngày 21/10/2016 và thu hoạch lúa để trả đất lại cho bà H.

Buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn T số tiền 12.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T khởi kiện đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của bà Trần Thị H .

Đối với quan hệ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Trần S và bà Trần Thị H sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/8/2016, bị đơn ông Huỳnh Văn T kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.299,7m^2 cho ông; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị H đứng tên tại thửa 932 và một phần thửa số 885, tờ bản đồ số 05, diện tích 5.299,7m^2.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2017/DS-PT ngày 15/02/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn T; sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS-ST ngày 05/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với ông Huỳnh Văn T đòi quyền sử dụng đất diện tích 5.299,7m^2.

Công nhận tờ cam kết ghi ngày 18/9/2009 giữa bà Trần Thị H và ông Huỳnh Văn T có hiệu lực.

Ông Huỳnh Văn T được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 5.299,7m^2 thuộc thửa 932 và một phần thửa 885 tờ bản đồ số 05 tọa lạc Ấp Đ, xã P, huyện L, tỉnh B; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị H đứng tên được cấp đổi vào năm 2009. Đất có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn V và Trần Văn H, cạnh dài 146,5m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần S, Trần N và Trần A, cạnh dài 146m.

Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị G, cạnh ngang 36,7m.

Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn P (Huỳnh U), cạnh ngang 35,9m.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H diện tích 5.299,7m^2; tại thửa 932 và một phần thửa 883; tờ bản đồ số 05. Đất tọa lạc tại Ấp Đ, xã P, huyện L, tỉnh B.

Công nhận diện tích 5.299,7m^2, tại thửa 932 và một phần thửa 885, tờ bản

đồ số 05 nêu trên là của ông Huỳnh Văn T. Ông Huỳnh Văn T được quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc đất và án phí.

Ngày 16/3/2017, bà Trần Thị H có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 28/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/3/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS-ST ngày 05/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Quan hệ tranh chấp: Xét diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng bà Trần Thị H, sau khi ông Huỳnh A(chồng bà H chết) bà H quản lý, sử dụng đến năm 2009 bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà H cho ông Huỳnh Văn T được sử dụng phần đất này để canh tác, ông T có trách nhiệm trả khoản nợ mà bà H vay Ngân hàng, chăm sóc vợ con và thờ cúng tổ tiên. Theo đơn khởi kiện, bà H nêu chỉ cho ông T sử dụng mà không tặng cho ông T. Tại đơn đề nghị giám đốc thẩm, bà H cũng khẳng định bà không sang bán, cho tặng ai phần đất này. Nay bà H khởi kiện đòi lại đất, đây là quan hệ: *Tranh chấp đòi tài sản (quyền sử dụng đất)* được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại xác định quan hệ là: *Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét thấy, Tờ cam kết ngày 18/9/2009 có nội dung "*ông Huỳnh Văn T cam kết trả nợ cho bà H 11.536.100 đồng, trả trong hạn 10 ngày; ông T được quyền sử dụng 03 công đất, không ai được quyền tranh chấp; ông T làm suốt đời để trả nợ*". Bà H có ký tên và một số anh chị em ông T cùng ký tên, đồng thời có đại diện chính quyền ấp xác nhận. Tuy nhiên, cho phép sử dụng tài sản suốt đời nhằm mục đích trả nợ cho bà H, chăm sóc vợ con và thờ cúng tổ tiên. Đây là hợp đồng có điều kiện, do ông T thực hiện không đúng điều kiện trong hợp đồng, nên bà H đã khởi kiện đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất) là đúng quy định Điều 412, Điều 414, Điều 424 và Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc đòi ông Huỳnh Văn T trả cho bà diện tích đất trồng lúa 5.299.7m^2 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm xác định Tờ cam kết ngày 18/9/2009 chỉ thỏa thuận bà H giao đất cho ông T với điều kiện phải trả nợ Ngân hàng thay cho bà H và ông T đã thực hiện xong nên giao dịch được công nhận có hiệu lực, từ đó sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và hủy giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là không đúng pháp luật.

Đối với số tiền ông T đã trả nợ thay cho bà H, ông T không yêu cầu giải quyết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét là có căn cứ.

[3]. Về án phí: Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000đồng và án phí dân sự phúc thẩm 200.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 vì bà H (sinh năm 1929) là người cao tuổi. Ngày 15/5/2015, bà H đã có đơn xin miễn giảm án phí theo đúng quy định tại Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nên trường hợp này bà H được xét miễn án phí theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 28/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/3/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2017/DS-PT ngày 15/02/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu và Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2016/DS-ST ngày 05/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu giữa nguyên đơn là bà Trần Thị H với bị đơn là ông Huỳnh Văn T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu;
- Chi cục THADS huyện Phước Long, T.Bạc Liêu;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Võ Văn Cường