TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 48/2021/DS-PT
Ngày 02-02-2021
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Phượng Tường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 287/2020/TLPT-DS ngày 29/10/2020 về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2020/QĐ-PT ngày 11/11/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1943

Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Võ Thanh D, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: ấp X1, xã Y1, thành phố Z1, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 16/7/2020)

2. Bị đơn: Anh Đoàn Văn H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre

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

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1947 (có mặt)

- Chị Đoàn Thị T1, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1: Anh Nguyễn Chí H1, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: ấp X1, xã Y1, thành phố Z1, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020)

- Chị Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm 1988

- Chị Đoàn Thị C, sinh năm 1968

- Anh Đoàn Văn L, sinh năm 1974

Chị S, chị C, anh L có đơn xin xét xử vắng mặt

- Anh Đoàn Văn H2, sinh năm 1966

- Chị Đoàn Thị T2, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre

*Người đại diện theo ủy quyền của anh H2, chị T2:*Bà Trần Thị M (theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2019)

- Anh Phạm Văn C1, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của anh C1: Chị Nguyễn Huỳnh Ngọc Tr, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X2, xã Y2, huyện Z2, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2020)

- Chị Phạm Thị Thu Tr1, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của chị Tr1: Chị Trần Thị Cẩm T2, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: số 92, ấp X2, xã Y2, huyện Z2, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2020)

- Anh Mai Hoàng L1, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 5, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre

- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn C2– Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Văn X– Phó giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Trôm (theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020) (có mặt)

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ông Đoàn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị M, chị Phạm Thị Thu Tr1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn Ông Đoàn Văn T và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Trước đây, cha mẹ ông T có cho vợ chồng ông phần đất thuộc thửa số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9 m^2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre. Năm 2016, anh H (là con ruột ông T) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để vay vốn Ngân hàng. Do tin tưởng và nghĩ sau này anh H sẽ trả lại đất nên ông T đã ký hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất này cho anh H để anh H đứng tên, làm thủ tục vay vốn. Khi phát hiện anh H chuyển nhượng một phần đất cho chị Phạm Thị Thu Tr1 thì hai bên phát sinh tranh chấp.

Hiện nay, vợ, chồng ông T vẫn quản lý, sử dụng và có nhà trên đất. Ngoài phần đất này ra, vợ, chồng ông không còn nơi ở nào khác. Mặc khác, đây là tài sản chung của ông T và bà M trong thời kỳ hôn nhân nhưng chỉ có ông T ký tên vào hợp đồng tặng cho là không phù hợp. Tại biên bản hòa giải ngày 29/9/2017 (trong vụ án dân sự thụ lý số 213 ngày 12/9/2017 về việc tranh chấp quyền lối đi qua giữa Chị Đoàn Thị C với Anh Đoàn Văn H) anh H đã thừa nhận đất là của ông T, bà M. Khi vay vốn Ngân hàng, do ông T, bà M lớn tuổi không đủ điều kiện vay nên làm thủ tục sang tên cho anh H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế quyền quyết định đối với phần đất này là của ông T, bà M.

Nay ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa ông T với anh H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp cho anh H đối với phần đất nêu trên.

Ông T đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản làm căn cứ cho việc giải

quyết vụ án, không có khiếu nại và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng bị đơn Anh Đoàn Văn H trình bày:

Năm 2015, anh có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha là Ông Đoàn Văn T để vay vốn Ngân hàng. Việc này mẹ anh là Bà Trần Thị M và các anh, chị trong nhà đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Ông T đã thế chấp thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9 m^2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Giồng Trôm để vay số tiền 65.000.000 đồng. Do ông T lớn tuổi nên Ngân hàng cho vay ít, dẫn đến anh không đủ vốn để kinh doanh. Vì vậy, anh đã thỏa thuận với ông T để anh đứng tên quyền sử dụng đất để trực tiếp vay tiền. Theo thỏa thuận, hai bên ký hợp đồng tặng cho ngày 07/01/2016 nhưng mẹ và các anh, chị trong gia đình không ai biết. Năm 2016, anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng vay số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra, do cần tiền kinh doanh nên anh đã chuyển nhượng cho chị Phạm Thị Thu Tr1 một phần đất thuộc thửa đất trên với diện tích là 1.350 m^2. Để thực hiện chuyển nhượng, hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2018. Theo đó, chị Tr1 giao cho anh số tiền 600.000.000 đồng để anh trả nợ Ngân hàng và lấy sổ đỏ về để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Khi chuẩn bị cấm cọc đo đạc thì chị của anh là Chị Đoàn Thị T1 đứng ra ngăn cản, không đồng ý cho anh chuyển nhượng đất nên hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay, chị Tr1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, yêu cầu anh trả lại 600.000.000 đồng đã nhận trước đây và 100.000.000 đồng tiền lãi. Ngoài ra, anh còn nợ tiền vay của chị Tr1 là 68.000.000 đồng và chồng chị Tr1 là anh C1 số tiền 100.000.000, tổng cộng là 868.000.000 đồng. Anh đồng ý trả chị Tr1, anh C1 số tiền 850.000.000 đồng, còn lại 18.000.000 đồng anh không có khả năng trả. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, anh đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông T ngày 07/01/2016.

Đối với yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của ông T và yêu cầu độc lập của Bà Trần Thị M, Chị Đoàn Thị T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa anh với ông T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh H đứng tên thì anh H vắng mặt nên không có lời khai.

Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của Chị Đoàn Thị T2, Anh Đoàn Văn H2 là Bà Trần Thị M trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Phần đất thuộc thửa số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9 m^2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre

là tài sản chung của bà và ông T nhưng chỉ có ông T ký tên trong hợp đồng tặng cho là không đúng quy định. Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa ông T với anh H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp cho anh H đối với phần đất nêu trên.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không có khiếu nại và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Theo đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập của Chị Đoàn Thị T1 là Anh Nguyễn Chí H1 trình bày:

Vào ngày 20/7/2003, cha, mẹ chị T1 là Ông Đoàn Văn T và Bà Trần Thị M có làm tờ chia đất cho các con. Theo đó, chị T1 được chia một phần đất có chiều ngang 8m x dài 15m = 120m^2, thuộc một phần thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre. Năm 2016, vì tin tưởng và muốn tạo điều kiện cho anh H vay vốn Ngân hàng nên ông T đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9 m^2 cho anh H, thực tế quyền ông T, bà M vẫn quản lí, sử dụng đất. Do làm ăn thua lỗ nên anh H tự ý đo đạc để chuyển nhượng một phần diện tích đất cho chị Phạm Thị Thu Tr1. Chị T1 phát hiện, không đồng ý đo đạc vì trên phần đất này có nhà của ông T, bà M và nhà của chị T1. Nay chị T1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa ông T với anh H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp cho anh H đối với phần đất nêu trên.

Chị T1 đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không có khiếu nại và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Đoàn Văn L, Chị Đoàn Thị C có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng có lời khai:

Anh, chị là con của ông T, bà M. Phần đất diện tích 2.602,9 m^2, thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, do anh H đứng tên quyền sử dụng đất có nguồn gốc của bà nội cho ông T, bà M. Ông T, bà M đã ở trên phần đất này từ xưa đến nay. Việc ông T ký hợp đồng tặng cho phần đất trên cho anh H thì anh, chị không biết. Đối với việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với anh H và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H thì anh, chị không có ý kiến cũng như tranh chấp gì do anh, chị đã được chia đất xong nên không còn liên quan gì đến phần đất còn lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Thị Hồng S có đơn yêu

cầu giải quyết vắng mặt nhưng có lời khai:

Chị là vợ anh H, việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với anh H thì chị không có ý kiến và không có tranh chấp gì. Chị có nghe nói phần đất thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 21, ông T có ra Ủy ban nhân dân xã ký tên sang sổ cho anh H nhưng cho mượn hay cho luôn thì không biết. Phần đất này hiện do anh H đứng tên quyền sử dụng. Chị đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa ông T với anh H và đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H với phần đất nêu trên.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, ngĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thu Tr1 là Chị Trần Thị Cẩm T2 trình bày:

Hiện nay chị Tr1 có làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm thi hành án đối với Anh Đoàn Văn H các bản án, quyết định sau: Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 03/2019/QĐST-DS ngày 21/01/2019 về việc anh H, Chị S có trách nhiệm liên đới trả cho chị Tr1 số tiền 68.000.000 đồng; Bản án số 138/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 buộc anh H trả cho chị Tr1 số tiền 850.000.000 đồng. Nếu anh H trả tiền cho chị Tr1 thì chị Tr1 đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa ông T với anh H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9 m^2 theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nếu anh H không trả tiền thì chị Tr1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do việc tặng cho đất giữa ông T với anh H phù hợp với quy định pháp luật và đây là tài sản duy nhất của anh H để đảm bảo thi hành án.

