

Bản án số: 23/2025/DS-PT
Ngày 14 tháng 01 năm 2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 và 14 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 611/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 vụ án “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3628/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Hồng Đ, sinh năm 1943; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số B, đường P, Khóm B, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt lúc tuyên án).

- Bị đơn: Ông Võ Đức D, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, số B, Đường số B, khu nhà ở H, Lê Trọng T, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Theo giấy ủy quyền ngày 04/9/2024).

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

1. Bà Võ Thị Anh T1, sinh năm 1977 (vắng mặt);
2. Ông Nguyễn Cao H2, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: G Bellflower Ct C, North C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 và ông H2: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số B, đường P, khóm B, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (các văn bản ủy quyền ngày 25/10/2023) (vắng mặt lúc tuyên án).

3. Bà Trần Thị Bé B, sinh năm: 1973; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Võ Thanh T2, sinh năm 1976 (vắng mặt lúc tuyên án);

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1984 (vắng mặt lúc tuyên án);

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3. Ông Phan Văn C, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1974 (vắng mặt lúc tuyên án);

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H; bị đơn là ông Võ Đức D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2023, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 24/5/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Hồng Đ trình bày:

Ông Võ Hồng Đ và bà Lâm Như P (vợ ông Đ) dự định để lại cho 02 người con ruột là ông Võ Đức D và bà Võ Thị Anh T1 04 thửa đất. Cụ thể, ông D được cho thửa đất số 166, diện tích 39,1m² và thửa đất số 186, diện tích 11.563m²; còn bà T1 được cho thửa đất số 191, diện tích 2.892m² và thửa đất số 310, diện tích 2.185,2m². Nhưng bà T1 là người Việt Nam định cư tại Hoa Kỳ nên không đủ điều kiện được đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, ông Đ và bà P đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ 04 thửa đất trên cho ông D với điều kiện là khi bà T1 trở về thì ông D phải giao trả lại cho bà T1 02 thửa đất được cha mẹ cho. Sau khi

ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên, năm 2011, bà T1 gửi tiền về để cất một căn nhà cấp 3 có giá trị khoảng 3 tỉ đồng trên thửa đất 191.

Tháng 6/2023, sau khi bà P qua đời, giữa ông Đ và ông D xảy ra mâu thuẫn nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã L chứng thực ngày 29/9/2022 đối với phần diện tích 917,5m² đất, thuộc thửa đất số 191; (2) buộc ông D có nghĩa vụ giao trả lại phần diện tích đất có căn nhà cấp 3 và công nhận cho ông Đ quyền sử dụng đối với thửa đất và căn nhà nêu trên. Ngoài ra, ông Đ đồng ý giao cho ông D phần diện tích 1974,5m² đất còn lại của thửa đất số 191 với điều kiện ông D phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất là 296.175.000 đồng.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 30/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Võ Đức D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Bé B trình bày:

Ông Võ Đức D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 191 cùng căn nhà cấp 3 trên đất. Ông bà không biết sự việc bà T1 đã gửi tiền về để cất căn nhà nêu trên. Hiện nay, ông Đ đang sống trong căn nhà này nhưng ông bà không đồng ý chuyển giao lại thửa đất mà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 191 và căn nhà trên đất cho ông D.

Ngoài ra, năm 2000, bà T1 có gửi về cho vợ chồng ông bà số tiền 971.620.000 đồng để nhờ ông bà cho vay lấy lãi giùm. Nay bà T1 có yêu cầu ông bà hoàn trả lại số tiền nêu trên thì ông bà đồng ý nhưng đề nghị được trả dần.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Anh T1 và ông Võ Cao H3 trình bày: Vợ chồng ông Võ Đức D và bà Trần Thị B2 Ba vay ông bà số tiền 971.620.000 đồng theo biên nhận nợ ngày 09/8/2023 trong thời hạn 3 tháng. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông D vẫn chưa trả tiền nên ông H3 và bà T1 yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông D có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền nêu trên, không tính lãi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Căn cứ vào các Điều 95, 101, 105, 106 của Luật đất đai năm 2013; Điều 124, 221, 466, 579 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng Đ:

1.1. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Võ Hồng Đ, bà Lâm Như P với ông Võ Đức D do UBND xã L chứng thực

ngày 29/9/2022 (Số chứng thực 44 quyền số 01-SCT/HĐ,GD) đối với tách thửa 191 diện tích 917,5 m² (300 m² đất ONT và 617,5m² đất CLN) từ bản đồ số 12 gồm các mốc { 1, 2, 3, b, a, 1 }; công nhận quyền sử dụng phần đất này gắn liền căn nhà cấp ba, các vật kiến trúc khác cho ông Võ Hồng Đ và buộc ông Võ Đức D giao trả ông Võ Hoàng Đ1 các tài sản này theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Trung tâm K1, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V thực hiện.

1.2. Ông Võ Đức D được quyền sử dụng phần tách thửa 191 còn lại diện tích 1974,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số DG 076256 vào sổ cấp GCN: CS10988 do Sở T8 cấp ngày 18/10/2022 và sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất tọa lạc ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Anh T1 và ông Nguyễn Cao H2: Buộc ông Võ Đức D và bà Trần Thị B2 Ba trả bà T1 và ông H2 số tiền 971.620.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 17/6/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09 và 21/6/2024, bị đơn ông Võ Đức D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Hồng Đ, bà Võ Thị Anh T1 và ông Nguyễn Cao H2 trình bày:

Ông đồng ý với phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm về việc công nhận cho ông Võ Hồng Đ là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích 917,5m² đất nhưng không đồng ý đối với việc công nhận một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng Đ, bà Lâm Như P với ông Võ Đức D. Bởi lẽ, hợp đồng nêu trên dù đã được giao kết và có xác nhận của UBND xã L vào năm 2022 nhưng thực tế không có việc giao đất giữa hai bên mà bản chất chỉ là việc ông Đ và bà P nhờ ông D đứng tên giùm bà Võ Thị Anh T1 do bà T1 đang định cư ở nước ngoài. Tại tờ tường trình có xác nhận của UBND xã L, ông Đ cũng khẳng định tài sản đang tranh chấp là tài sản của bà T1. Theo đó, tháng 10/2022, bà T1 đã thuê đội ngũ tháo dỡ căn nhà cũ được xây vào năm 2011 để cải tạo, xây dựng thành nhà mới. Điều này đều được các hộ gia đình sống xung quanh đó chứng kiến và có giấy xác nhận của những người làm chứng. Bên cạnh đó, bà T1 đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ thể hiện việc bà T1 đã gửi tổng cộng 107.000 USD về để xây dựng nhà cửa. Như vậy, toàn bộ chi phí xây nhà đều do bà T1 chi trả. Ngoài ra, bà T1 là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang có tranh chấp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Hồng Đ, sửa bản án sơ thẩm.

Bà Đặng Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Võ Đức D trình bày:

Về tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo thụ lý số 02/TB-TLVA ngày 15/11/2023 vượt quá thời hạn quy định tại Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cụ thể, Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý đơn khởi kiện của ông Võ Hồng Đ từ ngày 31/10/2023 nhưng đến ngày 15/11/2023 mới ban hành thông báo thụ lý. Bên cạnh đó, trước thời điểm ban hành thông báo thụ lý nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm lại thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào ngày 14/11/2023. Việc thông báo mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải của Toà án cấp sơ thẩm chưa đảm bảo quy định về trình tự, thủ tục. Trong hồ sơ vụ án không thể hiện đầy đủ các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn đã cung cấp cho Toà án. Đơn yêu cầu phản tố ngày 30/3/2024 của ông D cũng không được Toà án xem xét giải quyết. Toà án cấp sơ thẩm không chỉ có thiếu sót khi không đưa UBND xã Lục Sĩ T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà còn thụ lý quan hệ tranh chấp không thuộc phạm vi ủy quyền theo giấy ủy quyền giữa ông Đ và ông H.

Về nội dung: Ngày 29/9/2022, ông Võ Hồng Đ và bà Lâm Như P đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Võ Đức D (hợp đồng này đã được UBND xã L chứng thực). Do thời điểm đó chưa thực hiện thủ tục hoàn công nhà ở nên trong hợp đồng chỉ thể hiện đối tượng tặng cho là quyền sử dụng đất. Trên cơ sở được tặng cho theo quy định pháp luật, ông D đã thực hiện việc sang tên theo đúng trình tự, thủ tục và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm quyết định vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho nêu trên là không có căn cứ.

Tháng 10/2022, vợ chồng ông D đã tiến hành sửa chữa, cải tạo lại căn nhà trên đất, nhưng do thời gian đã lâu nên ông D chỉ lưu lại một vài hoá đơn, chứng từ và các khoản thanh toán cho thợ thi công. Hầu hết những khoản thanh toán này ông D trả tiền mặt, còn những khoản thanh toán theo hình thức chuyển khoản thì ông D đã cung cấp sao kê cho Toà án. Đến đầu năm 2023, bà T1 về ăn tết, đồng thời xin ông D cho xây dựng hồ bơi, thay đổi một số nội thất cũ trong căn nhà nêu trên và được ông D đồng ý. Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của bà T1, các hợp đồng thiết kế cải tạo nhà ở, bản vẽ thiết kế nhà, văn bản xác nhận thi công, hoá đơn vật liệu, xác nhận của người dân địa phương để xác định bà T1 là chủ đầu tư xây dựng căn nhà trên thửa đất số 191. Những bản xác nhận của những người dân địa phương không được xác minh làm rõ nguồn và tính pháp lý, cụ thể, có một số người dân không biết chữ, không có mặt tại địa phương từ năm 2021 hoặc sống cách xa phần diện tích đất đang tranh chấp. Từ đó thể hiện phán quyết của Toà án cấp sơ thẩm là không khách quan.

Đối với việc bà T1 cho ông D, bà B vay số tiền 971.620.000 đồng thì ông D, bà Ba K kháng cáo.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Võ Đức D, hủy bản án sơ thẩm; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy, trên thửa đất đang tranh chấp có căn nhà được ông Đ xây dựng từ năm 2011 và đến nay thì ông Đ vẫn sinh sống ổn định tại đây. Qua xác minh thì nguyên đơn không còn chỗ ở nào khác. Năm 2022, bà Võ Thị Anh T1 có gửi tiền về để thiết kế, thi công xây dựng lại căn nhà. Các tài liệu, chứng cứ và hợp đồng liên quan đến việc xây dựng căn nhà có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện tên của bà T1; trong suốt quá trình xây dựng căn nhà cũng không có tranh chấp nào. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 191 có diện tích 917,5m² và căn nhà trên đất là có căn cứ. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà P và ông D là hợp pháp nên nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất là 296.175.000 đồng đối với phần diện tích 1.974,5m², như đã nhận định ở trên, hợp đồng tặng cho đã có hiệu lực pháp luật, trên phần diện tích đất này còn có một số cây ăn quả do bị đơn trồng. Như vậy việc xác lập quyền sử dụng đất của bị đơn đối với phần diện tích đất này là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại phần diện tích đất này của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, giao thửa đất có diện tích 917,5m² có căn nhà cho nguyên đơn quản lý, sử dụng, nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đối với phần diện tích đất nêu trên cho bị đơn theo kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Võ Hồng Đ và ông Võ Đức D như sau:

[1.1] Vợ chồng ông Võ Hồng Đ, bà Lâm Như P có 02 người con chung là ông Võ Đức D và bà Võ Thị Anh T1. Trong quá trình chung sống, ông Đ và bà P tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số 166 có diện tích 39,1m², thửa đất số 186 có diện tích 11.563m², thửa đất 191 có diện tích 2.892m² và thửa đất 310 có diện tích 2.185,2m².

Theo trình bày của ông Võ Hồng Đ, giữa ông và bà P có sự bàn bạc chia đất cho 02 con, cụ thể là chia cho ông D thửa đất số 166 và thửa đất số 186, chia

cho bà T1 thừa đất số 191 và thừa đất số 310, nhưng do bà T1 định cư ở Hoa Kỳ nên không đủ điều kiện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vì vậy, ông đã thỏa thuận với ông D lập hợp đồng tặng cho toàn bộ 04 thửa đất cho anh D với mục đích để anh D đứng tên hộ cho chị T1 02 thửa đất số 191 và thửa đất số 310, khi nào chị T1 đủ điều kiện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà T1. Quá trình chung sống phát sinh mâu thuẫn, ông Đ khởi kiện ông D yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 191, buộc ông D phải trả lại căn nhà cấp 3 cùng với diện tích 917,5m² đất, phần diện tích 1974,5m² đất còn lại thì yêu cầu ông D trả bằng giá trị tương đương với số tiền 296.175.000 đồng. Tuy nhiên, ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ mà cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập theo đúng quy định pháp luật và ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, đồng thời công nhận thửa đất số 191 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

[1.2] Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ không cung cấp được chứng cứ trực tiếp chứng minh việc hợp đồng tặng cho thửa đất số 191 lập ngày 29/9/2022 thực chất là nhằm mục đích để cho ông D đứng tên hộ cho bà T1 nhưng trên thực tế, bà T1 lại là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 191 và ông D không lý giải được vì sao quyền sử dụng đất đứng tên mình nhưng bà T1 lại giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người làm chứng gồm các ông, bà: Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị Nguyệt D1, Huỳnh Văn C1, Nguyễn Quang T5, Nguyễn Thanh T6, Nguyễn Thanh T7, Nguyễn Thị Thúy H4, Nguyễn Tùng C2 thống nhất trình bày: Khoảng năm 2011, ông Đ nhiều lần công khai tuyên bố với láng giềng, hàng xóm rằng thửa đất số 191 thuộc quyền sử dụng của con gái là bà Võ Thị Anh T1. Như vậy, mặc dù không cung cấp được những tài liệu, chứng cứ trực tiếp chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nhưng những sự kiện thực tế nêu trên cùng với lời khai của những người làm chứng lại phù hợp với trình bày của ông Đ, bà T1 trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

[1.3] Trên thực tế, cùng với yêu cầu độc lập của mình, bà Võ Thị Anh T1 còn cung cấp cho Tòa án chứng cứ là 53 lần chuyển tiền từ Hoa Kỳ về Việt Nam cho ông Đ để cải tạo căn nhà trên thửa đất 191 với tổng số tiền là 4.248.000.000 đồng và được ông Đ thừa nhận; trong quá trình đó, bà T1 là người trực tiếp ký kết Hợp đồng thiết kế cải tạo nhà ở, Giấy xác nhận thi công, mua bán vật liệu xây dựng, Biên bản thanh lý hợp đồng. Sau khi khánh thành căn nhà, ông Đ và bà T1 ở trên căn nhà và trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất 191, còn ông D thì chưa từng quản lý, sử dụng nhà đất này; đồng thời, khi bà T1 cải tạo nhà và xây dựng hồ bơi, ông D biết nhưng không phản đối, thậm chí còn hỗ trợ bà T1.

[1.4] Như vậy, từ lời khai của người làm chứng và thực tế quản lý nhà đất nêu trên của ông Đ, bà T1, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định việc ông Đ lập hợp đồng tặng cho thửa đất 191 cho ông D nhằm mục đích để cho ông D đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 do bà T1 không đủ

điều kiện nhận tặng cho quyền sử dụng đất. Việc tặng cho quyền sử dụng đất trong trường hợp này không phản ánh đúng ý chí của người tặng cho và người tặng cho nên bị xem là vô hiệu; do đó, việc ông Đ khởi kiện yêu cầu ông D trả lại thửa đất 191 là có cơ sở.

[1.5] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông D và người đại diện theo ủy quyền của ông D đều không đồng ý trả lại diện tích 917,5m² đất cho ông Đ với lý do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn tất về thủ tục pháp lý theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù hợp đồng tặng cho đã có hiệu lực pháp luật nhưng việc bàn giao đất chưa được thực hiện trên thực tế, đồng thời có căn cứ xác định ông D chỉ là người đứng tên hộ cho bà T1 thửa đất 191 trên cơ sở phân chia đất của vợ chồng ông Đ, bà P cho các con. Mặt khác, sau khi tặng cho ông D toàn bộ 04 thửa đất thì hiện nay ông Đ không còn chỗ ở nào khác cần buộc ông D trả lại thửa đất 191 cho ông Đ, trong đó trả 917,5m² đất và giá trị còn lại của phần diện tích thuộc thửa đất 191 tương đương với số tiền 296.175.000 đồng là hợp tình, hợp lý, phù hợp với phong tục tập quán địa phương và đảm bảo được lẽ công bằng.

[1.6] Trong vụ án này, ông Đ khởi kiện yêu cầu vô hiệu một phần diện tích đất tặng cho là diện tích 917,5m² và yêu cầu ông D trả lại giá trị quyền sử dụng đất còn lại của thửa 191 là 296.175.000 đồng. Mặc dù nhận định theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi lại giá trị quyền sử dụng đất nhưng tại Phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm lại không giải quyết yêu cầu này là giải quyết chưa đầy đủ yêu cầu khởi kiện của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[1.7] Đối với yêu cầu phản tố của ông Võ Đức D và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Anh T1, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn là ông Đ khởi kiện ông D yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 191; bị đơn là ông D đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng thửa đất 191. Như vậy, việc đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ là phản bác của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời hiện nay bị đơn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cùng với việc trường hợp Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất trên. Yêu cầu của bị đơn trong trường hợp này không bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn nên không phải là yêu cầu phản phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có yêu cầu phản tố là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tương tự yêu cầu của bà Võ Thị Anh T1 buộc ông Võ Đức D phải trả số tiền 971.620.000 đồng cũng không phải là yêu cầu độc lập, bởi vì không có ý nghĩa bù trừ nghĩa vụ với bị đơn và cũng không liên quan tới yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu đòi tiền của bà T1 là yêu cầu độc lập trong vụ án là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, sau khi xét xử các đương sự không có kháng cáo về nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra vấn đề xem

xét, giải quyết lại nhằm đảm bảo ổn định quan hệ pháp luật tranh chấp đã được giải quyết.

[1.8] Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm về thủ tục tố tụng nhưng những vi phạm này không thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng và không làm ảnh hưởng tới quyền và nghĩa vụ hợp pháp của đương sự trong vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa lại cho chính xác, đồng thời rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp.

[2] Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hồng Đ không phải chịu. Ông Võ Đức D phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Võ Hồng Đ; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Võ Đức D. Sửa bản án sơ thẩm.

- Áp dụng: Điều 95, Điều 101, Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 120, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và 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.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng Đ:

1.1. Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Võ Hồng Đ, bà Lâm Như P với anh Võ Đức D do Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/9/2022 (Số chứng thực 44 quyền số 01-SCT/HĐ,GD) đối với tách thửa 191 diện tích 917,5 m² (300 m² đất ONT và 617,5m² đất CLN) tờ bản đồ số 12 gồm các mốc { 1, 2, 3, b, a, 1}; công nhận quyền sử dụng phần đất này gắn liền căn nhà cấp ba, các vật kiến trúc khác cho ông Võ Hồng Đ và buộc anh Võ Đức D giao trả ông Võ Hoàng Đ1 các tài sản này theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Trung tâm K1, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V thực hiện.

1.2 Ông Võ Đức D có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng 1974,5m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 076256 vào sổ cấp GCN: CS10988 do Sở T8 cấp ngày 18/10/2022 cho ông Võ Hồng Đ với số tiền là 296.175.000 đồng.

1.3. Sau khi thanh toán đủ số tiền trên cho ông Võ Hồng Đ, ông Võ Đức D được sử dụng phần diện tích 1974,5m² đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số DG 076256 vào sổ cấp GCN: CS10988 do Sở T8 cấp ngày 18/10/2022. Ông D được sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất tọa lạc ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.4. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc tách thửa, đăng ký biến động thửa đất 191 theo đúng quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Anh T1 và ông Nguyễn Cao H2: Buộc ông Võ Đức D và bà Trần Thị B2 Ba trả chị T1 và anh H2 số tiền 971.620.000 (chín trăm bảy mươi một triệu sáu trăm hai mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án xong số tiền trên thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng sơ thẩm: Ông Võ Hồng Đ đã nộp xong 1.839.400 đồng. Ông Võ Đức D phải nộp 13.310.600 đồng hoàn lại cho ông Đ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Hồng Đ được miễn. Ông Võ Đức D phải nộp 600.000 đồng. Ông Võ Đức D và bà Trần Thị B2 Ba phải nộp 44.581.000 đồng. Hoàn trả bà Võ Thị Anh T1 số tiền tạm ứng án phí 20.574. đồng theo Biên lai thu số 0014844 ngày 15/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hồng Đ không phải chịu. Ông Võ Đức D phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu số 0015053 ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công Ngô Mạnh Cường

Trần Thị Hòa Hiệp

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Đường sự;
- Lưu HSVA (NTCL).

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

Trần Thị Hòa Hiệp