TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2022/DS-PT

Ngày: 29 – 3 – 2022

V/v tranh chấp "*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Hữu Tính.

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Bà Nguyễn Thanh Nhàn.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Tấn Đạt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 30/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 về việc tranh chấp *"Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 02/12/2021 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2022/QĐXXPT-DS ngày 01/03/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Nguyễn Văn H, sinh năm 1929.

Người đại diện theo uỷ quyền: Trương Thị M, sinh năm 1970 (có mặt).

1.2 Trương Thị D, sinh năm 1932 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Ông Nguyễn Bảo Hoàng G - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Bị đơn: Trương Văn L1, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1 Văn phòng công chứng Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Ngọc B - Trưởng văn phòng (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.2 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hải T - Giám đốc Chi nhánh (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 9 Nguyễn Văn C, khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.3 Đặng Thị L2, sinh năm 1969 (có mặt).

3.4 Trương Văn S, sinh năm 1996 (có mặt).

3.5 Trương Thị M, sinh năm 1970 (có mặt).

3.6 Trương Văn Tr, sinh năm 1966(có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.7 Trương Thị Thùy V, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: 66/7 T, phường M, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Nguyễn Thị N, sinh năm 1966 (vắng mặt).

3.9 Trần Văn H, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.10 Đỗ Thị Mỹ D1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3.11 Võ Văn T, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

4.1 Trương Văn C, sinh năm 1954 (xin vắng mặt).

4.2 Đặng Thị L2, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, Tiền Giang.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn Trương Văn L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị L2, Trương Văn S, Trương Thị Thùy V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/02/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị D và đại diện ủy quyền của ông H là chị Trương Thị M thống nhất trình bày:

Hộ gia đình ông H, bà D có chung quyền sử dụng 02 thửa đất gồm thửa số 98 với diện tích 213,9 m^2 và thửa số 108 với diện tích 360,8 m^2 cùng tờ bản đồ số 16, loại đất trồng cây lâu năm theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07014 và CS07015 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/8/2016 do ông H đại diện hộ đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất do cha mẹ của ông bà để lại.

Năm 2016, con trai ông bà là anh Trương Văn L1 nói ông bà làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 98 nêu trên và hứa sẽ nuôi dưỡng ông bà đến khi chết. Khi đó, ông bà nghĩ anh L1 là con trai út, sau khi được cho đất sẽ phụng dưỡng ông bà như đã hứa nên ngày 16/9/2016, ông H đến Văn phòng công chứng Đ ký hợp đồng tặng cho riêng anh L1 quyền sử dụng thửa đất này; đối với bà D do không biết chữ và không đi lại được nên công chứng viên trực tiếp đến nhà cho bà lăn tay điểm chỉ vào hợp đồng. Đến ngày 23/9/2016, anh L1 được cấp quyền sử dụng theo nội dung xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trên trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó ông H có nói với anh L1 để cho ông tiếp tục sử dụng thửa đất này, sau khi ông H chết thì anh L1 sẽ hưởng và anh L1 cũng đồng ý. Sau khi được tặng cho đất, anh L1 không chăm sóc, nuôi dưỡng ông bà như đã hứa; do không còn tiền sinh sống và trị bệnh nên ông bà có kêu anh L1 nếu không nuôi dưỡng thì phải đưa cho ông bà một số tiền xem như là bán rẻ lại anh L1 thửa đất 98 này nhưng anh L1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Sau khi trích lục giấy tờ đất, ông bà được biết anh L1 đã lừa dối ông bà để ông bà ký tên chuyển quyền luôn thửa 108 cho anh L1 đứng tên.

Trong khi đối với thửa đất số 108 thì trước đây ông H, bà D đã tặng cho anh của anh L1 là anh Trương Văn Tr khi anh Tr lập gia đình vào năm 1990 nhưng chưa sang tên. Sau khi nhận đất sử dụng, anh Tr thỏa thuận cầm cố lại thửa đất này cho anh L1 ra sao thì ông bà không biết nhưng có nghe hai bên tranh chấp do anh Tr đòi anh L1 trả tiền đất. Năm 2016, anh L1 đã lừa dối ông bà để làm thủ tục chuyển quyền luôn thửa đất này sang cho anh L1 đứng tên chứ ông bà không có tặng cho anh L1 như thể hiện trong hợp đồng. Khi đó có cán bộ địa chính huyện đến đo đạc đất nhưng ông H tưởng chỉ làm thủ tục tặng cho thửa 98, hoàn toàn không biết anh L1 tự ý làm thủ tục sang tên luôn thửa 108 của anh Tr để anh L1 đứng tên.

Nay ông H, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1012, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 16/9/2016 và hủy nội dung chỉnh lý biến động tại mục IV trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07014 và CS07015 với nội dung tặng cho anh L1 quyền sử dụng 02 thửa đất 98 và 108 nêu trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận cùng ngày 23/9/2016 do anh L1 không nuôi dưỡng ông bà và đối với thửa đất số 108 thì ông bà đã tặng cho anh Tr. Ông H thống nhất với kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản đối với đất và tài sản trên đất tranh chấp. Ông H yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định pháp luật.

- Theo lời khai của anh L1 tại các văn bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì anh L1 xác định:

Anh là con trai của ông H, bà D, sau khi anh cưới vợ, vợ chồng anh vẫn sống cùng ba mẹ; tuy nhiên, thời gian sau xảy ra mâu thuẫn nên vợ chồng anh ra ở riêng nhưng vẫn thường xuyên đến chăm sóc ông bà. Đến năm 2016, do thấy ba mẹ đã cho đất các anh chị em nhưng chưa chia cho anh nên anh có nói ông bà tặng cho anh thửa đất 98, khi đó anh không có hứa sau khi được tặng cho đất sẽ chăm sóc, phụng dưỡng ông bà cho đến khi chết mà chỉ hứa sau khi ông bà chết sẽ lo ma chay, cúng giỗ và được ông bà đồng ý. Sau đó, anh chở ba anh đến Văn phòng công chứng Đ để làm thủ tục sang tên. Do mẹ anh không đi được nên công chứng viên trực tiếp đến nhà cho bà lăn tay vào hợp đồng tặng cho, khi đó có mặt vợ chồng anh, ba mẹ anh và công chứng viên, không có mặt anh C.

Đối với thửa đất 108 nêu trên thì vợ chồng anh nhận cầm của anh Tr (anh trai thứ 8 của anh) vào năm 2001 với giá 300.000 đồng. Khoảng vài năm sau, anh Tr thỏa thuận bán lại cho anh thửa đất này với giá 500.000 đồng và vợ chồng anh đã giao thêm cho anh Tr số tiền 200.000 đồng. Việc cầm cố và chuyển nhượng thửa đất này chỉ thỏa thuận miệng, không người làm chứng. Thời gian sau, giữa anh và anh Tr xảy ra tranh chấp do anh Tr yêu cầu anh đưa thêm số tiền 15.000.000 đồng sẽ làm thủ tục sang tên đất nhưng anh không đồng ý. Anh Tr đã xịt thuốc cỏ trên cỏ anh trồng trên thửa đất này làm dê của anh sau khi ăn cỏ bị chết nên anh gửi đơn thưa đến chính quyền ấp nhưng không thỏa thuận được. Năm 2016, cán bộ địa chính huyện có đến đo đạc thửa đất 98 nêu trên thì có đo đạc luôn thửa 108 mà vợ chồng anh mua của anh Tr để làm thủ tục sang tên cho anh. Vợ chồng anh quản lý, sử dụng thửa đất 108 từ năm 2001 đến nay, đã tiến hành san lấp vài lần để trồng cỏ và so đũa như hiện trạng hiện nay. Đối với thửa 98 thì hiện ba mẹ anh vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng vì ba anh nói: *"Đất tao, tao còn sống để tao làm. Khi nào tao chết, tao giao cho mày"*.

Năm 2019, vì anh hay bị bệnh nên đã làm thủ tục tặng cho riêng vợ anh đứng tên quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên và vợ anh đã được cấp giấy vào đầu năm 2020. Cũng trong thời gian này, ba mẹ anh khởi kiện yêu cầu anh trả lại 02 thửa đất này, khi đó do gia đình đang mắc nợ nên vợ chồng anh đã bán 02 thửa đất nêu trên cho vợ chồng anh Võ Văn T và chị Đỗ Thị Mỹ D1 với giá 320.000.000 đồng nhưng sau đó anh T, chị D1 không mua nữa do đất đang tranh chấp.

Anh không đồng ý trả thửa đất 98 và cũng không đồng ý nhận nuôi ba mẹ anh vì ông bà đã kiện anh ra Tòa, anh chỉ đồng ý trả đất khi các anh chị em đều thống nhất trả đất. Anh không đồng ý trả thửa 108 cho anh Tr vì anh Tr đã bán cho vợ chồng anh.

Tại phiên tòa, bị đơn anh Trương Văn L1 và đại diện ủy quyền của anh L1 là anh Nguyễn Thanh T thống nhất trình bày:

Anh L1 là con trai út (con trai thứ 9) của ông H, bà D, sau khi cưới vợ (chị Đặng Thị L2), vợ chồng anh L1 vẫn sống cùng ông H, bà D; tuy nhiên, thời gian

sau xảy ra mâu thuẫn nên vợ chồng anh ra ở riêng và tách hộ khẩu từ năm 2008. Đến năm 2016, do cha con thuận thảo trở lại nên anh có nói ông bà tặng cho anh thửa đất số 98, khi đó anh không có hứa sau khi được cho đất sẽ nuôi dưỡng ông bà cho đến khi chết mà chỉ hứa sau khi ông bà chết sẽ phụ lo xây mả cho ông bà. Sau đó, được ba anh đồng ý nên anh chở ba anh đến Văn phòng công chứng Đ để làm thủ tục sang tên. Do mẹ anh không đi được nên công chứng viên trực tiếp đến nhà cho bà lăn tay vào hợp đồng, khi đó tại nhà ba mẹ anh có mặt anh C làm chứng.

Đối với thửa đất số 108 nêu trên thì vợ chồng anh nhận cầm của anh Tr (anh trai thứ 8 của anh) vào năm 1991 với giá 300.000 đồng. Khoảng vài tháng sau, anh Tr thỏa thuận bán lại cho anh thửa đất này với giá 500.000 đồng và vợ chồng anh đã giao thêm cho anh Tr số tiền 200.000 đồng. Việc cầm cố và chuyển nhượng thửa đất này chỉ thỏa thuận miệng, không người làm chứng. Thời gian sau, giữa anh và anh Tr xảy ra tranh chấp do anh Tr yêu cầu anh đưa thêm số tiền 15.000.000 đồng sẽ làm thủ tục sang tên đất nhưng anh không đồng ý. Năm 2016, cán bộ địa chính huyện đến đo đạc thửa đất số 98 nêu trên thì anh yêu cầu đo đạc luôn thửa số 108 mà vợ chồng anh mua của anh Tr để làm thủ tục sang tên cho anh. Khi đó, anh không báo cho anh Tr biết.

Vợ chồng anh quản lý, sử dụng thửa đất số 108 từ năm 1991 đến nay đã đổ đất 03 lần để san lấp đất trũng thành đất nền để trồng cỏ và so đũa như hiện trạng hiện nay. Đối với thửa đất số 98 thì hiện ba mẹ anh vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng vì ba anh nói: *"Đất tao, tao còn sống để tao làm. Khi nào tao chết, tao giao cho mày"* do thấy ba mẹ đã già nên anh cũng đồng ý.

Đầu năm 2020, do vợ chồng anh nợ tiền của gia đình bên vợ và theo sức ép của họ nên anh đã làm thủ tục chuyển quyền sang cho vợ anh đứng tên 02 thửa đất nêu trên. Cùng thời điểm đó, ba mẹ anh khởi kiện yêu cầu anh trả đất, sau khi Tòa án thụ lý thì do gia đình anh đang mắc nợ nên vợ chồng anh đã thỏa thuận bán 02 thửa đất này cho vợ chồng anh Võ Văn T và chị Đỗ Thị Mỹ D1 với giá 320.000.000 đồng nhưng sau đó con của anh chị không cho bán nên vợ chồng anh đã hủy việc mua bán này và anh đã trả tiền cọc lại cho anh T, chị D1. Anh thống nhất với kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản đối với đất và tài sản trên đất tranh chấp. Nếu vợ chồng anh phải trả thửa đất số 108 cho anh Tr thì anh không yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

Nay anh L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa đất số 98 có nguồn gốc là của ba mẹ anh được ông bà để lại chứ không phải đất của cả hộ, các văn bản xác nhận của Công an huyện G về thành viên hộ ông H tại thời điểm được cấp giấy thì mâu thuẫn nhau nên không có sự khách quan, hơn nữa năm 2016, ba mẹ anh đã đồng ý tặng cho đất cho riêng anh và chị M dù là thành viên trong hộ tại thời điểm cấp giấy nhưng chị đã lấy chồng và không sống chung gia đình từ năm 1993. Anh không đồng ý trả lại thửa đất số 108 cho anh Tr vì anh Tr đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10/7/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Tr trình bày:

Anh là con trai thứ 8 của ông H, bà D và là anh trai của anh L1. Năm 1990, ba mẹ anh tặng cho vợ chồng anh phần đất ruộng khoảng hơn 2 công và phần đất gò khoảng hơn 3 sào tọa lạc ấp T, xã T. Khi tặng cho, ba mẹ anh chỉ nói miệng, không làm thủ tục sang tên nhưng các anh chị em trong gia đình đều biết và xác nhận. Đến năm 2001, ba mẹ anh làm thủ tục chuyển quyền cho anh đứng tên phần đất ruộng và đến năm 2007 anh đã chuyển nhượng lại cho người khác. Phần đất gò còn lại hiện nay là thửa 108 nêu trên. Vợ chồng anh sử dụng thửa đất số 108 từ năm 1990 và canh tác được khoảng 12 năm thì lên thành phố M làm thuê nên thỏa thuận miệng cầm đất cho vợ chồng anh L1 với giá 500.000 đồng (tương đương 01 chỉ vàng 24Kr). Vợ chồng anh L1 đã giao đủ cho anh số tiền này 02 lần, lần thứ nhất giao 300.000 đồng và lần 2 giao thêm 200.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi chuộc lại với giá tương đương 01 chỉ vàng 24Kr tại thời điểm chuộc đất. Khoảng 7-8 năm sau, vợ chồng anh L1 có kêu anh bán lại thửa đất này với giá 25.000.000 đồng, trừ tiền anh L1 đã nhận cầm đất là 5.000.000 đồng (tương đương giá trị 01 chỉ vàng 24Kr) thì anh L1 phải giao thêm số tiền là 20.000.000 đồng nhưng sau đó anh L1 không thực hiện nên phát sinh tranh chấp. Anh L1 gửi đơn thưa anh đến tổ hòa giải ấp G, khi hòa giải hai bên vẫn không thỏa thuận được nhưng do chỗ anh em nên anh vẫn để cho anh L1 tiếp tục canh tác phần đất này. Năm 2016, anh L1 lừa dối ba mẹ anh để ký chuyển quyền cho anh L1 đứng tên thửa đất này mà không có sự đồng ý của anh. Đến năm 2020, anh L1 lại tiếp tục làm thủ tục tặng cho thửa đất này sang vợ anh L1 là chị Đặng Thị L2 đứng tên cũng không cho anh biết. Anh thống nhất với kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản đối với đất và tài sản trên đất tranh chấp. Nay anh yêu cầu vợ chồng anh L1 trả lại cho anh quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,8 m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện chị L2 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08107 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/3/2020.

Theo lời khai của chị L2 tại các văn bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì chị L2 xác định:

Chị là vợ anh L1 và là con dâu của ông H, bà D. Năm 2002, vợ chồng chị có mua thửa 108 nêu trên từ anh Trương Văn Tr với giá 500.000 đồng. Nguồn gốc đất do anh Tr được ông H, bà D tặng cho. Việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng nhưng gia đình anh L1 ai cũng biết. Thời điểm mua đất thì vợ chồng chị vẫn chung hộ khẩu với ông H, bà D nên anh Tr nói không cần làm thủ tục sang tên, sau này vợ chồng chị là con út sẽ ở nhà thờ, sống cùng ba mẹ anh, canh tác đất và lo cho ông bà. Vợ chồng chị đã nhận đất sử dụng đối với thửa 108 từ năm 2002 đến năm 2016 thì ông H, bà D làm thủ tục sang tên cho anh L1 như anh L1 trình bày. Khi đó, Văn phòng công chứng Đ yêu cầu phải có 02 người làm chứng ký tên vào hợp đồng tặng cho nên chị ký tên chứ chị không biết giữa ông H, bà D và anh L1 thỏa thuận ra sao về việc tặng cho 02 thửa đất số 98 và số 108 nêu trên. Năm 2019, sức khỏe anh L1 không được tốt nên làm thủ tục tặng cho chị đứng tên 02 thửa đất 98 và 108 nêu trên. Chị yêu cầu được tiếp tục sử dụng thửa đất số 108 vì nguồn gốc đất do vợ chồng chị mua của anh Tr. Đối với

thửa đất số 98 thì hiện ông H vẫn đang quản lý, sử dụng nhưng chị thống nhất với ý kiến anh L1 là không đồng ý trả đất.

Tại phiên tòa, chị L2 trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của anh L1 – chồng chị. Nguồn gốc thửa đất số 108 do anh Tr được ông H, bà D tặng cho. Năm 1991, anh Tr thỏa thuận cầm cho vợ chồng chị thửa đất số 108 nêu trên với giá 300.000 đồng và cũng trong năm 1991 thì anh Tr kêu bán lại với giá 500.000 đồng và anh chị đã giao thêm cho anh Tr số tiền 200.000 đồng. Vợ chồng chị đã nhận đất sử dụng từ năm 1991 đến nay và có san lấp đất như anh L1 trình bày. Chị thống nhất với kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản đối với đất và tài sản trên đất tranh chấp. Nay chị không đồng ý trả đất vì chị đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu vợ chồng chị phải trả thửa đất số 108 cho anh Tr thì chị không yêu cầu gì đối với tài sản trên đất. Hiện chị không cầm cố hay thế chấp quyền sử dụng 02 thửa đất tranh chấp này.

Tại Công văn số 554/CNVPĐKĐĐ ngày 24/4/2020 và Công văn số 1665/CNVPĐKĐĐ ngày 03/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trình bày:

Năm 1997, hộ ông Nguyễn Văn H được UBND huyện G cấp quyền sử dụng thửa đất số 1847, tờ bản đồ số 3, diện tích 650m^2 loại đất màu theo giấy chứng nhận số 00064 ngày 21/5/1997, đất tọa lạc tại ấp T, xã T. Đến ngày 10/6/2016 điều chỉnh mục đích sử dụng đất của thửa từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất trồng cây lâu năm, theo đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 09/6/2016 và hồ sơ số 000310.CM.001. Đến năm 2016, ông H xin tách thửa đất số 1847 thành thửa đất số 98 và 108 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp lại 02 giấy chứng nhận số CS07014 ngày 03/8/2016 đối với thửa đất số 98 diện tích 213,9 m^2 và giấy chứng nhận số CS07015 ngày 03/8/2016 đối với thửa đất số 108 với diện tích 360,8 m^2 thuộc tờ bản đồ số 16, loại đất trồng cây lâu năm. Trong cùng năm 2016, ông H tặng cho quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho anh Trương Văn L1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận ngày 23/9/2016 trên trang 3 của 02 giấy chứng nhận. Năm 2020, anh L1 tặng cho lại quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho chị Đặng Thị L2 và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp 02 giấy chứng nhận số CS08107 ngày 04/3/2020 đối với thửa đất số 98 diện tích 213,9 m^2 và giấy chứng nhận số CS08108 ngày 04/3/2020 đối với thửa đất số 108 với diện tích 360,8 m^2 thuộc tờ bản đồ số 16, loại đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc Chi nhánh xác nhận trên trang 3 của 02 giấy chứng nhận số CS07014 ngày 03/8/2016 và giấy chứng nhận số CS07015 ngày 03/8/2016 để công nhận quyền sử dụng 02 thửa đất 98 và 108 cho anh Trương Văn L1 là đúng quy định pháp luật.

Tại Công văn số 09/CV-VPCC ngày 16/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Công chứng viên của Văn phòng công chứng Đ ký chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1012, quyển số 2/TP/CC/HĐGĐ ngày 16/9/2016 giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn H, thành viên trong hộ là bà Trương Thị

D và bên nhận tặng cho là ông Trương Văn L1 trên cơ sở hai bên hoàn toàn tự nguyện, không hề bị ép buộc hay lừa dối vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1012, quyển số 2/TP/CC/HĐGĐ hoàn toàn đúng quy định pháp luật, không có cơ sở để hủy hợp đồng nếu không có sự thỏa thuận của các bên đã tham gia giao dịch. Khi thực hiện chứng nhận hợp đồng tặng cho trên, Văn phòng công chứng Đ không ghi nhận được nội dung thỏa thuận nào khác của hai bên. Do đó, đây không phải là hợp đồng tặng cho có điều kiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N trình bày:

Chị là vợ (đã ly hôn) của anh Trương Văn Tr. Sau khi cưới, ba mẹ chồng có cho vợ chồng chị phần đất giồng khoảng hơn 3 sào để trồng màu và phần đất ruộng khoảng hơn 2 công nhưng chỉ làm thủ tục sang tên đối với phần đất ruộng. Chị không nhớ diện tích phần đất giồng bao nhiêu nhưng chỉ nhớ đất có hình chữ L, vì ông bà chặn khúc để cho, không có đo đạc để làm giấy. Vợ chồng chị sử dụng đất một thời gian thì không có tiền nên cầm phần đất này cho vợ chồng anh L1 (em trai út của anh Tr) với giá 01 chỉ vàng 24Kr, khi nào có tiền thì chuộc lại chứ không có bán và cũng đã giao phần đất này cho vợ chồng anh L1 sử dụng từ thời gian đó đến nay. Sau đó, do kinh tế khó khăn nên vợ chồng chị đi làm ăn xa. Thời gian sau, vợ chồng xảy ra mâu thuẫn nên đã ly hôn. Sau khi ly hôn, chị giao toàn bộ tài sản cho anh Tr quản lý; chị và 02 con đi nơi khác sinh sống cho đến nay. Chị xác định không có liên quan gì đến phần đất này vì đây là tài sản của anh Tr nên giữa anh Tr và anh L1 tự giải quyết và chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị M trình bày:

