

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 127/2021/DS-PT.

Ngày: 27 - 12 - 2021.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tặng
cho, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thanh.
Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Phương Lan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2021, về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152A/2021/QĐPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thái A, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người giám hộ của nguyên đơn: Bà Thái B, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái B: Ông Nguyễn T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số Q, đường B, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Thái N, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái N: Luật sư Nguyễn C – Công ty luật B, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2.2 Bà Đỗ A, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

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

- Ông Trần D, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Khu vực 2, phường 1, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Tạm trú: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Nguyễn L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu vực 2, phường 1, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Tạm trú: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

- Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê K – Chủ tịch.

Địa chỉ: Ấp 1, thị trấn Vĩnh Viễn, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bà Thái B.

5. *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Thái A có người giám hộ là bà Thái B trình bày: Nguồn gốc căn nhà, đất đang tranh chấp ông Thái A mua của Công ty H&B vào năm 2009, ngày 12/5/2009 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01116 do ông Thái A đứng tên. Sau khi được cấp giấy thì ông Thái A không trực tiếp ở trong căn nhà mà cho các con mượn nhà để kinh doanh buôn bán. Trước đây, lúc anh Thái N chưa có vợ thì sống cùng ông Thái A ở ấp A, thị trấn V. Trong thời gian sống cùng ông A, do anh N cần vốn làm ăn nên ông A có nhiều lần ký thủ tục bảo lãnh cho anh N vay tiền Ngân hàng. Đến ngày 22/3/2016, anh N lợi dụng lòng tin và tình thân không minh mẫn của ông A nên đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản nhà, đất cho anh N; việc ký hợp đồng tặng cho là trái với ý muốn của ông A. Đến năm 2017, ông A mới biết nhà, đất này đã sang tên qua cho anh N nên phát sinh tranh chấp. Trong thời gian chờ Tòa án giải quyết tranh chấp, anh N đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất lại cho ông Trần D nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/3/2016 giữa ông Thái A với anh Thái N. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất lập ngày 19/5/2020 giữa ông Trần D với anh Thái N. Đồng thời yêu cầu anh Thái N, chị Đỗ A, ông Trần D phải trả lại đất và căn nhà gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01116 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 12/5/2009 do ông Thái A đứng tên.

Bị đơn anh Thái N trình bày: Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc căn nhà, đất đang tranh chấp của cha anh là ông Thái A. Vào ngày 22/3/2016, ông Thái A ký hợp đồng tặng cho anh toàn bộ tài sản là phần đất có diện tích 100,8m² thuộc thửa 1001, loại đất ở tại nông thôn; trên phần đất có căn nhà ở cấp 4 với kết cấu 01 trệt, 01 lửng, 01 lầu, mái lợp tol sóng vuông, khung bê tông cốt thép, vách tường, nền lót gạch Ceramic, diện tích xây dựng 100,2m², diện tích sử dụng 168,24m²; tọa lạc tại ấp B, xã V (nay là thị trấn V), huyện L, tỉnh Hậu Giang. Việc ông A ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/3/2016 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc và không có sự nhầm lẫn gì; ông Thái A cũng không có đưa ra điều kiện gì về việc tặng cho. Đến ngày 31/3/201, đã thực hiện thủ tục sang tên cho anh theo quy định; anh đã nhận nhà và đất. Ngày 19/5/2020 anh đã chuyển nhượng phần tài sản được tặng cho cho ông Trần D, hợp đồng được công chứng theo quy định nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 19/5/2020 giữa anh với ông Trần D.

Bị đơn chị Đỗ A trình bày: Chị thống nhất với ý kiến và yêu cầu của chồng chị là anh Thái N. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần D trình bày: Ngày 19/5/2020, ông có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất diện tích 100,8m² tại thửa 1001 và căn nhà ở cấp 4, 01 trệt, 01 lửng, 01 lầu như anh N trình bày. Giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng), ông đã giao trước 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) cho anh N và anh N cũng đã giao nhà, đất cho ông sử dụng; còn lại 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), khi thực hiện thủ tục sang tên theo quy định thì ông giao cho anh N. Sau khi hợp đồng được công chứng ông có liên hệ với cơ quan Nhà nước thực hiện thủ tục sang tên thì biết việc tranh chấp giữa ông Thái A với ông Thái N. Nay ông yêu cầu anh Thái N tiếp tục thực hiện hợp đồng; yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/5/2020 giữa ông với anh Thái N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn L trình bày: Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của của chồng bà là ông Trần D. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn T1 trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01116 ngày 12/5/2009 do ông Thái A đứng tên; xác nhận tặng cho anh Thái N ngày 31/3/2016 là đảm bảo theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 22/3/2016 giữa ông Thái A với anh Thái N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần D về việc yêu cầu anh Thái N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất.

3. Ghi nhận sự tự nguyện giữa anh Thái N và ông Trần D về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 19/5/2020 đối với phần đất có diện tích 100,8m² loại đất ở tại nông thôn; trên đất có một căn nhà ở cấp 4, 01 trệt, 01 lửng, 01 lầu, mái lợp tol sóng vuông, khung bê tông cốt thép, vách tường, nền lát gạch Ceramic, diện tích xây dựng 100,2m², diện tích sử dụng 168,24m²; tọa lạc tại ấp B, xã V (nay là thị trấn V), huyện L, tỉnh Hậu Giang.

4. Các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện trình tự, thủ tục có liên quan đến việc chuyển quyền tài sản theo quy định khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng), đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về các quy định khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/02/2021, bà Thái B là người giám hộ của nguyên đơn ông Thái A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 24/3/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang có Quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đến ngày 27/10/2021, ông Trần D có đơn xin rút yêu cầu độc lập, vì đã tự nguyện thỏa thuận với anh N về giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Sau này có phát sinh tranh chấp thì ông với anh N sẽ tự giải quyết với nhau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên rút lại một phần Quyết định kháng nghị đối với phần nội dung có liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Trần D về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 19/5/2020 giữa ông Trần D với anh Thái N.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Thái B, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào nội dung tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án theo quan hệ pháp luật về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bà Thái B là người giám hộ của nguyên đơn ông Thái A, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/3/2016, thì ông Thái A có thỏa thuận tặng cho anh Thái N phần đất có diện tích 100,8m² thuộc thửa 1001, trên phần đất này có căn nhà ở cấp 4, 01 trệt, 01 lửng, diện tích xây dựng 100,2m², diện tích sử dụng 168,24m²; tọa lạc tại ấp 3, xã Vĩnh Viễn (nay là thị trấn Vĩnh Viễn), huyện L, tỉnh Hậu Gian. Đến ngày 31/3/2016 đã thực hiện thủ tục sang tên cho anh Thái N theo quy định, anh Thái N đã nhận nhà và đất.

[2.1] Bà Thái B là người giám hộ của nguyên đơn ông Thái A cho rằng, trong thời gian chung sống cùng với anh Thái N do anh Thái N cần vốn làm ăn nên ông A có nhiều lần ký thủ tục bảo lãnh cho anh N vay tiền Ngân hàng để kinh doanh. Nên anh Thái N lợi dụng lòng tin và tinh thần không minh mẫn của ông A nên đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản nhà, đất cho anh N là trái với ý muốn của ông A.

[2.2] Xét thấy, hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/3/2016 giữa ông Thái A với anh Thái N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về hình thức: Hợp đồng lập thành văn bản, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V (nay là thị trấn V).

- Về nội dung: Ông Thái A tặng cho anh Thái N phần đất có diện tích 100,8m² thuộc thửa 1001, trên phần đất này có căn nhà ở cấp 4, 01 trệt, 01 lửng,

diện tích xây dựng 100,2m², diện tích sử dụng 168,24m²; tọa lạc tại ấp B, xã V (nay là thị trấn V), huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Theo biên bản xác minh ngày 26/5/2020 (bút lục 180) thể hiện: Ông Nguyễn K - cán bộ tư pháp của UBND thị trấn V người tiếp nhận hồ sơ và ông Hứa G - Chủ tịch UBND thị trấn V là người ký chứng thực hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/3/2016 giữa ông Thái A với anh Thái N xác định: *“Tại thời điểm chứng thực thì có mặt của ông Thái A với anh Thái N đến làm thủ tục tại UBND xã, hợp đồng được đọc lại cho các bên cùng nghe lại, lúc đó ông Thái A hoàn toàn khỏe mạnh, tinh thần minh mẫn, tự nguyện ký kết hợp đồng, không bị ai ép buộc”*.

Đồng thời, theo biên bản xác minh ngày 02/12/2020 (bút lục 199), ông Huỳnh L - Trưởng Ấp 11 cung cấp thông tin: Tại thời điểm xác lập hợp đồng thì ông A có tham gia công tác ở địa phương (ấp A, xã V) không có biểu hiện bệnh lý về tâm thần, không bị hạn chế năng lực hành vi và không có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

Căn cứ Công văn số 55/UBND ngày 08/01/2020 của Ủy ban nhân dân huyện L xác định trình tự, thủ tục tặng cho tài sản từ ông Thái A cho anh Thái N là đảm bảo theo quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/3/2016 giữa ông Thái A với anh Thái N các bên thể hiện ý chí tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không bị ép buộc hay lừa dối, về hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp theo quy định. Do đó, việc ông Thái A yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất lập ngày 22/3/2016 với anh Thái N là không có cơ sở.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần D trong quá trình xét xử phúc thẩm, vào ngày 27/10/2021 ông Trần D có đơn xin rút yêu cầu độc lập trong vụ án này. Xét thấy, việc rút yêu cầu độc lập của ông Trần D là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, tại phiên tòa phúc thẩm được ông Thái N đồng ý; Kiểm sát viên tham gia phiên tòa rút lại phần nội dung kháng nghị liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/5/2020 giữa ông Trần D với anh Thái N. Căn cứ Điều 289, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phần kháng nghị đối với yêu cầu độc lập của ông Trần D.

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

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của ông Thái A không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Thái B là người giám hộ của nguyên đơn ông Thái A, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, sửa bản án sơ thẩm, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phần kháng nghị đối với yêu cầu độc lập của ông Trần D.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 289, Điều 310, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 465, Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 188, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 9, Điều 10, Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Thái B là người giám hộ của nguyên đơn ông Thái A.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái A về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 22/3/2016 giữa ông Thái A với anh Thái N.

Anh Thái N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 100,8m², tờ bản đồ số 01, tại thửa 1001 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01116 cấp ngày 12/5/2009 do ông Thái A đứng tên (đã chỉnh lý trang 4 sang tên cho ông Thái N vào ngày 31/3/2016) và được quyền sở hữu nhà cấp 4, 01 trệt, 01 lửng, mái lợp tol sóng vuông, khung bê tông cốt thép, vách tường, nền lát gạch Ceramic, diện tích xây dựng 100,2m², diện tích sử dụng 168,24m²; tọa lạc tại ấp B, xã V (nay là thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang).

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phần kháng nghị đối với yêu cầu độc lập của ông Trần D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lập ngày 19/5/2020 giữa ông Trần D với anh Thái N.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thái A được miễn nộp toàn bộ án phí. Bà Thái B là người giám hộ của ông Thái A được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001528 lập ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Ông Trần D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006683 lập ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Ông Thái A phải chịu 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng), ông Thái A đã nộp xong.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thái A được miễn nộp theo quy định.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 27/12/2021.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Đình Nghệ