

Bản án số: 01/2024/DS-PT
Ngày: 02-01-2024
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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vượng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;
Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/12/2023 và 02/01/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 276/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự - tặng cho quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 416/2023/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Nguyễn Văn A, sinh năm 1953.

1.2. Nguyễn Thị B, sinh năm 1957.

1.3. Nguyễn Văn K, sinh năm 1981.

1.4. Nguyễn Văn D, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Nguyễn Văn Bé H, sinh năm 1975.

Hộ khẩu thường trú: Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Cụm D, Số A, ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Phan Thị T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Cụm D, Số A, ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Lê Thị Duyên N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Đường C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Lê Thị Bích L, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn D là nguyên đơn trong vụ án.

(Ông A, bà B, anh K, anh D, chị N có mặt tại phiên toà, anh H, chị T, chị L vắng mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn: Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn K và Nguyễn Văn D (cùng ủy quyền cho anh Trần Thái H1) trình bày:

Trong gia đình với nhau nên ngày 27/5/2021, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn D có thỏa thuận tặng cho anh Nguyễn Văn Bé H thửa đất số 256, tờ bản đồ số 18, diện tích 247m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn 86,3m², đất cây lâu năm 160,7m² do hộ ông Nguyễn Văn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên thỏa thuận miệng là sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh B1 H xong thì anh B1 H có trách nhiệm nuôi dưỡng, chăm sóc ông A và bà B, thờ cúng ông bà và giữ gìn đất hương hỏa của gia đình không được chuyển nhượng. Ngày 27/5/2021 ông A, bà B, anh K và anh D đã ra công chứng làm thủ tục tặng cho và sang tên thửa đất trên cho anh B1 Hai xong.

Sau khi có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Bé H không thực hiện theo thỏa thuận, không quan tâm chăm sóc, nuôi dưỡng ông A và bà B mà còn đem giấy đi vay nợ bên ngoài, chủ nợ đến nhà đòi làm ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình ông A.

Khi thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất, chỉ thực hiện trên giấy tờ, không có giao đất. Hiện nay trên thửa đất số 256 có 02 ngôi nhà: Ngôi nhà thứ nhất là của ông A và bà B cất năm 2010, kết cấu khung bê-tông cốt thép, vách tường, nền bê-tông lót gạch men, cửa kéo sắt, mái tole sóng vuông; Ngôi nhà thứ hai là của anh K cất năm 2018, kết cấu khung bê-tông cốt thép, vách tường, nền bê-tông lót gạch men, cửa kéo sắt, mái tole sóng vuông. Anh Bé H không có nhà và cũng không có ở trên đất.

Nay ông A, bà B, anh K và anh D (cùng ủy quyền cho anh H1) yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa ông A, bà B, anh K, anh D và anh B1 Hai đối với thửa đất 256, tờ bản đồ số 18, diện tích 247m² (đo đạc thực

tế 262.6m² trong phạm vi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 theo sơ đồ đo đạc ngày 01/11/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C), mục đích sử dụng đất ONT 86,3m², đất CLN 160,7m².

Nguyên đơn thống nhất sơ đồ đo đạc ngày 01/11/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, bị đơn Nguyễn Văn Bé H trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 18 là của ông bà nội cho cha mẹ là ông A và bà B. Nên hộ ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/12/2013. Sau đó, hộ ông A tự nguyện tặng cho lại anh Bé H. Nay anh B1 H đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để trả về hộ ông A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Bé H thống nhất sơ đồ đo đạc ngày 01/11/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Quá trình thu thập chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Duyên N trình bày:

Chị N không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn do diện tích đất nêu trên là đất của anh Bé H. Anh Bé H đã sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên để làm tin để vay tiền của chị N và hiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa của chị N với ông Bé H đang được giải quyết cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất này là tài sản bảo đảm để anh Bé H thực hiện việc trả nợ cho chị N. Tuy nhiên, hiện nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên đối với anh Bé H là không phù hợp. Các nguyên đơn khởi kiện anh B1 H là để giúp anh Bé H trốn tránh việc trả nợ cho chị N.

Để đảm bảo cho việc thi hành án của vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản của chị N với anh Bé H thì chị N đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của các đồng nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị T: Không có văn bản ý kiến gửi (nộp) cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Bích L trình bày: Chị L có đơn đề nghị được vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 và khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 96 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 457 và Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 167, 168,

188 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021, giữa ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn D với anh Nguyễn Văn Bé H đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 18, diện tích 247m² (đo đạc thực tế 262.6m² trong phạm vi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 theo sơ đồ đo đạc ngày 01/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C), mục đích sử dụng đất ONT 86,3m², đất CLN 160,7m².

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.753.290 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu (nguyên đơn đã nộp và chi xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông A và bà B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

Anh D1 và anh K phải liên đới chịu tiền án phí 300.000 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011367 ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, anh D1 và anh K đã nộp xong tiền án phí.

Trả lại cho anh Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011368 ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 29/6/2023, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn D trình bày: Việc tặng cho QSDĐ là có điều kiện để cho anh H nuôi cha mẹ, không phải cho luôn vì trên đất có căn nhà của ông A và nhà của anh K, nên yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ.

+ Chị Lê Thị Duyên N trình bày: Chị N không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ, vì anh H vay tiền của chị N và sử dụng giấy chứng nhận QSDĐ để bảo đảm nợ vay.

Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến xét xử tại phiên tòa Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Thửa 256, tờ bản đồ số 18, diện tích 247m², trong đó 86,3m² đất ONT, 160,7m² đất CLN, hiện do anh Bé H đứng tên đã được Tòa án nhân thành phố C áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản số 20/2022/TLST-DS ngày 09/02/2022, nhưng cấp sơ thẩm vẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, cần thiết phải hủy án để cấp sơ thẩm xem xét lại, do hủy án nên không xem xét kháng cáo.

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 tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hộ Nguyễn Văn A (các thành viên gồm ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn D) khởi kiện anh Nguyễn Văn Bé H về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ, Tòa nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật. Hộ ông A kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. anh H, chị T, chị L được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông A để lại cho vợ chồng ông A, bà B diện tích 247m² (gồm diện tích 86,3m² ONT và 160,7m² CLN), thửa 256, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông A ngày 03/12/2013, đất tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Nay anh H đã được cấp giấy chứng nhận ngày 21/6/2021.

Ngày 27/5/2021, hộ ông A với anh H lập hợp đồng tặng cho QSDĐ đối với toàn bộ thửa đất 256. Hợp đồng được các bên cùng có mặt ký kết tại Phòng C. Theo nội dung hợp đồng thể hiện như sau: Bên tặng cho là ông A, bà B, anh K, anh D, bên được tặng cho là anh H. Tại phòng Công chứng ông A, anh K, anh D đã nghe Công chứng viên đọc nội dung hợp đồng, tuy nhiên do ông A, anh K, anh D không biết chữ, nên công chứng viên chỉ định ông Huỳnh Văn H2 làm người làm chứng cho việc xác lập hợp đồng, ông H2 cũng đã đọc lại cho các đương sự này nghe đồng ý toàn bộ nội dung và cùng điểm chỉ vào hợp đồng. Nay ông A thừa nhận tại phòng công chứng có một người đứng ra đọc hợp đồng nhưng ông không nhớ tên. Đối với bà B, anh H thì tự đọc đồng ý ký tên vào hợp đồng. Như vậy việc tặng cho QSDĐ đã được các bên tự nguyện thỏa thuận phù hợp quy định của pháp luật, diện tích đất tặng cho là toàn bộ thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận, hợp đồng thực hiện công chứng cùng ngày 27/5/2021 đúng thủ tục theo quy định của pháp luật. Hiện tại anh H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên hợp đồng đã thực hiện hoàn thành.

Hộ ông A cho rằng việc tặng cho QSDĐ với điều kiện là anh H phải có trách nhiệm nuôi dưỡng, chăm lo cho ông A, bà B và thờ cúng ông bà không được chuyển

nhượng cho người khác, nhưng theo nội dung hợp đồng được công chứng 3523 quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2021 của Phòng C hoàn toàn không thể hiện nội dung thỏa thuận nêu trên. Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm thì ông A trình bày do vợ chồng ông A lớn tuổi nên không thể thế chấp giấy chứng nhận cho Ngân hàng để vay tiền, nên tặng cho QSDĐ cho anh H là để anh H sử dụng vay tiền làm ăn, như vậy cho thấy việc tặng cho là có mục đích sử dụng tài sản để làm kinh tế gia đình. Nay các nguyên đơn khởi kiện chỉ yêu cầu hủy hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu này theo quy định nhưng do hộ ông A không cung cấp được chứng cứ chứng minh hợp đồng tặng cho có điều kiện. Vì vậy kháng cáo của hộ ông A là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Việc chị N tranh chấp với anh H về hợp đồng vay tài sản, quá trình giải quyết vụ án chị N có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa QSDĐ thửa số 256 để bảo đảm thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông A, bà B, anh K, anh D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án hợp đồng vay tài sản theo quy định (vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 20/2022/TLST-DS ngày 09/02/2022 của Tòa án nhân thành phố C).

[4] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp nên không chấp nhận.

Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, bà B, anh K và anh D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí phúc thẩm: Ông A, bà B là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí là phù hợp nên chấp nhận. Anh K và anh D phải án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 96 và Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 457 và Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B, anh

Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn D về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021, giữa ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn D với anh Nguyễn Văn Bé H đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 18, diện tích 247m² (đo đạc thực tế 262.6m² trong phạm vi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 theo sơ đồ đo đạc ngày 01/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C), mục đích sử dụng đất ONT 86,3m², đất CLN 160,7m².

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.753.290 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu (nguyên đơn đã nộp và chi xong).

5. Về án phí:

Ông A và bà B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Anh D1 và anh K phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011367 ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, anh D1 và anh K đã nộp xong tiền án phí.

Trả lại cho anh Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011368 ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Dũng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc của anh D theo biên lai thu số 0012513 ngày 04/7/2023 là 300.000 đồng, được trừ vào tiền án phí phúc thẩm.

Anh K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc của anh K theo biên lai thu số 0012514 ngày 04/7/2023 là 300.000 đồng, được trừ vào tiền án phí phúc thẩm.

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 Điều 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;
- Các đương sự;
- Tòa án TP. Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP. Cao Lãnh;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Vạng