Chị là con gái út của ông H, bà D đồng thời là thành viên trong hộ ông H tại thời điểm nhà nước cấp quyền sử dụng 02 thửa đất tranh chấp số 98 và số 108 nêu trên. Chị được biết nguồn gốc 02 thửa đất nêu trên do ông bà nội chị để lại cho ba mẹ chị sử dụng. Thời gian sau, ông bà đã tặng cho lại anh Tr thửa số 108 khi anh Tr lập gia đình nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Trước khi vợ chồng anh Tr ly hôn thì có thỏa thuận cầm thửa 108 cho vợ chồng anh L1 với giá 01 chỉ vàng 24Kr, sau này chuộc lại theo giá vàng hiện tại. Sau khi anh Tr ly hôn thì anh Tr bỏ địa phương đi làm ăn xa. Đến cách nay khoảng 10 năm, anh L1 kêu anh Tr bán lại thửa đất này như anh Tr trình bày nhưng vợ chồng anh L1 không giao tiền nên phát sinh tranh chấp. Khoảng năm 2016, anh L1 kêu chị xuống Ủy ban nhân dân xã T để ký tên làm thủ tục chuyển quyền đất cho anh L1 nhưng chị không đồng ý. Khi đó, chị nghĩ nếu chị không ký tên thì anh L1 sẽ không sang tên đất được. Đến năm 2019, ba mẹ chị không còn tiền trị bệnh và không ai chăm sóc nên kêu anh L1 để bán rẻ lại thửa 98 nhưng anh L1 không đồng ý. Sau đó, chị chở ba chị đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trích lục giấy tờ đất thì mới biết anh L1 còn sang tên luôn thửa 108 của anh Tr cho anh L1 đứng tên. Ba mẹ chị yêu cầu anh L1 nuôi dưỡng ông bà, nếu không nuôi dưỡng thì phải trả lại thửa đất 98 nêu trên nhưng anh L1 không đồng ý mà tiến hành thủ tục tặng cho vợ anh L1 là chị L2 đứng tên 02 thửa đất với lý do

anh L1 sức khỏe yếu. Nay chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ba mẹ chị vì thời điểm tiến hành thủ tục tặng cho anh L1 02 thửa đất nêu trên thì chị là thành viên trong hộ nhưng không hỏi ý kiến chị và chị không có ký tên trong hợp đồng tặng cho. Đối với yêu cầu của anh Tr thì chị xác định quyền sử dụng thửa đất số 108 nêu trên là của anh Tr, chị không tranh chấp. Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn S trình bày:

Anh là con của ông L1, bà L2 và là cháu nội của ông H, bà D đồng thời là thành viên trong hộ ông H tại thời điểm hộ ông H được nhà nước cấp quyền sử dụng 02 thửa đất số 98 và số 108 nêu trên. Nay anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của cha mẹ anh.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Thùy V vắng mặt không lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Mỹ D1 trình bày:

Ngày 10/6/2020, vợ chồng chị có thỏa thuận với chị Đặng Thị L2 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 98 và số 108 nêu trên với giá 320.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận giao trước tiền cọc là 260.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Giao dịch này không lập hợp đồng mà chỉ lập giấy tay nhận tiền cọc (01 bản) do chị giữ. Sau khi giao tiền cọc thì chị L2 có mượn thêm 10.000.000 đồng (hiện đã trả xong) và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho vợ chồng chị giữ. Trong thời gian chờ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, chị được biết 02 thửa đất hiện đang tranh chấp trong vụ án này nên đã thỏa thuận với chị L2 hủy việc mua bán đất, chị L2 đã hoàn trả lại chị số tiền cọc đã nhận và chị cũng đã giao trả chị L2 bản chính 02 giấy chứng nhận nêu trên. Chị không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị không tham gia tố tụng.

Tại bản khai ngày 12/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H trình bày:

Ngày 05/4/2021, anh có nhận chở thuê cho chị Đặng Thị L2 16 xe đất với số tiền 1.600.000 đồng đổ trên thửa đất số 108 tọa lạc Ấp T, xã T, huyện G.

Người làm chứng anh Trương Văn C trình bày:

Anh là con trai thứ 3 của ông H, bà D và là anh trai của anh L1, anh Tr, chị M. Đồng thời, anh còn giữ chức Bí thư Chi bộ ấp G cách nay khoảng 10 năm. Theo như anh biết thì sau khi anh Tr thỏa thuận cầm đất cho vợ chồng anh L1 với giá 500.000 đồng thì khoảng 7-8 năm sau anh L1 gửi đơn đến tổ hòa giải ấp G yêu cầu giải quyết việc anh Tr đòi lại đất. Khi hòa giải, anh Tr thỏa thuận bán lại cho anh L1 thửa đất này với giá 20.000.000 đồng, sau khi trừ vào tiền cầm đất mà anh Tr đã nhận khi cầm đất tương đương 01 chỉ vàng 24Kr (5.000.000 đồng) thì vợ chồng anh L1 phải giao thêm cho anh Tr số tiền 15.000.000 đồng,

vợ chồng anh L1 cũng đồng ý nhưng không xác định thời gian giao tiền cụ thể nên anh Tr không đồng ý, kết quả hòa giải không thành. Sau đó khoảng 03 năm, anh L1 nghi ngờ anh Tr xịt thuốc cỏ mà anh L1 trồng trên thửa 108 làm dê của anh L1 sau khi ăn cỏ xong bị chết nên anh L1 tiếp tục gửi đơn thưa anh Tr đến tổ hòa giải ấp G yêu cầu giải quyết. Nội dung hòa giải, anh Tr không thừa nhận việc xịt thuốc cỏ. Tổ hòa giải có động viên hai bên thỏa thuận và anh Tr thỏa thuận bán lại vợ chồng anh L1 thửa đất số 108 này với giá 25.000.000 đồng, sau khi trừ 5.000.000 đồng như nêu trên thì vợ chồng anh L1 phải giao thêm số tiền 20.000.000 đồng, khi đó vợ chồng anh L1 cũng đồng ý nhưng không nói cụ thể khi nào sẽ giao tiền nên anh Tr không đồng ý, kết quả hòa giải không thành.

Ngoài ra, anh biết nguồn gốc thửa đất số 108 trước đây do ba mẹ anh tặng cho anh Tr nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2016, khi ba mẹ anh làm thủ tục tặng cho đất sang anh L1 đứng tên thì anh có đến Văn phòng công chứng Đ ký tên làm chứng vào hợp đồng nhưng không xem qua nội dung. Sau khi anh Tr biết anh L1 đứng tên luôn thửa đất số 108 thì hai bên tiếp tục xảy ra tranh chấp nhưng được anh khuyên giải. Đến năm 2019, anh Tr tác động ba mẹ anh nên ông bà khởi kiện anh L1 đòi lại 02 thửa đất số 98 và số 108 nêu trên để tránh anh em xảy ra xung đột.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông H là ông Nguyễn Bảo Hoàng G trình bày:

Vợ chồng ông H, bà D có chung quyền sử dụng 02 thửa đất số 98 và thửa số 108 nêu trên, tuy nhiên ông H, bà D cũng như các thành viên trong gia đình đều xác định đã đồng ý tặng cho anh Trương Văn Tr là anh trai của anh L1 thửa số 108. Năm 2016, ông H và bà D có ký hợp đồng tặng cho anh L1 thửa đất số 98 nhưng trong hợp đồng thể hiện tặng cho luôn anh L1 cả 02 thửa đất. Sau khi ông H biết đã nhầm lẫn trong việc tặng cho anh L1 thửa đất số 108 vì ông H đã tặng cho anh Tr thửa đất này trước đó nên có báo cho anh Tr biết. Thời điểm này dù anh Tr đã được ông H tặng cho thửa đất 108 nhưng anh Tr chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông H và bà D khởi kiện như nêu trên.

Về nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở. Bởi lẽ:

Về nội dung của hợp đồng tặng cho: Quyền sử dụng 02 thửa đất tranh chấp được cấp cho hộ gia đình ông H. Tại thời điểm cấp đất vào ngày 21/5/1997, hộ ông H có 07 thành viên gồm ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị D, anh Trương Văn L1, chị Đặng Thị L2, Trương Thị Thùy V, Trương Văn S và chị Trương Thị M nhưng khi ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ ông H sang anh L1 thì không được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ là không đúng quy định pháp luật và ảnh hưởng đến quyền lợi của thành viên trong hộ mà cụ thể là chị M.

Về hình thức của hợp đồng: do có thành viên trong hộ là bà D đã lớn tuổi và không biết chữ nên theo quy định pháp luật cần có 02 người làm chứng nhưng theo lời khai của chị L2 thì khi công chứng viên cho bà D lăn tay điểm chỉ vào hợp đồng tại nhà thì không có mặt anh C và chị L2 lại là vợ anh L1, hơn

nữa chị xác định không biết việc thỏa thuận tặng cho đất giữa hai bên nên việc làm chứng này là không khách quan, không đúng quy định pháp luật.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ ông H và anh L1 có thể có thêm điều kiện để thực hiện hợp đồng vì theo lời khai của ông H cũng như anh L1 vào năm 2008, ông H yêu cầu anh L1 tách hộ khẩu thì anh L1 yêu cầu ông H cho đất thì anh mới đồng ý. Thiết nghĩ trong gia đình có điều kiện gì hay không mà ông H đồng ý ký hợp đồng tặng cho đất cho anh L1 nên yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét. Hơn nữa thửa đất 108 thì ông H đã tặng cho anh Tr trước đó và vợ chồng anh L1 cũng biết việc này. Đối với hợp đồng tặng cho có điều kiện thì theo quy định tại khoản 3 Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015 "Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản..."

Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở để xem xét.

Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang áp dụng điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 95, 166, điểm a khoản 3 Điều 167, 170 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 109, 122, 127, 137, 222, 223, 410, 689, 692, 698 và Điều 723 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 117, 122, 131, 357, 468, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, các Điều 147, 157, 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 và khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị D.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn H và bên nhận tặng cho là anh Trương Văn L1 đối với thửa đất số 98 có diện tích 213,9 m^2 và thửa đất số 108 có diện tích 360,8 m^2 cùng tờ bản đồ số 16, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện G được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ số 1012, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 16/9/2016 là vô hiệu.

Hủy nội dung chỉnh lý biến động tại mục IV trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07014 và số CS07015 với nội dung tặng cho anh Trương Văn L1 quyền sử dụng 02 thửa đất 98 và 108 nêu trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận cùng ngày 23/9/2016.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trương Văn Tr. Buộc vợ chồng anh Trương Văn L1 và chị Đặng Thị L2 trả lại anh Tr quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,8 m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện G.

Thửa đất số 108 có vị trí:

- Đông giáp đường nhựa G – Xóm Gò.

- Tây giáp đất Đặng Thị L2 (thửa 98) và đất Lê Văn Đ1.

- Nam giáp đất Lê Văn Đ1.

- Bắc giáp đất Trương Văn Đ2.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Đồng thời, anh Tr có trách nhiệm thanh toán cho anh L1 và chị L2 số tiền 144.570.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng).

Hai bên thực hiện việc giao trả đất và giao nhận tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục theo quy định của Luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Anh L1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H, bà D số tiền 850.000 đồng (Tám trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh L1 và chị L2 phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

- Anh Tr phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 7.528.500 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017943 ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên anh Tr còn phải nộp thêm số tiền 7.228.500 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, bị đơn Trương Văn L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị L2, Trương Văn S, Trương Thị Thùy V có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn anh Trương Văn L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị L2, anh Trương Văn S, chị Trương Thị Thùy V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không có cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H là chị Trương Thị M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Trương Văn Tr đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã

tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Trương Văn L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị L2, anh Trương Văn S, chị Trương Thị Thùy V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* quy định Điều 500, 501 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Xét thời hạn kháng cáo: Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 15/12/2021 và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm cùng ngày thì bị đơn *Trương Văn L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị L2, Trương Văn S, Trương Thị Thùy V*, kháng cáo trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho nguyên đơn Trương Thị D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thị Ngọc B (đại diện theo pháp luật của Văn Phòng Công Chứng G), Nguyễn Hải T (đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G), Nguyễn Thị N, Trần Văn H, Đỗ Thị Mỹ D1, Võ Văn T theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng bà D, bà B và ông T có văn bản xin vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trương Văn L1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L2, anh Trương Văn S, chị Trương Thị Thùy V về việc hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy*:*

[4.1] Về tố tụng: Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án không vi phạm nghiêm trọng tố tụng và các đương sự kháng cáo không đưa ra được chứng cứ chứng minh cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng để làm căn cứ hủy án.

[4.2] Về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày và lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa thì: Nguồn gốc đất tranh chấp do ba mẹ của ông H để lại, quá trình sử dụng đến năm 1997 thì hộ ông H được UBND huyện G cấp quyền sử dụng thuộc thửa 1847, tờ bản đồ số 3, diện tích 650m^2 loại đất màu theo giấy chứng nhận số 00064 ngày 21/5/1997 do ông H đại diện hộ đứng tên. Đến năm 2016, hộ ông H xin điều chỉnh mục đích sử dụng đất của thửa từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất trồng cây lâu năm, theo đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 09/6/2016 và hồ sơ số 000310.CM.001. Và cũng trong năm 2016, hộ ông H xin tách thửa đất số 1847 thành thửa đất số 98 và 108 được Sở Tài nguyên và

môi trường tỉnh Tiền Giang cấp lại 02 giấy chứng nhận số CS07014 ngày 03/8/2016 đối với thửa đất số 98 diện tích 213,9 m^2 và giấy chứng nhận số CS07015 ngày 03/8/2016 đối với thửa đất số 108 với diện tích 360,8 m^2 thuộc tờ bản đồ số 16, loại đất trồng cây lâu năm. Trong cùng năm 2016, ông H tặng cho quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho anh Trương Văn L1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận ngày 23/9/2016 trên trang 3 của 02 giấy chứng nhận. Năm 2020, anh L1 tặng cho lại quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho chị Đặng Thị L2 và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp 02 giấy chứng nhận số CS08107 ngày 04/3/2020 đối với thửa đất số 98 diện tích 213,9 m^2 và giấy chứng nhận số CS08108 ngày 04/3/2020 đối với thửa đất số 108 với diện tích 360,8 m^2 thuộc tờ bản đồ số 16, loại đất trồng cây lâu năm. Thực tế ông H và bà D là người trực tiếp sử dụng thửa đất 98 cho đến thời điểm hiện tại. Thửa đất số 108 đã tặng cho Trương Văn Tr từ năm 1990 nhưng chưa làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.3] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn H và bên nhận tặng cho là anh Trương Văn L1 đối với quyền sử dụng 02 thửa đất số 98 và 108 nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ số công chứng 1012, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 16/9/2016.

- *Về hình thức của hợp đồng:* Hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ theo đúng quy định.

- *Về nội dung của hợp đồng:*

+ Thửa đất số 98 và 108 nêu trên được tách ra từ thửa đất gốc số 1847, năm 1997, hộ ông H được UBND huyện G cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận số 00064 ngày 21/5/1997 do ông H đại diện hộ đứng tên. Năm 2016, khi tiến hành thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất cây hàng năm sang đất cây lâu năm và tách thành 02 thửa 98 và 108 nêu trên khi được cấp lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được cấp cho hộ và đều do ông H đại diện hộ tiến hành thủ tục hành chính nêu trên. Thời điểm hộ ông H được cấp lại quyền sử dụng 02 thửa đất số 98 và 108 vào ngày 03/8/2016 thì hộ ông H chỉ có ông H và bà D theo xác nhận của Công an huyện G tại Công văn số 1668/CAH-QLHC ngày 19/11/2020. Tuy nhiên, các thành viên hộ ông H vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1847 nêu trên (thửa đất gốc và được cấp lần đầu) vào ngày 21/5/1997 theo xác nhận của Công an huyện G tại Công văn số 1137/CAH-QLHC ngày 10/11/2021 thì hộ ông H gồm có các thành viên: Nguyễn Văn H, Trương Thị D, Trương Văn L1, Trương Thị M, Đặng Thị L2, Trương Thị Thùy V và Trương Văn S. Khi tiến hành thủ tục tặng cho riêng anh L1 02 thửa đất này ông H, bà D và anh L1 không trao đổi, thống nhất ý kiến với các thành viên còn lại của hộ và không được sự đồng ý của các thành viên này là không đúng với quy định tại Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 109, các Điều 222, 223,723 của Bộ luật Dân sự năm 2005, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ.

+ Việc ông H và bà D xác định, năm 2016 khi tiến hành thủ tục tặng cho đất nêu trên thì anh L1 có hứa sẽ chăm sóc, nuôi dưỡng ông bà đến khi chết đồng thời anh L1 còn lừa dối ông bà để ông bà ký sang tên luôn thửa 108 của

anh Tr cho anh L1 đứng tên nhưng ông bà không có chứng cứ chứng minh. Căn cứ vào sự thừa nhận của anh L1 thì sau khi ký hợp đồng tặng cho đất, ông H có nói: *"Đất tao, tao còn sống để tao làm. Khi nào tao chết, tao giao cho mày"* và không phản đối đề nghị này của ông mà để ông tiếp tục sử dụng phần đất này cho đến nay và không có bất kỳ động thái nào để tác động yêu cầu ông H phải giao đất cho anh sử dụng. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì anh L1 đã mặc nhiên thừa nhận và đồng ý với thỏa thuận này tức là ông H sẽ giao thửa đất 98 nêu trên cho anh L1 sử dụng sau khi ông H chết nhưng anh đã tự ý tiến hành thủ tục tặng cho thửa đất sang cho chị L2 đứng tên mà không có sự đồng ý hay thỏa thuận nào khác với ông H là đã vi phạm. Như vậy, xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 98 và 108 nêu trên giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn H và bên nhận tặng cho là anh Trương Văn L1 được công chứng số 1012, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 16/9/2016 tại Văn phòng công chứng Đ là hợp đồng tặng cho có điệu kiện và bên nhận tặng cho đã vi phạm thỏa thuận về điều kiện của hợp đồng.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 98 và 108 nêu trên giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn H và bên nhận tặng cho là anh Trương Văn L1 được công chứng số 1012, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 16/9/2016 tại Văn phòng công chứng Đ là vô hiệu do không tuân thủ đúng quy định tại các Điều 109, 122, 127, 222, 223 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và môi trường.

[4.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 108 giữa Trương Văn Tr và vợ chồng Trương Văn L1, Đặng Thị L2:

- *Về hình thức:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 108 nêu trên giữa bên chuyển nhượng là anh Trương Văn Tr và bên nhận chuyển nhượng là anh Trương Văn L1, chị Đặng Thị L2 không tuân thủ quy định về hình thức do chỉ thỏa thuận miệng.

- *Về nội dung:* Anh Tr chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 108 nên anh không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 nhưng anh Tr lại thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh L1 dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, 124, 134 và 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 108 nêu trên bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Anh Tr xác định chuyển nhượng cho vợ chồng anh L1 với giá 25.000.000 đồng nhưng vợ chồng anh L1 xác định anh Tr đồng ý chuyển nhượng với giá chỉ có 500.000 đồng và anh Tr thừa nhận có nhận số tiền này. Do anh Tr không chứng minh được giá chuyển nhượng nên theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử căn cứ vào sự

thừa nhận của vợ chồng anh L1 để xác định giá mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 108 nêu trên là 500.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên anh Tr có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng anh L1 số tiền đã nhận là 500.000 đồng và vợ chồng anh L1 có nghĩa vụ trả lại cho anh Tr quyền sử dụng thửa đất 108.

Xét mức độ lỗi của hai bên khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Anh Tr và vợ chồng anh L1 biết anh Tr chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng; nên hai bên đều có lỗi ngang nhau. Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất theo giá chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm xét xử là 800.000 đồng/m^2, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc thực tế và giá trị đất này. Do hai bên đều có lỗi nên thiệt hại được chia đều cho mỗi bên và anh Tr có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh L1 số tiền thiệt hại là: ½ (giá trị đất thực tế là 288.640.000 đồng - giá thỏa thuận chuyển nhượng là 500.000 đồng) = 144.070.000 đồng. Anh Tr phải thanh toán cho vợ chồng anh L1 tổng số tiền là 144.570.000 đồng.

Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 02 thửa đất số 98 và 108 nêu trên từ ông H, bà D sang anh L1 là vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr và anh L1, chị L2 là vô hiệu nên hợp đồng tặng cho riêng quyền sử dụng đất từ anh L1 sang chị L2 đối với 02 thửa đất nêu trên được công chứng số 831, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGĐ ngày 14/02/2020 cũng vô hiệu nên giao dịch tặng cho quyền sử dụng 02 thửa đất 98 và 108 nêu trên từ anh L1 sang chị L2 không được xem là giao dịch dân sự với người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cũng bị vô hiệu.

Từ nhận định nêu trên, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà D, chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trương Văn Tr là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn anh Trương Văn L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị L2, chị Trương Thị Thùy V, anh Trương Văn S không có cung cấp chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chấp nhận kháng cáo.

[6] Về án phí: Bị đơn anh Trương Văn L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị L2, chị Trương Thị Thùy V, anh Trương Văn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 95, 166, điểm a khoản 3 Điều 167, 170 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 109, 122, 127, 137, 222, 223, 410, 689, 692, 698 và Điều 723 Bộ luật Dân

sự năm 2005; Các Điều 117, 122, 131, 357, 468, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, các Điều 147, 157, 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 và khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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.

- Căn cứ Luật thi hành án Dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trương Văn L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Thị L2, Trương Thị Thùy V, Trương Văn S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 02/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện G.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị D.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn H và bên nhận tặng cho là anh Trương Văn L1 đối với thửa đất số 98 có diện tích 213,9 m^2 và thửa đất số 108 có diện tích 360,8 m^2 cùng tờ bản đồ số 16, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện G được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ số 1012, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 16/9/2016 là vô hiệu.

Hủy nội dung chỉnh lý biến động tại mục IV trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07014 và số CS07015 với nội dung tặng cho anh Trương Văn L1 quyền sử dụng 02 thửa đất 98 và 108 nêu trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận cùng ngày 23/9/2016.

1.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trương Văn Tr. Buộc vợ chồng anh Trương Văn L1 và chị Đặng Thị L2 trả lại anh Tr quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,8 m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện G.

Thửa đất số 108 có vị trí:

- Đông giáp đường nhựa G – Xóm Gò.

- Tây giáp đất Đặng Thị L2 (thửa 98) và đất Lê Văn Đ1.

- Nam giáp đất Lê Văn Đ1.

- Bắc giáp đất Trương Văn Đ2.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Đồng thời, anh Tr có trách nhiệm thanh toán cho anh L1 và chị L2 số tiền 144.570.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng).

Hai bên thực hiện việc giao trả đất và giao nhận tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục theo quy định của Luật đất đai.

1.3. Về chi phí tố tụng: Anh L1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H, bà D số tiền 850.000 đồng (Tám trăm năm mươi nghìn đồng).

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh L1 và chị L2 phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

- Anh Tr phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 7.528.500 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017943 ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên anh Tr còn phải nộp thêm số tiền 7.228.500 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trương Văn L1, chị Đặng Thị L2, chị Trương Thị Thùy V, anh Trương Văn S mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0007461; 0007462; 0007463; 0007464 cùng ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang nên anh L1, chị L2, chị Vân, anh Sang đã nộp xong án phí.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 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 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.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- THADS huyện G;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Hữu Tính