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: 06/2025/DS-PT
Ngày 13 – 01 – 2025
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 Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 251/2024/TLPT-DS ngày 06/11/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 355/2024/QĐ-PT ngày 12/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 329/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1950 (có mặt) và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1953 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, tổ E, thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1991 (có mặt) và ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1986 (có mặt); là luật sư thuộc Công ty L2.

- Bị đơn: Ông Trần Thế L1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, tổ E, thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ liên hệ: 504 ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C P, phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn P – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1980 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: tổ F, thôn Đ, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2*, bà* V: Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1981; địa chỉ: số G B, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Bà Trần Thảo N, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C thôn G, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn – ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K thỏa thuận, đồng ý tặng cho con trai là ông Trần Thế L1 căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 318m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ 43, tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BL 951720 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/11/2012) để ông L1 làm thủ tục chứng minh có tài sản nhằm mục đích đi du lịch nước ngoài (Canada). Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên được công chứng tại Văn phòng C ngày 20/3/2018.

Khi tặng cho quyền sử dụng đất, ngoài những nội dung các bên thỏa thuận được ghi nhận trong hợp đồng thì hai bên còn cam kết và thỏa thuận bằng lời nói về điều kiện của hợp đồng tặng cho, cụ thể: "Ông L, bà K chỉ ký tặng cho quyền sử dụng đất, nhà nêu trên cho ông L1 để ông L1 đủ điều kiện đi Canada, sau khi trở về thì ông L1 phải trả lại, sang tên cho ông L, bà K quyền sử dụng đất trên".

Sau khi ký hợp đồng tặng cho thì bà K đi nước ngoài du lịch còn ông L đi làm bảo vệ tại thành phố B và ở lại tại nơi làm việc. Căn nhà và thửa đất trên ông L1 cùng vợ sử dụng để bán quán, một thời gian sau thì ông L1 cho người khác thuê một phần. Khoảng tháng 02/2022 khi bà K về Việt Nam thì ông L, bà K có về căn nhà trên để ở thì thấy ông Đ, bà X đang thuê phần phía trước nên ông L, bà K không đồng ý và có xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên ông bà vẫn ở lại trên đất để chờ giải quyết. Đối với ông Đ thì vẫn kinh doanh theo hợp đồng thuê đến tháng 11/2022 thì trả lại mặt bằng và dọn đi.

Khi ông L1 trở về thì vợ chồng ông L yêu cầu trả lại tài sản và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông L1 không thực hiện. Ngược lại trong thời gian này ông L1 tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì nguyên đơn không có ý kiến. Tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị nếu các bên thống nhất hủy các Hợp đồng trên thì sẽ hỗ trợ số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) để ông L1 trả lại cho phía ông T2. Nếu các bên không đồng ý thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 20/3/2018, số công chứng 570 quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa ông L, bà K và ông L1 đối với diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 43 tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do giả cách.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 747927 cấp ngày 14/02/2020 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 43, địa chỉ đất ở xã S, đứng tên ông Trần Thế L1.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho ông L, bà K.

2. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Trần Thế L1 (do người đại diện theo ủy quyền của bị đơn) trình bày:

Cha mẹ ông L1 là ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K đồng ý tặng cho ông L1 quyền sử dụng diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 43, tại xã S, huyện C. Hai bên lập và ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 20/3/2018. Việc tặng cho hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, tặng cho không có điều kiện. Sau khi hoàn tất thủ tục thì ông L, bà K giao căn nhà trên và quyền sử dụng đất cho ông L1, thời điểm sau này bà K đi Canada sinh sống còn ông L thì đi nơi khác ở. Nguyên đơn cho rằng việc tặng cho quyền sử dụng đất chỉ để đảm bảo điều kiện để đi du lịch Canada là không đúng vì theo quy định của pháp luật thì không có quy định nào bắt buộc khi đi du lịch phải có tài sản đảm bảo. Ngoài ra, sau khi làm thủ tặng cho thì ông L1 đăng ký biến động và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định. Đồng thời ông L1 tiếp nhận, quản lý tài sản từ đó đến nay và không có sự khiếu nại, yêu cầu gì từ ông L, bà K.

Ông L1 còn dùng tài sản của mình để thế chấp vay tiền, sau khi tất toán xóa thế chấp thì đến năm 2021 ông L1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông T2, bà V, việc chuyển nhượng theo đúng quy định, ông L1 đã nhận đủ tiền và chuyển giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng. Vì vậy, ông L1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L và bà K. Ngoài ra, bị đơn đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 với vợ chồng ông T2, bà V được công chứng tại Văn phòng C ngày 29/12/2021.

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

- Văn Phòng C trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 570, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2018 đối với diện tích đất 318 m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 43 tại xã S, huyện C, giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L với bên nhận tặng cho ông Trần Thế L1 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng quy định tại các Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014.

Về nội dung tranh chấp giữa các bên, Văn phòng C không có ý kiến gì.

- Ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2021 vợ chồng ông Nguyễn Anh T2 thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Trần Thế L1 diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 43 tại xã S, huyện C với giá 8.490.000.000 đồng, sau khi thống nhất ông T2 đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho ông L1. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc xong thì ông L1 yêu cầu vợ chồng ông T2 phải trả thêm số tiền 170.000.000 đồng do đất có dư thêm phần lẻ của số mét mặt tiền, ông T2 chấp thuận. Do đó, giá trị chuyển nhượng là 8.660.000.000 đồng (Tám tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

Tại thời điểm đặt cọc, thửa đất trên đang được ông Trần Thế L1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh P1 - Phòng G ngày 16/07/2020. Căn cứ vào thỏa thuận đặt cọc, ngày 29/12/2021 các bên tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7936 tại Văn phòng C.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng ông T2 tiến hành kê khai nộp thuế, phí trước bạ theo quy định của pháp luật để cập nhật sang tên. Tuy nhiên, ngày 13/01/2022 vợ chồng ông T2 nhận được Văn bản số 03/CN-VPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc tạm thời chưa giải quyết hồ sơ, lý do đất có tranh chấp. Nhận thấy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2 với ông L1 thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do đó, giao dịch chuyển nhượng trên là hợp pháp, phải được công nhận.

Vì vậy, ông T2, bà V đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 29/12/2021 giữa ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V với

ông Trần Thế L1 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật; buộc các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận.

4. Người làm chứng:

- Ý kiến bà Trần Thảo N trình bày:

Vào tháng 3/2018 cha mẹ bà là ông L, bà K cùng em trai là ông L1 thống nhất để ông L1 đi Canada làm ăn. Thời điểm đó phải đi theo diện du lịch và người đi phải chứng minh có tài sản bảo đảm. Vì vậy bà N viết thư mời, bảo lãnh cho ông L1 đi. Ông L, bà K tiến hành làm thủ tục tặng cho ông L1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 43, tại xã S, huyện C để chứng minh về tài sản cho ông L1. Thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất bà N chứng kiến trực tiếp nên biết rõ là ông L, bà K chỉ ký tặng cho nhằm mục đích chứng minh tài sản để ông L1 đi du lịch Canada; bản thân ông L1 có hứa sẽ không chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác mà sau này sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông L, bà K khi công việc hoàn thành. Việc thỏa thuận về điều kiện tặng cho chỉ bằng lời nói, không lập thành văn bản. Ông L1 đã đi Canada 02 lần cụ thể: Lần 01 từ ngày 07/10/2018 đến 06/4/2019; lần 02 từ ngày 29/7/2019 đến 26/01/2020.

- Ý kiến bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Bà T3 là dì ruột của ông Trần Thế L1, năm 2021 khi biết ông L1 muốn chuyển nhượng diện tích 318m² thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 43, tọa lạc tại xã S, huyện C thì bà có môi giới cho vợ chồng ông T2, bà V mua thửa đất này. Thời điểm giới thiệu thì thửa đất đang được ông L1 thế chấp tại Ngân hàng. Các bên gặp gỡ và đồng ý chuyển nhượng, nên ông L1 tất toán và rút sổ từ Ngân hàng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng với ông T2; giao dịch giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và quyền sử dụng đất thời điểm đó không bị tranh chấp.

Hiện nay các bên đang tranh chấp liên quan đến thửa đất trên, bà chỉ biết trong quá trình môi giới chuyển nhượng thửa đất nhưng không có quyền lợi nghĩa vụ gì nên bà T3 không có ý kiến.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức tuyên xử:

5.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 570 quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C ngày 20/3/2018 được ký kết giữa ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K với ông Trần Thế L1;

Không chấp nhận hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 747927 đối với diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 43 tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Trần Thế L1 ngày 14/02/2020 để công nhận diện tích đất trên cho ông L, bà K.

5.2. Chấp nhận yêu cầu của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7936, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C ngày 29/12/2021 được ký kết giữa giữa ông Trần Thế L1 với ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V đối với diện tích đất 318m^2 thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là hợp pháp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 20/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 570 quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C ngày 20/3/2018 được ký kết giữa ông L, bà K với ông L1.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự; các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc vì sự kiện bất khả kháng, bà

Nguyễn Thị K vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K thì thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

[2.1.1] Diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 43, tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 951720 ngày 12/11/2012 đứng tên bà Nguyễn Thị K. Ngày 20/3/2018, ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K tặng cho con trai là ông Trần Thế L1 quyền sử dụng diện tích đất nói trên, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết và công chứng tại Văn phòng C, theo số công chứng 570, quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 29/3/2018, ông Trần Thế L1 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C xác nhận chỉnh lý biến động sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 951720 nói trên. Như vậy, Hợp đồng tặng cho và việc đăng ký của ông L1 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã đảm bảo đúng pháp luật, thỏa mãn quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

[2.1.2] Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L, bà K với ông L1 vì cho việc tặng cho chỉ nhằm mục đích chứng minh ông L1 có tài sản để đi du lịch Canada. Xét thấy:

Căn cứ vào vé máy bay mà bà K, ông L cung cấp thì có cơ sở xác định ông L1 có đi sang Canada 02 lần:

Lần 1: Ngày 07/10/2018 đi sang Canada và ngày 06/4/2019 trở về Việt Nam;

Lần 2: Ngày 29/7/2019 đi sang Canada và ngày 26/01/2020 trở về Việt Nam.

Tuy nhiên, việc ông L1 có đi Canada không chứng minh được là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ vì mục đích chứng minh ông L1 có tài sản hợp pháp tại Việt Nam. Khi giao kết hợp đồng này các bên không có thỏa thuận điều kiện rằng ông L1 phải có trách nhiệm ký kết sang tên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông L, bà K. Ông L, bà K đều thừa nhận các điều kiện đưa ra với ông L1 chỉ là thỏa thuận miệng, không có trong hợp đồng hoặc lập thành văn bản khác. Tuy nhiên, ông L1 không thừa nhận, do đó, không có căn cứ để xác định các bên ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích duy nhất là chứng minh ông L1 có tài sản để đi du lịch Canada.

Mặt khác, trong quá trình sử dụng đất, ngày 02/10/2018 phía ông L1 có thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh B – Phòng G để vay tiền và đã xóa thế chấp vào ngày 07/02/2020. Tiếp đó ngày 21/7/2020 ông L1 tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh P1 –

Phòng G để vay tiền và đã xóa thế chấp vào ngày 23/11/2021. Việc thế chấp tài sản đối với thửa 49 để vay tiền: về thời gian vay và xóa thế chấp là phù hợp với thời điểm đi Canada và trở về Việt Nam của ông L1 trong những năm 2018 và 2020. Quá trình các Ngân hàng cho vay đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, phê duyệt hồ sơ cho vay theo quy định. Đồng thời, sau khi tặng cho ông L1 thửa 49 thì ông L, bà K đã bàn giao lại nhà, đất cho ông L1 quản lý trước thời điểm tháng 5/2021 và ông L, bà K cũng không còn ở đó. Từ ngày 01/5/2021, ông L1 đã tiến hành cho cho ông Phạm Đ, bà Bùi Thị Diệp X thuê mặt bằng phía trước nhà để kinh doanh. Đến ngày 29/12/2021, khi ông L1 chuyển nhượng thửa đất 49 cho ông Nguyễn Anh T2 và bà Nguyễn Thị Thu V thì giao lại việc cho thuê mặt bằng, thu tiền thuê cho vợ chồng ông T2, bà V; người thuê mặt bằng là ông Đ, bà X đồng ý các thỏa thuận trên. Đến tháng 02 năm 2022, khi ông L, bà K quay về lại thì giữa các bên xảy ra tranh chấp và hiện nay ông Đ, bà X đã trả lại mặt bằng thuê.

Như vậy, ông L1 về Việt Nam từ ngày 26/01/2020, nhưng ông L, bà K không có bất kỳ tranh chấp hay có ý kiến gì để yêu cầu ông L1 trả lại quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông L, bà K đã tặng cho ông L1 từ tháng 3 năm 2018. Sau khi ông L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L1 đã thực hiện quyền của người sử dụng đất như: thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền từ ngân hàng, cho thuê mặt bằng, 02 lần đăng ký và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản thân ông L, bà K cũng không có ý kiến phản đối.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng – bà Trần Thảo N cho rằng: Khi ký hợp đồng tặng cho ông L1, thì ông L, bà K chỉ với mục đích duy nhất là chứng minh cho ông L1 có tài sản để ông L1 được đi sang Canada. Hội đồng xét xử xét thấy: Bà N là con gái của ông L, bà K và không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là khách quan và lời trình bày trên không được ông L1 thừa nhận; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét lời trình bày của bà N là có căn cứ.

[2.1.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông L, bà K với ông L1 ký kết ngày 20/3/2018 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật; ông L1 đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động sang tên theo quy định tại Điều 95, 188 Luật Đất đai năm 2013; bà K, ông L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 chỉ nhằm mục đích duy nhất để ông L1 đi Canada. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và bác yêu cầu khởi kiện của ông L, bà K là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn:

Như đã phân tích ở trên thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K với bị đơn ông Trần Thế L1 có hiệu lực pháp luật. Đối chiếu với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai

2013 quy định *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*, như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/3/2018 có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký là ngày 29/3/2018. Do đó, ông Trần Thế L1 là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 43, tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 951720 ngày 12/11/2012.

Ngày 27/4/2018, ông L1 có đơn đề nghị cấp đổi theo hiện trạng mới đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 951720 và ngày 04/5/2018 thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đủ điều kiện cấp đổi. Đến ngày 09/5/2018, ông L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 419284.

Ngày 11/02/2020, ông L1 có đơn đề nghị cấp đổi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 419284 và ngày 12/02/2020 thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đủ điều kiện cấp đổi. Đến ngày 14/02/2020, ông L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 747927.

Như vậy, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 747927 đối với diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 43 tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Trần Thế L1 bản chất xuất phát từ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 747927 của ông L, bà K là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V:

Ông Trần Thế L1 là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 43, tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 29/12/2021, ông L1 ký chuyển nhượng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 43 cho ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thu V, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C. Giữa ông L1 và vợ chồng ông T2, bà V không có tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, ông L1 xác nhận đã bán nhà và đất cho ông T2, bà V và đã bàn giao nhà đất cho ông T2, bà V. Mặt khác, ông L, bà K không còn là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 49, tờ bản đồ số 43 kể từ ngày ông L1 được chỉnh lý biến động sang tên vào năm 2018 như đã phân tích ở trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2, bà V để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Hiện nay, ông L, bà K đang ở trên căn nhà hiện hữu trên thửa đất mà ông T2, bà V nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông L1 là hành vi sử dụng, quản lý nhà đất trái quy định của pháp luật; do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông T2, cần buộc ông L, bà K phải bàn giao lại nhà đất cho vợ chồng ông T2 là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng; tuy nhiên, ông L và bà K được miễn toàn bộ vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức; cụ thể như sau:

Áp dụng: Các Điều 26, 38, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 457, 459, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 168, 169, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 570 quyển số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C ngày 20/3/2018, được ký kết giữa ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K với ông Trần Thế L1

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 747927 đối với diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 43 tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Trần Thế L1 ngày 14/02/2020 để công nhận diện tích đất trên cho ông L, bà K.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7936, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng C ngày 29/12/2021,

được ký kết giữa giữa ông Trần Thế L1 với ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V đối với diện tích đất 318m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là hợp pháp.

Buộc ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K phải có trách nhiệm bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất theo quy định về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K phải chịu số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng); ông L bà K đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

H1 lại cho ông Nguyễn Anh T2, bà Nguyễn Thị Thu V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000098 ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/01/2025).

6. 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, 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 thi hành án 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. Châu Đức, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Châu Đức, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Châu Đức, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, VP.

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

Cao Xuân Long