

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 07/2019/DS-PT
Ngày: 09 - 01 - 2019
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:265/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2018/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 290/2018/QĐPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

-*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Văn Ly – Luật sư Văn phòng Luật sư Chiến Ly, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1990. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1939 (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1956 (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà X ủy quyền cho ông T theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2018.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N:

Ông Đặng Ngọc Phúc – Luật sư Văn phòng Luật sư Đặng Phúc, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện G.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Bé S – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn H – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G. (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà và ông T sống chung như vợ chồng từ đầu năm 2006 nhưng đến ngày 15/9/2007 mới đăng ký kết hôn. Năm 2006, vợ chồng ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị Kim X kêu bán đất. Do thời điểm đó bà cần mặt bằng để mua bán trái cây, đất của ông T, bà X là đất mặt tiền, thuận tiện cho việc mua bán nên ngày 16/11/2006 bà đồng ý mua với giá 70.000.000 đồng. Bà và ông T là người trực tiếp giao tiền cho ông T, bà X. Khi mua đất, bà và ông T chưa đăng ký kết hôn nhưng bà tin tưởng ông T nên để cho ông T một mình đi làm thủ tục và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T bán đất không tiến hành đo đạc diện tích cụ thể, nhưng sau đó có được đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T diện tích đất là 312,1m² thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, tại ấp 1, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông T và bà X bán đất cho bà chứ không phải bán cho ông T và bà N. Khi mua bán hai bên có làm giấy viết tay nhưng trước đó do cần tiền làm ăn chung với ông T, bà đã đem giấy đi hỏi vay tiền ngân hàng, bà đưa giấy cho cán bộ ngân hàng xin vay nhưng sau đó cán bộ

ngân hàng lại báo lại số tiền cho vay thấp hơn số tiền bà yêu cầu được vay nên bà không vay. Tuy nhiên, cán bộ ngân hàng không trả lại giấy viết tay bán đất của ông T ghi cho bà. Một thời gian sau, bà yêu cầu trả giấy thì cán bộ ngân hàng nói là đã làm mất.

Bà và ông T chung sống hạnh phúc được một thời gian thì có mâu thuẫn, ông T thường hay đánh đập bà, bà cảm thấy không an tâm về phần đất đã để cho ông T đứng tên, giữa ông T và ông T lại có quan hệ họ hàng nên bà có ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà với bà X vào ngày 05/9/2015 và cuộc nói chuyện giữa bà với ông T vào ngày 12/9/2015, địa điểm ghi âm đều tại chợ L, để làm chứng cứ.

Bà có thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với anh Nguyễn Thanh P, đồng thời yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp cho anh Nguyễn Thanh P vào ngày 26/9/2014, số BV 495131, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH000745 đối với diện tích 367,2m² thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, tại ấp 1, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Bà không yêu cầu anh P trả đất như trong đơn khởi kiện đã nêu vì hiện tại anh P không có ở trên đất và không có quản lý đất, ông T ở trong căn nhà là tài sản chung của bà và ông T gắn liền với phần đất này. Ông T quản lý, sử dụng nhà, đất và có cho bà N cùng ở trong căn nhà trên đất. Việc ông T cho đất anh P thực ra là hình thức để ông T chuyển dịch tài sản.

Bà không có yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng tham gia tố tụng, không có yêu cầu đo đạc lại, không có yêu cầu định giá, không có yêu cầu thu thập chứng cứ thêm và không có yêu cầu gì khác. Bà yêu cầu Tòa án sử dụng trích lục thửa đất ngày 26/3/2018 mà bà cung cấp để giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Nguyễn Thanh P và cũng là đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N – ông Nguyễn Văn T trình bày:

Phần đất bà Nguyễn Thị H đang tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông bà cố của anh P, tức là ông bà ngoại của ông T và là cha mẹ của bà N, ông T. Khi cha mẹ bà N, ông T chết để lại đất thì những người con trong gia đình thống nhất để cho ông T đứng tên quyền sử dụng đất. Ông T cho ông T cất nhà tạm trên phần đất diện tích khoảng 42m² để sửa xe đạp. Do là đất của cha mẹ để lại chưa chia cho các chị nên sau một thời gian đứng tên quyền sử

dụng đất thì ông T giao lại cho các chị là bà L một phần đất giáp ranh với đất nhà ông T đang ở, giao cho bà N phần đất khoảng 200m² tiếp giáp phần đã giao cho bà L và có giáp ranh với Trường trung học cơ sở L hiện tại. Sau đó, bà N mua phần đất diện tích khoảng 42m² mà ông T cho ông T cất nhà tạm để sửa xe đạp với giá 70.000.000 đồng. Phần đất khoảng 200m² của cha mẹ để lại mà ông T giao cho bà N cũng chưa làm thủ tục để bà N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đo nhập chung với phần đất mua diện tích khoảng 42m² nêu trên làm thủ tục chuyển nhượng và bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 312,1m². Do không có tiền đóng thuế nên tại mục “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà X với bên nhận chuyển nhượng là bà N ghi là “Đất em ruột cho”.

Lúc bán đất cho bà N, ông T có làm giấy viết tay cho bà N, nội dung thoả thuận nếu không có nhu cầu sử dụng đất thì trả lại cho ông T, ông T trả lại 70.000.000 đồng, không được bán cho người khác. Vì vậy, trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án, ông T có nói trước đây có làm giấy viết tay cho bà N là giấy thoả thuận nội dung như trên, đã lạc mất.

Ông T và Bà H có nhu cầu làm ăn, muốn vay tiền của Ngân hàng nhưng bà N lớn tuổi không vay được nên bà N chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông T để ông T đứng tên thế chấp vay tiền. Ông T có vay Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long Chi nhánh Bến Tre và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch L ngày 08/9/2011 mà Bà H cung cấp cho Toà án và là chứng cứ Toà án đã công khai, ông T cũng đã được đọc qua và xác định đây đúng là các hợp đồng với đúng các điều khoản trước đây ông đã ký khi làm thủ tục thế chấp và vay vốn. Các lần vay tiền ngân hàng, bà đều có cùng ký các hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp. Bà H là người giữ các hợp đồng nói trên. Tuy có lần ông T đi trả lãi, có lần Bà H đi trả lãi nhưng việc trả lãi cho ngân hàng sau các lần vay đều lấy từ tiền là tài sản chung của Bà H và ông T. Sau này, khi ông T đã trả nợ gốc cho Ngân hàng xong, không còn vay nữa thì mới làm hợp đồng tặng cho đất cho con là anh Nguyễn Thanh P vào ngày 21/7/2014. Anh P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thể chấp vay ngân hàng.

Trên phần đất ông T cho anh Nguyễn Thanh P hiện tại có 01 căn nhà tường xây kiên cố, được xây trên nền nhà cũ trước đây của bà N. Căn nhà bà N xây dựng thời gian trước là nhà gỗ, mái lợp tole, cột cây, kèo cây. Sau khi ông T và Bà H kết hôn, khoảng năm 2011 thì ông T và Bà H có xây dựng căn nhà tường để ở và bán

quán trên toàn bộ phần đất ông T đã được bà N cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 312,1m² thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13 tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, căn nhà xây chưa hoàn chỉnh vì chưa tô và chưa đóng la phong. Đến khi Bà H bỏ đi sinh sống ở nơi khác thì ông T mới xây cất cho hoàn chỉnh thành căn nhà như hiện nay, cũng là căn nhà gắn liền với phần đất của ông đã cho anh P mà Bà H khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà H nhiều lần bỏ đi rồi lại trở về nên ông T không nhớ chính xác thời gian nào Bà H bỏ đi luôn. Thời điểm ông T làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh P thì Bà H vẫn còn sống tại căn nhà trên đất nhưng Bà H không có ý kiến gì.

Ông T thừa nhận lúc ông làm hợp đồng tặng cho anh P quyền sử dụng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13 tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre thì trên đất có căn nhà là tài sản chung của ông T và Bà H. Tuy nhiên, anh P không biết căn nhà trên đất được ông T cho là tài sản chung của ông T và Bà H, anh P nghĩ căn nhà được xây dựng từ tiền riêng của ông T làm ăn. Hiện tại, ông T và bà N đang ở căn nhà này, anh P đi làm xa, không ở cũng không có quản lý, sử dụng phần đất đã được ông T cho theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà Bà H yêu cầu huỷ. Anh P, ông T và bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà H.

Anh P, ông T và bà N không có ý kiến gì đối với các tài liệu chứng cứ do Bà H cung cấp và Toà án đã thu thập và công bố trong quá trình giải quyết vụ án, không có yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng, không có yêu cầu đo đạc lại, không có yêu cầu định giá, không có yêu cầu thu thập chứng cứ thêm, không có yêu cầu gì khác và đồng ý với việc Toà án sử dụng trích lục thửa đất ngày 26/3/2018 mà Bà H cung cấp để giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim X – ông Nguyễn Trung T trình bày:

Phần đất Bà H có tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và anh P có nguồn gốc do cha mẹ của ông T và bà N để lại cho ông T sử dụng. Ông T thấy chỗ ở của ông T chật hẹp nên cho ông T ở nhờ phần đất có chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 7m. Bà N có đưa cho ông T tiền san lấp mặt bằng phần đất trên là 70.000.000 đồng và hai bên có thoả thuận khi nào ông T không ở nữa ông T sẽ trả đất lại cho ông, ông trả lại cho bà N 70.000.000 đồng, không được

sang bán, chuyển nhượng cho người khác. Ông có làm một tờ giấy viết tay cho bà N nội dung này.

Ông T và bà X thừa nhận giọng nói và những câu nói trong các đoạn ghi âm Bà H mở cho ông bà nghe tại Toà án là giọng nói và những câu nói của ông bà.

Tại văn bản số 1883/UBND-NC ngày 19/6/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm có người đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm Tuấn H trình bày:

Năm 2007, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho riêng cá nhân ông thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13 tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Năm 2014, ông T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh P là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm không đồng ý việc Bà H yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh P.

Sau khi hoà giải không thành, Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm đem vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2018/DS-ST ngày 08/10/2018 của Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/7/2014 giữa ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Thanh P đối với diện tích đất 367,2m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp 1, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2014 giữa ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Thanh P đối với diện tích đất 367,2m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp 1, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre do vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV495131, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH000745 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp cho anh Nguyễn Thanh P ngày 26/9/2014 đối với diện tích 367,2m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 50m², Đất trồng cây lâu năm: 317,2m², tọa lạc tại ấp 1, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/10/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bến

Tre sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2018/DS-ST ngày 08/10/2018 của Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên kháng cáo. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm xác định việc ông Nguyễn Văn T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Thanh là không hợp pháp bởi lẽ phần đất ông T tặng cho anh P không phải là tài sản riêng của ông T mà là tài sản chung của ông T và Bà H. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Bà H huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và anh P ngày 21/7/2014 là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà H khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và anh P lập ngày 21/7/2014 đối với phần đất diện tích 367,2m² thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, toạ lạc tại ấp 1, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đồng thời bà cũng yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Uỷ ban nhân dân huyện Giồng Trôm đã cấp cho anh Nguyễn Thanh P ngày 26/9/2014. Bà H cho rằng phần đất này là tài sản chung của bà và ông T cùng mua của ông Nguyễn Trung T với giá 70.000.000 đồng. Bà hoàn toàn không biết việc ông T, bà X làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và bà N chuyển nhượng lại cho ông T. Bà cũng không biết việc ông T làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh P. Phía ông T cho rằng phần đất này là tài sản riêng của ông được bà N chuyển nhượng lại, sau khi kết hôn với Bà H thì ông có thể chấp phần đất này để vay tiền Ngân hàng tại Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch L. Sau khi trả xong nợ thì ông làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh P. Uỷ ban nhân dân huyện Giồng Trôm có công văn

trả lời cho rằng quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P là đúng trình tự thủ tục. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Bà H thì anh P, ông T, Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm không đồng ý.

[2] Xét thấy, ngày 16/11/2006 ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị Kim X chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 312,1m² thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp 1, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 20/11/2006 bà N lập “tờ giao đất cho con” nội dung giao cho ông T phần đất nêu trên, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/01/2007. Đến ngày 21/7/2014 ông T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con của ông là anh Nguyễn Thanh P, anh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2014. Như vậy, có căn cứ cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông T, bà X. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T và Bà H có đi thế chấp phần đất này để vay tiền mục đích là để làm ăn chung, xây nhà và mở quán. Bà H cung cấp hợp đồng thế chấp tài sản bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 004108/HĐTC ngày 10/01/2018 của Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long là bản photo có chứng thực, tuy nhiên ông T cũng thừa nhận đây đúng là hợp đồng vay mà trước đây ông đã ký tên vay. Nhận thấy, tại hợp đồng này, mặc dù Bà H có ký tên người đồng sở hữu tài sản tại mục “Bên thế chấp tài sản”, dưới dòng chữ “Những người đồng sở hữu tài sản gồm có:”. Ông T cũng ký tên vào cuối hợp đồng. Tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp có ghi đối tượng thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 312,1m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 507118 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp ngày 05/01/2007 và tài sản gắn liền với đất là “Nhà trên đất thế chấp”, ông T thừa nhận những tình tiết này. Bên cạnh đó, ông T khẳng định tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - chi nhánh Bến Tre thì trên đất chỉ có một căn nhà gỗ, mái lợp tole, cột cây, kèo cây do bà N xây dựng, nhà này của bà N, không phải là tài sản chung của ông T và Bà H, trên đất cũng không còn căn nhà nào khác. Lời trình bày của ông T phù hợp về việc sau khi vay tiền ông mới xây nhà, sửa quán, cũng phù hợp với lời trình bày của Bà H là đến năm 2011 thì ông bà mới xây nhà. Điều này có nghĩa là tại thời điểm ngày 10/01/2008 khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long – chi nhánh Bến Tre thì ông T biết căn nhà trên đất là của bà N chứ không phải tài sản chung của ông và Bà H, vì vậy ông bà không phải là đồng sở hữu của căn nhà mặc dù ông T và Bà H ký tên đồng sở hữu đối với “Nhà trên đất thế chấp”. Như vậy, còn lại

quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông T được cấp quyền sử dụng 312,1m² thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13 ông T để Bà H ký tên đồng sở hữu tài sản cũng không thể xem là căn cứ khẳng định Bà H cũng là đồng sở hữu của phần đất này. Việc ông T để Bà H ký tên đồng sở hữu tài sản vào hợp đồng thế chấp này chỉ thể hiện nghĩa vụ trả nợ của người thế chấp chứ không thể mặc nhiên thừa nhận là tài sản chung của vợ chồng. Trên đất hiện tại có căn nhà do ông T và Bà H cùng nhau xây vào năm 2011 là tài sản chung của ông bà; tuy nhiên ông T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Thanh là tặng cho đất chứ không tặng cho nhà trên đất nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của Bà H.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 495131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 000745 ngày 26/9/2014: Xét thấy việc Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh P ngày 6/9/2014 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu của Bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Thanh P .

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn T là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

[4] Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí thu thập chứng cứ và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của bà không được chấp nhận.

Vì kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2018/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 127 và Điều 722 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/7/2014 giữa ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Thanh P đối với diện tích đất 367,2m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ 13, toạ lạc tại ấp 1, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 495131, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH000745 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp cho anh Nguyễn Thanh P ngày 26/9/2014 đối với diện tích đất 367,2m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn: 50m², đất trồng cây lâu năm: 317,2m², toạ lạc tại ấp 1, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí thu thập chứng cứ:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí đo đạc, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng cộng là 880.000 (tám trăm tám mươi nghìn) đồng. Bà H đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016938 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Bà H đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông T được hoàn lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0021253 ngày 19/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại, các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thị Ngọc Hương