

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 208/2023/DS-PT

Ngày 07 - 11 - 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 31 tháng 10 và 07 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149A/2023/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị P**, sinh năm 1930 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Ngô Hoàng M**, sinh năm 1959 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Ông **Trịnh Hồng L**, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Ninh Thị Nguyên H**, sinh năm 1987 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

Nơi cư trú: Ấp 9, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ liên hệ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông **Lương N**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

2. Bà **Đặng Thị Hoài T**, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Văn phòng Công chứng Nguyễn H

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H1 - Chức vụ Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

4. Sở T tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hồ Quý C** – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

5. Ông **Ngô Ng**, sinh năm 1930 (đã chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Ng:

5.1. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1930 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5.2. Ông **Ngô Quân D**, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5.3. Bà **Ngô Thị T1**, sinh năm 1960 (vắng mặt khi tuyên án)

Nơi cư trú: Thôn 1, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5.4. Bà **Ngô Thị T2**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5.5. Ông **Ngô Hoàng M**, sinh năm 1959 (có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

Nơi cư trú: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Ng là Ông Ngô Hoàng M, bà Ngô Thị T1, ông Ngô Quân D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Huỳnh Thị P và người đại diện theo ủy quyền ông Ngô Hoàng M trình bày:

Bà Huỳnh Thị P và ông Ngô Ng là vợ chồng. Năm 1977, ông bà khai phá được diện tích đất khoảng 3-4 sào tại Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước và đến năm 2002 thì được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 492 ký ngày 06/5/2002 đứng tên hộ ông Ngô Ng với diện tích 3.736,4m². Sau đó, vợ chồng ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người còn lại diện tích đất 2.010,1m². Năm 2019, ông bà làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở T tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02447. Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà và một số cây điều. Đến ngày 05/6/2020, ông bà ký hợp đồng tặng cho Ông Trịnh Hồng L quyền sử dụng 271,5m² đất trong đó có 50m² thổ cư thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 43 đã được công chứng số 3365 quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn H. Lý do thời điểm đó ông Ngô Ng bị bệnh thì ông L vào nói chở ông Ng đi khám bệnh và xin thuốc nhưng không chở đến bệnh viện mà ông L chở

ông Ng và bà P đến Văn phòng công chứng để lẫn tay (vì ông Ng già yếu, lẩm cẩm không biết chữ) để tặng cho ông L diện tích 271,5m² là một phần trong diện tích 2.010,1m². Diện tích đất tặng cho có tứ cận: Đông Nam giáp đất ông Ngô Quân S, Tây Nam giáp đường, Tây Bắc và Đông Bắc giáp đất Bà Huỳnh Thị P, diện tích đất này ông L vẫn chưa cắm ranh, chưa rào, chưa đóng cọc. Tháng 9/2021, ông L có ý định chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lương N thì bà P và gia đình mới biết ông L đã sang sổ mang tên ông L lúc nào mà bà và gia đình không biết. Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho số 3365 ký ngày 05/6/2020 ký tại Văn phòng Công chứng Nguyễn H giữa vợ chồng bà với ông L. Buộc ông L trả lại diện tích đất trên cho bà.

Bị đơn ông Trịnh Hồng L và người đại diện theo ủy quyền bà Ninh Thị Nguyên H trình bày:

Ông Trịnh Hồng L là cháu ngoại của bà Huỳnh Thị P. Mẹ ông L là bà Ngô Thị T2 - là con ruột bà P. Ông Ngô Ng và bà Huỳnh Thị P có diện tích đất 2.010,1m² tại Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là thửa đất hiện nay bà P đang ở. Thời điểm ông Ng còn sống thì ông bà thống nhất cho ông L là con lớn của bà T2 01 nền đất trong thửa đất nêu trên để sau này muốn bán hay làm nhà sinh sống thì tùy theo nhu cầu. Cùng thời điểm này, ông bà cũng làm thủ tục tặng cho ông Ngô Quân D một thửa giáp ranh phần diện tích đất của ông L.

Sau khi ông Ng và bà P thống nhất cho đất thì ông L và ông Ngô Quân D thuê anh Lê Đình Ch là nhân viên của Công ty nhà đất thực hiện các thủ tục sang tên tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, anh Ch gọi Công ty đo đạc 401 vào thửa đất của bà P để đo đạc, cắm cọc đối với diện tích ông Ng, bà P tặng cho ông L. Phần diện tích đất được tặng cho có chiều ngang 6m, chiều dài 45m. Trong cùng một ngày, Công ty 401 cũng tiến hành đo đạc luôn phần đất mà ông Ng, bà P tặng cho cho ông D. Khi có sơ đồ đầy đủ thì ngày 05/6/2020, ông Ng, bà P và ông L ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 271,5m² tại Văn phòng Công chứng Nguyễn H. Ngày 20/7/2020, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trịnh Hồng L. Ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cùng lúc với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quân D. Thời điểm ông Ng, bà P ký hợp đồng tặng cho ông L và ông D thì ông bà hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Việc ông Ng, bà P tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối.

Một thời gian sau, ông Ng chết, bà P nói muốn tặng thêm cho 01 người cháu nữa. Phần diện tích đất còn lại bà P để cho con trai ông Ngô Hoàng M để làm nhà thờ tự nhưng các cậu không chịu ký văn bản thừa kế cho bà nên đến nay chưa tặng cho được.

Đối với thửa đất ông Ng, bà P tặng cho do chưa có nhu cầu sử dụng nên từ khi đo đạc ông L chỉ cắm ranh phần diện tích đất được tặng cho, không sử dụng, thay đổi hiện trạng và không tranh chấp với ai. Đến năm 2021, do ông L cần tiền nên chuyển nhượng diện tích này nhưng các cậu của ông L không đồng ý mới gây sự và đòi lại.

Hiện nay, Bà Huỳnh Thị P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho số công chứng 3365 ký ngày 05/6/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn H giữa vợ chồng

ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P và ông Trịnh Hồng L và buộc ông L trả lại diện tích đất trên cho bà P thì ông L không đồng ý.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ngô Ng, ông Ngô Quân D trình bày:

Ông là con ruột của ông Ngô Ng và bà Huỳnh Thị P. Khi ba mẹ ông còn sống có hứa cho ông 01 thửa đất có chiều ngang 6m, chiều dài hết đất ngay cạnh nhà ba mẹ ông đang ở để làm nhà. Do bản thân ông không biết đọc, không biết viết nên ông có nhờ cháu ông là ông Trịnh Hồng L liên hệ các cơ quan chức năng làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được ba mẹ tặng cho thì ông L đồng ý và nói ông đưa 3.500.000 đồng. Sau đó, ông đưa tiền cho ông L và ông có đi chỉ ranh đất ba mẹ cho ông.

Ngày 05/6/2020, ông L kêu ông chở ba mẹ ra Văn phòng Công chứng Nguyễn H nói là để ký tên vào hợp đồng tặng cho mà L đã nhờ người làm sẵn nên ông chở ông Ng, ông L chở bà P ra Văn phòng Công chứng Nguyễn H. Do cả ba mẹ và ông đều không biết chữ và tin tưởng cháu ruột nên khi ông L kêu ký vào hợp đồng thì ông cùng ba mẹ đều làm theo hướng dẫn của ông L.

Một thời gian sau, gia đình ông thấy người ta đến coi, đo đất và cũng được biết ông Lương N đã mua miếng đất của ông L thì gia đình ông mới biết ông L đã tự ý tách thêm 6m ngang, dài 45m đất từ diện tích đất của ba mẹ ông. Khi hỏi thì ông L nói ba mẹ ông là ông Ng và bà P tặng cho nhưng bà P nói không có tặng cho ông L. Sau đó, gia đình ông đến Văn phòng Công chứng Nguyễn H để hỏi thì biết ông L tự ý làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ba mẹ ông với ông L ngày 05/6/2020 và lừa ba mẹ ông ký vào hợp đồng.

Nhận thấy việc ông L lợi dụng cha mẹ ông và ông không biết chữ đã tự ý làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không đúng nên đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng tặng cho số 3365 ký ngày 05/5/2020 ký tại Văn phòng Công chứng Nguyễn H giữa vợ chồng ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P và ông Trịnh Hồng L.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ngô Ng, ông Ngô Hoàng M trình bày:

Ông là con ruột của ông Ngô Ng và bà Huỳnh Thị P. Ông đồng ý kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ngô Ng. Ông xác nhận bà P và ông Ng có tặng cho ông diện tích đất 06 mét ngang, chiều dài khoảng 50 mét. Theo kết quả đo đạc là 274,2m² thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 43. Diện tích đất tặng cho nằm trong diện tích đất 2.284,3m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 43 tại Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 492/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện B ký ngày 06/5/2002 đứng tên hộ ông Ngô Ng. Việc tặng cho chỉ nói bằng miệng. Sau đó, ông thuê cơ quan đo đạc tiến hành đo đạc đất, ra bản vẽ. Ông Ng và bà P cùng chỉ ranh cho ông vì thời điểm đó ông bà đều đang khỏe mạnh. Khi có sơ đồ thì các bên ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Sau khi tặng cho quyền sử dụng đất thì ông đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở T tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02446, ký ngày 30/7/2019 đứng tên Ngô Hoàng Mua. Phần đất ông Ng, bà Mua tặng cho ông chỉ có mấy cây điều, không còn tài sản nào khác và tứ cận diện tích đất: Một bên giáp đất bà Sính (có bức tường làm ranh do bà P xây từ trước), một bên giáp bà P ông Ng, đằng trước giáp đường, đằng sau là đất của bà P (gồm 14 mét ngang mục đích làm lối đi). Ông đã được ông Ng, bà P bàn giao đất quản lý nhưng ông vẫn giữ nguyên hiện trạng đã có từ trước, chưa có canh tác, sử dụng và xây dựng gì thêm.

Về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho các anh em còn lại thì ông nhất trí với lời khai của bà Huỳnh Thị P, cụ thể: Sau khi ông Ng, bà P tặng cho ông đất xong thì ông có gọi các em gồm bà Ngô Thị T2, bà Ngô Thị T1, ông Ngô Quân D xuống nhà bà Huỳnh Thị P họp bàn. Vào hôm đó, 03 anh em nói về việc bố mẹ tặng cho đất thì bà P nhất trí việc tặng cho đất này. Ông Ng có mặt nhưng chỉ nằm nghe không có nói gì vì lúc đó ông Ng đã rất mệt. Sau khi thống nhất việc tặng cho đất thì bà P gặp ông để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho bà T2 và ông D đi làm thủ tục tách sổ đỏ. Ông tin tưởng bà T2 và ông D nên đưa sổ đỏ để bà T2 và ông D đi thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tặng cho thì ông Trịnh Hồng L nhân cơ hội ông Ng, bà P ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông D đã lừa dối ông Ng, bà P để ký thêm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông L. Ý chí của ông Ng, bà P là tặng cho quyền sử dụng đất cho con, không tặng cho cháu. Do đó, việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Ng, Bà Huỳnh Thị P với ông Trịnh Hồng L là do ông Ng, bà P bị lừa dối ký kết nên ông đồng ý với yêu cầu của bà P, đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Ngô Ng, Bà Huỳnh Thị P với ông Trịnh Hồng L.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ngô Ng, bà Ngô Thị T1 trình bày:

Bà là con gái của ông Ngô Ng và bà Huỳnh Thị P. Khi ông Ng còn sống thì ông Ng và bà P có gọi 04 người con về nhà và nói về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho 04 người con, mỗi người một phần đất (06 mét ngang) nằm trong diện tích đất 2.010,1m² thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 43 (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ngô Ng) do các con có đóng góp công sức trong diện tích đất này. Tại hôm nói chuyện thì ông Ng có nói là cho phần đất từ phía bà Sính cắt qua, còn bà Ngô Thị T2 do không hòa thuận với ông Ngô Quân D nên bà T2 xin ông Ng phần đất giáp ranh đất ông Tân. Sau khi cả nhà trao đổi thì thống nhất làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh cả là ông Ngô Hoàng M đầu tiên. Sau đó bà T2 làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà T2 tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ng nói bà tách sổ đỏ nhưng do lúc đó chồng bà đang đau ốm, bà không có thời gian để lo về sổ sách nên ông Ngô Quân D làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước. Tuy nhiên, do ông D không biết chữ nên nhờ ông L lo sổ sách làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho ông D. Khi ông D được ông L báo là có sổ đỏ thì được ông L chở lên phòng một cửa lấy sổ đỏ. Ông D cũng như các anh em của bà hoàn toàn không biết ông L cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà ông Ng, bà P nói tặng cho bà. Đối với việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà P và ông L, bà không đồng ý. Bà đồng ý kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ngô Ng, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị P, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Ng, Bà Huỳnh Thị P và ông Trịnh Hồng L vì việc tặng cho quyền sử dụng đất này là không có thật, việc ông Ng, bà P ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông L là do bị lừa dối ký.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ngô Ng, bà Ngô Thị T2 trình bày:

Bà là con gái của Bà Huỳnh Thị P, ông Ngô Ng, còn ông Trịnh Hồng L là con ruột của bà. Khi ông Ng còn sống thì ông Ng và bà P có tặng cho bà diện tích đất có chiều ngang 06 mét x chiều dài 30 mét nằm trong diện tích đất 2.010,1m² thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 43. Ông Ng và bà P cho bà diện tích đất lâu lắm rồi (bà không

nhớ thời gian). Lúc cho chỉ nói bằng miệng, mãi đến tháng 3 năm 2020 thì ông Ng và bà P sợ mình già yếu không đi lại được mới hỏi bà đi thực hiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà. Hiện nay, bà đã được Sở T tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ngô Thị T2.

Tại thời điểm tặng cho đất thì trên đất chỉ có mấy cây điều. Khi ông Ng và bà P cho đất thì chỉ nói bằng miệng, không có đi chỉ ranh, cắm mốc. Đến khoảng tháng 3 năm 2020 thì bà mới thuê đo đạc vào để cắm ranh giới (cắm ranh ở phía trước, còn phía sau thì không cắm ranh) và ra bản vẽ để đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Diện tích đất được bố mẹ tặng cho bà vẫn giữ nguyên hiện trạng, chưa có canh tác, sử dụng gì trên đất.

Việc ông Ng và bà P tặng cho đất ông L là có thật. Vì ông Ng và bà P có nói là các con đã được cho đất rồi nên giờ tặng cho các cháu là con của bà, con của ông Ngô Quân D và con của bà Ngô Thị T1. Tuy nhiên, do tại thời điểm đó con của bà T1 và con của ông D bận công việc không thể thực hiện các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất mới làm thủ tục tặng cho ông D để sau này ông D cho lại con của ông D (là phần diện tích đất 387,7m² thuộc thửa đất số 122). Do đó, mới có việc tặng cho đất được ký cùng một ngày. Việc bà P nói là tặng cho đất các cháu thì nói bằng miệng, không có làm giấy tờ, ngoài bà thì các anh em còn lại đều biết nhưng do tranh chấp nên ai cũng chối việc này. Đối với việc kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ngô Ng trong vụ án, bà từ chối kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Sở T tỉnh Bình Phước trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ 43, diện tích 271,5m² số phát hành CS 03010 do Sở T tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/7/2020 cho ông Trịnh Hồng L căn cứ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số N0 3365, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn H chứng nhận, Sở T tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Hồng L ngày 20/7/2020 là đúng theo trình tự, thủ tục. Về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương N và bà Đặng Thị Hoài T thống nhất trình bày:

Ông N, bà H là chỗ quen biết với ông Trịnh Hồng L, ông bà có ý định mua đất nên người môi giới đất dẫn ông bà đi xem diện tích đất tại Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi xem đất thì gặp chủ đất là ông L đề thương lượng giá cả và đặt cọc. Nội dung thỏa thuận đặt cọc là ông L chuyển nhượng cho ông bà toàn bộ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03010 do Sở T tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/7/2020 đứng tên ông L với diện tích 271,5m². Giá chuyển nhượng là 655.000.000 đồng, ông N, bà H đưa trước cho ông L 55.000.000 đồng với mục đích đặt cọc, hẹn trong thời gian 01 tháng hoàn thành ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, cắm mốc ranh giới ông bà sẽ trả đủ số tiền còn lại. Việc thỏa thuận các bên có làm giấy tờ.

Hiện nay việc thỏa thuận giữa ông bà với ông L vẫn chưa thực hiện xong. Đối với việc chuyển nhượng, đặt cọc giữa ông bà và ông L sẽ tự thỏa thuận với nhau, ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp không thỏa thuận được với nhau sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn H trình bày:

Ngày 05/6/2020, Văn phòng Công chứng Nguyễn H có công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P và bên được tặng cho là ông Trịnh Hồng L với số công chứng 3365, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2020.

Về căn cứ pháp lý, trình tự thủ tục, thẩm quyền và nội dung công chứng:

- Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nên Văn phòng Công chứng Nguyễn H có thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 42 Luật Công chứng năm 2014.

- Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện để tặng cho theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao kết giao dịch bằng hành vi do mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Do ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P không biết chữ. Văn phòng công chứng đã hướng dẫn ông Ng và bà P mời người làm chứng. Ông Ng, bà P đã đề nghị anh Lê Đình Ch là người làm chứng thực hiện đúng quy định tại Điều 47 Luật Công chứng.

Do đó, việc bà Huỳnh Thị P yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3365 ký ngày 05/6/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn H giữa vợ chồng bà với ông Trịnh Hồng L là không có căn cứ, đề nghị Tòa án xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trịnh Hồng L.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 12/6/2023, ông Ngô Hoàng M, ông Ngô Quân D và bà Ngô Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ngô Hoàng M và bà Ngô Thị T1 không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ và xác định kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Thị P.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ninh Thị Nguyên H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M và bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm; đồng thời bà H đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

- Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về hướng giải quyết vụ án: Ông Ngô Quân D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông D. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Hoàng M và bà Ngô Thị T1: Hồ sơ vụ án thể hiện hình thức hợp đồng bằng văn bản được công chứng chứng thực, mặc dù cấp sơ thẩm không thu thập ý kiến của Văn phòng Công chứng Nguyễn H nhưng cấp phúc thẩm đã khắc phục, theo đó Văn phòng công chứng xác định việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P với ông Trịnh Hồng L là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền và nội dung nên hợp đồng này đúng hình thức được quy định tại các điều 117, 121 và 501 của Bộ luật Dân sự; về nội dung hợp đồng: ông M, bà T1 cho rằng ông Ng bị hạn chế năng lực hành vi dân sự và bà P, ông Ng bị lừa dối khi giao kết hợp đồng nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P với ông Trịnh Hồng L là vô hiệu nhưng tại thời điểm giao kết các đương sự thực hiện quyền của chủ sử dụng đất đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai, các bên tự nguyện và có người làm chứng; nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Ng, bà P bị lừa dối hoặc ông Ng bị mất, hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung với người khác nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, ông M và bà T1 cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nên yêu cầu kháng cáo của ông bà không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Ngô Hoàng M, ông Ngô Quân D, bà Ngô Thị T1 được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình xét xử phúc thẩm, ông D đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do và cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên được coi là từ bỏ việc kháng cáo, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Quân D theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố

tụng dân sự. Ông M, bà T1 chỉ yêu cầu Tòa án xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trong phạm vi kháng cáo nên được xem xét.

[2] Xét kháng cáo của ông Ngô Hoàng M và bà Ngô Thị T1 thấy rằng:

- Về hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P với ông Trịnh Hồng L được công chứng số 3365, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn H phù hợp với quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Về nội dung: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị P, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ngô Ng và ông Trịnh Hồng L đều thừa nhận thửa đất số 121, tờ bản đồ số 43 với diện tích đất 271,5m² (được tách ra từ diện tích đất 2.010,1m² thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 43) tại Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Sở T tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02447 ký ngày 30/7/2019 đứng tên hộ ông Ngô Ng với thời hạn sử dụng đến ngày 06/5/2039; tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 05/6/2020 diện tích đất này không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án nên ông Ngô Ng và bà Huỳnh Thị P có đầy đủ quyền của người sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, trong đó có quyền tặng cho quyền sử dụng đất nên việc ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho ông Trịnh Hồng L hay ông Ngô Quân D là hợp pháp, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông M và bà T1 xác định quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Ngô Ng có công sức đóng góp của các con gồm ông M, bà T1, ông D và bà T2 nhưng khi ông Ng, bà P khai phá đất thì ông D còn nhỏ có 07 tuổi, bà T1 17 tuổi và ông M 18 tuổi nên các ông bà cũng chỉ giúp đỡ ông Ng, bà P; sau khi trưởng thành các ông bà đều lập gia đình ở riêng cho đến nay. Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm ông M và bà T1 cũng xác định khi ông Ng, bà P cho các con quyền sử dụng đất gồm ông M, bà T2, ông D đều không cần có sự đồng ý của những người con còn lại nên có căn cứ xác định đây chỉ là tài sản của ông Ng, bà P chứ không phải là tài sản chung của ông Ng, bà P và các con như ông M, bà T1 trình bày.

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị P, ông Ngô Quân D, ông Ngô Hoàng M và bà Ngô Thị T1 xác định khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông Ngô Ng bị bệnh ung thư lưỡi họng, không có đủ năng lực hành vi dân sự, không đủ minh mẫn để thực hiện các giao dịch. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông D khai nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà P và ông D thì ông Ng vẫn còn minh mẫn, nhận thức được ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Lời khai của ông D phù hợp với lời khai của bà P và bà T1 cũng như lời khai của ông M, bà T1 tại phiên tòa phúc thẩm vẫn khẳng định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà P với ông D là hợp pháp. Đối chiếu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà P với ông L và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà P với ông D thì hai hợp đồng này đều được ký cùng 01 thời điểm. Như vậy, ông Ng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông D nhưng lại bị mất năng lực hành vi dân sự khi ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông L là mâu thuẫn, không hợp lý. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không cung cấp được tài liệu,

chứng cứ chứng minh ông Ngô Ng bị mất năng lực hành vi dân sự hay có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc đang có đơn yêu cầu xác định ông Ng mất năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi nên ý kiến cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà P với ông L vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ngô Hoàng M và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng lợi dụng việc ông Ngô Ng, bà Huỳnh Thị P không biết chữ nên khi ông Ng, bà P ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông Ngô Quân D thì bị ông Trịnh Hồng L lừa dối ký thêm vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông L. Ông M khai rằng ông Ng và bà P cùng các con thống nhất ông Ng, bà P tặng cho các con mỗi người một thửa đất, không tặng cho cháu nội, cháu ngoại. Việc thống nhất này được thông qua tại cuộc họp gia đình. Do đó, khi ông Ng, bà P ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông L là bị lừa dối. Ông M xác định không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình ngoại trừ lời khai của bà T1 và ông D là xác nhận lời khai của ông M. Tuy nhiên, ông M cùng bà T1, ông D có quan hệ thân thích với nhau và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ng có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà P với ông L, có quyền, nghĩa vụ đối lập với ông L nên lời khai của ông M, ông D và bà T1 không đảm bảo khách quan. Trong khi đó, anh Lê Đình Ch là người được ông D và ông L thuê làm thủ tục tặng cho, tách thửa quyền sử dụng đất cho ông L và ông D xác định: Sau khi thống nhất dịch vụ thì anh Ch đã kêu người bên Công ty đo đạc đến đo đất, trong lúc đo đất bà P đã ra chỉ đất xác định chỉ cho mỗi người 6m ngang cũng như yêu cầu trừ lại 3m phần chiều dài thửa đất để bà P làm đường đi vào phần đất còn lại nhưng không được, khi công chứng hợp đồng anh Ch được mời làm người làm chứng và anh Ch đã đọc lại cho mọi người cùng nghe, tất cả thống nhất nên mọi người mới ký hợp đồng tặng cho; tương tự, Văn phòng Công chứng Nguyễn H cũng xác định việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các đương sự hoàn toàn khách quan, đúng quy định, đúng trình tự thủ tục, các đương sự không biết chữ đã mời người làm chứng và được nghe đọc lại hợp đồng. Do đó, các đương sự cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà P với ông L vô hiệu do bị lừa dối là không có căn cứ chấp nhận.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ngô Ng và bà Huỳnh Thị P với ông Trịnh Hồng L đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 05/6/2020 là có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Hoàng M và bà Ngô Thị T1 không cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Ninh Thị Nguyên H đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BKCCTT ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Xét thấy, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của nguyên đơn không có căn cứ nên quyền sử dụng thửa đất 271,5m² tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 43 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03010 do Sở T tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trịnh Hồng L ngày

20/7/2020 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L nên việc huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BKCCTT ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước để ông L tiếp tục thực hiện các quyền của chủ sử dụng là cần thiết. Do đó yêu cầu huỷ bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà H được HĐXX chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Quân D không được xem xét và yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Hoàng M và bà Ngô Thị T1 không được chấp nhận nên ông M, ông D, bà T1 phải chịu.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm d 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, ông M và bà T1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Quân D.

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Hoàng M và bà Ngô Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Tuyên xử:

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 429 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trịnh Hồng L.

2. Huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BKCCTT ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch huyện B, tỉnh Bình Phước có trách nhiệm giải toả tài khoản số 050130670651 để trả lại cho bà Huỳnh Thị P tài sản đảm bảo là số tiền 131.000.000 đồng (một trăm ba mươi một triệu đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Hoàng M, bà Ngô Thị T1 được miễn.

Ông Ngô Quân D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0001082 ngày 14/6/2023.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Trần Văn Nhum