TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bản án số: 616/2024/DS-PT
Ngày 12-12-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển tặng cho sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh;

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 454/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 420/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 490/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 546/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ A, Khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ A, Khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Bà Lưu Thị Tuyết M, sinh năm 1990; có mặt.

3. Cháu Phạm Thanh B, sinh năm 2012;

4. Cháu Phạm Thị Hồng N, sinh năm 2015;

5. Cháu Phạm Bình A, sinh năm 2020;

Cùng địa chỉ: tổ A, Khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các cháu Phạm Thanh B, Phạm Thị Hồng N và Phạm Bình A: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1987 và bà Lưu Thị Tuyết M, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

7. Văn phòng C; địa chỉ: đường Đ, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T1 - Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Phạm Văn Đ trình bày:

Ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T trước đây có quan hệ là vợ chồng, quá trình chung sống có tạo lập được tài sản chung là thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK537340 vào ngày 03/8/2007. Đến năm 2008, vợ chồng xây dựng 01 căn nhà cấp bốn để sinh sống, sống chung với vợ chồng ông Đ còn có gia đình con trai là Phạm Văn H, vợ Lưu Thị Tuyết M cùng các cháu.

Vào năm 2021, do ông H cần vốn để kinh doanh nên đã nhờ ông Đ và vợ là bà Nguyễn Thị T thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng giúp ông H. Do vợ chồng ông Đ cũng đã lớn tuổi, không tiện đi vay giúp ông H nên ông H đã đề nghị vợ chồng ông Đ sang tên cho ông H phần đất có diện tích 530,9m^2 thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương để ông Hòa thuận T2 thực hiện thủ tục vay vốn. Do là người thân trong gia đình nên vợ chồng ông Đ đã đồng ý.

Ngày 01/6/2021, vợ chồng ông Đ đã đến Văn phòng C ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 530,9m^2 thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 nêu trên cho ông H. Hợp đồng tặng cho được Văn phòng C công chứng có số công chứng 3297, quyển số 01/2021 TP/CC. Theo đó, vợ chồng ông Đ đã thực hiện thủ tục tặng cho ông Phạm Văn H phần đất nêu trên nhưng thực chất việc tặng cho này chỉ là vợ chồng ông Đ cho ông H diện tích đất trống với chiều ngang là 4,6m, phần diện tích còn lại có chiều ngang đất 5,4m thì ông Đ chỉ cho ông H mượn để tiện cho việc thực hiện thủ tục vay vốn ngân hàng để hỗ trợ ông H làm ăn. Trên thửa đất 510 nêu trên, vào thời điểm ký hợp đồng tặng cho có tồn tại căn nhà cấp 04 diện tích khoảng 400m^2 do vợ chồng ông Đ xây dựng năm 2008. Sau khi ký hợp đồng tặng cho, vợ chồng ông Đ vẫn tiếp tục sinh sống tại căn nhà trên

đất cho đến nay, cùng vợ chồng ông H, hai bên không lập biên bản nào khác về tài sản trên đất.

Thời gian gần đây, giữa ông Đ và ông H phát sinh mâu thuẫn với nhau. Nguyên nhân chủ yếu là ông H không tôn trọng ông Đ, có những lời lẽ xúc phạm ông Đ. Thậm chí còn muốn đuổi ông Đ ra khỏi nhà. Nhận thấy, hành vi của ông H không tôn trọng đấng sinh thành, trái với luân thường đạo lý là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Vì vậy, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H, do Văn phòng C công chứng số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC671118, số vào sổ cấp GCN: CS11733 đã cấp cho ông Phạm Văn H vào ngày 21/6/2021.

Vào tháng 12/2022, ông Đ và bà T ly hôn. Đối với việc ông H hứa sẽ chu cấp cho ông Đ và bà T mỗi năm 100.000.000 đồng, thời hạn 15 năm, ông Đ khẳng định không phải là chu cấp mà trả cho vợ chồng ông Đ mỗi năm 100.000.000 đồng tương đương với giá trị đất trong thời gian 15 năm. Tuy nhiên, đến nay ông Đ chỉ mới nhận được tiền của năm 2021, còn năm 2022 trở đi ông Đ không nhận được tiền, việc giao nhận tiền cho bà T thì ông Đ không biết. Năm 2023, ông Đ và bà T đã ly hôn. Trường hợp ông H muốn được nhận luôn nhà và đất nêu trên thì ông H phải giao cho ông Đ số tiền ông H hứa trả hằng năm là 700.000.000 đồng và giá trị căn nhà cấp 04 là 350.000.000 đồng, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng. Ông Đ sẽ đồng ý ra khỏi căn nhà, giao nhà, đất cho ông H, kết thúc việc kiện tụng. Nếu không đồng ý thì ông Đ đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật đối với các yêu cầu khởi kiện mà ông Đ đã yêu cầu.

2. *Bị đơn ông Phạm Văn H trình bày:*

Ông Phạm Văn H là con trai của ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T. Vào ngày 01/6/2021, ông Đ, bà T đã tặng cho phần đất có diện tích 530,9m^2, thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông H. Để thực hiện thủ tục tặng cho phần đất này, ông Đ và bà T đã cùng với ông H tiến hành ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng, mọi người đều đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần tỉnh táo, tự nguyện, không bị ai lừa dối và không bị bất cứ ai ép buộc. Trước khi ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng, các bên đã đọc lại đầy đủ thông tin, nội dung của hợp đồng. Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng C theo số công chứng 3297, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HNGD theo đúng quy định của pháp luật. Việc tặng cho phần đất này là tự nguyện và không có bất cứ yêu cầu ràng buộc gì trong bản hợp đồng. Sau khi được tặng cho, ông H đã làm đúng theo quy định của pháp luật về việc sang tên phần đất này. Đồng thời, ông H đã tiến hành sửa chữa lại một phần căn nhà, cổng và mái che của nhà kho phía sau. Hiện tại, ông H là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất này và đã được Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất và tài sản trên đất hiện nay ông H đã thế chấp tại Ngân hàng Q – Chi nhánh S.

Đến nay, ông Đ lại khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H là vô cùng không hợp lý. Ông Đ cho rằng chỉ cho ông H mượn một phần đất là không đúng. Trong hợp đồng tặng cho ông H thì không có ghi bất cứ điều kiện gì về việc tặng cho phần đất này. Về phương diện đạo đức, ông H không làm gì sai trái. Những việc làm sai trái của ông Đ trước đây ông H đã nhiều lần trình bày, vì không thể sống chung được với ông Đ nên mẹ là bà T đã quyết định ly hôn với ông Đ để tuổi già được yên bình, không bị ông Đ hành hạ, đánh đập. Sau đó, bà T đã được Toà án giải quyết cho ly hôn.

Ông H xác định thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H thì ông H có nói sẽ chu cấp cho ông Đ và bà T mỗi năm số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 15 năm. Sau đó, hằng năm từ năm 2021, 2022, 2023 bà M (vợ ông H) đã đưa cho bà T mỗi năm 100.000.000 đồng (đều có ký nhận đầy đủ). Riêng năm 2024 là chưa đưa. Từ những nội dung trên đây, ông H yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn Đ. Nay ông Đ có ý kiến là yêu cầu ông H phải giao cho ông Đ số tiền hứa trả hằng năm với số tiền cụ thể là 700.000.000 đồng và giá trị căn nhà là 350.000.000 đồng, tổng cộng 1.050.000.000 đồng thì ông H không đồng ý vì ông H hiện giờ hoàn cảnh cũng rất khó khăn không có đủ khả năng để giao một lúc số tiền trên cho ông Đ, ông H sẽ thực hiện đúng lời hứa và thực hiện theo hằng năm. Mỗi năm đưa 100.000.000 đồng cho ông Đ, bà T.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn Đ kết hôn từ năm 1978 và đã được giải quyết ly hôn theo Bản án hôn nhân và gia đình số 103/2022/HNGĐ-ST ngày 07/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Quá trình chung sống, bà T và ông Đ đã tạo lập được một số tài sản trong đó có quyền sử dụng đất có diện tích 530,9m^2 thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 tại phường H, thành phố T. Ngày 01/6/2021, bà T và ông Đ đã đến Văn phòng C ký hợp đồng tặng cho phần đất nêu trên cho ông Phạm Văn H, được công chứng số 3297, quyển số 01/2021 TP/CC. Bà T xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có hiệu lực pháp luật. Việc ông Đ cho rằng chỉ cho ông H mượn tài sản để thế chấp Ngân hàng là không đúng. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho đất thì ông H có nói sẽ chu cấp cho ông Đ và bà T mỗi năm 100.000.000 đồng, thời hạn 15 năm. Sau đó, hằng năm từ năm 2021, 2022, 2023 con dâu là bà M đã đưa cho bà T mỗi năm 100.000.000 đồng (đều có ký nhận đầy đủ). Riêng năm 2024 là chưa đưa. Khi nhận tiền thì bà T đều báo cho ông Đ biết sự việc này. Mặc dù vợ chồng đã ly hôn nhưng cho đến nay thì bà T, ông Đ vẫn sống chung với nhau, ăn uống chung. Chi phí sinh hoạt đều do bà T chi trả. Do đó, bà T thống nhất ý kiến của ông H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

4.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Tuyết M trình Bày:

Bà M thống nhất với ý kiến của ông H, bà T, không có ý kiến gì khác.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu B, N, A, do người đại diện hợp pháp ông H và bà M trình bày:*

Thống nhất với ý kiến của ông H, bà M, không có ý kiến gì khác.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3297 chứng nhận ngày 01/6/2021 giữa bên tặng cho là ông Phạm Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T và bên được tặng cho là ông Phạm Văn H. Vào ngày 01/6/2021, Công chứng viên Phạm Văn T1 là Trưởng Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7, diện tích 530,9m^2, tọa lạc tại Hội N, T, Bình Dương theo yêu cầu của ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H. Sau khi yêu cầu các đương sự cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo đúng quy định của pháp luật, căn cứ theo yêu cầu của từng người tham gia giao dịch công chứng viên tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, cụ thể như sau:

Ông Phạm Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T đã đồng ý tặng cho ông Phạm Văn H toàn bộ quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 537340, số vào sổ H 01784 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2007. Ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H đã tự nguyện lập văn bản, tại thời điểm công chứng, các ông bà có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung văn bản công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và các ông bà tham gia giao dịch này đã đọc hiểu và đồng ý ký tên, điểm chỉ lên trên văn bản trước sự chứng kiến của công chứng viên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3297, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 01/6/2021 là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 10/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ đối với bị đơn ông Phạm Văn H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H, do Văn phòng C công chứng số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn H.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 448/2023/DS-PT ngày 30/9/2023, Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ.

2. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 10/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với lý do: Toà án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa điều tra, thu thập đầy đủ chứng cứ, tuyên không đúng đối tượng khởi kiện.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn Đ trình bày: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất mà nguyên đơn không tặng cho bị đơn, cụ thể là nguyên đơn chỉ tặng

cho bị đơn phần đất chiều rộng 4,6m là đất trống, còn phần đất có nhà có chiều rộng 5,4m thì nguyên đơn chỉ cho mượn. Phần đất này nằm toàn bộ trong quy hoạch, đến ngày 30/7/2024 thì sẽ họp dân để thoả thuận phương án bồi thường. Do đó, yêu cầu bị đơn trả lại phần đất này để sau này khi Nhà nước thu hồi được bao nhiêu tiền thì nguyên đơn sẽ lấy. Nguyên đơn không đồng ý với phương án lấy tiền 01 lần như đã nêu trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn thừa nhận hiện nay nguyên đơn, bị đơn và bà T vẫn đang sống chung nhà, ăn uống chung với nhau.

Bị đơn ông Phạm Văn H trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ, vì chính nguyên đơn là người chủ động tặng cho bị đơn phần đất này, chính nguyên đơn là người đi đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn mới đi làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Bị đơn xác nhận tặng cho thì chỉ tặng cho đất, không tặng cho nhà, hiện nay nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn đang sống chung với nhau tại căn nhà này. Nếu nguyên đơn muốn nhận 01 lần số tiền bị đơn hứa trả hằng năm thì bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn trong các năm còn lại từ năm 2024-2035 và 1/3 giá trị căn nhà, xưởng, vì căn nhà và nhà xưởng hiện nay có công sức đóng góp của bị đơn nhiều trong việc cải tạo, sửa chữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T trình bày: Việc tặng cho bị đơn quyền sử dụng đất tranh chấp là tự nguyện và sự việc có thật. Hằng năm bà T là người nhận tiền của con dâu đưa, năm 2024 đã nhận thêm 50.000.000 đồng. Hiện nay, bà T, ông Đ già cả không có công việc, không có thu nhập sống dựa vào con cái, tiền con cái đưa. Hai ông, bà mặc dù đã ly hôn nhưng vẫn sống chung, ăn uống, chi tiêu sinh hoạt chung, trong đó bà T là người chi trả các khoản tiền cũng như chi phí sinh hoạt, mỗi lần nhận tiền từ con dâu đều thông báo cho ông Đ. Việc bà T ký nhận tiền thì từ năm 2021 cho đến nay đều như vậy, không riêng con trai là ông Đ mà anh của Đ là ông H1 cũng vậy, hằng năm vợ chồng ông H1 cũng giao cho ông bà 100.000.000 đồng, bà T cũng là người ký nhận tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ đối với bị đơn ông Phạm Văn H về việc:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H, do Văn phòng C, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC671118, số vào sổ cấp GCN: CS11733 đã cấp cho ông Phạm Văn H vào ngày 21/6/2021.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn Đ phải chịu số tiền 9.813.636 đồng (chín triệu tám trăm mười ba nghìn sáu trăm ba mươi sáu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, ông Đ đã thi hành xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm Văn Đ được miễn án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có Bản án sơ thẩm, ngày 23/7/2024 nguyên đơn ông Phạm Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã khắc phục những thiếu sót của lần xét xử trước. Ngày 25/6/2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q xác định tài sản thế chấp đã giải chấp cho khách hàng và đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Q không bị ảnh hưởng nữa nên không cần thiết đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung: Theo nội dung Hợp đồng tặng cho ngày 01/6/2021 thể hiện ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H đã tự nguyện lập văn bản, tại thời điểm công chứng, ông Đ, bà T và ông H có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung văn bản công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ông Đ, bà T và ông H đã đọc hiểu và đồng ý ký tên, điểm chỉ trên hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Hợp đồng tặng cho đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Sau khi được tặng cho, ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC671118 ngày 21/6/2021. Mặc dù Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 không ghi điều kiện tặng cho nhưng tại phiên toà phúc thẩm, biên bản hoà giải, biên bản làm việc thể hiện các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho là ông H sẽ trả cho ông Đ và bà T 100.000.000 đồng/năm, thời hạn 15 năm. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện. Các bên đương sự chỉ thoả thuận trả cho ông Đ và bà T mỗi năm 100.000.000 đồng mà không thỏa thuận rõ là giao nhận chung hay riêng cho từng người. Theo các giấy nhận tiền từ năm 2021 đến năm 2024 thể hiện: bà T đều là người trực tiếp nhận tiền, mặc dù năm 2021 ông Đ thừa nhận đã nhận tiền nhưng cũng chỉ có một mình bà T ký. Do đó, việc bị đơn đã thanh toán tiền hàng năm cho cha mẹ là có thật nên không có căn cứ cho rằng bị đơn ông H vi phạm điều kiện hợp đồng. Ông Đ cho rằng chỉ tặng cho ông H diện tích đất trống với chiều ngang là 4,6m, còn phần diện tích còn lại có chiều ngang đất 5,4m thì chỉ cho ông H mượn để thực hiện thủ tục vay vốn ngân hàng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, tại phiên toà phúc thẩm, ông Đ thừa

nhận hợp đồng tặng cho nêu trên là hợp đồng tặng cho có điều kiện, cụ thể ông H sẽ trả cho ông Đ và bà T mỗi năm 100.000.000 đồng, thời hạn 15 năm. Sự thừa nhận này phù hợp với lời trình bày của các đương sự tại Biên bản hoà giải và biên bản ghi nhận ý kiến vào ngày 04/5/2024 và các giấy nhận tiền. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H tại Văn phòng C vô hiệu; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H là không có căn cứ chấp nhận.

Ông Đ thừa nhận chỉ mới nhận được tiền của năm 2021, còn năm 2022 trở đi không nhận được tiền, việc giao nhận tiền cho bà T ông Đ không biết. Tuy nhiên, bà T xác nhận từ năm 2021 đến năm 2023, bà M (vợ ông H) có giao cho bà T 100.000.000 đồng/năm và năm 2024 đã giao 50.000.000 đồng. Mỗi lần nhận tiền, bà T đều báo cho ông Đ biết. Ông Đ và bà T sống chung với nhau, chi tiêu, sinh hoạt trong nhà đều do bà T chi từ nguồn tiền nhận của các con. Năm 2023, ông Đ và bà T đã ly hôn. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm lần 02, các đương sự đều thừa nhận, cho đến thời điểm mở phiên toà sơ thẩm, ông Đ và bà T vẫn sống chung với nhau, chi tiêu, sinh hoạt trong nhà đều do nguồn tiền từ bà T chi. Ngoài ra, đối với người con trai lớn cũng tương tự như bị đơn là mỗi năm đều giao cho cha mẹ là ông Đ, bà T 100.000.000 đồng. Bà T là người trực tiếp nhận tiền. Do đó, ông Đ cho rằng không biết và không chấp nhận đã nhận tiền là không có căn cứ. Số tiền 100.000.000 đồng hàng năm do bà T nhận xuất phát từ điều kiện của hợp đồng tặng cho đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Đ, bà T. Do đó, trường hợp ông Đ cho rằng bà T nhận nhưng không giao lại cho ông Đ thì ông Đ được quyền khởi kiện bà T bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp của Văn phòng C đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được xác định với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án do phần đất tranh chấp đã được ông H thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Ngày

25/6/2024, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận được văn bản của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có nội dung: *"Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 tại phường H, thành phố T đã giải chấp cho khách hàng"* đồng thời, Ngân hàng đề nghị không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án. Xét thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không bị ảnh hưởng nữa nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H, được Văn phòng C công chứng số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD: Xét thấy, Hợp đồng này đã được các bên tự nguyện lập tại Văn phòng công chứng, tại thời điểm công chứng, ông Đ, bà T và ông H đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Ông Đ, bà T và ông H đã đọc hiểu và ký tên, điểm chỉ trên hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên, hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC671118, số vào sổ cấp GCN: CS11733 ngày 21/6/2021 nên hợp đồng đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ L; các Điều 166, 167 và Điều 168 của Luật Đất đai. Mặc dù hợp đồng trên không ghi điều kiện tặng cho nhưng tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận hợp đồng tặng cho nêu trên là hợp đồng tặng cho có điều kiện, cụ thể ông H sẽ trả cho ông Đ và bà T mỗi năm 100.000.000 đồng, thời hạn 15 năm. Điều này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại biên bản hoà giải, Biên bản ghi nhận ý kiến vào ngày 04/5/2024 và các giấy nhận tiền. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng chỉ tặng cho ông H diện tích đất trống với chiều ngang là 4,6m; phần diện tích còn lại có chiều ngang đất 5,4m thì chỉ cho ông H mượn để thực hiện thủ tục vay vốn ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét thấy, điều kiện tặng cho do các bên thỏa thuận miệng là hợp pháp. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện. Ông Đ thừa nhận chỉ mới nhận được tiền của năm 2021, còn năm 2022 trở đi không nhận được số tiền nào, việc giao nhận tiền cho bà T ông Đ không biết. Năm 2023, ông Đ và bà T đã ly hôn. Bà T trình bày hằng năm từ năm 2021, 2022, 2023 con dâu là bà M đã đưa cho bà T mỗi năm 100.000.000 đồng, năm 2024 đã đưa 50.000.000 đồng, mỗi lần nhận tiền bà T đều báo cho ông Đ biết. Hơn nữa, cho đến thời điểm hiện nay mặc dù đã ly hôn nhưng ông Đ và bà T đều sống chung với nhau, chi tiêu, sinh hoạt trong nhà đều do nguồn tiền từ bà T chi. Xét thấy, các bên đương sự chỉ thỏa thuận miệng trả cho ông Đ và bà T mỗi năm 100.000.000 đồng mà không nói rõ là đưa chung hay đưa riêng cho từng người. Theo các giấy nhận tiền thể hiện từ năm 2021-2024 bà T

đều là người trực tiếp nhận tiền, mặc dù năm 2021 ông Đ thừa nhận đã nhận tiền nhưng cũng chỉ có một mình bà T ký. Do đó, việc bị đơn đã thanh toán tiền hằng năm cho cha mẹ là có thật nên nguyên đơn cho rằng bị đơn ông H vi phạm điều kiện hợp đồng tặng cho là không có căn cứ.

[2.3] Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận, cho đến thời điểm mở phiên toà mặc dù đã ly hôn nhưng ông Đ và bà T đều sống chung với nhau, chi tiêu, sinh hoạt trong nhà đều do từ nguồn tiền bà T chi. Ngoài ra, đối với người con trai lớn cũng tương tự như bị đơn là mỗi năm đều đưa cho cha mẹ là ông Đ, bà T 100.000.000 đồng. Bà T cũng là người trực tiếp nhận tiền. Do đó, ông Đ cho rằng không biết và không xác định chưa nhận tiền là không có căn cứ chấp nhận. Số tiền 100.000.000 đồng hàng năm nhận xuất phát từ điều kiện của hợp đồng tặng cho đối với quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Đ, bà T, trường hợp ông Đ cho rằng bà T nhận nhưng không đưa lại cho ông Đ phần của ông Đ thì ông Đ được quyền khởi kiện bà T bằng một vụ án khác.

[2.4] Đối với tài sản trên đất gồm 01 căn nhà trệt; 01 nhà kho. Quá trình tố tụng, các đương sự đều thống nhất ngoài việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì các bên không có ký thêm bất kì hợp đồng hay thỏa thuận nào khác về căn nhà, không có sự việc tặng cho nhà và hiện nay tất cả các đương sự đều đang ở trong căn nhà đó. Căn nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và các công trình khác, không được công nhận quyền sở hữu nhà trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đi kê khai đăng ký chỉ đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định tài sản trên đất không được tặng cho cùng với quyền sử dụng đất. Ngoài ra, hiện nay các đương sự đang sinh sống tại đây và không có yêu cầu giải quyết, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Trường hợp các bên có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có ý kiến: Trường hợp bị đơn muốn được nhận luôn nhà và đất nêu trên thì phải giao cho nguyên đơn số tiền trả hằng năm và giá trị căn nhà là 350.000.000 đồng. Nguyên đơn sẽ đồng ý ra khỏi căn nhà, giao nhà, đất cho bị đơn, kết thúc việc kiện tụng. Tại phiên toà, mặc dù bị đơn đồng ý với yêu cầu trên của nguyên đơn nhưng nguyên đơn thay đổi lời khai chỉ yêu cầu lấy lại phần đất có chiều rộng 5,6m. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với yêu cầu trên là phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ đối với bị đơn ông Phạm Văn H là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn Đ được miễn án phí.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền