

Bản án số: 11/2022/DS-PT

Ngày 11/01/2022

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: Bà Châu Minh Hoàng

Các thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Út

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2021/TLPT- DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 154/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1978.

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

Người đại diện hợp pháp của ông L: Bà Trần Lệ H, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện Đ, tỉnh C (văn bản ủy quyền ngày 28/12/2021)

2. Bị đơn: Ông Lâm Văn D, sinh năm 1966 (Có mặt)

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

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

- Ông Trương Thanh B, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

- Bà Đoàn Kim N, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

4. Người kháng cáo: Ông Lâm Văn D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn L và người đại diện hợp pháp

của nguyên đơn là bà Trần Lệ H trình bày:

Vào ngày 20/02/2017 âm lịch ông Lâm Văn D có lập hợp đồng tặng cho ông Trần Văn L 01 nền nhà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng do ông D đứng tên, phần đất tọa lạc tại ấp Tân Long A, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi có chiều ngang khoảng 05m, dài khoảng 18m có các hướng tiếp giáp: Hướng Đông giáp đất ông Trương Thanh B; hướng Tây giáp đất Lâm Minh Chiến; hướng Nam giáp đất Lâm Minh Chiến; hướng Bắc giáp lộ xe nông thôn.

Giấy cho nền nhà được Trưởng ấp Tân Long A xác nhận và được Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến chứng thực. Sau khi lập văn bản tặng cho phần đất trên, ông L đầu tư bồi đắp thành nền nhà. Trong thời gian này do cuộc sống khó khăn nên ông L đi làm tại Bình Dương, khi ông L đi làm ông D ở nhà xây dựng lộ đan trên phần đất tặng cho ông L để làm bến lên xuống hàng hóa. Khi đó ông L có gặp ông D yêu cầu giao lại phần đất cho ông L nhưng ông D không đồng ý.

Bà H xác định phần đất trước đây bà Đoàn Kim N và ông Trương Thanh B nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn Năm vị trí cách nhà ông Lâm Văn Chiến 4,5m đo về hướng Đông (phần nhà cũ của ông Lâm Văn Năm) 09m. Đến năm 2020, ông D với ông B và bà N có tranh chấp vị trí đất ông D giao không đủ nên ông D lấy phần đất nền nhà đã cho ông L giao cho ông B và bà N, từ đó phần nền nhà của ông L không còn.

Nay ông L, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 20/02/2017 âm lịch giữa ông L với ông D. Buộc ông D giao trả cho ông L phần đất có hình cánh buồm (tam giác) ngang khoảng trên 05m, dài khoảng 18m tọa lạc ấp Tân Long A, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Trong trường hợp ông D không giao phần đất ông D đã tặng cho ông L vào năm 2017, ông D có trách nhiệm trả giá trị cho ông L số tiền tương đương phần đất được cho.

Trong quá trình giải quyết bị đơn ông Lâm Văn D trình bày:

Vào năm 2015, ông D có cho ông Trần Văn L 01 nền nhà ngang khoảng 03m đến 04m, dài khoảng 10m đến 11m trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D đứng tên, phần đất tọa lạc tại ấp Tân Long A, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi có các hướng tiếp giáp: Hướng Đông giáp đất ông Trương Thành Bằng; hướng Tây giáp đất Lâm Minh Chiến; hướng Nam giáp đất Lâm Minh Chiến; hướng Bắc giáp lộ xe nông thôn.

Khi cho nền nhà do ông không đo nên trong giấy cho đất ông chỉ trình bày cho phần đất giáp với các hộ ông đã bán và giấy cho nền nhà có ông và mẹ ruột ông là cụ Nguyễn Thị Cúc ký tên trong giấy cho nền nhà, nhưng giấy cho đất không có Ủy ban xã Tân Tiến chứng thực. Phần đất cho ông L có hình cánh buồm (tam giác), sau khi cho đất ông L, ông có thuê xáng bồi đắp và sau này

ông xin Ủy ban xã Tân Tiến lập bên lên xuống hàng hóa và ông đã lấy phần đất lại.

Nay, theo yêu cầu của ông L ông không đồng ý giao lại phần đất trước đây ông đã cho ông L vì phần đất không còn, ông đồng ý giao lại cho ông L phần đất gần đó có chiều ngang 4,5m và chiều dài 11m trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Kim N trình bày:

Vào năm 2004, vợ chồng bà là Đoàn Kim N và ông Trương Thanh B có nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn Năm (cha ruột của ông D, ông Năm chết vào khoảng cuối năm 2004) 02 nền nhà, 01 nền ngang 4,5m, dài 25m cấp phần đất của Lâm Văn D hiện nay và 01 nền ngang 4,5 dài 20m cấp phần đất của ông Lâm Văn Chiến các phần đất tọa lạc tại ấp Tân Long A, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi có các hướng tiếp giáp: Hướng Đông giáp đất ông Lâm Văn D; hướng Tây giáp đất Lâm Minh Chiến; hướng Nam giáp lộ xe nông thôn; hướng Bắc giáp đất Lâm Văn D.

Năm 2020, vợ chồng bà và ông Lâm Văn D hai bên thỏa thuận xác định vị trí phần đất chuyển nhượng và cắm 04 trụ đá, khi xác định phần đất và cắm trụ đá có chính quyền địa phương chứng kiến. Bà xác định phần đất trước đây nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn Năm, sau khi ông Năm chết ông D có lập thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà vị trí không thay đổi.

Nay ông L yêu cầu ông Lâm Văn D giao cho ông L 01 nền nhà theo hợp đồng tặng cho, nhưng phần nền nhà ông L yêu cầu nằm trong phần đất vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của ông D. Do đó, vợ chồng bà không đồng ý theo yêu cầu của ông L và đề nghị giữ nguyên hiện trạng phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS - ST ngày 04/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L.

Buộc ông Lâm Văn D trả cho ông Trần Văn L số tiền 39.200.000 đồng (ba mươi chín triệu hai trăm ngàn đồng) giá trị quyền sử dụng đất.

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

Ngày 18/5/2021 bị đơn là ông Lâm Văn D có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm với lý do: Chứng cứ nguyên đơn đưa ra Tòa án làm căn cứ là Giấy cho nền nhà ngày 20/02/2017 do nguyên đơn tự làm giấy giả, ký giả chữ ký của ông và mẹ ông, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông trả cho ông L 39.200.000 đồng là không có căn cứ vì ông không làm giấy cho nền như ông L khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Văn D, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thụ lý và giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền.

Án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu của ông L nên ông D có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét nội dung yêu cầu theo đơn kháng cáo của bị đơn là ông Lâm Văn D, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D với ông L có nội dung *“...Tôi tên Lâm Văn D, sinh năm 1966; cư ngụ tại: ấp Tân Long A, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau vào ngày 20/02/2017 âm lịch tôi có cho cháu tôi là Trần Văn L 01 cái nền nhà: Hướng Đông cặp nền ông Trương Thanh B; hướng Tây cặp nền Lâm Minh Chiến; hướng Nam cặp nền Lâm Minh Chiến; hướng Bắc cặp lộ xe nông thôn...người làm đơn Lâm Văn D, Nguyễn Thị Cúc...”* đã thực hiện đúng về điều kiện và nội dung, hình thức của hợp đồng được quy định tại các điều 457, 459, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[2] Xem xét tất cả các tài liệu chứng cứ mà các đương sự cung cấp cũng như Tòa án đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thấy rằng: Ông D cho rằng giữa nguyên đơn và ông không có giao dịch hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà ông chỉ cho nguyên đơn một phần đất cất nhà ở tạm. Ông D cho rằng “Giấy cho nền nhà” nguyên đơn cung cấp là giấy giả chữ ký của ông và mẹ ông. Kháng cáo của ông D và trình bày của ông tại phiên tòa là kh ông có căn cứ, bởi lẽ: Ông D thừa nhận có ký vào biên bản hòa giải ở Tòa án cấp sơ thẩm nhưng ông không có đọc lại nội dung do ông không biết chữ chỉ được nghe đọc lại rồi ký tên, việc cấp sơ thẩm ghi nhận ông trình bày có ký giấy tặng cho đất và đồng ý cho phần đất khác thay thế là không phải sự thật. Lời trình bày của ông D là không có cơ sở vì biên bản hòa giải đã được đọc lại cho các đương sự có mặt nghe, các đương sự không có yêu cầu thay đổi, bổ sung nội dung đã trình bày và đồng ý ký tên trước

sự chứng kiến của cán bộ Tòa án. Mặt khác, tại đơn kháng cáo của ông D cũng không đề cập vấn đề này và ông cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của ông nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét.

[3] Về việc ông Lâm Văn D yêu cầu giám định chữ ký của ông và của bà Nguyễn Thị Cúc, thấy rằng việc trưng cầu giám định là không cần thiết vì ông D có văn bản ghi ý kiến ngày 02/11/2020 do ông nộp trực tiếp cho Tòa án thể hiện nội dung “...*theo thực tế thì trước đây tôi có ký văn bản cho anh L một phần đất để cất nhà ở...tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thiết lập vào ngày 20/02/2017 al giữa anh L với tôi...*”. Như vậy, trình bày của ông D tại văn bản này đã thừa nhận có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/02/2017 âm lịch. Đối với bà Nguyễn Thị Cúc, Tòa án đã ghi lời khai của bà Cúc vào ngày 05/11/2020, bà Cúc xác định: “...*Khi các bên làm giấy thỏa thuận xong cháu Trần Văn L có đưa cho cụ giấy cho nên nhà giữa Lâm Văn D cho Trần Văn L để cụ ký vào giấy cho nên nhà và chữ ký Cúc là do cụ viết...*”.

[4] Đối với ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D cho rằng Tòa án không đưa bà Cúc vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng, thấy rằng phần đất này hiện tại do ông D đứng tên và án sơ thẩm cũng buộc nghĩa vụ một mình ông D, việc tặng cho là giữa nguyên đơn với bị đơn, bà Cúc không có tư cách liên quan mà chỉ là người ký chứng kiến việc tặng cho giữa hai bên, cấp sơ thẩm cũng đã ghi nhận ý kiến của bà Cúc nên không cần thiết đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; Đối với việc Luật sư cho rằng bà H không đủ tư cách nhận ủy quyền của ông L vì giấy ủy quyền không có nội dung ủy quyền tham gia phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm. Thấy rằng, tại phiên tòa hôm nay bà H đã cung cấp giấy ủy quyền mới đã được Ủy ban nhân dân phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương chứng thực, bà H cũng thừa nhận có nhận ủy quyền của em ruột là Trần Văn L tại hai cấp sơ thẩm, phúc thẩm. Việc bà H nhận ủy quyền không ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và bị đơn cũng không kháng cáo vấn đề này nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc bà H là đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L.

Từ nhận định trên, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền giá trị đất theo yêu cầu nguyên đơn là phù hợp. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và ý kiến tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

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

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Văn D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L.

1. Buộc ông Lâm Văn D trả cho ông Trần Văn L số tiền 39.200.000 đồng (ba mươi chín triệu hai trăm ngàn đồng) giá trị quyền sử dụng đất.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lâm Văn D phải chịu số tiền 3.562.000 đồng. Ông D có trách nhiệm nộp 3.562.000 đồng (ba triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho ông L.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu Đầu chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn L không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông L 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0011174 ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Ông Lâm Văn D phải chịu án phí số tiền 1.960.000 đồng (một triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng) ông D chưa nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D phải chịu 300.000 đồng, ông đã dự nộp theo biên lai số 0012090 ngày 18/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu đối trừ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 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 Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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
(Đã ký)**

Châu Minh Hoàng