

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 374/2024/DS-PT

Ngày: 21-8-2024

Về việc “tranh chấp đòi tài sản, hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thực

Các Thẩm phán: ông Trần Trọng Nhân

bà Trần Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: bà Ngô Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 241/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc “tranh chấp đòi tài sản, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 216/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà Nguyễn Thị Vĩnh P, sinh năm 1982; địa chỉ: số H, Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Vũ Quý T, sinh năm 1977; địa chỉ: số C, đường C, Khu phố B, phường V, thị xã R, tỉnh Kiên Giang.

2. Bà Vũ Thị Minh H, sinh năm 1970; địa chỉ: số C, đường L, phường V, thị xã R, tỉnh Kiên Giang.

Cùng địa chỉ liên hệ: số C, Đường số F-CL, Khu phố C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2023).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Vĩnh G, sinh năm 1990;

2. Ông Phạm Minh G1, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1966; địa chỉ: số I, đường P, Khu phố G, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2023).

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

1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1969; địa chỉ: số I, đường C, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Đinh Thị Mỹ L, sinh năm 1974; địa chỉ: số A, Đường số C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà L: bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1971; địa chỉ: số C, Tổ A, Ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2023).

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1; địa chỉ trụ sở: số D, đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn L1 (Trưởng Văn phòng)

4. Văn phòng C. Địa chỉ trụ sở: số A, đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Dương Tấn T1 (Trưởng Văn phòng)

5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: chị Trần Thanh T2, sinh năm 1999; địa chỉ: số B, đường M, Khu phố C, phường B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2024).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị Vĩnh P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N.

(Ông Vũ Quý T, bà Huỳnh Thị H1, bà Trần Thị Ngọc D, bà Trần Thanh T2 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26/6/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/01/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Vĩnh P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn T3 (đã chết năm 2020) và vợ là bà Nguyễn Thị N có 04 người con chung, gồm: Nguyễn Vĩnh H2, Nguyễn Thị Vĩnh G, Nguyễn Vĩnh S1 và Nguyễn Thị Vĩnh P.

Ông T3, bà N có tài sản chung là các thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 04, xã T, huyện B, tỉnh Long An, gồm:

- Thửa số 3446 diện tích 308m².

- Thửa số 2354 diện tích 1.000m². Sau đó, thửa số 2354 tách thành thửa số 2390 diện tích 300m² và phần còn lại của thửa số 2354 diện tích 700m². Sau này, thửa số 2390 được đổi thành thửa số 449 tờ bản đồ số 21 diện tích 300m² và thửa số 2354 đổi thành thửa số 450 tờ bản đồ số 21 diện tích 725,9m².

Ngày 20/09/2017, ông Nguyễn Văn T3 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ) thửa số 3446 cho bà Nguyễn Thị N, được Văn phòng C1 công chứng. Ngày 11/10/2017, bà Nguyễn Thị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CL104940 thửa số 3446, diện tích 308m². Sau đó, thửa 3446 đổi số thửa thành 1153 và lại được tách thành thửa số 1154 diện tích 245,4m², phần còn lại thửa 1153 diện tích là 62,6m².

Trước thời điểm ông T3 chết, thì ông T3, bà N đã thống nhất tặng cho bà Nguyễn Thị Vĩnh P và bà Nguyễn Thị Vĩnh G 03 thửa đất gồm thửa số 2390 (mới là 449), 2354 (mới là 450) và 1154, nhưng chưa nói rõ ràng là cho ai thửa đất nào, diện tích bao nhiêu mà chỉ thống nhất cho mỗi người một nửa trên tổng diện tích của 03 thửa đất nêu trên. Do vậy, bà N đã làm thủ tục để cho bà G đứng tên QSDĐ thửa số 1154, diện tích 245,4m², còn bà P đứng tên QSDĐ 02 thửa số 449 và 450 tổng diện tích khoảng 1.000m².

Trong năm 2021, vợ chồng bà G muốn kinh doanh quán cà phê và xây dựng quán nên có hỏi xin bà P và gia đình được đứng tên QSDĐ thêm 02 thửa đất số 449, 450 mà bà P đang đứng tên để tiện việc xin Giấy phép kinh doanh. Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc kinh doanh của bà G, gia đình bà P đã đồng ý để bà G đứng tên giữ 02 thửa đất này. Do đó, bà P mới lập thủ tục tặng cho bà G 02 thửa đất này. Tuy nhiên, sau khi được đứng tên QSDĐ 02 thửa đất số 449 và 450, thì bà G cùng chồng là ông Phạm Minh G1 đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất số 449, 450, 1154 cho vợ chồng ông Trần Văn S và bà Đinh Thị Mỹ L. Đến khoảng tháng 08/2022, bà P và gia đình phát hiện sự việc nên đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã T nhưng không giải quyết được.

Vì bà P bị bà G1 lừa dối, nên Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 01241 ngày 05/02/2021 bị vô hiệu ngay từ ban đầu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, thửa số 1154 do bà G1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ cũng là tài sản chung của bà P và bà G1 do được cha mẹ cho chung 02 chị em.

Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ số 01241 ngày 05/02/2021 giữa bà P và bà Nguyễn Thị Vĩnh G vô hiệu do bị lừa dối.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phạm Minh G1 với vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đinh Thị Mỹ L.

- Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số DB 777501, số vào sổ cấp GCN: CS 16382 ngày 22/03/2021 do bà Nguyễn Thị Vĩnh G đứng tên và hủy chỉnh lý biên động sang

tên ông Trần Văn S trên trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ số DB 777501 do Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật ngày 02/06/2022.

- Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số DB 777502, số vào sổ cấp GCN: CS 16383 ngày 22/03/2021 do bà Nguyễn Thị Vĩnh G đứng tên và hủy chỉnh lý biến động sang tên bà Đinh Thị Mỹ L trên trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ số DB 777502 do Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật ngày 04/08/2022.

- Buộc vợ chồng bà G trả bà P số tiền 7.850.000.000 đồng (tương đương với 50% giá trị của 03 thửa đất 449, 450, 1154 nêu trên), sau khi trừ đi số tiền 500.000.000 đồng bà G đã đưa trước.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phạm Minh G1 do bà Huỳnh Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ gia đình và nguồn gốc các thửa đất tranh chấp và quá trình cấp đổi số thửa của các thửa đất số 3446, 1153, 1154, 2390, 2354, 449, 450.

Ông Nguyễn Văn T3 tách cho QSDĐ cho vợ và các con như sau:

- Bà Nguyễn Thị N: thửa đất số 3446.

- Ông Nguyễn Vĩnh H2: 03 thửa đất số 803, 448 và 941, tờ bản đồ số 21 (mới), tổng diện tích 1950,2m², được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2017.

- Bà Nguyễn Thị Vĩnh P: 02 thửa đất số: 2390, 2354, tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới số 21), tổng diện tích 1.000m², được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2010.

- Bà Nguyễn Thị Vĩnh G: 02 thửa đất số: 1312, 3181 tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới số 21), tổng diện tích 768m², được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2016.

- Ông Nguyễn Vĩnh S1: 02 thửa đất số 2864 và 3185, tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới số 21), tổng diện tích = 767m², được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2016.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn T3 còn đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ các thửa số: 1313, 1364, 1277, tổng diện tích: 2.479m², cùng tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới số 21); các thửa đất số 978, 979, 990, 991, 1048, cùng tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới số 17), tổng diện tích 6.691,6m².

Năm 2009, bà Nguyễn Thị Vĩnh P kết hôn với Phan Minh P1. Sau khi bà P sinh con là Phan Nguyễn Minh K (sinh năm 2009) thì về bên nhà mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N sống cho đến nay. Trong quá trình sống, gia đình có hỏi bà P về việc ra ở riêng thì bà P không chịu vì muốn sống chung nhà với ba mẹ ruột để tiện đi làm công nhân và chăm sóc con.

Khoảng năm 2018, bà G nhu cầu ra ở riêng nên ông T3 cho bà G 01 công đất gồm các thửa đất 2390 và thửa 2354, tại Tỉnh lộ 830C, Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Sau đó, bà G đã cất nhà trên đất với kích thước ngang 05m, dài 06m và một mái tiền chế lợp tôn nối liền ra lộ (ngang 05m, dài 25m), một mái tiền chế mái che lá dừa nước (ngang 05m, dài 25m). Quá trình sinh sống, vợ chồng bà G đã cải

tạo đất nhiều lần để có hiện trạng như hiện nay. Do hai thửa đất 2390, 2354 nằm sau thửa đất số 3446, vì vậy bà N đồng ý tách tặng cho bà G một phần đất thuộc thửa 3446 để liên thông ra đường đi với điều kiện bà G chuyển lại hai thửa đất số: 1312, 3181. Bà G đồng ý, nên ngày 23/5/2022 và ngày 31/5/2022, bà G đã làm hợp đồng ủy quyền lại toàn bộ QSDĐ hai thửa này cho bà N tại Văn phòng C1. Sau đó, bà N, bà P kêu ông H2 đưa giấy chứng nhận QSDĐ của bà N và bà P cho bà G đi làm thủ tục cấp đổi và tặng cho đất.

Ngày 05/02/2021, tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1) các bên có lập 02 hợp đồng tặng cho QSDĐ, gồm: hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 01236, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Vĩnh G đối với thửa đất 1154; hợp đồng tặng cho QSDĐ số công chứng 01241, quyền số 01-TP/CC-SC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh P và bà Nguyễn Thị Vĩnh G đối với thửa đất số 449 và 450. Giao dịch cho tặng QSDĐ giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đúng với các quy định của pháp luật tại các Điều 457, 459, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, mục đích của việc tặng cho này là do ông T3, bà N cho con ruột; chị ruột tặng cho em, không hề bị lừa dối như phía nguyên đơn đã trình bày.

Bà G không có thỏa thuận miệng hay lập bất kì văn bản nào với bà P, bà N hay bất kỳ ai là bà G lấy lý do xin đăng ký Giấy phép kinh doanh quán cà phê mà để lừa dối bà P, bà N cho tặng QSDĐ như nguyên đơn đã trình bày. Mặt khác, bà G chỉ có xe nước mía nhỏ bán qua ngày kiếm tiền nuôi con trang trải cuộc sống nên cũng không đăng ký kinh doanh với cơ quan Nhà nước. Số tiền 3,5 tỷ đồng mà bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Vĩnh P đã nhận theo Giấy cam kết và Biên nhận tiền cùng ngày 22/6/2023 là vì tình cảm gia đình mẹ ruột, chị ruột và vì nguồn gốc đất của cha mẹ nên bà G mới đưa. Bà G không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P, cũng không yêu cầu bà N, bà P hoàn trả số tiền bà G đã cho.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Trần Văn S và bà Đinh Thị Mỹ L, do bà Trần Thị Ngọc D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/4/2022, vợ chồng ông S, bà L được bà Trần Thị Ngọc D giới thiệu gặp vợ chồng bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phạm Minh G1 để mua diện tích đất là 1.271,3m² do bà G1 đứng tên. Ngày 17/5/2022, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng C, nhưng do vợ chồng ông S chưa đủ điều kiện nhận chuyển nhượng diện tích đất này nên đã nhờ bà D nhận chuyển nhượng từ bà G1 dưới hình thức hợp đồng ủy quyền. Đến ngày 22/7/2022, bà L đã làm xong thủ tục xác nhận đủ điều kiện nhận chuyển nhượng QSDĐ nên vợ chồng ông S, bà L mới ký nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ bà Vĩnh G. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông S và bà L đã làm hàng rào trên đất. Khi làm hàng rào, thì ông Nguyễn Vĩnh S1 có tới ngăn cản nhưng khi bà L, ông S2 đưa hợp đồng chuyển nhượng ra, thì ông S1 không ngăn cản nữa. Từ đó đến nay bà L và ông S quản lý, sử dụng ổn định các thửa đất này nên việc bà P khởi kiện bà G không liên quan gì đến bà L và ông S và ông bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Văn phòng có công chứng hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Vĩnh G, số công chứng 01236, quyền số 01- TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh P với bà Nguyễn Thị Vĩnh G, số công chứng 01241, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD, cùng ngày 05/02/2021. Trình tự, thủ tục công chứng 02 hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C có văn bản trình bày ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 449 và 1154, số công chứng 05171, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2022 giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phạm Minh G1 và ông Trần Văn S; hợp đồng ủy quyền số 05172, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2022 giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phạm Minh G1 và bà Trần Thị Ngọc D; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 07400, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/07/2022 do bà Trần Thị Ngọc D đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phạm Minh G1 chuyển nhượng thửa đất số 450 cho bà Đinh Thị Mỹ L, đều được thực hiện hoàn toàn đúng ý chí của các bên giao dịch. Văn phòng C chứng nhận đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị N trình bày: theo biên bản lấy lời khai do Tòa án sơ thẩm lập ngày 21/3/2024, bà N thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N xác định có nhận của bà Vĩnh G số tiền 03 tỷ đồng để dưỡng già.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đã xử:

“1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Vĩnh P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phan Minh G2 về việc yêu cầu:

1.1. Buộc vợ chồng G2 với nội dung: Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà G2 trả bà P số tiền 7.850.000.000 đồng (tương đương với 50% giá trị của 03 thửa đất 449, 450, 1154 nêu trên) sau khi trừ đi số tiền bà G2 đã đưa trước là 500.000.000 đồng.

1.2. Tuyên Hợp đồng tặng cho QSDĐ số 01241 ngày 05/02/2021 giữa bà P và bà Nguyễn Thị Vĩnh G vô hiệu do bị lừa dối.

1.3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phạm Minh G1 với vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đinh Thị Mỹ L.

2. Ghi nhận sự tự nguyện bị đơn bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phạm Minh G1 không yêu cầu bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Vĩnh P hoàn trả số tiền 3,5 tỷ đồng đã nhận theo Giấy cam kết, Biên nhận tiền cùng ngày 22/6/2023.”

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

Ngày 24/4/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Vĩnh P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Vũ Quý T trình bày: khi bà G1 chuyển nhượng đất cho ông S và bà L, là đã thực hiện không đúng ý chí và mục đích của bà P khi tặng cho đất cho bà G1. Hành động cố ý này của bà G1 là hành vi lừa dối đối với bà P. Việc ông P1 ký tên xác định thửa 449, 450 là tài sản riêng của bà P là nhằm mục đích không tranh chấp tài sản chung giữa ông P1 và chị em của bà P và bà G1, bởi lẽ ông P1 biết rằng đất là hai chị em bà P và bà G1 được cha mẹ ruột tặng cho riêng. Tuy nhiên, xác nhận của ông P1 không đồng nghĩa với việc ông P1 đồng ý cho bà P được tặng cho đất cho bà G1 trong khi hoàn cảnh sinh sống của vợ chồng ông P1, bà P vẫn đang khó khăn, không có nhà riêng phải ở cùng nhà của bà N. Sau khi phát hiện sự việc, trong gia đình của bà P nhiều lần thương lượng không thành mới khởi kiện, hoàn toàn không đúng như bản án sơ thẩm đã nhận định rằng bà P lại không khiếu nại gì. Việc bà G1 cho rằng vì tình cảm gia đình nên đã tặng cho số tiền 3,5 tỷ đồng cho bà N và bà P là không hợp lý, bởi lẽ thời điểm đó các bên đã phát sinh tranh chấp, số tiền 500.000.000 đồng mà bà P nhận chính là tiền bà G1 đưa trước một phần giá trị tài sản chung. Ngoài ra, khi xem xét hiệu lực của hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà P và bà G1, thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét về việc bà G1 đã tự ý xây dựng công trình trên thửa 449, 450 thuộc quyền sử dụng của bà P trước khi được tặng cho đất.

Bà Huỳnh Thị H1 trình bày: hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh P với bà Nguyễn Thị Vĩnh G đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật, bà G đã nhận đất và quản lý sử dụng. Phía bà P cho rằng bị lừa dối là không có căn cứ. Đối với nhà là do bà G xây dựng trên đất, nên không cần thiết phải đưa vào hợp đồng tặng cho. Bà G được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên được quyền chuyển nhượng cho ông S, bà L. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bà P, bà N.

Bà Trần Thanh T2 trình bày: 03 thửa đất số 1154, 449 và 450 thì bà N, ông T3 cho chung bà P và bà G, mỗi người ½. Vì bà G muốn đăng ký kinh doanh quán cà phê nên mới xin bà N và bà P cho đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thửa 449, 450. Sau khi được cấp giấy, bà G lại không đăng ký kinh doanh mà chuyển nhượng cho ông S, bà L là có hành vi lừa dối. Tòa án sơ thẩm cho rằng bà N không có yêu cầu là không đúng, mà bà N đã trình bày yêu cầu buộc bà G giao lại cho bà P ½ giá trị QSDĐ thửa 1154, 449 và 450. Do đó, bà N đề nghị Tòa án chấp nhận chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà P, xác định 03 thửa đất số 1154, 449 và 450 là tài sản chung của bà P và bà G và buộc bà P phải giao lại cho bà G số tiền ½ giá trị QSDĐ thửa 1154, 449 và 450.

Bà Trần Thị Ngọc D trình bày: ông S và bà L đã giao đủ tiền cho bà G, đã nhận đất, nên không đồng ý yêu cầu của bà P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

thửa 1154, 449 và 450 giữa ông S, bà L và bà P và hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Vĩnh P đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Đối với kháng cáo của bà P, thấy rằng: thửa 449, 450 do bà P đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng khi bà G xây dựng nhà trên đất thì không ai phản đối. Ông P1 đã có văn bản xác định 02 thửa đất này là tài sản riêng của bà P. Cùng ngày 05/02/2022, bà P đã lập hợp đồng tặng cho bà G 02 thửa 449 và 450. Bà P cho rằng mục đích tặng cho đất là để bà G đăng ký kinh doanh, nhưng bà G lại chuyển nhượng đất cho ông S, bà L là lừa dối bà P. Tuy nhiên, trên hợp đồng tặng cho lại không ghi kèm điều kiện và bà P lại không có chứng cứ gì chứng minh có thỏa thuận điều kiện khi tặng cho đất là chỉ để nhằm đăng ký kinh doanh. Bà G được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì có quyền chuyển nhượng cho ông S, bà L. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ.

Đối với kháng cáo của bà N thì thấy rằng bà N không có quyền kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm trả lại đơn kháng cáo và tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với kháng cáo của bà N yêu cầu xác định các thửa đất số 449, 450, 1154 tờ bản đồ số 3 là tài sản chung của bà P và bà G, đề nghị Tòa án chia đôi tài sản này cho bà P và bà G, buộc vợ chồng bà G trả bà P số tiền 7.850.000.000 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: khi chưa được ủy quyền hợp pháp của bà P, thì bà N không có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về quyền và lợi ích hợp pháp của bà P thay cho bà P. Lẽ ra, khi nhận đơn kháng cáo của bà N có nội dung này, Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích pháp luật cho bà N biết và trả lại đơn kháng cáo cho bà N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thông báo cho bà N nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là không đúng quy định tại điểm a khoản 4 Điều 274 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm trả lại đơn kháng cáo của bà N và hoàn trả cho bà N tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[2] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Vĩnh P thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Nguyễn Thị Vĩnh P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1, Văn phòng C đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt thì có người đại diện theo ủy quyền có mặt, việc vắng mặt này thuộc trường

hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[4] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền và xác định quan hệ tranh chấp có căn cứ theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Vĩnh P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

[6] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các giao dịch đang có tranh chấp được xác lập vào năm 2021, 2022. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ pháp luật về dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan để giải quyết vụ án là đúng.

[7] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Vĩnh P:

[7.1] Đại diện nguyên đơn cho rằng hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh P với bà Nguyễn Thị Vĩnh G, số công chứng 01241, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/02/2021 thực chất chỉ để nhằm tạo điều kiện cho bà G buôn bán, đăng ký kinh doanh, nhưng bà G đã sử dụng sai mục đích sau khi được nhận tặng cho, cụ thể là đã chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất mà bà G và bà P được cha mẹ ruột tặng cho chung, nên hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh P với bà Nguyễn Thị Vĩnh G bị vô hiệu, do bà P bị lừa dối khi giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày này, bà P lại không có chứng cứ gì để chứng minh có sự thỏa thuận như bà P đã nêu. Tại đoạn [6.1] và đoạn [6.2] phân nhận định của bản án sơ thẩm đã đánh giá toàn diện, đầy đủ các chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, đối chiếu với các quy định của pháp luật, từ đó bác yêu cầu khởi kiện này của bà P, là hoàn toàn có căn cứ. Đối với công trình vật kiến trúc trên đất là của bà G xây dựng, nên không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng tặng cho. Bà P kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới, nên không có căn cứ để được chấp nhận.

[7.2] Bà G đã được Nhà nước công nhận QSDĐ hợp pháp thông qua giao dịch tặng cho có hiệu lực pháp luật, nên có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất được nhà nước bảo vệ, trong đó có quyền chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Vĩnh G, ông Phạm Minh G1 với vợ chồng ông Trần Văn S, bà Đinh Thị Mỹ L và yêu cầu vợ chồng bà Vĩnh G, ông Minh G1 trả bà P số tiền 7.350.000.000 đồng, cũng không có căn cứ để được chấp nhận.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Vĩnh P phải chịu do bị bác kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 274, khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của 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.

2. Trả lại đơn kháng cáo cho bà Nguyễn Thị N. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007232 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Vĩnh P.

4. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: buộc bà Nguyễn Thị Vĩnh P phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007233 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An, bà P đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục