TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 200/2023/DS-PT
Ngày: 13/10/2023
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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Hà Vy - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu* tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 13/10/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 169/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 203/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 180/2023/QĐ-TA ngày 13 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị Tuyết A, sinh năm: 1980.

Nơi đăng ký hộ khẩu: 35/16 khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên lạc: A5 khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà A: Luật sư Đặng Văn Q – Công ty TNHH L4 (vắng mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Hà Duy T, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1958.

Nơi đăng ký hộ khẩu: 35/16 khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên lạc: A5 khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Ông T vắng mặt, bà L có mặt).

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

3.1. Ông Tăng Thượng L1, sinh năm 1967. Địa chỉ: B cư xá T, đường Đ, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Ông Vũ Anh T1, sinh năm 1973; Địa chỉ: 2 N, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.2. Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Địa chỉ: Số B C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Hà Thị Tuyết A là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Hà Thị Tuyết A trình bày:

Ngày 14/8/2019, ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng tặng cho bà Hà Thị Tuyết A quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với diện tích đất 16.569m^2, thửa số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P); diện tích đất 2.194 m^2, thửa số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P); diện tích đất 9.675 m^2, thửa đất số 5, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho quuyền sử dụng đất, ngày 14/8/2019 tại phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì ông T, bà L đã bàn giao đất, chỉ ranh mốc đất, vị trí đất trên thực địa để bà A sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T, bà L chưa bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà A. Bà A đã nhiều lần hỏi ông T, bà L giấy tờ đất tặng cho để bà A làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T, bà L vẫn chưa giao giấy tờ đất.

Nay bà A khởi kiện ông T, bà L để yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L với bà Hà Thị Tuyết A có hiệu lực pháp luật;

- Buộc ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P); thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay là xã T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên để bà Hà Thị Tuyết A làm các thủ tục trước bạ sang tên quyền sử dụng đất.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Nguyễn Thị L xác nhận, ngày 14/8/2019, ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng tặng cho bà Hà Thị Tuyết A quyền sử dụng đất với đối với các thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P); thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P); thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như bà A trình bày.

Cùng ngày ký hợp đồng tặng cho tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì ông T, bà L đã bàn giao đất, chỉ ranh mốc đất, vị trí đất trên thực địa để bà A sử dụng. Ông T, bà L chưa bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà A. Lý do trong gia đình có sự lộn xộn và do ông Tăng Thượng L1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà L với ông L1 đối với thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P).

Nguồn gốc các thửa đất mà ông T, bà Lương t cho bà A:

- Đối với thửa 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P) do ông T, bà L nhận chuyển nhượng của ông H vào năm 2018 chứ bà L không còn nhớ ngày tháng. Khi nhận chuyển nhượng từ ông H thì ông H đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà L, ông T nhận cọc của ông L1 thì bà L, ông T mới được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L, ông T trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này đến khi ký hợp đồng tặng cho bà Hà Thị Tuyết A thì bàn giao thửa đất này cho bà A sử dụng.

- Đối với thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 5, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay là xã T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nguồn gốc do ông T, bà L nhận chuyển nhượng từ bà T2 vào khoảng năm 2018. Khi nhận chuyển nhượng từ bà T2 thì bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà T2 thì cũng khoảng năm 2018 bà L, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L, ông T trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này đến khi ký hợp đồng tặng cho bà Hà Thị Tuyết A thì bàn giao thửa đất này cho bà A sử dụng.

Nay, theo yêu cầu khởi kiện của bà A thì bà L đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Tuyết A. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tham gia tố tụng, ông Vũ A1 T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Tăng Thượng L1 trình bày:

Ngày 20/7/2018, ông T, bà L đã đồng ý chuyển nhượng cho ông Tăng Thượng L1 diện tích đất 16.569m^2, thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P). Ông L1 đặt cọc cho ông T, bà L 10.000.000.000 đồng. Ngày 07/5/2019, vợ chồng ông T, bà L có lập biên bản cam kết với ông L1 là bà L, ông T sẽ sang tên chuyển nhượng đất này cho ông L1 trong thời hạn 15 ngày. Hết thời hạn 15 ngày nhưng ông T, bà L không thực hiện, không chuyển nhượng đất cho ông L1 như đã cam kết. Ông T, bà L được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này vào ngày 25/3/2019 nhưng ông T, bà L không chuyển nhượng đất này cho ông L1 nên ngày 01/8/2019, ông L1 khởi kiện ông T, bà L để tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 và Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ tuyên buộc ông T, bà L phải trả cho ông L1 20.000.000.000 đồng và tiền lãi suất do chậm thi hành án. Ông T, bà L kháng cáo nhưng Tòa án đã triệu tập nhiều lần mà ông T, bà L không đến phiên tòa nên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 10/2020/QĐ-PT ngày 29/5/2020 nên bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông L1 có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ đã ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 1075/QĐ-CCTHADS ngày 08/6/2020.

Bà A1 là con gái của ông T, bà L. Việc ông T, bà L ký hợp đồng tặng cho bà A1 quyền sử dụng đất trong giai đoạn Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông L1 với ông T, bà L đối với thửa đất 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P) là nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L, ông T với bà A1 có dấu hiệu vi phạm pháp luật và giả tạo. Trong quá trình thi hành bản án nêu trên thì bà A1 có đơn khởi kiện liên quan đến diện tích đất mà cơ quan Thi hành án dân sự đang kê biên nhằm cản trở, kéo dài để trốn tránh việc thi hành án của ông T, bà L đối với ông L1. Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của bà A1 thì ông Tăng Thượng L1 có đơn yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị L, ông Hà Duy T, bà Hà Thị Tuyết A với nội dung sau: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L với bà Hà Thị Tuyết A đối với các thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P); thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P); thửa đất số 5, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày:

Qua kiểm tra và rà soát hồ sơ lưu tại Phòng công chứng thì vào ngày 14/8/2019, Công chứng Viên Phòng C tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L với bà Hà Thị Tuyết A đối với các thửa đất 520, Tờ bản đồ 52; thửa 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P); thửa đất số 5, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo hồ sơ lưu thì 2 bên đã cung cấp giấy tờ đầy đủ cho Phòng C công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ xét xử vắng mặt Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03 TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng C1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với các thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03 TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P).

- Buộc ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L và bà Hà Thị Tuyết A tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P).

- Buộc ông T, bà L giao các bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 tọa lạc xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P) để bà Hà Thị Tuyết A làm các thủ tục trước bạ sang tên.

Chấp nhận 1 phần yêu cầu độc lập của ông Tăng Thượng L1:

- Hủy 1 phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03 TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L với bà Hà Thị Tuyết A đối với thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tăng Thượng L1 về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 tọa lạc xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

Ngày 23/3/2023, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của bà Hà Thị Tuyết A và bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Tăng Thượng L1 để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Tuyết A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A, bà L đều yêu cầu hoãn phiên tòa để chờ sự có mặt của Luật sư là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà A; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về các vấn đề tranh chấp. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Thượng L1 giữ nguyên yêu cầu độc lập.

6. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Do sự vắng mặt của Bà L, ông T, bà A nên phiên tòa phúc thẩm đã hoãn 2 lần và hôm nay là khai mạc phiên tòa lần thứ 3. Bà A, bà L yêu cầu hoãn phiên tòa để chờ sự có mặt của luật sư tham gia phiên tòa là không có căn cứ để chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà bà Hà Thị Tuyết A và bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Hà Thị Tuyết A, bà Nguyễn Thị L nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và bà A đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; bà L trên 60 tuổi có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên đơn kháng cáo của bà A, bà L hợp lệ.

[2]. Bà Hà Thị Tuyết A khởi kiện ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L để yêu cầu ông T, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông Tăng Thượng L1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A với ông T, bà L. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất". Diện tích đất tặng cho bị tranh chấp tọa lạc tại thị xã P. Vì vậy, Tòa án nhân dân thị xã P thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3].Ông Hà Duy T được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Ông Tăng Thượng L1 vắng mặt nhưng ông L1 đã ủy quyền cho ông Vũ Anh T1 và ông T1 có mặt. Luật sư Đặng Văn Q được nguyên đơn yêu cầu bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trước khi mở phiên tòa 01 ngày và vắng mặt tại phiên tòa. Người đại diện theo pháp luật của Phòng C có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông T, ông L1, người đại diện theo pháp luật của Phòng C, Luật sư Đặng Văn Q là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Nguồn gốc thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P) là được hợp từ các thửa đất 02, 35, 53, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T và các thửa đất số 130, 127, 128, 129, 26, 126, Tờ bản đồ 52 xã T huyện T do ông Hà

Duy T. bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Lê Đình D, bà Ngô Thị Phượng H1 có diện tích 16.569m^2. Ngày 20/7/2018, ông Tăng Thượng L1 đặt cọc cho ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L 10.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T. Hợp đồng đặt cọc ghi: Nếu ông T, bà L không chuyển nhượng thì trả gấp đôi tiền đặt cọc, nếu ông L1 không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc.

Do ông T, bà L không chuyển nhượng đất cho ông L1 và không trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho ông L1 nên ông L1 khởi kiện ông T, bà L đến Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ và được thụ lý số 100/2019/TLST-DS ngày 07/8/2019. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân thị xã Phú Mỹ tuyên buộc ông T, bà L phải thanh toán cho ông L1 20.000.000.000 đồng; trong đó tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc 10.000.000.000 đồng. Ông T, bà L kháng cáo Bản án sơ thẩm. Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý vụ án phúc thẩm số 156/2019/TLPT – DS ngày 23/12/2019. Ngày 29/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án số 10/2020/QĐ-PT do ông T, bà L được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Ngày 14/8/2019, ông T, bà L ký hợp đồng tặng cho bà Hà Thị Tuyết A tại Phòng Công chứng số B tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Hợp đồng số 2118 quyển số 03TP/SSC/HĐGD. Theo hợp đồng này thì ông T, bà Lương t cho bà A diện tích đất 16.569m^2 thuộc thửa 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T; diện tích đất 2.184m^2 thuộc thửa 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T; diện tích đất 9.675m^2 đất thuộc thửa 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T. Sau khi ký hợp đồng tặng cho thì ông T, bà L giao đất cho bà A nhưng chưa giao giấy tờ đất cho bà A nên bà A chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà A.

Bà A khởi kiện ông T bà L để yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L với bà Hà Thị Tuyết A có hiệu lực pháp luật;

- Buộc ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P); thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay là xã T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc ông T, bà L giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên để bà Hà Thị Tuyết A làm các thủ tục trước bạ sang tên.

Ông T, bà L chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

Ông Tăng Thượng L1 có yêu độc lập với nội dung: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L với bà Hà Thị Tuyết A vô hiệu.

[5]. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà L, ông T đã nhận tiền đặt cọc của ông L1 để chuyển nhượng cho ông L1 thửa đất số 520, Tờ bản đồ số 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do ông T, bà L không thực hiện cam kết theo hợp đồng đặt cọc nên ông L1 đang khởi kiện ông T, bà L tại Tòa án nhưng ông T, bà L ký kết hợp đồng tặng cho các thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P); thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 5, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay là xã T, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến thời điểm hiện nay, theo xác nhận của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã phú Mỹ thì ông T, bà L vẫn chưa thì hành Bản án số 33/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ. Ông T, bà L còn phải trả cho ông L1 20.000.000.000 đồng và tiền lãi suất do chậm thi hành án.

Tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định: *Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.*

Hợp đồng số 2118 quyển số 03TP/SSC/HĐGD được ký kết giữa ông T, bà L với bà A chưa có hiệu lực vì bà A chưa đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự. Tại công văn số 146/CCTHADS ngày 06/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ xác định "Trường hợp nếu tiến hành kê biên, Chấp hành viên tổ chức thi hành vụ việc nhận định giá trị toàn bộ thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P) đủ để thực hiện nghĩa vụ của ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L đối với ông Tăng Thượng L1 theo Bản án số 33/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ và Quyết định số 10/2020/QĐ-PT ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu". Nay ông T, bà L vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho bà A quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 2118 quyển số 03TP/SSC/HĐGD. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên vô hiệu một phần của hợp đồng tặng cho này đối với thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P) còn đối với thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P) không bị vô hiệu là phù hợp.

[6]. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, sao lục hồ sơ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng bà Hà Thị Tuyết A phải nộp và đã nộp đủ. Chi phí sao lục hồ sơ là 2.179.560 đồng ông Tăng Thượng L1 phải nộp và đã nộp đủ. Các đương sự không yêu cầu trả lại nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Tuyết A được chấp nhận một phần, yêu cầu độc lập của ông Tặng Thượng L2 được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị L, ông Hà Duy T, bà Hà Thị Tuyết A, ông Tăng Thượng L1 đều phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà L, ông T đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí cho bà L, ông T là đúng quy định tại Điều 12 và Điều 14 của Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

[8]. Từ những phân tích nêu trên, theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị Tuyết A và bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

[9]. Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà A, bà L không không được chấp nhận nên bà A, bà L phải chịu án phí. Bà L đã trên 60 tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bà L. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu bà L nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 157, 165, 227, 228, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 118, 119, 124, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; của Bộ luật dân sự; các Điều các điều 167, 168 của Luật Đất đai; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà của bà Hà Thị Tuyết A và bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Tuyết A về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Công nhận có hiệu lực pháp luật một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03 TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bên tặng cho: Ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L; bên được tặng cho: Bà Hà Thị Tuyết A đối với thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P).

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Tuyết A về việc công nhận có hiệu lực pháp luật Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03 TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bên tặng cho: Ông Hà Duy T, bà Nguyễn thị L3; bên được tặng cho: Bà Hà Thị Tuyết A đối với thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52 xã T, huyện T (nay là thị xã P).

- Buộc ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho bà Hà Thị Tuyết A quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05,Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P).

- Buộc ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L giao các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan đối với thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P) để bà Hà Thị Tuyết A làm các thủ tục đăng ký, trước bạ sang tên quyền sử dụng đất được tặng cho.

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Tăng Thượng L1:

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03 TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bên tặng cho: Ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L với bên được tặng cho: Bà Hà Thị Tuyết A đối với thửa đất số 520, Tờ bản đồ 52, xã T, huyện T (nay là thị xã P).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tăng Thượng L1 về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2118 quyển số 03 TP/SCC/HĐGD ngày 14/8/2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bên tặng cho: Ông Hà Duy T, bà Nguyễn Thị L; bên được tặng cho: Bà Hà Thị Tuyết A đối với thửa đất số 54, Tờ bản đồ 51 xã T, huyện T (nay là thị xã P) và thửa đất số 05, Tờ bản đồ 51 xã Hội Bài, huyện T (nay thuộc xã T, thị xã P).

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L, ông Hà Duy T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hà Thị Tuyết A phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006441 ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà A đã nộp đủ tiền án phí.

- Ông Tăng Thượng L1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông L1 đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0005786 ngày 20/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Tăng Thượng L1 đã nộp đủ tiền án phí.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Hà Thị Tuyết A phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà A đã nộp theo Biên lai thu số 0006848 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Hà Thị Tuyết A đã nộp đủ tiền án phí.

- Bà Nguyễn Thị L được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế

theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 (13/10/2023).

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

Nguyễn Minh Châu