

Bản án số: 69/2023/DS-PT

Ngày: 01-3-2023

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: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Trần Văn Sung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 368/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà C, ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Văn T, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà I, ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hồ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà và ông Hồ Văn T sống với nhau như vợ chồng ở Bình Thuận được 22 tháng thì ông T về Hòa Lợi sống còn bà về Bình Phước sống với mẹ ruột. Thời gian sau ông T lên Bình Phước sống chung với gia đình bà, ông bà đi đi về về ở xã H, đến năm 2018 thì ông T không cho bà về nhà ông T nữa nên ông bà mới chính thức chia tay. Bà và ông T không có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật.

Vào năm 2017, ông T có làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 25, diện tích 500,1m², tọa lạc tại ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre. Sau khi chia tay ông T lấy lại phần đất này không cho bà quản lý sử dụng nên bà đã nhiều lần nhờ chính quyền hòa giải nhưng không thành.

Khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 2017 là do ông T đi làm tại UBND xã H và có kêu bà ký tên vào hồ sơ, có đo đạc và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017. Bà có bỏ tiền ra thuê kobe đắp đất cấp rãnh để chống sạt lở.

Bà khởi kiện yêu cầu ông T hoàn trả giá trị đất cho bà đối với phần đất diện tích 500,1 m² theo giá của Hội đồng định giá huyện T đã định. Trước đây bà yêu cầu trả đất nhưng khi Tòa án khảo sát thực tế phần đất tranh chấp ông T và gia đình ngăn cản không cho Tòa án tiến hành khảo sát, đo đạc và định giá nên bà nghĩ mình không thể về cất nhà ở được nên thay đổi yêu cầu xin nhận giá trị đất. Bà không yêu cầu tiền thuê kobe đắp đất.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T bà không đồng ý vì hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất là ông T tự nguyện làm không có ai ép buộc.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Hồ Văn T trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu của bà L vì tài sản này là của cha mẹ cho ông và bà D. Ông và bà D ly hôn vào năm 2017 nhưng chưa chia cho bà D và các con. Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L là ông tự làm và cán bộ địa chính xã làm thủ tục chuyển về Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L với điều kiện bà L phải làm vợ ông suốt đời. Ông và bà L không có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Nay ông chỉ đồng ý cho bà L 20.000.000 đồng.

Ông phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị L vào năm 2017 với lý do bà L không giữ lời hứa làm vợ ông suốt đời, không làm tròn bổn phận làm vợ. Phần đất này cấp cho hộ trong đó

có bà D nhưng ông lén làm thủ tục chuyển quyền cho bà L không có sự đồng ý của bà D nên không đúng quy định của pháp luật.

Phần đất ông được cha mẹ cho có tổng diện tích 2.000 m². Ông và bà D không có tạo lập thêm phần đất nào khác. Khi ông và bà D ly hôn có thỏa thuận tài sản để lại cho hai con nhưng ông lén làm thủ tục cho bà L 500,1m² do ông sợ sau này con của ông không cho bà L ở.

Vào năm 2017 ông có nhu cầu vay tiền nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp hộ nên không vay được ông mới làm thủ tục chuyển sang cấp cho cá nhân và làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L phần đất trên.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá khi đến phần đất bà L yêu cầu ông và gia đình ngăn cản vì không đồng ý yêu cầu của bà L phần đất này là của ông được cha mẹ cho. Ông không đồng ý đo đạc thực tế phần đất tranh chấp. Ông đồng ý phần đất cho L là 500,1m². Ông không đồng ý kết quả định giá của Hội đồng định giá vì phần định giá do bà L yêu cầu ông không đồng ý cho định giá. Ông không khiếu nại cũng không yêu cầu định giá lại.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Hồ Văn T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L giá trị đất là 465.686.300 (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn ba trăm) đồng.

Ông Hồ Văn T được quản lý sử dụng diện tích 500,1m², thửa 433, tờ bản đồ số 25, ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phần đất có diện tích diện tích 500,1m², thửa 433, tờ bản đồ số 25, ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre vào năm 2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2022 bị đơn ông Hồ Văn T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Ông T cho rằng bản án sơ thẩm tuyên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, ông yêu cầu hủy

hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn T, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn T;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 25, diện tích 500,1m², tọa lạc tại ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre. Thửa đất trên bà Nguyễn Thị L nhận tặng cho từ ông Hồ Văn T theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 20/9/2017. Đến ngày 05/10/2017, bà Nguyễn Thị L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung:

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T không cho bà L sử dụng nên bà L khởi kiện yêu cầu trả lại thửa đất số 433, tờ bản đồ số 25 bằng giá trị theo giá của Hội đồng định giá đã định. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông cho rằng ông tặng cho bà L thửa đất số 433 với điều kiện bà L phải chung sống với ông suốt đời. Hiện tại bà L không còn chung sống với ông T nên ông T không đồng ý giao thửa đất số 433 cho bà L. Hơn nữa, ông T cho rằng thửa đất số 433 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nhưng ông T tự ý lập hợp đồng tặng cho bà L là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà D (vợ đã ly hôn). Do đó, ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/9/2017.

[3] Xét giá trị pháp lý hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/9/2017 giữa ông T và bà L có chứng thực đúng quy định theo Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho cũng đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Ông T là chủ sử dụng thửa đất số 433 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình tố tụng, ông T cũng thừa nhận việc ông ký hợp đồng tặng cho bà L là tự nguyện, không bị ép buộc. Ông T cho rằng ông tặng cho bà L thửa đất số 433 là có điều kiện làm vợ ông suốt đời, tuy nhiên nội dung trong hợp đồng tặng cho và các tài liệu kèm theo hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất không thể hiện điều kiện tặng cho, cũng không được bà L thừa nhận việc tặng cho thửa đất số 433 là có điều kiện.

Ngoài ra, ông T còn yêu cầu xem xét lại hợp đồng tặng cho làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người vợ đã ly hôn của ông là bà Nguyễn Thị Diễm . Xét thấy, trong hồ sơ vụ án có Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 174/2017/QĐST-HNGĐ ngày 10/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú đối với sự thỏa thuận về tài sản chung thể hiện nội dung *“Chị Nguyễn Thị D1 và anh Hồ Văn T trình bày không có nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết”*. Căn cứ vào nội dung trên của Quyết định, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông T là đúng quy định pháp luật, bà D1 không có quyền sử dụng hay định đoạt đối với thửa 433 nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D1 như ông T trình bày.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L là có căn cứ. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú.

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

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hồ Văn T phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú.

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Hồ Văn T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa 433, tờ bản đồ số 25, diện tích 500,1m², tọa lạc tại ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre là 465.686.300 đồng (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Hồ Văn T được quản lý, sử dụng thửa đất số 433, tờ bản đồ số 25, diện tích 500,1m², tọa lạc tại ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn T đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 25, diện tích 500,1m², tọa lạc tại ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre theo quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp Q, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre vào năm 2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng là 1.420.000 đồng (Một triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng) ông Hồ Văn T phải chịu. Bà Nguyễn Thị L đã nộp xong, ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 1.420.000 đồng (Một triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

4. Về án phí

4.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Hồ Văn T phải chịu án phí là 23.284.000 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Ông Hồ Văn T phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004309 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 7.800.000 đồng (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005219; 0005220 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Hồ Văn T phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007415 ngày 19/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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 và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng