

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 87/2021/DS-PT
Ngày 08-4-2021
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 BÌNH DƯƠNG**

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 08 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 107/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Thái Thị H, sinh năm 1936; địa chỉ: Số a, đường L, tổ a, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thanh B, sinh năm 1995; địa chỉ: Số a, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước L - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Võ Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: Số a, đường L, tổ a, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Trần Vân A, sinh năm 1977; địa chỉ: Số a, đường a, tổ a, khu a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2021), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Trần Thị Tuyết T, sinh năm 1969, có mặt;
2. Ông Võ Kim L, sinh năm 1993, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
3. Ông Võ Kim H, sinh năm 1994, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bà T, ông L, ông H cùng địa chỉ: Số a, đường L, tổ a, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Phòng Công chứng a, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Võ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày*:

Nguyên đơn là mẹ ruột của bị đơn, nguyên đơn là người có quyền sử dụng đất với diện tích 1.016,7m², thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP057529 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2009. Nguồn gốc thửa đất trên là tài sản chung của bị đơn và chồng là ông Võ Hiệp N, sinh năm 1937, chết ngày 18/5/2009. Trước khi chết, ông N làm hợp đồng tặng cho nguyên đơn. Phần đất trước đây từ những năm 2000, vợ chồng nguyên đơn cho con trai là ông Võ Hiệp L cùng vợ ông L là bà Trần Thị Tuyết T và các con ông Võ Kim L và ông Võ Kim H quản lý, sử dụng. Năm 2006, vì thuộc đối tượng khó khăn nên được cơ quan Nhà nước tặng cho ông L 01 căn nhà cấp 04 (nhà tình thương).

Năm 2012, do già yếu nên nguyên đơn có ý định làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L nhưng bị đơn lúc đó có ý kiến “*Nếu mẹ sang tên cho ông L, khi ông chết vợ con ông sẽ bán đất, mẹ cứ để con đứng tên dùm, khi nào hai con của ông L lớn sẽ sang tên cho hai cháu*”. Do ông L là người nghiện rượu. Nguyên đơn sợ sau khi cho ông L sẽ bán tài sản nên đồng ý với ý kiến của bị đơn đưa ra. Ngày 14/9/2012, nguyên đơn và bị đơn đã xác lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Phòng Công chứng a, tỉnh Bình Dương, số công chứng 6781, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD. Vì sợ sau này khó khăn trong sang tên cho các cháu nên trong hợp đồng nguyên đơn yêu cầu ghi “*cho làm tài sản riêng không xấp nhập vào khối tài sản chung*”. Sau đó, bị đơn được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL602958 ngày 18/10/2012, đối với thửa đất nêu trên. Vì không phải tặng cho thực sự nên nguyên đơn đang giữ giấy chứng nhận này. Việc tặng cho quyền sử dụng đất này nguyên đơn và bị đơn tự làm, ông L và vợ con ông L không biết. Sau khi

tặng cho ông L, gia đình vẫn cư trú, quản lý, sử dụng phần đất nêu trên. Ngày 11/5/2016, ông L chết, vợ con ông L tiếp tục cư trú, quản lý, sử dụng khai khác tài sản là cây trồng trên đất đến nay. Đầu năm 2019, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký giấy tờ tách thửa cho hai người con của ông L nhưng bị đơn từ chối thực hiện. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị H với bà Võ Thị H ngày 14/9/2012, đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương tại Phòng Công chứng a, tỉnh Bình Dương, số công chứng 6781, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Bị đơn bà Võ Thị H trình bày:

Thông nhất về quan hệ giữa nguyên đơn và bị đơn cũng như nguồn gốc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương như người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày.

Phần đất này trước đây là tài sản chung của cha mẹ bị đơn. Sau đó, cha bị đơn làm thủ tục tặng cho mẹ là nguyên đơn trong vụ án. Từ những năm 2000, cha mẹ bị đơn có cho gia đình ông L, là em ruột của bị đơn cư trú trên thửa đất trên. Năm 2006, ông L được Ủy ban nhân dân phường P cấp cho 01 căn nhà cấp 04 (nhà tình thương).

Ngày 14/9/2012, tại Phòng Công chứng a tỉnh Bình Dương, nguyên đơn đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bị đơn. Với thỏa thuận “không được sát nhập vào làm tài sản chung”. Tại thời điểm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông L và gia đình ông L biết. Vì là tình cảm chị em nên bị đơn vẫn để gia đình ông L quản lý, sử dụng phần đất này đến khi ông L chết vào năm 2016 và tiếp tục để vợ con ông L quản lý, sử dụng đến nay. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn giữ vì là mẹ con nên khi nguyên đơn muốn giữ nên bị đơn không có ý kiến gì. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Vì nghĩ tình cảm gia đình bị đơn đồng ý cho 01 phần đất từ đầu đường đi kéo thẳng hết đất trong phạm vi chiều ngang của căn nhà tình thương cho ông Võ Kim H và ông Võ Kim L.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết T, ông Võ Kim L và ông Võ Kim H, tại các bản tự khai thống nhất trình bày:

Ông L có vợ là bà Trần Thị Tuyết T. Ông L và bà T có hai người con là ông L và ông H. Từ những năm 2000, gia đình ông L được cha mẹ ruột cho về sinh sống và cư trú tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 2006, do gia đình thuộc diện rất khó khăn nên được Ủy ban nhân dân phường P cấp cho 01 căn nhà cấp 04 (nhà tình thương). Cả gia đình cư trú, quản lý khai thác cây trồng trên thửa đất trên đến năm 2016 thì ông L chết, bà T cùng ông L và ông H tiếp tục cư trú, sử dụng phần đất đến nay. Mãi đến khoảng thời gian gần đây mới được nguyên đơn cho biết là bị đơn đã lừa để làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T, ông L và ông H thống nhất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng a, tỉnh Bình Dương tại Văn bản ngày 03/5/2020 trình bày:

Ngày 14/9/2012, Công chứng viên Nguyễn Thị G tiếp nhận yêu cầu công chứng của bà Thái Thị H yêu cầu công chứng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Thái Thị H, bên nhận tặng cho là bà Võ Thị H đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.016,7m² thuộc thửa số 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP0557529 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2009. Tại thời điểm xác lập hợp đồng quyền sử dụng đất xác định không có tranh chấp. Tại thời điểm công chứng, công chứng viên chứng nhận hợp đồng đã ghi nhận nội dung: Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng; nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật; không trái đạo đức xã hội; các bên cam kết tài sản trên là có thật và hai bên không đề nghị các bên xác minh hoặc yêu cầu giám định; các bên đã đọc lại hợp đồng đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Sau đó, Công chứng viên đã ký công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/9/2012, số công chứng 6781, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị H với bị đơn và Võ Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị H với bà Võ Thị H ngày 14/9/2012, đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương tại Phòng Công chứng a, tỉnh Bình Dương, số công chứng 6781, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL602958 ngày 18/10/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị H. Bà Thái Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2020, bị đơn bà Võ Thị H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, bị đơn xuất trình chứng cứ là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà H cho bà H, bà N đối với thửa 457, tờ bản đồ 49 để chứng minh về điều kiện tặng cho mà bà H tặng cho các người con của bà H. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị H và bà Võ Thị H ngày 14/9/2012 có đối tượng không thực hiện được vì khi các bên giao kết hợp đồng có tài sản của gia đình ông L. Tuy nhiên, không có ý chí của người có tài sản trên đất, đồng thời việc giao kết hợp đồng không đúng ý chí của bà H, bà H không am hiểu pháp luật, bà H chỉ nhờ bà H đứng tên dùm nên hợp đồng tặng cho trên bị vô hiệu. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị H với bà Võ Thị H ngày 14/9/2012 vô hiệu vì không đúng ý chí của bị đơn vì có tài sản của người thứ ba trên đất. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận vẫn có thiện chí tách 01 phần diện tích đất cho gia đình ông L để sử dụng ổn định vì ông L sinh sống trên một phần diện tích đất tranh chấp. Như vậy, tại thời điểm bà H với bà H giao kết hợp đồng tặng cho thì có tài sản của người thứ ba. Bên cạnh đó, từ thời điểm nhận tặng cho cho đến nay thì bị đơn không trực tiếp quản lý, sử dụng đất, bị đơn cũng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bị đơn cho rằng có giao cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu 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, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Kim L, ông Võ Kim H, người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng a, tỉnh Bình Dương có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị H với bà Võ Thị H ngày 14/9/2012, đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương tại Phòng Công chứng a, tỉnh Bình Dương, số công chứng 6781, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2012 là vô hiệu vì đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện và hợp đồng tặng cho có đối tượng không thực hiện được do có tài sản là nhà của người thứ ba trên đất.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hợp đồng tặng cho đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị H với bà Võ Thị H ngày 14/9/2012, đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương tại Phòng Công chứng a, tỉnh Bình Dương, số công chứng 6781, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2012 là phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi hợp đồng tặng cho được công chứng, chứng thực thì bà H đã tiến hành đăng ký biến động và đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL602958 ngày 18/10/2012.

[3.2] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà H và bà H đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Căn cứ quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, chủ thể xác lập hợp đồng đảm bảo điều kiện theo quy định, ý chí của chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự là hoàn toàn tự nguyện.

[3.3] Về mục đích ký kết hợp đồng: Nguyên đơn cho rằng do bị đơn già yếu, đi lại khó khăn nên nguyên đơn thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất nhằm để bị đơn đứng tên dùm, để sau này bị đơn có nghĩa vụ đứng ra tách thửa cho hai cháu nội của nguyên đơn là ông Võ Kim H và ông Võ Kim L nên tại Điều 3 của Hợp đồng tặng cho đã thỏa thuận điều kiện tặng cho là “*cho làm tài sản riêng không được sáp nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng*”. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn thống nhất nguyên đơn có 03 thửa đất gồm thửa đất số 456, 457 và 139 cùng tờ bản đồ 49 nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận vào năm 2011, nguyên đơn ký hợp đồng tặng cho cháu của nguyên đơn ông Nguyễn Võ Minh T một phần thửa 457; năm 2012, ký hợp đồng tặng cho bà H đối với phần tranh chấp; năm 2013, chính nguyên đơn thực hiện việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 457, tờ bản đồ 49 cho các người con của mình, trong đó có bà H; năm 2019, nguyên đơn thực hiện việc tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất thửa 456 cho ông P, bà S, đồng thời còn lập di chúc định đoạt các tài sản của mình nên nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không am hiểu pháp luật, bị bà H lừa dối là không có căn cứ vì chính nguyên đơn đã thực hiện rất nhiều giao dịch dân sự liên quan đến các tài sản của mình. Nguyên đơn cho rằng ký tặng cho là để bà H đứng tên dùm để sau này ký tách thửa tặng cho 02 cháu là L và H. Trong khi tại thời điểm ký tặng cho bà H, các con của ông L đã đủ tuổi để được tặng cho nhưng bà H lại không thực hiện việc ký tặng cho; việc thỏa thuận đứng tên dùm giữa bà H và bà H thì các người con của nguyên đơn đều không biết. Nguyên đơn đưa ra chứng cứ là tại hợp đồng ghi “*cho làm tài sản riêng không được sáp nhập vào khối tài sản chung của vợ chồng*”. Tuy nhiên, bị đơn không thừa nhận, đồng thời qua xem xét các hợp đồng của bà H tặng cho đất cho bà N, bà H đối với thửa 457 đều thể hiện điều kiện tặng cho như trên. Do vậy, việc bà H cho rằng bà H bị lừa dối và việc ký

hợp đồng là để bà H đứng tên dùm là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ vào thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng xác định mục đích của hợp đồng là cho bà H làm tài sản riêng. Như vậy, mục đích giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.4] Về nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Theo nội dung của Hợp đồng tặng cho ngày 14/9/2012, thì đối tượng tặng cho là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 139, tờ bản đồ số 49, có diện tích 1.016,7m² tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H55336 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 20/10/2009 đứng tên bà Thái Thị H. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2020, thể hiện có một căn nhà cấp 04 có kết cấu vách tường, mái tôn, nền gạch men; 01 căn nhà tạm do bà Trần Thị Tuyết T và hai con là Võ Kim H, Võ Kim L đang quản lý, sử dụng. Các đương sự đều thống nhất đây là căn nhà tình thương mà Ủy ban nhân dân phường P xây dựng cho ông Võ Hiệp L theo Quyết định số 343/QĐ.UBND về việc trao tặng nhà tình thương ngày 21/11/2006 của Ủy ban nhân dân phường P; 01 căn nhà tạm kết cấu vách tôn, mái tôn, nền xi măng và 01 nhà vệ sinh kết cấu vách tường, mái tôn, nền xi măng do bà T và ông L xây dựng năm 2010, nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng tặng cho trên đất có nhà do Ủy ban nhân dân phường P xây dựng cho ông Võ Hiệp L cùng các công trình phụ (nhà tạm) và cây trồng trên đất nhưng khi lập hợp đồng tặng cho các bên không cho người đang quản lý tài sản và có tài sản trên phần đất biết và cũng không thỏa thuận liên quan đến quyền của bên thứ ba trong hợp đồng nên hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy, phần đất bà H tặng cho bà H có nguồn gốc được ông Võ Hiệp N tặng cho bà Thái Thị H vào ngày 12/5/2009, như vậy tại thời điểm ông H tặng cho bà H thì nhà của gia đình ông L đã có trên đất, không ai ý kiến, tranh chấp và không có giấy tờ nào thể hiện quyền sử dụng đất là của ông L. Đến ngày 14/9/2012, bà H tặng cho quyền sử dụng đất thửa 139 nêu trên cho bà H, tại thời điểm này thì gia đình ông L vẫn đang sinh sống tại căn nhà tình thương được Ủy ban nhân dân phường P tặng cho, ông L không có ý kiến. Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện, thửa đất 139 đã được đo đạc, kiểm tra hiện trạng 02 lần khi ông N tặng cho bà H và khi bà H tặng cho bà H nên việc gia đình ông L cho rằng không biết việc tặng cho là không phù hợp. Đồng thời tại phiên tòa, bà T thừa nhận năm 2016 ông L chết thì bà T mới biết là bà H đã tặng cho bà H đất, bà H nói bà T đến gặp bà H để bà H tách đất cho. Như vậy, từ năm 2016, khi bà T cùng các con đã muốn tách thửa nhưng bà H lại xác định là đã cho bà H nên càng khẳng định không có việc đứng tên dùm như bà H trình bày. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/9/2012 giữa bà H với bà H là hợp đồng đơn vụ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 406 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*hợp đồng đơn vụ là hợp đồng mà chỉ có một bên có nghĩa vụ*”. Như vậy, việc thực hiện hợp đồng đơn vụ thì bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đúng như thỏa thuận. Các bên đã thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận, từ thời điểm bà H nhận tặng cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H không thực hiện việc sáp nhập tài sản được tặng cho vào tài sản chung của vợ chồng là đã thực hiện đúng điều kiện của hợp đồng. Do vậy, nguyên đơn căn cứ

vào tài sản là căn nhà của gia đình ông L và cho rằng có đối tượng không thực hiện được, là không có căn cứ.

[3.5] Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 6781, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2012 giữa bà Thái Thị H với bà Võ Thị H phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể, mục đích giao kết và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp.

[4] Do hợp đồng tặng cho giữa bà H với bà H là hợp đồng đơn vụ, không có đền bù. Quá trình tố tụng, bà T, ông L, ông H không có yêu cầu đối với tài sản có trên đất. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn luôn thiện chí tự nguyện đồng ý giao cho bà T, ông H, ông L 01 phần đất tại phần có căn nhà để bà T, ông H, ông L ổn định cuộc sống và thực tế gia đình ông L đã sinh sống trên phần đất từ năm 2006. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H tự nguyện giao cho ông H, ông L phần diện tích ngang 07m, dài hết đất để bà T cùng ông H, ông L ổn định cuộc sống. Xét thấy, sự tự nguyện của bị đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà H về việc giao cho bà T, ông L, ông H 01 phần đất có chiều ngang 07m, dài hết đất.

[5] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Thái Thị H phải chịu.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nên bị đơn bà Thái Thị Hường thuộc trường hợp được miễn án phí.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị H về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị H với bà Võ Thị H ngày 14/9/2012, đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương tại Phòng Công chứng a, tỉnh Bình Dương, số công chứng 6781, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị H về việc giao cho ông Võ Kim L, ông Võ Kim H quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 270,6m² thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Võ Kim L, ông Võ Kim H được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 270,6m² thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 49 thuộc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất gồm có: Một căn nhà có diện tích 32,5m² và một căn nhà tạm có diện tích 19m². Đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp thửa 140;
- Phía Nam giáp phần còn lại thửa 139;
- Phía Đông giáp đường bê tông;
- Phía Tây giáp ruộng nước.

(Vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL602958 ngày 18/10/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị H để điều chỉnh cho đúng với quyết định của bản án.

Các đương sự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Thái Thị H phải chịu 3.920.000 đồng (ba triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp (bà Thái Thị H đã thực hiện xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Thái Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị H được miễn nộp.

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 từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết