

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 268/2019/DS - PT
Ngày: 30/9/2019
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 236/2019/TLPT- DS ngày 02 tháng 8 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS – ST ngày 21 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2019/QĐ – PT ngày 23 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Phong P, sinh năm 1962;

Địa chỉ: đường N, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Người đại diện hợp pháp của ông P: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974, địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2018) (có mặt)

2. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1950;

Địa chỉ: đường H, khu phố H, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện hợp pháp của bà M:* Bà Tiêu Thị Mỹ H1, sinh năm 1966, địa chỉ: đường N1, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2018) (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Phạm Thái H (H em), sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972, địa chỉ: Tổ S, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2019) và ông Phạm Bảo T, sinh năm 1983, địa chỉ: ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2018) (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Kim V, sinh năm 1943;

Địa chỉ: ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện hợp pháp của bà V:* Ông Lê Hoài T1, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2018) (vắng mặt)

2. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1916, đã chết.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà L:

- Bà Phạm Thị Thanh N, sinh năm 1936;

Địa chỉ: ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1945;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Phạm Thị M, sinh năm 1950,

Địa chỉ: đường H, khu phố H, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Phạm Thái H (H Anh), sinh năm 1953;

Địa chỉ: ấp BA, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Phạm Huỳnh M1, sinh năm 1954;

địa chỉ: đường P, khu phố N, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Phạm Thái H (H Em), sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Ông Phạm Phong P, sinh năm 1962;

Địa chỉ: đường N, khu phố B, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bà N, bà T2, ông H (H Anh), ông M có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Phạm Thái H (H Em).

Các đương sự có mặt tại tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Phong P trình bày:

Nguồn gốc phân đất và nhà đang tranh chấp trước đây là của bà Ngô Thị L (mẹ ruột của ông P) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.564,7 m², đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện tại đất do ông H Em đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/11/2009, bà L và ông H Em mới lập hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị M và ông Phạm Phong P phần đất và nhà trên đất có diện tích là 100 m² nằm trong tổng diện tích 1.564,7 m² do ông Phạm Thái H (H Em) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P đã nhiều lần yêu cầu ông H Em đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách sổ nhưng ông H không đồng ý nên ông P đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G hòa giải. Tại phiên hòa giải ở địa phương ông H Em đồng ý tách sổ cho ông P, bà M. Vào ngày 12/5/2017 ông P, bà M, ông H Em, anh T thống nhất với nhau làm tờ cam kết. Theo nội dung tờ cam kết ông H sẽ đưa sổ để ông P, bà M tách thửa theo diện tích đất mà các bên đã thống nhất là 100 m² từ hàng rào của ông H ra phía trước, không lấn ra phía sau và không đập hàng rào của ông H. Tuy nhiên đã nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn đưa sổ để tách thửa nhưng ông H không thực hiện đúng theo nội dung cam kết.

Nay ông P, bà M khởi kiện yêu cầu ông H phải thực hiện đúng theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/11/2009 mà các bên đã ký kết. Ông H phải làm thủ tục sang tên cho ông P, bà M phần đất và nhà gắn liền với đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 99,8 m², đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 6. Do phần đất các bên đang tranh chấp có sử dụng 01 phần diện tích đất do bà Nguyễn Kim V đứng tên sổ đỏ nên ông P yêu cầu ông H phải có trách nhiệm sang tên cho ông P phần đất có vị trí giống như vị trí mà ông đã chỉ đo đạc lần 2 (ngày 16/4/2019). Ông P chỉ yêu cầu ông H chuyển tên phần đất trồng cây lâu năm và không yêu cầu bị đơn sang tên phần diện tích đất thổ cư. Ông P đồng ý bồi hoàn cho ông H giá trị công trình kiến trúc trên đất và cây trồng mà ông H đã bỏ ra xây cất và trồng theo giá đã định của Hội đồng định giá huyện C. Đối với số tiền mà ông P yêu cầu ông H phải hỗ trợ cho ông P tiền chi phí sửa chữa lại toilet với nhà tắm là 50 % theo nội dung tờ cam kết ngày 12/5/2017 thì phía ông P không yêu cầu đối với thỏa thuận này.

Đối với kết quả đo đạc, kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện C thì ông P thống nhất. Chi phí tiến hành tố tụng ông P yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Phạm Thị M trình bày:

Nguồn gốc phần đất và nhà đang tranh chấp trước đây là của bà Ngô Thị L. Sau đó bà L và ông H mới lập hợp đồng tặng cho bà M và ông P phần đất và nhà trên đất có diện tích là 100 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Thái H (H Em) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà cũng không biết lý do tại sao ông H lại được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của bà L. Ngày 12/5/2017, ông P, bà M, ông H, anh T thống nhất làm tờ cam kết thỏa thuận với nhau trong thời hạn 06 tháng (tính từ ngày 12/5/2017 đến ngày 12/11/2017) phía ông H Em sẽ đưa sổ để ông P, bà M tách thửa. Nội dung tờ cam kết là do anh T ghi ra 01 bản chính. Sau đó photo ra nhiều bản để các bên ký tên và Ủy ban nhân dân xã G chứng thực. Mỗi bên đương sự giữ 01 bản và 01 bản được lưu hồ sơ ở Ủy ban nhân dân xã G. Nội dung trong tờ cam kết hoàn toàn không có câu “ông Phạm Phong P phải trả cho ông Phạm Thái H 200 triệu đồng”. Sự việc mà bị đơn trình bày 200 triệu là do khi các bên ký tờ cam kết thì ông H Em có nói hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho chủ tàu nên phía bà H1 có gợi ý sẽ cho ông H Em mượn 200 triệu đồng để chuộc sổ ra. Khi nào tách sổ xong phía ông H Em sẽ vay Ngân hàng để trả lại bà H1 200 triệu đồng. Tuy nhiên, ông H Em không có đưa sổ cho bà M, ông P nên bà H1 không có cho ông H Em mượn 200 triệu đồng để chuộc sổ. Căn nhà trên đất tranh chấp là do bà M bỏ tiền ra xây cất để cho bà L ở. Các anh em trong gia đình cũng thừa nhận nhà và đất này là của bà L, các anh em không có tranh chấp gì. Phía ông P, bà M cũng đã quản lý nhà này từ năm 2009 cho đến nay.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu ông H Em phải làm thủ tục sang tên cho ông P, bà M phần đất và nhà gắn liền với đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 99,8 m², đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 6 có vị trí giống vị trí mà bà đã chỉ đo đạc lần 2 (ngày 16/4/2019). Bà M đồng ý bồi hoàn cho ông H Em giá trị công trình kiến trúc trên, đất và cây trồng mà ông H Em đã bỏ ra xây cất và trồng theo giá đã định của Hội đồng định giá huyện C.

Đối với kết quả đo đạc, định giá của Hội đồng định giá huyện C thì bà M thống nhất. Chi phí tiến hành tố tụng bà M yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Phạm Thái H (Hòa Em) trình bày:

Nguồn gốc phần đất và nhà đang tranh chấp trước đây là của bà Ngô Thị L. Vào năm 2009, bà L có lập hợp đồng tặng cho ông H phần đất có diện tích 1.564,7 m², thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã G, huyện C. Đến cuối năm 2009,

bà L, ông H mới lập hợp đồng tặng cho đất và nhà bán kiên cố trên đất có diện tích là 100 m² cho ông P, bà M. Phần diện tích đất và nhà tặng cho nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Thái H đứng tên. Mặc dù ông H sinh năm 1957 nhưng trong hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với đất ngày 27/11/2009 lại đánh máy nhầm năm sinh của ông H thành năm 1954. Căn nhà trên đất đang tranh chấp là do anh em trong gia đình bỏ tiền ra xây cất cho bà L ở và anh em cũng không có yêu cầu gì đối với căn nhà này vì đã cho bà L. Ngày 12/5/2017, ông P, bà M, ông H, anh T có làm tờ cam kết với nội dung ông Phạm Phong P phải trả cho ông Phạm Thái H 200 triệu đồng thì ông H mới đồng ý sang tên sổ cho ông P, bà M.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H không đồng ý. Đồng thời ngày 24/4/2019 ông H có nộp đơn phản tố yêu cầu ông P, bà M phải có trách nhiệm đưa cho ông H 200 triệu đồng thì ông H mới đồng ý làm thủ tục tách sổ sang tên đất cho ông P, bà M. Nếu ông P, bà M không đưa cho ông H 200 triệu đồng thì ông H yêu cầu hủy tờ cam kết và hủy hợp đồng mà các bên đã ký kết. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H có yêu cầu giám định chữ viết trong tờ cam kết.

Đối với kết quả đo đạc, định giá của Hội đồng định giá huyện C thì ông H thống nhất.

Trong quá trình tố tụng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Ngô Thị L, bà Phạm Thị Thanh N trình bày:

Bà là con ruột của bà Ngô Thị L. Bà L có tất cả 13 người con (hiện 06 người đã chết). Bảy người con còn sống là Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị M, Phạm Thái H (H Anh), Phạm Thái H (H Em), Phạm Huỳnh M1, Phạm Phong P và bà. Nguồn gốc phần đất các bên đang tranh chấp là của bà L. Trước đây đất là do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện tại là do ông H Em đứng tên. Bà không biết lý do gì mà ông H lại được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự việc tranh chấp đất giữa ông P, bà M với ông H thì để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện tại bà đã có gia đình riêng nên đối với phần đất và nhà đang tranh chấp bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do bà không có tranh chấp gì trong vụ án này nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt bà.

Trong quá trình tố tụng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Ngô Thị L, bà Phạm Thị Thanh T2 trình bày:

Nguồn gốc phần đất mà ông P, bà M đang tranh chấp với ông H Em thuộc một phần thừa số 164, tờ bản đồ số 6 là của bà L mất để lại. Sự việc tranh chấp đất giữa ông P, bà M với ông H Em thì để các bên tự thỏa thuận, bà không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đồng thời bà yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt bà trong vụ án này.

Trong quá trình tố tụng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Ngô Thị L, ông Phạm Thái H (H Anh) trình bày:

Ông là con ruột của bà Ngô Thị L. Bà Lũy có tất cả 07 người con còn sống là Phạm Thị Thanh N, Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị M, Phạm Thái H (Hòa Em), Phạm Huỳnh M1, Phạm Phong P và ông. Nguồn gốc phần đất các bên đang tranh chấp là của bà L. Trước đây bà L cùng với ông P, bà M sống trên căn nhà trên phần đất đang tranh chấp. Căn nhà này là do anh em cùng bỏ tiền ra xây cất để làm nhà thờ cúng tổ tiên. Khi bà L còn sống ông có nghe bà L nói sẽ tặng cho căn nhà và một phần đất cho ông P, bà M. Sự việc tặng cho này phía ông H Em cũng biết và đồng ý. Các bên có lập hợp đồng tặng cho bằng văn bản hay không thì ông không rõ. Nay trong vụ án này ông không có ý kiến hay tranh chấp gì nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt ông.

Trong quá trình tố tụng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Ngô Thị L, ông Phạm Huỳnh M1 trình bày:

Ông là con ruột của bà Ngô Thị L. Từ trước đến nay ông sống ở Tiên Giang nên có hay không sự việc tặng cho đất giữa mẹ ông với bà M, ông P thì ông không rõ và ông cũng không quan tâm đến. Sự việc tranh chấp đất giữa ông P, bà M với ông H Em thì để các bên tự thỏa thuận với nhau. Hiện tại ông đã có gia đình riêng nên đối với phần đất và nhà đang tranh chấp ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Nay trong vụ án này ông yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt ông.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim V trình bày:

Bà V có đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 179. Phần đất này nằm giáp ranh phía trước với đất của bà L. Bà V cũng biết sự việc phần đất do gia đình bà L đang quản lý, sử dụng có dính một phần diện tích đất của gia đình bà V nhưng khi đó các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau là để cho gia đình bà L tiếp tục quản lý phần đất này, không có tranh chấp. Đến khi có kết quả đo đạc thực tế thì bà V mới biết diện tích đất cụ thể bị gia đình bà L đang quản lý, sử dụng là bao nhiêu. Phần đất bà V đứng tên bị gia đình bà L sử dụng để xây cất mái che phía trước nhà. Nay trong vụ án này bà V không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với diện tích đất hiện do gia đình bà L đang quản lý, sử dụng. Bà V sẽ tự thỏa thuận với gia đình bà L về vấn đề này. Nếu có khởi kiện hay tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS – ST ngày 21 tháng 5 năm 2019 đã tuyên:

Buộc bị đơn ông Phạm Thái H phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Phạm Phong P và bà Phạm Thị M phần

đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 66,2 m² (thuộc thửa 164-4a, 164-4b), tờ bản đồ số 6, đất do ông Phạm Thái H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đất ông Phạm Thái H.
- Nam giáp đất bà Nguyễn Kim V.
- Đông giáp đất ông Phạm Ngọc T3.
- Tây giáp đất ông Phạm Thái H.

(Có họa đồ đo đạc kèm theo).

Phía ông Phạm Phong P, bà Phạm Thị M, ông Phạm Thái H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/5/2019 bị đơn Phạm Thái H (H Em) kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu ông P, bà M trả cho ông 200 triệu đồng thì ông sẽ thực hiện hợp đồng, nếu không trả thì yêu cầu hủy hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc hủy bản án sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thái H (H Em), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 27/11/2009 bà Ngô Thị L và ông Phạm Thái H (Hòa Em) ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Phong P và bà Phạm Thị M (sau đây gọi tắt là hợp đồng tặng cho), tài sản là một căn nhà bán kiên cố do bà Ngô Thị L chủ quyền, diện tích đất 100 m² nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Thái H thuộc thửa 164, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã G,

huyện C. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thì ông H Em không thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng cho ông P và bà M nên ông P, bà M yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G giải quyết. Ngày 12/5/2017 các bên đương sự làm Tờ cam kết tại Ủy ban nhân dân xã G với nội dung “đến ngày 12/11/2017 ông Phạm Thái H sẽ đưa sổ đỏ để cất thửa cho ông Phạm Phong P”. Việc giao kết hợp đồng như trên được các bên đương sự thừa nhận nhưng ông Phạm Thái H cho rằng Tờ cam kết lập ngày 12/5/2017 mà nguyên đơn giao nộp là bản sao, nội dung còn thiếu. Bản chính ông H giao nộp còn có nội dung là ông Phạm Phong P phải trả cho ông Phạm Thái H 200 triệu. Do đến nay ông P không trả 200 triệu nên ông H chưa thực hiện thủ tục cất thửa, nhưng ông P và bà M cho rằng không có sự việc này.

[2] Xét hợp đồng tặng cho ngày 27/11/2009, các đương sự thống nhất căn nhà trên đất là do các anh em cùng xây dựng cho bà L ở và xác định đây là tài sản của bà L, vì vậy bà L là chủ sở hữu căn nhà nên có quyền tặng cho căn nhà này cho ông P và bà M. Căn nhà không có đăng ký quyền sở hữu, do đó kể từ thời điểm ông P, bà M tiếp nhận căn nhà vào năm 2009 thì hợp đồng tặng cho đã phát sinh hiệu lực một phần đối với tài sản là căn nhà theo quy định tại Điều 168, 234, 467 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Ngoài ra, trong hợp đồng tặng cho ngày 27/11/2009, có phần ghi ông Phạm Thái H sinh năm 1954 nhưng tại biên bản làm việc ngày 08/5/2019 ông H Em cho rằng năm sinh ghi sai là do lỗi đánh máy, người thực hiện giao kết hợp đồng là ông chứ không phải anh ruột của ông. Hơn nữa, ông H Em cho rằng ông và vợ đã ly hôn hơn 20 năm nên phần đất thuộc thửa 164 là tài sản riêng của ông, còn căn nhà của bà L thì do anh em xây cất nhưng cho bà L quản lý sử dụng nên bà L có toàn quyền đối với căn nhà này. Hợp đồng này cũng được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 29/11/2009. Từ đó có đủ cơ sở để xác định hợp đồng tặng cho lập ngày 27/11/2009 giữa bà Ngô Thị L, ông Phạm Thái H và ông Phạm Phong P, bà Phạm Thị M là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc chuyển quyền sử dụng đất chưa phát sinh hiệu lực do các bên chưa thực việc đăng ký. Vào ngày 12/5/2017 các bên thống nhất sửa đổi nội dung hợp đồng, lập Tờ cam kết thỏa thuận lại vị trí phần đất tặng cho là từ hàng rào của ông H trở ra phía trước và ông H hứa đến ngày 12/11/2017 sẽ giao sổ đỏ cho ông P để cất thửa, Tờ cam kết cũng được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực. Đây là giao kết mới do các bên tự nguyện lập để xác định vị trí phần đất mà ông P, bà M được tặng cho, còn vị trí căn nhà của bà L thì không thay đổi. Hơn nữa, ông P, bà M đã quản lý sử dụng nhà và đất từ lúc ký hợp đồng tặng cho đến nay. Việc thay đổi này là các bên tự nguyện thống nhất và phù hợp với quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng tặng cho ngày 27/11/2009 và tờ cam kết ngày 12/5/2017 là phù hợp.

[4] Ông Phạm Thái H cho rằng Tờ cam kết còn có nội dung ông Phạm Phong P phải trả cho ông Phạm Thái H 200 triệu và ông yêu cầu giám định chữ viết trong Tờ cam kết. Tuy nhiên, tại Công văn số 142/CV-UBND ngày 15/5/2019 Ủy ban nhân dân xã G xác định: *“Qua kiểm tra hồ sơ chứng thực lưu trữ tại bộ phận một cửa của công chức tư pháp - hộ tịch (phụ trách một cửa) thì có hồ sơ lưu là tờ cam kết số chứng thực 74, quyển số 01/2016-SCT/CK, ĐC ngày 12/5/2017, trong sổ lưu trữ chứng thực chữ ký thể hiện có 06 bản chính, 05 bản chính giao cho 04 người cam kết gồm: Ông Phạm Bảo T, ông Phạm Phong P, ông Phạm Thái H, bà Tiêu Thị Mỹ H1, Ủy ban nhân dân xã lưu 01 bản chính. Nội dung tờ cam kết do Ủy ban nhân dân xã chứng thực không có dòng chữ “Phạm Phong P phải trả cho ông Phạm Thái H 200 triệu” và phần thàng không có bị sửa. Còn phần sửa thàng trong tờ cam kết thì ngay lúc chứng thực chữ ký đương sự không có yêu cầu sửa và đóng dấu nên bản lưu trữ của công chức tư pháp - hộ tịch không có thể hiện đã chỉnh sửa. Có thể sau khi chứng thực được khoảng thời gian thì ông H đem tờ cam kết đến Ủy ban nhân dân xã yêu cầu đóng dấu vào phần thàng sửa lúc nay cán bộ, công chức không để ý nghĩ đóng dấu vào phần thàng sửa vậy là xong theo yêu cầu của đương sự. Còn dòng chữ “Phạm Phong P phải trả cho ông Phạm Thái H 200 triệu” không có đóng dấu thể hiện đã chỉnh sửa”. Chỗ sửa ngày 12/11/2017 trong Tờ cam kết ông H giao nộp là phù hợp với nội dung Tờ cam kết ông P, bà M và Ủy ban nhân dân xã G cung cấp, các đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã G nên nội dung này được chấp nhận. Còn phần nội dung “Phạm Phong P phải trả cho ông Phạm Thái H 200 triệu” không được các bên đương sự thừa nhận, Ủy ban nhân dân xã G cũng xác nhận tại thời điểm chứng thực các đương sự không thỏa thuận nội dung này. Hơn nữa, các bên đều thừa nhận ông Phạm Bảo T là người viết Tờ cam kết, các bên cùng ký tên, nên việc giám định chữ viết trong Tờ cam kết là không cần thiết. Ông H Em kháng cáo yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản chính của Tờ cam kết, nhưng Tờ cam kết mà nguyên đơn cung cấp mặc dù là bản sao từ bản chính nhưng chữ ký là do các bên ký trực tiếp vào, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã G nên có giá trị tương đương bản chính. Từ đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H về việc yêu cầu ông P, bà M trả 200 triệu để ông H thực hiện hợp đồng.*

[3] Ông Phạm Phong P và bà Phạm Thị M khởi kiện yêu cầu ông Phạm Thái H thực hiện hợp đồng tặng cho, tách thửa cho ông P và bà M diện tích 99,8 m², nhưng tại Tờ cam kết các bên giao nộp thể hiện vị trí ông P yêu cầu ông H tách thửa là từ hàng rào nhà ông H ra phía trước, không đập hàng rào nhà ông H. Theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất lập ngày 16/4/2019 do các bên chỉ đo, thể hiện vị trí từ hàng rào nhà ông H ra phía trước là phần nhà đất ký hiệu 164-4a, 146-4b, tổng diện tích 66,2 m². Các bên đương sự thống nhất phần diện tích đất của bà V có một phần do ông P, bà M quản lý, các bên sẽ tự thỏa thuận, không tranh chấp trong vụ án này. Như đã phân tích, Tờ cam kết là do các bên tự nguyện giao kết và có nội dung sửa đổi

hợp đồng tặng cho lập ngày 27/11/2009, phù hợp với quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, nguyên đơn cũng không có kháng cáo nên ghi nhận. Ông H Em cho rằng diện tích tách thửa là không phù hợp với Quyết định 38/2018/UBND ngày 04/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre vì diện tích tối thiểu đất nông nghiệp được tách thửa tại địa bàn huyện C là 500 m². Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho và tờ cam kết giữa các bên được lập và chứng thực trước ngày Quyết định 38 được ban hành nên không bị điều chỉnh bởi Quyết định 38 về diện tích tách thửa. Ông Phạm Thái H (H Em) kháng cáo mà không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Mặc dù kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông H Em là người cao tuổi, thuộc diện được miễn án phí phúc thẩm theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thái H (H Em).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS – ST ngày 21 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 467 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 457, 458, 459 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 100, 166 Luật đất đai 2013; Luật nhà ở năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Phong P, Phạm Thị M.

Buộc bị đơn ông Phạm Thái H (H Em) phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Phạm Phong P và bà Phạm Thị M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 66,2 m² (thuộc thửa 164-4a, 164-

4b), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre, đất do ông Phạm Thái H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đất ông Phạm Thái H.
- Nam giáp đất bà Nguyễn Kim V.
- Đông giáp đất ông Phạm Ngọc T3.
- Tây giáp đất ông Phạm Thái H.

(Có họa đồ đo đạc kèm theo).

Phía ông Phạm Phong P, bà Phạm Thị M, ông Phạm Thái H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Thái H (H Em) phải có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn Phạm Phong P, Phạm Thị M số tiền 2.630.000 đồng (chi phí đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Thái H (H Em) được miễn án phí.
- Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho ông P, bà M số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0015850 ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thái H (H Em) được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương