TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 159/2024/DS-PT
Ngày 17/4/2024
"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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quyến

Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ*:* Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 580/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp *"hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 121/2024/QĐPT-DS ngày 15/3/2024, giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn:

1.1/. Ông **Tiền Văn C**, sinh năm 1948 (chết)

1.2/. Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1950 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tiền Văn C:

Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1950

Ông **Tiền Minh M1**, sinh năm 1977 (có mặt)

Ông **Tiền Hoàng Â (A)**, sinh năm 1981 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà P, ông M1, ông Hoàng Â: ông Đỗ Vinh Quang là luật sư – Văn phòng Luật sư Vinh Quang, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

2/. Bị đơn: Ông **Tiền Công M**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Tiền Thị Xuân T, sinh năm 1994; Địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021), (Có mặt)

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

3.1/. Bà **Phan Thị B**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

3.2/. Chị **Tiền Thị Xuân T**, sinh năm 1994.

3.3/. Chị **Tiền Thị Thiện N**, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.4/. **Văn phòng Công chứng Trần Văn Bê** (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Thới Thới Hòa A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị P là nguyên đơn; ông Tiền Minh M1 và ông Tiền Hoàng Â là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Tiền Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện đề ngày 09/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Thị P và ông Tiền Văn C có tạo lập được mảnh đất diện tích 3.773m^2 (loại đất CLN) thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2007 do ông Tiền Văn C đứng tên. Sau khi bị quy hoạch một phần để xây tuyến đường thị trấn Thới Lai đi Tân Thạnh thì phần đất nêu trên được tách ra thành 02 thửa: thửa 242, diện tích 1.829,6m^2 và thửa 443, diện tích 80m^2. Năm 2018, vợ chồng ông bà có cho người con ruột là ông Tiền Công M phần đất 80m^2 tại thửa 443 để cất nhà ở. Sau đó ông M chiếm phần đất còn lại của ông bà bề ngang 6,3m x 50m = 315m^2, rồi nhập luôn vào phần đất mà ông bà đã cho ông M trước đó. Do ông M là con của ông bà nên ông bà cho ông M luôn phần đất có diện tích là 914,7m^2 nằm trong phần đất có tổng diện tích là 1.829,6m^2 tại thửa 242. Khi ông bà ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên tách thửa đất cho ông M với diện tích theo ý chí là 914,7m^2 nhưng không ngờ bị ông M lợi dụng việc vợ chồng ông bà không biết chữ đã làm thủ tục sang tên hết phần diện tích 1.829,6m^2 mà ông bà chỉ cho ông M ½ diện tích đất này. Nay nguyên đơn yêu cầu ông M phải tách thửa 242 để trả lại diện tích 914,9m^2.

- Bị đơn ông Tiền Công M có người đại diện theo ủy quyền là chị Tiền Thị Xuân T trình bày:

Diện tích đất khoảng 1.829,6m^2 tại thửa 242, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp Thới Hòa A, thị trấn Thới Lai mà nguyên đơn ông C, bà P yêu cầu thuộc quyền sử dụng của ông Tiền Công M. Nguồn gốc đất trước đây là của ông C là cha của ông M tặng cho ông M. Do ông M không có đất ở nên đã làm thủ tục tách thửa ra để cất nhà diện tích 80m^2. Khi ông M còn sống, ông C và bà P tặng cho ông M và có

làm thủ tục đúng theo quy định pháp luật, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03974. Ông M đã canh tác đất từ năm 2017 đến nay nhưng không có ai tranh chấp. Nay nguyên đơn yêu cầu ông M trả lại phần đất có diện tích là 914,9m^2 thuộc một phần thửa 242 thì bị đơn không đồng ý vì đã được tặng hợp pháp.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Tiền Minh M1 và ông Tiền Hoàng A thống nhất với lời trình bày của bà P, yêu cầu ông Tiền Công M trả lại diện tích đất 914,9m^2.

Đại diện văn phòng công chứng, ông Trần Văn Bê có văn bản đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng Lương Thị N trình bày tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 22/6/2023 (Bút lục 82):

Bà có đến Văn phòng công chứng cùng các đương sự nhưng chỉ đứng bên ngoài, không chứng kiến việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C, bà P và ông M khi công chứng giao dịch tặng cho đất giữa các bên. Bà không được ông C, bà P và ông M nói cụ thể về việc tặng cho đất nên không biết diện tích đất được cho là bao nhiêu, thuộc thửa nào. Bà cũng không biết công chứng viên có đọc lại nội dung hợp đồng (hoặc ông C, bà P tự đọc lại nội dung hợp đồng) hay không, bà không có ký tên vào hợp đồng. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng về việc yêu cầu bị đơn ông Tiền Công M trả lại diện tích đất 914,9m2 tại thửa 242, tờ bản đồ số 34, đất tọa lạc tại Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 17/10/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, các con của ông C, bà P là ông Tiền Minh M1 và Tiền Hoàng Â cùng kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Tiền Công M trả lại cho nguyên đơn bà P và ông Tiền Văn C (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) diện tích đất 917,4m^2 thuộc một phần thửa 242 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03974, cấp ngày 28/9/2018 cho ông Tiền Công M đứng tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 200 triệu đồng, không yêu cầu trả lại đất tranh chấp mà các bên đã lập hợp đồng tặng cho.

* Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà P, ông M1 và ông Ân phát biểu ý kiến tranh luận, phân tích các tình tiết của vụ án cho rằng, giao dịch tặng

cho đất giữa vợ chồng ông C, bà P với ông M không đúng quy định của pháp luật, có sự gian dối từ phía bị đơn. Hoàn cảnh gia đình của bà P hiện tại rất khó khăn nên buộc bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 200 triệu đồng như ý kiến của bị đơn khi giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm là phù hợp.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được việc giải quyết vụ án: Bị đơn có trách nhiệm hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 200 triệu đồng, nguyên đơn không tranh chấp với bị đơn phần đất mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, công nhận bị đơn được sử dụng diện tích đất đã được cấp giấy. Nhận thấy, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự không vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa nguyên đơn với bị đơn có xác lập giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại một phần quyền sử dụng đất đã được tặng cho, vì khi lập hợp đồng tặng cho có sự gian dối từ phía bị đơn. Còn bị đơn không đồng ý, vì quyền sử dụng đất tranh chấp đã được nguyên đơn tặng cho hợp pháp. Vì vậy, quan hệ pháp luật được xác định là *"tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp quyền sử dụng đất" là không chính xác nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại.

[2] Căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất cho ông Tiền Công M là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên tặng cho là ông Tiền Văn C, bà Nguyễn Thị P với bên được tặng là ông Tiền Công M, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Nam (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Bê, địa chỉ: ấp Thới Khánh A, xã Tân Thạnh, huyện Thới Lai, THÀNH PHỐCần Thơ), số 399, quyển số 01/2017/TP-CC-SCC ngày 22/02/2017. Theo đó, diện tích đất tặng cho ghi nhận tại Điều 1 của hợp đồng 1.909,6m^2, thuộc thửa 242, tờ bản đồ số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00171, do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (nay là huyện Thới Lai) cấp ngày 26/9/2007 do ông Tiền Văn C đứng tên quyền sử dụng.

[3] Đánh giá về tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thấy rằng:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn được lập thành văn bản, có công chứng hợp pháp, hình thức của giao dịch phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Bị đơn đã đăng ký giao dịch tặng cho đất tại cơ quan có thẩm quyền và bên được tặng cho được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận đất canh tác, quản lý sử dụng từ

khi được tặng cho đến nay. Do đó, việc chuyển quyền sử dụng đất từ bên tặng cho sang cho bên được tặng cho đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, qua phân tích pháp luật, động viên của Hội đồng xét xử, nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tiền Văn C thay đổi nội dung kháng cáo: yêu cầu bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 200 triệu đồng, không tranh chấp đòi lại đất đã lập hợp đồng tặng cho bị đơn. Người đại diện hợp của bị đơn thống nhất hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 200 triệu đồng như yêu cầu và được tiếp tục sử dụng ổn định đất tranh chấp.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự như nêu trên là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận như quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho nguyên đơn do là người cao tuổi.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Tiền Minh M1 và ông Tiền Hoàng Â phải chịu theo quy định, miễn cho nguyên đơn do là người cao tuổi.

[7] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

1/. Công nhận ông Tiền Công M được quyền sử dụng đất tại thửa 242, diện tích 1.829,6m^2 (loại CLN) và thửa 433, diện tích 80m^2 (loại ODT), cùng thuộc tờ bản đồ số 34, tại ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03974, cấp ngày 28/9/2018 và số CS03973, cấp ngày 20/9/2018. Nguyên đơn và các thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tiền Văn C là ông Tiền Minh M1, ông Tiền Hoàng Â chấm dứt việc tranh chấp đất đai với ông M đối với các thửa đất nêu trên.

2/. Ông Tiền Công M có trách nhiệm hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị P số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Việc giao nhận tiền được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền và theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

3./ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu số tiền 9.000.000 đồng, công nhận đã thực hiện xong.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho nguyên đơn do là người cao tuổi.

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Tiền Hoàng Â, ông Tiền Minh M1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Ân, ông M1 đã

nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007301 và 0007300, cùng ngày 07/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ vào án phí (ông Ân, ông M1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị P thuộc đối tượng là người cao tuổi.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

6/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS H Thới Lai;
- TAND H Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh