

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 42/2018/DS-PT
Ngày: 06-02-2018.
V/v “T/chấp yêu cầu hủy HĐ
tặng cho QSDĐ, QSH nhà ở”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2017/TLPT-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2017/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2017/QĐ-PT, ngày 29 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1943; địa chỉ cư trú: Tổ 2, ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Anh Võ Quốc T, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23-01-2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Trần Thế Hòa B – Luật sư Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Chí D, sinh năm 1969, bà Lê Thị Thu B1, sinh năm 1969; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 2, ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh; cùng tạm trú: Khu phố Hiệp B, phường H4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà Lê Thị Thu B1, sinh năm 1969 – Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05-9-2017), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: Ông Nguyễn Hữu L – Luật sư Văn phòng luật sư Tài L thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

- Bà Phạm Thị Ngọc V, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: 113/11/59/1 Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Ngọc L1, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Tổ 2, ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà và chồng tên Phạm Ngọc T (chết năm 2014) có 03 người con tên V, L1 và D. Quá trình chung sống, vợ chồng bà có tạo lập được một phần đất diện tích 4.385,9 m², thửa số 55, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, trên đất có căn nhà cấp 4B, diện tích 64 m²; nhà đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 và sở hữu nhà năm 2003 cho bà và ông T đứng tên. Đến khi ông T bị bệnh, không đi lại được thì vợ chồng ông D về sống chung với ông bà, trong thời gian sống chung ông D, bà B1 đã đứng ra sửa chữa nhà nên bà mới đưa 25.000.000 đồng cho vợ chồng ông D để phụ sửa chữa nhà. Sau đó, vợ chồng D lợi dụng lúc ông T bệnh, bà thì tuổi già sức yếu, mắt kém đã kêu bà và ông T ký tên làm lại giấy tờ nhà đất vì hết hạn sử dụng, nhưng thật ra đã tự ý sang tên quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho D và B1 đứng tên bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do có mâu thuẫn trong gia đình nên vợ chồng D đã đi nơi khác ở, giao giấy tờ nhà đất hộ khẩu cho bà giữ, bà đã già yếu không có điều kiện sinh sống, hàng ngày bà chăm sóc thu hoạch cây trái trong vườn mang ra chợ bán kiếm tiền sinh sống, ngoài tài sản này bà không còn tài sản nào khác.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa vợ chồng bà đối với Phạm Trí D và Lê Thị Thu B1 để bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất vì phần nhà đất này bà vẫn đang ở một mình do bà trực tiếp quản lý, sử dụng.

Bị đơn ông Phạm Trí D trình bày:

Ngày 09-5-2014, cha mẹ của ông là bà H, ông T có lập hợp đồng tặng cho vợ chồng ông quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với nhà đất như bà H trình bày. Đến ngày 23-5-2014, ông và bà B1 được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02007. Việc lập hợp đồng tặng cho thì cha mẹ ông đều thống nhất, bà H trực tiếp đến UBND xã A1 ký tên vào hợp đồng, còn ông T do bị bệnh không đi lại được nên Tư pháp xã có đến nhà hỏi ông T đồng ý và lấn tay vào hợp đồng. Vợ chồng ông có sửa chữa lại nhà và mua sắm vật dụng khoảng 150.000.000 đồng, trong đó bà H bỏ ra 25.000.000 đồng, bà V cho 10.000.000 đồng. Sau khi vợ chồng ông được cấp giấy CNQSDĐ, bà V có nhờ thế chấp vay Ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng, việc này bà H cũng biết. Từ việc vay Ngân hàng mới xảy ra mâu thuẫn trong gia đình, mẹ của ông đòi cắt nhà ra ở riêng nên vợ chồng ông ra ngoài thuê nhà khác, để nhà và đất lại cho bà H ở; đồng thời, ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất và sổ hộ khẩu cho bà H giữ để bà an tâm, khi nào bà H già yếu bệnh ông sẽ về chăm sóc, phụng dưỡng và sử dụng nhà đất để thờ cúng sau này. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bị đơn bà Lê Thị Thu B1: Bà thống nhất với ý kiến của ông D; ngoài ra, việc ông D có đồng ý trả lại nhà đất cho bà H đứng tên quyền sử dụng đất và sở hữu nhà hay không thì đó là quyền quyết định của ông D, bà không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc V trình bày: Bà là chị của ông D; sự việc là ông D, bà B1 đã tự ý làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng nhà đất khi cha của bà là ông T đang bệnh, mẹ thì già yếu. Từ trước đến nay cha mẹ chưa cho bà tài sản gì. Nay bà thống nhất với yêu cầu của mẹ là bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc L1 trình bày: Bà là chị của ông D, khi ông T cha của bà còn sống có cho bà 05 công đất nhưng bà không lấy, ông T đã bán và đưa tiền cho bà nhưng trong thời gian ông T bệnh bà đã đưa lại số tiền bán đất cho ông T xoay sở chi phí trong gia đình. Việc D có tự ý làm giấy tờ từ cha mẹ sang tên D hay không là do D và mẹ là bà H biết. Nay bà H tranh chấp với D là quyền quyết định của mẹ bà, bà không có ý kiến gì khác. Hiện cuộc sống của bà H rất khó khăn, nên bà mong muốn tài sản gì của bà H thì trả lại để bà H an tâm dưỡng già.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 59/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở” với ông Phạm Trí D, bà Lê Thị Thu B1.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 09-5-2014 giữa ông Phạm Ngọc T, bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Trí D, bà Lê Thị Thu B1 đối với diện tích đất 4.385,9 m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4B diện tích 64 m² tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu một phần.

3. Bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 1.749,3 m² (ONT 200, LNK 1.549,3 m²), thuộc tờ bản đồ số 55, số thửa 55 (bản đồ địa chính chính quy) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02007 cấp ngày 23-5-2014 do ông Phạm Trí D và bà Lê Thị Thu B1 đứng tên (không tính diện tích 113 m² đang sử dụng nhưng không nằm trong giấy chứng nhận), đất tọa lạc tại xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp đất (bà H đang sử dụng 113 m² không nằm trong giấy CNQSDĐ số CH 02007 là 31,22m), giáp đất ông Thái Văn L2 32,27m;

Tây giáp đường đất 31,2m;

Nam giáp đất ông D, bà B1 được sử dụng là 60,06m;

Bắc giáp đất ông Hoàng Văn S 55,64m.

Trên đất có nhà tường diện tích 64 m² và các tài sản trên đất do bà H đang quản lý sử dụng.

4. Ông Phạm Trí D, bà Lê Thị Thu B1 được quyền sử dụng diện tích đất 2.636,4 m² (ONT 200, LNK 2.436,4 m²), thuộc tờ bản đồ số 55, số thửa 55 (bản đồ địa chính chính quy) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02007 cấp ngày 23-5-2014 do ông Phạm Trí D và bà Lê Thị Thu B1 đứng tên (không tính diện tích 79,8 m² đang sử dụng nhưng không nằm trong giấy chứng nhận), đất tọa lạc tại xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp đất (ông D, bà B1 sử dụng 79,8 m² không nằm trong giấy CNQSDĐ số CH 02007 là 47,27m), giáp đất ông Thái Văn L2 47,28m;

Tây giáp đường đất 45,07m;

Nam giáp đất ông P, bà L1 57,85m;

Bắc giáp đất bà H sử dụng 60,06m và được quyền sở hữu các tài sản trên đất.

5. Bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Trí D và bà Lê Thị Thu B1 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng sở hữu nhà đất phù hợp với quyết định của bản án.

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

Ngày 11 tháng 10 năm 2017, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 2.289,3 m² (ONT 200, LNK 2.089,3 m²), thuộc tờ bản đồ số 55, thửa số 55 (bản đồ địa chính chính quy) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02007 cấp ngày 23-5-2014 do ông Phạm Trí D và bà Lê Thị Thu B1 đứng tên (không tính diện tích 136,7 m² đang sử dụng nhưng không nằm trong giấy chứng nhận), đất tọa lạc tại xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp đất (bà H đang sử dụng 136,7 m² không nằm trong giấy CNQSDĐ số CH 02007 là 38,56m), giáp đất ông Thái Văn L2 39,27m;

Tây giáp đường đất 38,13m;

Nam giáp đất ông D, bà B1 được sử dụng là 56,71m;

Bắc giáp đất ông Hoàng Văn S 55,64m.

Bà H được sở hữu căn nhà và các tài sản trên đất.

- Ông Phạm Trí D, bà Lê Thị Thu B1 được quyền sử dụng diện tích đất 2.289,2 m² (ONT 200, LNK 2.089,2 m²), thuộc tờ bản đồ số 55, thửa số 55 (bản đồ địa chính chính quy) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02007 cấp ngày 23-5-2014 do ông Phạm Trí D và bà Lê Thị Thu B1 đứng tên (không tính diện tích 56,1 m² đang sử dụng nhưng không nằm trong giấy chứng nhận), đất tọa lạc tại xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp đất (ông D, bà B1 sử dụng 56,1 m² không nằm trong giấy CNQSDĐ số CH 02007 là 39,93m), giáp đất ông Thái Văn L2 39,92m;

Tây giáp đường đất 38,14m;

Nam giáp đất ông P, bà L1 57,85m;

Bắc giáp đất bà H sử dụng 56,71m.

Ông D và bà B1 được quyền sở hữu các tài sản trên đất.

Ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; trong quá trình tham gia tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm, sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy :

[1] Về thủ tục tố tụng: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là luật sư Trần Thế Hòa B vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có gửi bài bảo vệ cho đương sự nên căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản với số tiền 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng (đã nộp xong).

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 59/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh;

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1 Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 2.289,3 m² (ONT 200, LNK 2.089,3 m²), thuộc tờ bản đồ số 55, thửa số 55 (bản đồ địa chính quy) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02007 cấp ngày 23-5-2014 do ông Phạm Trí D và bà Lê Thị Thu B1 đứng tên (không tính diện tích 136,7 m² đang sử dụng nhưng không nằm trong giấy chứng nhận), đất tọa lạc tại xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp đất (bà H đang sử dụng 136,7 m² không nằm trong giấy CNQSDĐ số CH 02007 là 38,56m), giáp đất ông Thái Văn L2 39,27m;

Tây giáp đường đất 38,13m;

Nam giáp đất ông D, bà B1 được sử dụng là 56,71m;

Bắc giáp đất ông Hoàng Văn S 55,64m.

Bà H được sở hữu căn nhà và các tài sản trên đất.

1.2 Ông Phạm Trí D, bà Lê Thị Thu B1 được quyền sử dụng diện tích đất 2.289,2 m² (ONT 200, LNK 2.089,2 m²), thuộc tờ bản đồ số 55, thửa số 55 (bản đồ địa chính chính quy) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02007 cấp ngày 23-5-2014 do ông Phạm Trí D và bà Lê Thị Thu B1 đứng tên (không tính diện tích 56,1 m² đang sử dụng nhưng không nằm trong giấy chứng nhận), đất tọa lạc tại xã A1, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp đất (ông D, bà B1 sử dụng 56,1 m² không nằm trong giấy CNQSDĐ số CH 02007 là 39,93m), giáp đất ông Thái Văn L2 39,92m;

Tây giáp đường đất 38,14m;

Nam giáp đất ông P, bà L1 57,85m;

Bắc giáp đất bà H sử dụng 56,71m.

Ông D và bà B1 được quyền sở hữu các tài sản trên đất.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Trí D, bà Lê Thị Thu B1 phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0017054 ngày 21-10-2016.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0018408 ngày 23-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản với số tiền 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng (đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Thu Trang