Chị Tr1 đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không có khiếu nại và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Anh Phạm Văn C1 là Chị Nguyễn Huỳnh Ngọc Tr vắng mặt nhưng có lời khai:

Hiện nay anh C1 có yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm thi hành án đối với Anh Đoàn Văn H bản án số 132/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 về việc buộc anh H trả cho anh C1 số tiền 102.490.000 đồng. Nếu anh H trả tiền cho anh C1 thì anh C1 đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa ông T với anh H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9 m^2 theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nếu anh H không trả tiền thì anh C1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì đây là tài sản duy nhất của anh H để

đảm bảo thi hành án.

Anh C1 đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không có khiếu nại và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Hoàng L1 trình bày:

Hiện nay anh có yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm thi hành án đối với Anh Đoàn Văn H bản án số 141/2017/DS-ST ngày 05/12/2017 về việc buộc anh H trả cho ông số tiền 66.950.000 đồng. Nếu anh H trả tiền cho anh thì anh đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa ông T với anh H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9 m^2 theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nếu anh H không trả tiền thì anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì đây là tài sản duy nhất của anh H để đảm bảo thi hành án.

Anh đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không có khiếu nại và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre là ông Hồ Văn Xvắng mặt nhưng có ý kiến:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H thực hiện theo đúng trình tự quy định pháp luật nên Sở Tài nguyên và Môi trường không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với anh H và không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9m^2, tại xã Y, huyện Z theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đoàn Văn T và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Trần Thị M, Chị Đoàn Thị T1 với Anh Đoàn Văn H về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Theo đó, hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa ông T với anh H đối với phần đất có diện tích 1.285,2m^2 (trong đó có 115m^2 đất ở và 1.170,2m^2 đất trồng cây lâu năm), ông T, bà M được quyền sử dụng diện tích đất này. Anh H được quyền sử dụng diện tích 1.187,7m^2 (trong đó có 115m^2 đất ở và 1.057,7m^2 đất

trồng cây lâu năm). Ghi nhận ông T, bà M không yêu cầu anh H hoàn trả giá trị cây trồng, công trình kiến trúc gắn liền với phần đất anh H có quyền sử dụng; Không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà M, chị T1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ 21, diện tích 2.602,9m^2.

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

Ngày 03/8/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thu Tr1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/8/2020, nguyên đơn Ông Đoàn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị M kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn Anh Đoàn Văn H vắng mặt nên không có lời trình bày tại tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị M và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thu Tr1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, bị đơn Anh Đoàn Văn H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lí do nên Tòa án xét xử vắng mặt anh H là phù hợp với quy định pháp luật.

Về nội dung: Thửa đất 282, tờ bản đồ 21, diện tích 2.602,9m^2 là tài sản chung của ông T, bà M nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 không có chữ ký của bà M. Đồng thời, trên thửa 282 có tài sản là nhà của ông T, bà M, chị T1 nên hợp đồng tặng cho vô hiệu ngay từ khi xác lập. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H cấp ngày 28/01/2016 đối với thửa 282.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn Ông Đoàn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị M, chị Phạm Thị Thu Tr1. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn Anh Đoàn Văn H vắng mặt không có lí do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh H.

[2] Ông Đoàn Văn T, Bà Trần Thị M thống nhất diện tích đất 2.602,9m^2, thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre là tài sản do cha mẹ ông T để lại cho vợ, chồng ông, bà. Ngày 07/01/2016, ông T lập hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất này cho con trai là anh H. Ngày 28/01/2016, anh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, người trược tiếp quản lí, sử dụng và hưởng hoa lợi là ông T, bà M; ngoài ra, chị T1 cũng sử dụng một phần để cất nhà ở. Năm 2018, ông T, bà M phát hiện anh H chuyển nhượng cho chị Phạm Thị Thu Tr1 một phần trong diện tích đất nêu trên nên phát sinh tranh chấp. Ông T, bà M, chị T1 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho ngày 07/01/2016 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H. Anh C1, chị Tr1, anh Lam không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho do phần đất nêu trên là tài sản duy nhất của anh H để đảm bảo thi hành án.

[3] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa Ông Đoàn Văn T với Anh Đoàn Văn H:

Ông T thừa nhận ông đã tự nguyện ký hợp đồng ngày 07/01/2016 với nội dung tặng cho anh H toàn bộ diện tích đất 2.602,9m^2, thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 21. Diện tích đất này là tài sản chung của ông T và bà M nhưng hợp đồng không thể hiện quyền định đoạt của bà M. Bà M cho rằng đến khi chị Tr1 dẫn người đến đo đạc thì bà mới biết ông T đã lập hợp đồng tặng cho và hiện tại anh H đứng tên quyền sử đất (BL432). Lời trình bày của bà M là không có cơ sở. Bởi lẽ, ngày 12/9/2017, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã thụ lý vụ án dân sự về "Tranh chấp quyền về lối đi qua" giữa nguyên đơn Chị Đoàn Thị C (con gái bà M) với bị đơn Anh Đoàn Văn H; bà M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và nội dung vụ án đã thể hiện anh H là người đứng tên quyền sử dụng đất. Khi biết sự việc, bà M không khiếu nại hay tranh chấp gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M cho rằng biết anh H đứng tên quyền sử dụng đất nhưng nghĩ rằng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên chờ anh H trả tất nợ sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M. Như vậy, bà M đã mặc nhiên thừa

nhận việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H.

Ông T, bà M cho rằng chỉ cho anh H mượn đất để vay vốn Ngân hàng và sau này anh H sẽ trả lại đất. Tuy nhiên, ông, bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận này.

Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 giữa ông T với anh H là đúng với quy định pháp luật. Mặc dù ông T và anh H cùng tự nguyện thống nhất hủy hợp đồng tặng cho đối với diện tích đất trên. Tuy nhiên, diện tích đất 2.602,9m^2, thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 21 do anh H đứng tên là tài sản duy nhất để đảm bảo thi hành án đối với các quyết định thi hành án số 939/QĐ-CCTHADS ngày 25/02/2019, 611/QĐ-CCTHADS ngày 02/01/2020, 612/QĐ-CCTHADS ngày 02/01/2020, 1425/QĐ-CCTHADS ngày 14/5/2018 nên việc hủy hợp đồng tặng cho trên sẽ ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của người thứ ba.

Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho là đúng quy định pháp luật nhưng lại chấp nhận hủy một phần hợp đồng với lí do sau khi anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà M vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng, hưởng hoa lợi; ông T, bà M là người cao tuổi, chị T1 là cá nhân thuộc diện hộ nghèo, ngoài nhà và đất này ra không còn nhà đất nào khác để ở là không có căn cứ pháp luật. Trong vụ án này, các bên đương sự chỉ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, không tranh chấp với anh H về tài sản của mình trên phần đất tranh chấp. Như vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định vấn về hoàn cảnh, tài sản trên đất để tuyên hủy một phần hợp đồng là chưa phù hợp.

[4] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà M, chị T1 đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9m^2 do anh H đứng tên quyền sử dụng: Trên cơ sở của hợp đồng tặng cho, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H đúng trình tự quy định của pháp luật. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu này của ông T, bà M, chị T1.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà M; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Tr1. Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T nên ông T có nghĩa vụ nộp chi phí đo đạc, định giá, trích sao hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận là 5.475.000 đồng. Ông T đã nộp xong.

[7] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu độc lập của Bà Trần Thị M, Chị Đoàn Thị T1 không được chấp nhận nên ông T, bà M, chị T1 phải chịu án phí. Tuy nhiên, do ông T, bà M là người cao tuổi, chị T1 là cá nhân thuộc hộ nghèo, cận nghèo và có đơn xin miễn, giảm án phí nên được miễn toàn bộ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T, bà M là người cao tuổi nên được miễn. Kháng cáo của chị Tr1 được chấp nhận nên chị Tr1 không phải nộp án phí, hoàn trả cho chị Tr1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm. Cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đoàn Văn T, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị M, Chị Đoàn Thị T1 đối với Anh Đoàn Văn H về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đoàn Văn T và yêu cầu độc lập của Bà Trần Thị M, Chị Đoàn Thị T1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp cho Anh Đoàn Văn H đối với thửa đất 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.602,9m^2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá, trích sao hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng cộng là 5.475.000đ (Năm triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Ông Đoàn Văn T có nghĩa vụ nộp và đã nộp xong.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Văn T, Bà Trần Thị M, Chị Đoàn Thị T1 được miễn nộp toàn bộ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn T, Bà Trần Thị M được miễn nộp toàn bộ. Hoàn trả cho chị Phạm Thị Thu Tr1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002384 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Trường hợp bản án 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương