

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 28/2024/DS-PT
Ngày 15 – 01 – 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 TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung
Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 15 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 345/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Biện Văn T1, sinh năm 1938 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Biện Văn T1: Bà Biện Thị T2, sinh năm 1976 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Biện Văn T1: Ông Ngô Đình Chiến, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Phan Thị U, sinh năm 1985 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị U: Ông Huỳnh Tấn Anh, là Luật sư của Chi nhánh Văn phòng Luật sư Thanh Bình tại Cà Mau (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân xã K, huyện T (Vắng mặt);

Địa chỉ: Xã K, huyện T, tỉnh C ..

2. Ông Biện Hoàng T3, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C ..

3. Bà Biện Ngọc M2, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C ..

4. Bà Biện Hồng C1, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 10, thị t, huyện T, tỉnh C ..

5. Bà Biện Thị T2, sinh năm 1976 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Biện Thị T2: Ông Phạm Huy Đính, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Mãi - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

6. Ông Biện Hoàng O, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh C ..

7. Bà Biện Thu N, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 11, thị trấn S, huyện T, tỉnh C.

8. Ông Biện Hoàng L, sinh năm 1974 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã V, huyện A, tỉnh K ..

9. Biện Cát T4, sinh năm 2006 (Có mặt);

10. Biện Cát T5, sinh năm 2011 (Có mặt);

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của Biện Cát T4 và Biện Cát T5: Bà Phan Thị U, sinh năm 1986 (là mẹ ruột của Biện Cát T4 và Biện Cát T5 – Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh C ..

11. Anh Bùi Văn C2, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Biện Thị Thuý, là người đại diện theo ủy quyền của ông Biện Văn T1, là nguyên đơn; bà Phan Thị U, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của ông Biện Văn T1 và quá trình giải quyết vụ án, bà Biện Thị T2 là người đại diện của ông T1 trình bày:*

Về nguồn gốc đất là do ông bà ngoại của bà cho cha mẹ bà là ông Biện Văn T1 và bà Lê Thị Tơ từ trước năm 1975 và đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Trần Văn Thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho cha bà

là ông T1 đại diện hộ gia đình đứng tên vào ngày 19/02/1996, diện tích 22.000m², gồm các thửa 0444, 0445, 0446, 0447, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Sào Lưới, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Ngày 01/3/2020, bà Lê Thị Tơ chết. Do cha bà sống chung với em trai bà là Biện Việt Triều và cha bà không biết chữ nên Giấy chứng nhận QSDĐ cha bà giao cho em trai bà cất giữ, cha bà cùng với ông Triều canh tác cho đến tháng 6/2022 thì ông Triều chết. Gần đây vào ngày 04/01/2023, cha bà kêu bà Phan Thị U là vợ ông Triều giao lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho cha bà để cất cho anh bà là ông Biện Hoàng O 01 nên nhà thì bà U không đồng ý và cho rằng đất này cha bà đã cho ông Triều và bà U rồi, nay bà U đang làm hồ sơ chuyển tên QSDĐ sang bà U. Bà xác định cha bà không có cho đất ông Triều và bà U cũng như không có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 09/3/2017 do cha bà không biết chữ nhưng trong hợp đồng lại ký tên và ghi họ tên cha bà. Lúc đó mẹ bà còn sống nhưng mẹ bà hoàn toàn không biết, anh em bà hoàn toàn không biết. Nay cha bà là ông Biện Văn T1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 giữa ông Biện Văn T1 với ông Biện Việt Triều và bà Phan Thị U là vô hiệu, buộc bà U trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T1 quản lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông T1, yêu cầu Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 09/3/2017 giữa ông T1 với ông Triều và bà U, do bà U vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng, trả lại cho ông T1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 24.343,6m², ông T1 tự nguyện hỗ trợ cho bà U số tiền 200.000.000 đồng.

- Theo bà Phan Thị U trình bày:

Bà U là vợ ông Biện Việt Triều. Cha mẹ chồng bà là ông Biện Văn T1 và bà Lê Thị Tơ đã thống nhất ý kiến là tặng cho vợ chồng bà toàn bộ phần đất của gia đình đang sử dụng để vợ chồng bà canh tác lo cho gia đình. Mẹ chồng bà không có ký tên là do cán bộ xã nói cha chồng là ông T1 đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ nên chỉ cần cha chồng bà ký là được. Khi lập hợp đồng tặng cho thì cha chồng bà là ông Biện Văn T1 trực tiếp đến Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc lập hợp đồng và ký tên, được Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc chứng thực ngày 09/3/2017. Sau khi ký hợp đồng tặng cho, vợ chồng bà đã làm thủ tục và được chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ của ông T1 sang vợ chồng bà, hợp đồng tặng cho không có điều kiện nhưng vợ chồng bà vẫn cùng nuôi dưỡng cha mẹ chồng. Ngày 11/6/2022, chồng bà là ông Biện Việt Triều chết, bà và các con của bà vẫn nuôi dưỡng cha chồng bà. Hiện nay phần đất trên bà đã cho ông Bùi Văn C2 ở cùng địa phương thuê. Nhà bà đang ở là do vợ chồng bà cùng bỏ tiền ra với chị chồng là Biện Thị Bé Năm cất để ở và phụng dưỡng ông T1.

Đầu năm 2023, cha chồng bà và chị em bên chồng bà đã họp gia đình để đòi lại đất mà ông T1 đã cho vợ chồng bà trước đây. Bà không đồng ý theo yêu cầu của ông T1, yêu cầu giữ nguyên phần đất để mẹ con bà canh tác và tiếp tục phụng dưỡng ông T1; nếu không chấp nhận yêu cầu của ông T1, giữ nguyên phần đất cho bà thì bà tự nguyện hỗ trợ cho ông T1 300.000.000 đồng; Nếu chấp nhận yêu cầu của ông T1, yêu cầu trả số tiền công sức đóng góp, tôn tạo đất, nhà cửa, cây trồng

với số tiền 2.000.000.000 đồng.

- Theo ông *Bùi Văn C2* trình bày:

Hiện nay ông đang thuê phần đất đang tranh chấp giữa ông T1 với bà U, ông không yêu cầu gì trong vụ án này; nếu Tòa án giao đất cho ai thì ông sẽ tiếp tục thỏa thuận thuê đất với người đó. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử đến khi vụ án kết thúc.

- Tại Công văn số: 57/UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc trình bày:

Ngày 09/3/2017, Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc có tiếp nhận hồ sơ hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Biện Văn T1 với ông Biện Việt Triều và bà Phan Thị U. Sau khi công chức chuyên môn kiểm tra nội dung hợp đồng đầy đủ, đúng thông tin và đã đọc nội dung trong hợp đồng cho hai bên cùng nghe, hai bên nghe rõ và ký tên vào hợp đồng. Sau đó công chức chuyên môn đã in lời chứng thực, trình lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã ký và trả kết quả cho hai bên tham gia giao dịch. Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc xin không tham gia các phiên tòa liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Biện Văn T1. Hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Biện Văn T1 với ông Biện Việt Triều, bà Phan Thị U, thửa đất số 444, 445, 446, 447, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Sào Lưới A, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc ký chứng thực số: 36/2017, quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD ngày 09/3/2017.

Buộc bà Phan Thị U cùng các con là Biện Cát T4, Biện Cát T5 giao trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 24.343,6m² và tài sản trên đất cho ông Biện Văn T1.

Buộc ông Biện Văn T1 phải trả cho bà Phan Thị U số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 01/8/2023, bà Phan Thị U có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Ngày 02/8/2023, bà Biện Thị Thuý là người đại diện theo uỷ quyền của ông Biện Văn T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, không buộc ông T1 trả cho bà Phan Thị U số tiền 300.000.000 đồng cho rằng bà U bỏ vào xây cất nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Thị U, bà Biện Thị T2 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên toà:

Luật sư Ngô Đình Chiến phát biểu: Nguồn gốc đất là của ông T1 và bà Tơ, là tài sản chung của ông T1 và bà Tơ. Ông T1 lập hợp đồng tặng cho phần đất cho ông Triều và bà U không có ý kiến của bà Tơ (bà Tơ đã chết); khi còn sống bà Tơ không biết việc tặng cho này để thực hiện việc khiếu nại. Chữ ký trong hợp đồng tặng cho không phải của ông T1 vì ông T1 không biết chữ; nếu là chữ ký của ông T1 thì ông T1 cũng không có quyền định đoạt toàn bộ phần đất, vì có 1/2 là của bà Tơ; do đó, hợp đồng tặng cho vô hiệu. Bà U vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng đối với ông T1; ông T1 bệnh nằm viện bà U cũng không thăm, không nuôi. Hiện nay ông T1 cũng không còn phần đất nào khác để sinh sống, chỉ có phần đất đang tranh chấp là nguồn sống duy nhất; hiện trên phần đất còn có mộ bà Tơ (vợ ông T1) và ông Triều (con ông T1). Bà U cũng không có nhu cầu sử dụng phần đất này, vì từ khi ông Triều còn sống thì ông Triều và bà U cũng cho người khác thuê đến nay; do đó, yêu cầu của ông T1 là có căn cứ. Kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của ông T1, không chấp nhận kháng cáo của bà U; buộc bà U và các con của bà U giao trả phần đất tranh chấp lại cho ông T1, ông T1 đồng ý hỗ trợ cho bà U số tiền 300.000.000 đồng.

Bà T2 không có ý kiến tranh luận.

Luật sư Huỳnh Tấn Anh phát biểu: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Triều, bà U là có thực tế, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc; việc tặng cho có thống nhất của ông T1 và bà Tơ, nhưng chỉ có ông T1 ký tên trong hợp đồng tặng cho, bà Tơ biết việc tặng cho. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho có điều kiện là không căn cứ. Phía nguyên đơn cho rằng bà U vi phạm điều kiện nuôi dưỡng đối với ông T1 là không căn cứ, vì không có tài liệu gì chứng minh. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà U, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1; nếu chấp nhận yêu cầu của ông T1 buộc bà U giao trả lại phần đất thì yêu cầu buộc ông T1 giao lại cho bà U số tiền 1.500.000.000 đồng.

Bà U không có ý kiến tranh luận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị U, ông Biện Văn T1 (do bà T2 là người đại diện kháng cáo), sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Triều, bà U; không buộc ông T1 trả cho bà U số tiền 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Phan Thị U, bà Biện Thị T2 (là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Biện Văn T1), Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Phần đất tranh chấp ông T1 khởi kiện yêu cầu bà U trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là 24.343,6m², đất tọa lạc tại ấp Sào Lưới A, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời. Nguồn gốc đất trước đó là của cha mẹ của bà Lê Thị Tơ để lại cho vợ chồng ông T1 và bà Tơ, được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 đứng tên ngày 26/02/1996, diện tích 22.000m². Ngày 09/3/2017, ông T1 lập hợp đồng tặng cho vợ chồng người con trai út là ông Biện Việt Triều và bà Phan Thị U toàn bộ diện tích đất nêu trên. Hợp đồng tặng cho được Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc chứng thực, ông Triều và bà U đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai và được chỉnh lý biên động đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/5/2017. Ngày 01/3/2020 bà Lê Thị Tơ chết; đến ngày 09/7/2022 ông Triều chết. Sau khi ông Triều chết, đến tháng 01/2023 ông T1 phát sinh tranh chấp; đến ngày 02/02/2023, ông T1 khởi kiện cho rằng ông Triều và bà U tự ý giả mạo lập hợp đồng tặng cho đối với phần đất nêu trên, nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc bà U trả lại đất. Bà U không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông T1, vì phần đất này ông T1 và bà Tơ đã cho vợ chồng bà và ông Triều.

[2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Triều và bà U lập ngày 09/3/2017, hợp đồng thể hiện có ký tên ông T1, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời. Tại Công văn số 57/UBND ngày 15/5/2023 Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc xác định: *“Ngày 09/3/2017, Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc có tiếp nhận hồ sơ hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bên A là ông Biện Văn T1, sinh năm 1938 và bên B là ông Biện Việt Triều, sinh năm 1979, bà Phan Thị U, sinh năm 1985. Sau khi công chức chuyển môn kiểm tra nội dung hợp đồng đầy đủ, đúng thông tin và đã đọc nội dung trong hợp đồng cho hai bên cùng nghe, hai bên nghe rõ và ký tên vào hợp đồng. Sau đó công chức chuyên môn đã in lời chứng thực, trình lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã ký và trả kết quả cho hai bên tham gia giao dịch”*.

[3] Tại đơn khởi kiện của ông T1 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà T2 là người đại diện của ông T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 giữa ông T1 với ông Triều và bà U vô hiệu, buộc bà U trả lại đất, vì cho rằng ông Triều và bà U tự ý giả mạo lập hợp đồng tặng cho, ông T1 không có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Triều và bà U, chữ ký trong hợp đồng không phải do ông T1 ký, vì ông T1 không biết chữ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 giữa ông T1 với ông Triều và bà U, buộc bà U trả lại đất, vì cho rằng bà U vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng đối với ông T1. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 vừa xác định yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, vừa xác định yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho với cả hai lý do như đã nêu trên. Xét lời trình bày của bà T2 là có sự mâu thuẫn, không thống nhất với nhau.

[4] Qua thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 đứng tên thể hiện, tại đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/1993, ông T1 có ghi họ tên “Biện Văn T1” tại mục người đề nghị. Tại phiên tòa, bà T2 cho rằng tên Biện Văn T1 tại mục người đề nghị trong đơn xin cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất là do bà Lê Thị Tơ viết thay, nhưng bà T2 cũng không tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Do đó, trình bày của ông T1, bà T2 cho rằng ông T1 không biết chữ, nên không có ký tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là chưa có căn cứ. Đối với trình bày của bà T2 cho rằng bà U vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng đối với ông T1, thấy rằng: Tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không thể hiện về điều kiện nuôi dưỡng, đồng thời cũng không có văn bản, tài liệu nào thể hiện có việc thỏa thuận về điều kiện ông Triều và bà U nuôi dưỡng ông T1 và bà Tơ khi được tặng cho đất. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm ông T1 cũng trình bày từ khi bà U về làm dâu vẫn chăm sóc ông bình thường, không có đối xử ngược đãi đối với ông. Do đó, trình bày của bà T2 cho rằng bà U vi phạm về điều kiện nuôi dưỡng đối với ông T1 là chưa có căn cứ.

[5] Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 giữa ông T1 với ông Triều và bà U là có thực tế, được xác lập trên cơ sở tự nguyện; hình thức và nội dung hợp đồng thực hiện đúng quy định pháp luật, hợp đồng được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thới; ông Triều và bà U đã đăng ký kê khai và được chỉnh lý biên động đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/5/2017. Mặc dù hợp đồng tặng cho không có bà Tơ ký tên, nhưng thời điểm này bà Tơ và ông T1 sống chung với vợ chồng ông Triều và bà U, đến khi bà Tơ chết (ngày 01/3/2020) bà Tơ cũng không có ký kiến gì. Chỉ sau khi ông Triều chết (ngày 09/7/2022), đến tháng 01/2023 thì ông T1 mới phát sinh tranh chấp để yêu cầu bà U trả lại đất. Ông T1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu cũng như bà T2 là người đại diện của ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Triều và bà U, buộc bà U trả lại đất, nhưng đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T1 là chưa có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, khi ông T1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Triều và bà U, ông T1 và bà Tơ đang sống chung với ông Triều và bà U, ông Triều và bà U là người trực tiếp nuôi dưỡng ông T1 và bà Tơ. Hiện nay bà Tơ, ông Triều đã chết; ông T1 không còn sống chung cùng với bà U, bà U cũng không còn trực tiếp nuôi dưỡng đối với ông T1. Đối với ông T1, ngoài phần đất đã tặng cho hiện nay ông T1 cũng không còn phần đất nào khác, không còn tài sản hoặc nguồn thu nào để tự sinh sống; Về phía bà U, hiện nay đang nuôi dưỡng 02 con, ngoài phần đất được tặng cho cũng không còn phần đất nào khác hoặc tài sản để sinh sống và nuôi dưỡng 02 con. Do đó, để đảm bảo cho cuộc sống của ông T1 cũng như bà U và các con của bà U, nên cần buộc bà U giao lại cho ông T1 ½ diện tích đất là phù hợp.

[7] Theo biên bản xem xét thẩm định thể hiện trên phần đất tranh chấp hiện có mộ của bà Tơ (vợ ông T1), mộ ông Triều (con ông T1, chồng bà U), có căn nhà xây cất cơ bản đang thờ cúng bà Tơ và ông Triều; Đối với phần đất, hiện bà U chỉ quản lý sử dụng phần đất ở và phần đất vườn, còn lại phần đất trồng lúa bà U không trực tiếp quản lý canh tác mà cho ông C2 thuê từ khi ông Triều còn sống. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà U thống nhất giao lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông T1, nhưng yêu cầu ông T1 phải giao lại cho bà U số tiền 1.500.000.000 đồng; phía bà T2 là người đại diện của ông T1 chỉ đồng ý giao cho bà U số tiền bằng 700.000.000 đồng. Do các bên không thống nhất được số tiền

ông T1 phải giao lại cho bà U, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả chứng thư thẩm định giá để xem xét buộc ông T1 phải giao lại số tiền cho bà U, cụ thể:

- + Về quyền sử dụng đất có giá trị là 2.117.064.800 đồng, buộc ông T1 giao lại cho bà U số tiền tương ứng $\frac{1}{2}$ diện tích đất là 1.058.532.000 đồng (lấy tròn số).

- + Về cây trồng trên đất có giá trị là 71.995.000 đồng, buộc ông T1 giao lại cho bà U $\frac{1}{2}$ giá trị là 35.997.000 đồng (lấy tròn số).

- + Đối với căn nhà có giá trị là 805.248.000 đồng, sân xi măng có giá trị là 12.369.000 đồng: Đối với căn nhà, bà T2 cho rằng bà Biện Thu N đã bỏ ra 750.000.000 đồng để cất nhà cho ông T1 ở, bà T2 và ông Triều chỉ ra công để xây cất; bà U xác định vợ chồng bà bỏ ra 300.000.000 đồng để xây cất cùng với bà N. Thấy rằng, căn nhà cất năm 2020, giá trị căn nhà tại thời điểm thẩm định giá năm 2023 là 805.248.000 đồng. Quá trình sử dụng khấu hao tài sản, giá trị giảm xuống, giá trị căn nhà khi cất phải cao hơn so với giá trị tại thời điểm thẩm định giá năm 2023, cho nên việc bà U cho rằng có bỏ tiền ra để cùng với bà Thu Năm cất nhà là có cơ sở. Do đó, buộc ông T1 giao lại cho bà U số tiền 300.000.000 đồng là phù hợp.

- + Đối với sân xi măng là phần được xây dựng gắn việc xây cất căn nhà, chi phí xây dựng từ nguồn tiền bà N bỏ ra để xây cất nhà cho ông T1 ở, nên không buộc ông T1 giao lại cho bà U $\frac{1}{2}$ giá trị là phù hợp.

- + Đối với phần nhà mồ là 45.019.200 đồng, xét thấy phần nhà mồ có mộ của bà Tơ (vợ ông T1) và mộ ông Triều (chồng bà U) nên các bên cùng chịu khoản chi phí này, không buộc ông T1 phải giao lại $\frac{1}{2}$ giá trị cho bà U.

Như vậy, tổng số tiền buộc ông T1 phải giao cho bà U là 1.394.529.000 đồng.

[8] Đối với ông Bùi Văn C2 hiện nay đang quản lý sử dụng một phần đất trong diện tích đất tranh chấp do thuê của vợ chồng bà U, án sơ thẩm buộc bà U giao trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông T1 (trong đó có phần đất ông C2 đang thuê), nhưng không buộc ông C2 có nghĩa vụ cùng với bà U trả lại đất là có thiếu sót, không đảm bảo cho việc thi hành án; do đó cấp phúc thẩm buộc ông C2 có nghĩa vụ cùng với bà U và các con bà U trả lại cho ông T1 đối với phần đất mà ông C2 đang thuê để sử dụng là phù hợp.

[9] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 29.977.000 đồng, buộc ông T1 và bà U mỗi người phải chịu 14.988.500 đồng. Do ông T1 đã nộp xong toàn bộ số tiền chi phí tố tụng, nên buộc bà U phải trả lại cho ông T1 số tiền 14.988.500 đồng.

[10] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Phan Thị U, không chấp nhận kháng cáo của bà Biện Thị T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Biện Văn T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên là phù hợp.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị U, bà Biện Thị T2 phải chịu theo quy định.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Biện Thị T2 là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Biện Văn T1;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị U.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số:232/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Biện Văn T1.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Biện Văn T1 với ông Biện Việt Triều, bà Phan Thị U lập ngày 09/3/2017 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 24.343,6m² đất tọa lạc tại ấp Sào Lưới A, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Phan Thị U cùng các con bà U là Biện Cát T4, Biện Cát T5 giao trả lại cho ông Biện Văn T1 diện tích đất theo đo đạc thực tế 4.456,6m² (loại đất ở nông thôn và cây lâu năm); buộc bà Phan Thị U, Biện Cát T4, Biện Cát T5 và ông Bùi Văn C2 giao trả lại cho ông Biện Văn T1 diện tích đất theo đo đạc thực tế diện tích 19.887m² (loại đất trồng lúa); đất tọa lạc tại ấp Sào Lưới A, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng phân đất ngày 28/3/2023 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam).

Ông Biện Văn T1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Biện Văn T1 phải trả cho bà Phan Thị U số tiền 1.394.529.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 29.977.000 đồng, buộc ông Biện Văn T1 và bà Phan Thị U mỗi người phải chịu 14.988.500 đồng. Do ông T1 đã nộp xong toàn bộ số tiền chi phí tố tụng, nên buộc bà U phải trả lại cho ông T1 số tiền 14.988.500 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Biện Văn T1 được miễn chịu án phí. Bà Phan Thị U phải chịu 300.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Biện Thị T2, bà Phan Thị U mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 01/8/2023, bà U đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007165 và ngày 02/8/2023, bà T2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007177 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập