

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 143/2021/DS-PT
Ngày 03-11- 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiền

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 219/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn L, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, phường T, thành phố Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc D, sinh năm 1967.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Hồ Quốc K, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, phường T, thành phố Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Lê Bích T

Địa chỉ: Đường L, phường 4, thành phố C.

Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Bích T – Trưởng Văn phòng (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Hồ Văn L, là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Văn L trình bày: Ông và bà Huỳnh Thị Ngọc D đã ly hôn theo quyết định số 379/2018/QĐST-HNGĐ ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Trước khi có quyết định ly hôn, ông L đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng phần đất do ông L đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do UBND thành phố C cấp ngày 29/12/2015 với diện tích 623,52m² tại thửa số 57, tờ bản đồ số 18 tọa lạc khóm 1, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Khi ký hợp đồng tặng cho đất, ông L chỉ tặng cho bà D một phần với diện tích 423,52m², phần còn lại 200m² là của ông L nhưng do khi ký tên vào hợp đồng tặng cho đất ông không xem nội dung của hợp đồng nên không biết nội dung hợp đồng được công chứng thể hiện ông đã tặng cho bà D toàn bộ diện tích đất 623,52m². Vào ngày 21/9/2020 khi ông thi công xây dựng nhà ở trên phần diện tích 200m² còn lại của ông giáp ranh với đất ông Hiệp thì Ủy ban nhân dân phường T, thành phố C ngăn cản vì cho rằng phần đất này ông đã tặng cho bà D. Do bà D đã gian dối và lừa ông khi ông ký hợp đồng tặng cho đất nên ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và bà D ký ngày 11/9/2018 theo hợp đồng công chứng số 4356 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng M (nay là Văn phòng công chứng Lê Bích T) và yêu cầu bà D trả lại cho ông L toàn bộ phần đất ở đô thị với diện tích 623,52m² (theo đo đạc thực tế hiện nay là 629,9m²) tại thửa số 57, tờ bản đồ số 18 tọa lạc khóm 1, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Hồ Quốc K trình bày: Theo quyết định số 379/2018/QĐST-HNGĐ ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố C giải quyết cho bà D và ông L ly hôn với nhau. Đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 629,9m² tọa lạc tại khóm 1, phường T, thành phố C, trước khi ly hôn ông L tự đưa ra thỏa thuận ông L nhận một phần đất có chiều ngang 07m nằm ở vị trí giữa phần đất 629,9m² cách đất của bà Minh 07m, phần còn lại tặng cho bà D toàn bộ. Do bà D không thống nhất vị trí đất ông L nhận nằm ở giữa phần đất ông L tặng cho bà D nên anh Trần Minh T (là con rể) có thỏa thuận với ông L nhận phần đất chiều ngang 07m giáp ranh với đất bà M thì ông T sẽ nhận chuyển nhượng phần đất này của ông L nên được ông L đồng ý. Ông L, bà D và anh Tâm thống nhất ông L làm hợp đồng tặng cho toàn bộ phần đất cho bà D, bà D và anh T tự làm thủ tục tách quyền sử dụng đất sau khi anh Tâm trả tiền chuyển nhượng cho ông L. Việc thỏa thuận miệng không làm giấy tờ, cũng không cắm ranh cắm mốc xác định diện tích và vị trí đất cụ thể. Tuy nhiên, sau khi ông L và bà D ký hợp đồng tặng cho đất xong thì giữa ông L và anh T thỏa thuận chấm dứt việc chuyển nhượng nên ông L có dựng hàng rào lưới B40 phía mặt tiền trên phần đất ông L đã đồng ý nhận ở phía giáp ranh bà Minh. Giữa ông L và bà D không có thỏa thuận về việc ông L được nhận phần đất 200m² ở vị trí giáp với ông Nguyễn Văn Hiệp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất hiện nay vẫn còn đứng tên ông Hồ Văn L hiện bà D đang quản lý chưa làm thủ tục chuyển tên. Việc ông L ký kết hợp đồng tặng cho bà D toàn bộ phần đất nêu trên theo hợp đồng công chứng số 4356 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng

M ngày 11/9/2018 là sự tự nguyện các bên, bà D không có lừa dối nên không đồng ý hủy toàn bộ hợp đồng theo yêu cầu của ông L. Hiện nay bà D đồng ý thực hiện theo thỏa thuận giao cho ông L phần đất chiều ngang 07m (cạnh vuông góc với cạnh giáp ranh đất bà Trần Thị M) có diện tích 108,7m². Phần đất còn lại 521,2m² thuộc quyền quản lý sử dụng của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Bích T trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn L và bà Huỳnh Thị Ngọc D tại hợp đồng công chứng số 4356 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng M (nay là Văn phòng công chứng Lê Bích T) ký ngày 11/9/2018 là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật, đồng thời yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn L đối với bà Huỳnh Thị Ngọc D.

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4356 giữa ông Hồ Văn L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ký ngày 11/9/2018 tại Văn phòng công chứng M (nay là Văn phòng công chứng Lê Bích T).

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc D giao cho ông Hồ Văn L phần đất tổng diện tích 126m² tại thửa số 57, tờ bản đồ số 18, tọa lạc khóm 1, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CC 730944 tên Hồ Văn L do UBND thành phố C cấp ngày 29/12/2015, các cạnh như sau: Cạnh giáp Quản lộ Phụng Hiệp 8,54m (M2-M4), cạnh giáp ông Trần Văn H 8,02m (M5-M7), cạnh giáp bà Trần Thị M 13,99m (M4-M5), cạnh giáp phần đất còn lại 17,51m (M2-M7).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Hồ Văn L về việc Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4356 ký ngày 11/9/2018 giữa ông Hồ Văn L với bà Huỳnh Thị Ngọc D đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 503,9m² tại thửa số 57, tờ bản đồ số 18, tọa lạc khóm 1, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/6/2021, ông Hồ Văn L có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4356 ký ngày 11/9/2018 giữa ông Hồ Văn L với bà Huỳnh Thị Ngọc D, yêu cầu bà D giao trả cho ông L phần đất tổng diện tích 623,52m² tại khóm 1, phường T, thành phố C.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và người đại diện theo ủy quyền của bà D đã tự thỏa thuận với nhau về việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 4356 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công

chứng M ngày 11/9/2018. Ông L đồng ý tặng cho bà D phần đất hiện nay bà D đang quản lý có chiều ngang 22m giáp ranh đất ông Nguyễn Văn H và được đo vuông góc với phần đất ông Nguyễn Văn H, chiều dài được xác định từ mặt tiền giáp với đường Quản lộ Phụng Hiệp đến hết hậu đất giáp với đất ông Trần Văn H. Phần đất còn lại là của ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét thấy tại phiên tòa ông L và người đại diện theo ủy quyền của bà D đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L và bà D ký ngày 11/9/2018 theo hợp đồng công chứng số 4356 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng M (nay là Văn phòng công chứng Lê Bích T). Ông L đồng ý tặng cho bà D phần đất có chiều ngang 22m giáp ranh đất ông Nguyễn Văn H và được đo vuông góc với phần đất ông Nguyễn Văn H, chiều dài được xác định từ mặt tiền giáp với đường Quản lộ Phụng Hiệp đến hết hậu đất giáp với đất ông Trần Văn H. Theo Bản trích đo hiện trạng bổ sung ngày 03/11/2021 thì phần đất ông L đồng ý tặng cho bà D có diện tích 495,9m². Phần đất còn lại là của ông L. Bà D có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 495,9m². Phần đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đã được điều chỉnh là của ông L.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không trái pháp luật, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn L về việc hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4356 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Hồ Văn L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ký ngày 11/9/2018 tại Văn phòng công chứng M (nay là Văn phòng công chứng Lê Bích T).

Bà Huỳnh Thị Ngọc D được tặng cho phần đất giáp đất ông Nguyễn Văn H chiều ngang là 22m đo vuông góc với phần đất ông Nguyễn Văn H, chiều dài từ tiền đến hết hậu đất có diện tích 495,9m². Phần đất còn lại là của ông Hồ Văn L.

Cụ thể phần đất của bà Huỳnh Thị Ngọc D có vị trí, diện tích như sau:

Chiều ngang mặt tiền giáp đường Quản Lộ Phụng Hiệp M1 – M1a là 22,99m (nếu đo vuông góc là M10- M1b là 22m), chiều ngang mặt hậu giáp đất ông Trần Hoàng H M7b - M8 là 21,58m (nếu đo vuông góc là M9 - M7c là 22m). Chiều dài giáp đất ông Nguyễn Văn H M1- M8 là 27,38m, chiều dài giáp phần đất còn lại của ông Hồ Văn L là M1a - M7b là 17,7m. Tổng diện tích là 495,9m².

Phần đất còn lại giáp ranh đất bà Trần Thị M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 730944 tên Hồ Văn L do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 29/12/2015 sau khi được điều chỉnh cho bà Huỳnh Thị Ngọc D diện tích 495,9m² thì phần còn lại là của ông Hồ Văn L được quản lý và sử dụng.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng bổ sung ngày 03/11/2021).

- Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc ông Hồ văn L phải chịu 6.907.000 đồng, đã qua ông L đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Văn L phải chịu 300.000 đồng. Ngày 12/10/2020, ông L đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000003 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn L phải chịu 300.000 đồng. Ngày 28/6/2021 ông L đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001212 được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại 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 thành phố Cà Mau;
- Chi Cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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**

Bùi Thị Phương Loan

