

Bản án số: 126/2022/DS-PT

Ngày 13/4/2022

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 ĐỒNG THÁP**

- TH2nh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Giao

Bà Nguyễn Huỳnh Thị H4 Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Vào ngày 13 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 272/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2022/QĐ-PT ngày 21/3/2022 và Quyết định số 148/2022/QĐ-PT ngày 06/4/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Thái Thị D, sinh năm 1935.

Địa chỉ: ấp 3, xã Gáo G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Nguyễn Văn Mười H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp 3, xã Gáo G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Mười H là bà Bùi Thanh T, sinh năm 1991. Địa chỉ: ấp 3, xã Mỹ L, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Mười H:
Luật sư Nguyễn Văn H1 – Văn phòng luật sư Minh H1, Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Kim H2, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp Mỹ H3, xã Nguyễn Văn T1, huyện Bình T2, tỉnh Vĩnh Long.

Chỗ ở hiện nay: ấp 3, xã Gáo G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Nguyễn Thị Hồng G1, sinh năm 1983.

3.3. Nguyễn Quốc V, sinh năm 1999.

Địa chỉ: ấp 3, xã Gáo G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Mười H

(Bà D, bà T, ông Mười H, luật sư H1 và bà H2 có mặt; chị G1 và anh V vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Thái Thị D trình bày:

Năm 1985, bà H3 (là em ruột của bà D) có tặng cho bà D phần đất 5,2 công khoảng 5.200m² đất tại ấp 3, xã Gáo G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, có lập tờ hợp đồng tặng cho viết tay. Ngày 26/9/2005, bà D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 5.103m² thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 3. Bà D canh tác và sử dụng từ năm 1985 đến năm 2002 thì cho ông Mười H thuê. Năm 2005, bà D lấy lại diện tích đất cho bà H2 thuê, đến năm 2012 thì cho ông Mười H thuê canh tác, do là mẹ con nên không xác lập hợp đồng. Đến năm 2020 thì bà D lấy lại diện tích đất canh tác cho đến nay.

Ông Mười H là con trai bà D, không sống chung với bà D nhưng bà D đã chia ông Mười H phần đất khoảng 70 công tại xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp để canh tác vào năm 2010. Phần diện tích 5.200m² đang tranh chấp thì bà D dùng để dưỡng già nên không chia cho ông Mười H và cũng không cho ai khác.

Năm 2015, bà D có cho thêm ông Mười H 05 công đất (mua của ông Sanh tại xã Gáo G thuộc thửa 1121 và 1122 cùng tờ bản đồ số 3) để cất nH2 sinh sống ổn định. Lợi dụng việc bà D cao tuổi, không biết nhiều về thông tin thửa đất nên ông Mười H làm thủ tục chuyển nhượng luôn thửa 204 và đã đứng tên QSD đất.

Đến tháng 12/2019, bà D quyết định chia đất cho con là ông Nguyễn Văn T3 để làm đường nước thì phát hiện ông Mười H đã thực hiện hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, ông Mười H chỉ đứng tên QSĐĐ nhưng phần đất nêu trên vẫn do bà D canh tác và sử dụng. Từ khi diện tích đất tranh chấp vào viện bơm tưới chung, khi đóng tiền thì chỉ có bà D đứng tên, không có tên ông Mười H. Ngoài ra, bà D còn nhận chuyển nhượng phần diện tích đất liền kề của ông Lê Hữu D2, tiếp giáp thủy lợi để thuận tiện việc canh tác.

Qua 02 lần hòa giải tại địa pH4 ngày 06/02/2020 và ngày 07/5/2020, ông Mười H vẫn đến tham gia nhưng không đồng ý sang tên trả lại đất cho bà D đứng tên. Khi hòa giải tại địa pH4 thì ông Mười H có thừa nhận việc chỉ đứng tên giúp bà D và đề nghị nhận chuyển nhượng. Do không thỏa thuận được giá chuyển nhượng nên không hòa giải thành.

Không thống nhất việc thỏa thuận đổi đất như ông Mười H đã trình bày. Trước đây bà D có nhận chuyển nhượng QSDĐ tại Vĩnh Long nhưng do sống chung với ông Mười H nên để đứng tên. Bà D muốn tặng cho QSDĐ tại Vĩnh Long cho bà H4 nên đề nghị Mười H sang tên. Đại diện của nguyên đơn xác định diện tích đất đang tranh chấp là do bà D đang quản lý, còn bà H2 chỉ là người canh tác giúp bà D. Ngoài ra, bà D không còn diện tích đất canh tác nào khác.

Khi tiến hành khởi kiện, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị D đổi với diện tích 5.103m², thửa 204, TĐĐ số 03, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Gáo G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Hủy GCN QSDĐ cấp cho ông Mười H đổi với diện tích đất 5.103m², thửa 204, TĐĐ số 03, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Gáo G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm đại diện của bà D thay đổi yêu cầu, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng số 45/HĐTC giữa bên tặng cho là Thái Thị D, bên được tặng cho là Nguyễn Văn Mười H thừa đất số 204 tờ bản đồ số 03 diện tích 5.103m² chứng thực tại UBND xã Gáo G ngày 03/4/2015 là vô hiệu do nhầm lẫn. Điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Mười H có bà Bùi Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây ông Mười H có nhận chuyển nhượng một phần diện tích 2.233m² ở ấp Thuận NB, xã Thuận A, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long vào năm 2012. Bà Thái Thị D đề nghị ông Mười H đổi phần diện tích này để lấy phần diện tích 5.103m² thửa 204, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp 3, xã Gáo G, huyện C. Ông Mười H đồng ý việc đổi đất này nên đã làm hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Kim H4 (là con bà D) theo yêu cầu của bà D. Ngược lại, bà D làm hợp đồng tặng cho ông Mười H phần diện tích đất đang tranh chấp. Dù là thỏa thuận đổi đất nhưng khi làm thủ tục là hợp đồng tặng cho có chứng thực của chính quyền địa phương và không lập văn bản đổi đất. Ông Mười H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 22/4/2015. Phần diện tích đất tranh chấp thì ông Mười H đã canh tác từ năm 2000 cho đến tháng 4/2020 thì bà D đề nghị cho ông Nguyễn Minh Tâm canh tác. Tuy nhiên, bà D lại giao cho Nguyễn Kim H2 canh tác cho đến nay. Nay bà D đòi lại thì ông Mười H không biết lý do gì và không đồng ý hủy hợp

đồng tặng cho. Do hợp đồng tặng cho đã đúng quy định về nội dung và hình thức nên ông Mười H không đồng ý theo yêu cầu của bà D.

Đối với việc thỏa thuận trả giá trị 200.000.000 đồng tại buổi hòa giải tại địa phương là do ông Mười H muốn đưa tiền cho bà D dưỡng già chứ không phải thỏa thuận chuyển nhượng. Riêng việc đóng tiền bom tưới thì không xác định được tại sao bà D lại đứng tên. Ông Mười H không tranh chấp với bà Nguyễn Kim H4 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng và không yêu cầu bà D trả lại đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Mười H đang giữ, không cầm cố thế chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H2 trình bày: Thống nhất ý kiến của đại diện nguyên đơn và thừa nhận diện tích đất là của bà D. Bà H2 chỉ canh tác giúp bà D.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Thái Thị D:

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 45/HĐTC giữa bên tặng cho là Thái Thị D, bên được tặng cho là Nguyễn Văn Mười H thửa đất số 204 tờ bản đồ số 03 diện tích 5.103m² chứng thực tại UBND xã Gáo G ngày 03/4/2015 là vô hiệu.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Mười H phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí sơ thẩm.

3. Chi phí tố tụng:

Bà Thái Thị D tự nguyện nộp 4.848.000 (Bốn triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc. (Đã nộp và chi xong)

- Ngày 08/11/2021 ông Mười H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà Thúy phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà D phát biểu: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà H2 phát biểu: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư H1 phát biểu: Đề nghị làm rõ các vấn đề là triệu tập bà H4 để tiến hành đối chất với bà H4 về đổi đất; bà D có hộ khẩu và tên khác đang đứng tên đất ở Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Mười H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của luật sư, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

Đối với yêu cầu của luật sư H1 về việc mời bà H4 để đối chất xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của bà H4 rồi nên không cần thiết phải mời đến phiên tòa phúc thẩm để đối chất.

Còn việc luật sư H1 cho rằng bà D có hộ khẩu và tên khác đang đứng tên đất ở Vĩnh Long nhưng xét thấy khi nộp đơn khởi kiện bà D nộp Giấy chứng minh nhân dân cho Tòa án là mang tên Thái Thị D, không thể hiện tên khác, còn việc bà D đứng tên đất ở nơi khác thì không liên quan đến vụ án này nên không xem xét.

[2] Xét kháng cáo của ông Mười H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là công nhận hợp đồng tặng cho giữa ông Mười H và bà D là hợp pháp, xét thấy:

- Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

Bà D thừa nhận thừa đất số 204, tờ bản đồ số 3 diện tích 5.103m² là của bà H3 (là em ruột của bà D) có tặng cho bà D, đất tại ấp 3, xã Gáo G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, có lập tờ hợp đồng tặng cho viết tay. Phần đất tranh chấp hiện nay do bà D quản lý và giao bà H2 làm lúa.

Ông Mười H thì cho rằng đổi đất với bà D, nhưng làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông Mười H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/4/2015, xét thấy:

Bà D và bà H4 không thống nhất việc có việc thỏa thuận đổi đất như ông Mười H trình bày. Bà D cho rằng do bị nhầm lẫn là bà chỉ đồng ý ký thủ tục tặng cho 02 thửa đất số 1121 và 1122 chứ không có cho đất thửa 204 mà bà D giữ lại để

duơng già. Trong ngày 03/4/2015 ông Mươi H đưa cho bà D ký đến 03 hợp đồng tặng cho chứ không phải 02 hợp đồng tặng cho như ý định của bà D.

Thời gian ông Mươi H canh tác đất thì có đưa tiền cho bà D sinh sống; khi bà D yêu cầu lấy đất lại canh tác thì ông Mươi H không tranh cãi. Các nghĩa vụ về canh tác đất như đóng tiền bơm tưới vẫn do bà D thực hiện từ năm 2015 cho đến nay được đại diện bị đơn thừa nhận. Vào năm 2020, bà D thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với ông Lê Hữu D2 để làm đường nước nhưng ông Mươi H không có ý kiến. Tại Biên bản hòa giải ngày 06/02/2020 của Ban nhân dân ấp 3, xã Gáo G thì ông Mươi H thỏa thuận nhận chuyển nhượng với số tiền 200.000.000 đồng. Tuy ông Mươi H không thừa nhận số tiền thỏa thuận trong biên bản hòa giải là nhận chuyển nhượng nhưng thừa nhận có ký tên. Mặt khác, tại phiên tòa đại diện cho ông Mươi H không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh việc thỏa thuận đổi đất như lời trình bày của ông Mươi H.

Từ đó xét thấy lời khai của bà D là bị nhầm lẫn khi ký hợp đồng tặng cho ông Mươi H thửa đất 204 là có căn cứ.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D và tuyên bố Hợp đồng tặng cho ngày 03/4/2015 vô hiệu là có cơ sở.

Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mươi H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mươi H nên ông Mươi H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 ông Nguyễn Văn Mươi H.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 500 Bộ luật dân sự Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị D:

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 45/HĐTC giữa bên tặng cho là Thái Thị D, bên được tặng cho là Nguyễn Văn Mươi H thửa đất số 204, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.103m², chứng thực tại UBND xã Gáo G ngày 03/4/2015 là vô hiệu.

Bà Thái Thị D được quyền sử dụng diện tích 5.103m², thửa đất số 204, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã Giáo Giồng, huyện C.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C và sơ đồ đo đạc ngày 01/12/2020 của Văn phòng đăng ký QSD đất Chi nhánh huyện C).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến Cơ quan NH2 nước có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Mười H đứng tên để cấp lại cho bà Thái Thị D diện tích 5.103m², thửa đất số 204, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã Giáo G, huyện C.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Mười H phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Mười H phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007061 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

4. Chi phí tố tụng:

Bà Thái Thị D tự nguyện nộp 4.848.000 (Bốn triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc. (Đã nộp và chi xong)

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thuận 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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./.

Nơi nhận:

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông