

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 538/2022/DS-PT

Ngày: 31-8-2022

V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Út
Bà Doãn Thị Kim Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 và ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021, về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 441/2016/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3829/2022/QĐ-PT ngày 14/7/2022, và Quyết định hoãn phiên tòa số 10578/2022/QĐ-PT ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 50B đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông D, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 14/20 đường Số B, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ

Chí Minh.

Hoặc: Bà A, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố B, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003473 ngày 05/4/2021. Lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn*: Bà H2, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 50 đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông N1, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số 71C đường LQĐ, Phường M, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006855 ngày 08/4/2021, lập tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố).

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

1. Bà D1, sinh năm 1933.

Địa chỉ: Số 50 đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà B1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 50 đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 19985 ngày 05/6/2017 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Q, chết 2019.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q:

2.1. Bà M, chết 2018.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M:

- D, sinh năm 1990.

- P1, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Số 58/22/34 H đường PCT, Phường H4, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà B1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 50 đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 50B đường 26, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Bà B2, sinh năm 1964.

2.5. Bà H3, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Số 50 đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Bà G, sinh năm 1968.

2.7. Bà C, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số 187/20 đường VVN, phường LC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.8. Bà H2, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 50 đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 168 đường Trương Văn Bang, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông B3, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 50 đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà C, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 50 đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 18042 ngày 17/5/2018 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà P, sinh năm 1967

Địa chỉ: 50B đường Số H1, khu phố N, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông D, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 14/20 đường Số B, phường HBC, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoặc: Bà A, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố B, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 003473 ngày 05/4/2021. Lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2015, các biên bản lời khai, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ông H trình bày:

Cha mẹ nguyên đơn là cụ Q, cụ D1 có 08 người con là M, B1, H, B2, H2, G, C và H1, tất cả các con đều được cha mẹ cho đất, nguyên đơn là con trai duy nhất nên được cha mẹ cho 2,122m², và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, loại đất là đất trồng cây lâu năm. Vì bị đơn làm việc ở Chi cục thuế Thủ Đức, sẽ được miễn giảm tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất nên nguyên đơn có ký Hợp đồng tặng cho số 22263 ngày 29/9/2010 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Hợp đồng tặng cho ngày 29/9/2010), nội dung là cho bị đơn 1,000m² mục đích đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó xin chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị và sẽ chuyển trả lại cho nguyên đơn. Ngay sau khi đóng tiền sử dụng đất là ngày 17/6/2013 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất nhưng chỉ trả lại 500m² và đã phát sinh tranh chấp với nhau. Việc nguyên đơn cho đất bị đơn vợ ông là Bà P không biết.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ một phần Hợp đồng tặng cho ngày 29/9/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn, với lý do bị lừa dối, việc tặng cho quyền sử dụng đất không được vợ của nguyên đơn đồng ý, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 220804 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho bà H2 ngày 14/12/2010 và buộc bị đơn trả lại 500m² đất còn lại cho nguyên đơn.

Tại các biên bản lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà H2 trình bày:

Bị đơn xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về cha mẹ và các anh chị em là đúng. Cha mẹ có cho mỗi người con 1,000m², riêng nguyên đơn đứng tên trên giấy chứng nhận phần đất diện tích 2,122m², trong đó có 1,000 m² của cha mẹ giao cho nguyên đơn đứng tên giúp. Sau do thấy hoàn cảnh nguyên đơn khó khăn có làm thủ tục chuyển cho bị đơn để làm thủ tục chuyển sang đất thổ cư và xin giấy phép xây dựng nhà để cho nguyên đơn 500m² đất của cha, còn lại 500m² đất của mẹ giữ lại trả cho mẹ.

Ngày 29/9/2010 nguyên đơn làm thủ tục tặng cho 1,000m² đất theo hợp đồng tặng cho số 22263 tại phòng công chứng Số 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn đã đăng ký quyền sử dụng phần đất được tặng cho và được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD200507 ngày 03/11/2010 và chấp nhận cho chuyển mục đích sử dụng thành 891m² đất ở và

109m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 220804 ngày 14/12/2010 nhưng nợ tiền sử dụng đất. Cuối năm 2012 chuẩn bị sinh con nên bị đơn đã ủy quyền cho nguyên đơn đi thực hiện một số công việc theo thỏa thuận, trong đó đi đóng tiền sử dụng đất.

Ngày 13/7/2013, tại “Giấy thỏa thuận” nguyên đơn thống nhất phân chia đất với bị đơn mỗi người 500m², có xác nhận của cha ruột và đã thực hiện xong. Bị đơn xác định đưa tiền cho nguyên đơn đóng tiền sử dụng đất, và không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn vì việc tặng cho quyền sử dụng đất là đúng pháp luật, không có điều kiện kèm theo, việc bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 220804 ngày 14/12/2010 là đúng pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức có ông Trần Văn Dũng là đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 220804 do ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho bà H2 ngày 14/12/2010 vì việc cấp giấy chứng nhận nêu trên là phù hợp pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Q trình bày: Cụ là cha của nguyên đơn và bị đơn, cụ xác định phần đất 2,122 m² thuộc thửa 689 tờ bản đồ số 62 phường HBC là của vợ chồng cụ cho riêng nguyên đơn, không liên quan đến vợ của nguyên đơn. Ông biết việc nguyên đơn ký hợp đồng tặng cho bị đơn là để bị đơn làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, và phải trả lại cho nguyên đơn. Cam kết ngày 13/7/2013 của cụ và nguyên đơn là do bị đơn làm áp lực, buộc phải ký thì mới trả đất. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ D1 ủy quyền cho bà M đại diện trình bày: Cụ D1 là mẹ của nguyên đơn và bị đơn, thống nhất với ý kiến của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất 1.000m² của vợ chồng cụ Dầu. Bà xác định cụ D1 cho riêng nguyên đơn phần đất thuộc thửa 689 tờ bản đồ số 62 phường HBC, không phải cho chung vợ chồng nguyên đơn và không trình bày gì thêm. Trong quá trình giải quyết vụ án cụ xác định là phần đất 500m² đất của cụ không cho nguyên đơn mà yêu cầu giữ lại cho cụ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà P trình bày: Bà là vợ của nguyên đơn, phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng, bà không biết việc chồng tặng cho quyền sử dụng đất với bị đơn. Sau khi đóng tiền sử dụng

đất xong là 17/6/2013, khi hai bên tranh chấp về Hợp đồng tặng cho ngày 29/9/2010 thì bà mới biết. Mặc dù đất đai có nguồn gốc cha mẹ chồng cho một mình nguyên đơn nhưng bà là vợ nên cũng được hưởng. Bà cũng thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm Số B41/2016/DSST ngày 12/9/2016, Tòa án nhân dân Thành phố TP quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm e khoản 1 Điều 217, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 159 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi bổ sung năm 2011

Căn cứ Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Điều 467, 470 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ khoản 4 Điều 49, Điều 135, Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ pháp lệnh số 10/2009UBTVQH12 ngày 27/12/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu xin hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 22263 ngày 29/9/2010 giữa Ông H, bà H2 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh do hết thời hiệu khởi kiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông H, Bà P về việc đòi bà H2 phải trả lại 500m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 220804 ngày 14/12/2010 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho bà H2. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 220804 ngày 14/12/2010 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng án phí không có giá ngạch và 113.000.000 (Một trăm mười ba triệu) đồng án phí có giá ngạch nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ông H đã nộp là 12.400.000 đồng theo Biên lai thu số 0007122 ngày 08/01/2016, Ông H còn phải nộp thêm số tiền án phí là 100.800.000 (Một trăm triệu tám trăm nghìn đồng); bà H2 không phải chịu án phí

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 15/9/2016 nguyên đơn Ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà P có đơn kháng cáo.

Tại Bản án DSPT số 625/2017/DS-PT ngày 14/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy án sơ thẩm do có vi phạm về tố tụng.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 114/2018/DS-GĐT ngày 07/02/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy bản án phúc thẩm số 625/2017/DS-PT nêu trên để xét xử phúc thẩm lại do những sai sót của cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm có thể khắc phục được.

Tại Bản án phúc thẩm dân sự số 590/2018DS-PT ngày 15/6/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/9/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định số 71/2020/KN-DS kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm số 590/2018DS-PT ngày 15/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm Số B8/2021/DS-GĐT ngày 19/01/2021 Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án phúc thẩm dân sự số 590/2018DS-PT ngày 15/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn và người liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan với lý do: việc phân chia đất được cha mẹ cho đã thực hiện xong theo Thỏa thuận ngày 13/7/2013, nay nguyên đơn yêu cầu đòi lại đất là không có cơ sở.

Đại diện nguyên đơn nêu “Giấy thỏa thuận ngày 13/7/2013” là dưới sự áp lực của cụ Dấu và bị đơn. Tuy nhiên, “Giấy thỏa thuận” này cũng chỉ thể hiện việc giao 1,000m² sẽ thực hiện làm 2 lần, ngày 13/7/2013 giao trước 500m²; diện tích 500m² đất còn lại sẽ giao sau. Đồng thời cho rằng Quyết định giám đốc thẩm mâu thuẫn khi nhận định Hợp đồng tặng cho là giả tạo, nhưng công nhận

500m² đất đang tranh chấp cho bị đơn. Về phần ý kiến làm đại diện cho người liên quan là Bà P, bà xác định tài sản tranh chấp là cho riêng nguyên đơn như trình bày của cụ Q và cụ D1, bà không có ý kiến mặc dù trước đây có lời trình bày là cho chung. Do đó đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bà B1, Bà G thống nhất với trình bày của bị đơn, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do phần diện tích 500m² đất của mẹ nhờ nguyên đơn đứng tên giữ, không phải cho nguyên đơn. Do đó hai bên đã thực hiện theo “Giấy thỏa thuận ngày 13/7/2013” là theo ý của cha mẹ. Nay Phần tài sản của cha đồng ý cho nguyên đơn, nhưng mẹ không đồng ý đề nghị chấp nhận. Việc nguyên đơn nêu bị đơn gây áp lực để ký “Giấy thỏa thuận ngày 13/7/2013” là không đúng. Thực tế, trong thời gian này cha ruột đánh mẹ của các bà để gây áp lực buộc bà H2 phải ký giấy cho nguyên đơn 1,000m², nhưng mẹ các bà không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về thời hiệu của Hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, trong quá trình thực tiễn hai bên đương xác định nguồn gốc đất là của cha mẹ, việc tặng cho qua lại đều có thừa nhận của cha mẹ. Sau đó hai bên đã thống nhất phân chia tài sản có sự đồng ý của cha mẹ theo “Giấy thỏa thuận ngày 13/7/2013”, cần giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí lệ phí Tòa án đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của Ông H Bà P được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự

năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ một phần Hợp đồng tặng cho ngày 29/9/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn, với lý do bị lừa dối, việc tặng cho quyền sử dụng đất không được vợ của nguyên đơn đồng ý, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 220804 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho bà H2 ngày 14/12/2010 và buộc bị đơn trả lại 500m² đất còn lại cho nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với lý do Hợp đồng tặng cho xuất phát từ ý kiến của cha mẹ, vì nguồn gốc và quyền sử dụng 1,000m² đất là của cha mẹ. Ngày 13/7/2013 hai bên đã làm Giấy thỏa thuận phân chia theo ý kiến của cha mẹ và đã thực hiện xong. Do đó, vấn đề HĐXX cần đặt ra là Giấy thỏa thuận ngày 13/7/2013 có phải là tự nguyện và thực hiện theo yêu cầu của cụ D1 và cụ Q làm căn cứ giải quyết yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và Bà P.

[2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007, Cụ Q và cụ D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 3,128.1m². Năm 2008, hai cụ lập hợp đồng tặng cho các con là nguyên đơn 2,122.4m², bị đơn 1,005m². Ngày 29/9/2010, nguyên đơn lập Hợp đồng tặng cho bị đơn 1,000m² trong số 2,122.4m² cho bị đơn và được cấp giấy chứng nhận ngày 14/12/2010.

[3] Căn cứ Biên bản hòa giải ngày 07/8/2015 tại Ủy ban nhân dân phường HBC, bị đơn trình bày: *phần đất 1,000m² này là đất của cha mẹ tôi giao cho anh trai tôi đứng tên. Trước đây cha Q và mẹ là D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 3,128.1m². Sau đó cha mẹ cho mỗi người 1,000m² đất, còn lại cha mẹ mỗi người 500m² giao cho Ông H đứng tên giúp. Sau đó do hoàn cảnh khó khăn nên yêu cầu Ông H giao cho tôi để lập thủ tục chuyển mục đích sang đất thổ cư, với mục đích xây dựng nhà. Sau khi lập thủ tục ...tôi đã chuyển tặng Ông H 500m² (là phần của cha tôi), riêng mẹ tôi không đồng ý tặng cho phần này cho anh trai nên yêu cầu tôi giữ lại. Tôi lập hợp đồng tặng cho Ông H ngày 06/7/2013 là theo yêu cầu của cha tôi (là phần 500m² đất của cha tôi). Tôi và Ông H không có bất cứ thỏa thuận nào.*

[4] Căn cứ Giấy thỏa thuận ngày 13/7/2013, có nội dung: *Chúng tôi gồm H, Lê Thị Hồng cùng thống nhất phân chia phần đất thửa số 689 có diện tích 1,000 m² diện tích thổ cư 891m² được chia như sau: Phần 1(500m²) kể cả diện tích lộ giới. Phần 2 (500m²) kể cả lộ giới nhà đang cư ngụ số 50B ..(H). Thời gian tách sổ không quá 20 ngày kể từ ngày ký. Có sơ đồ phác họa ghi rõ vị trí*

phần 1, phần 2 và có chữ ký của hai bên cùng với chữ ký của cụ Q. Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn nêu việc ký Giấy thỏa thuận này là do bị đơn gây áp lực phải ký, nhưng không đưa được căn cứ để chứng minh. Giấy thỏa thuận không thể hiện Nội dung là lập để giao làm 2 lần, lần 1 giao trước 500m² như trình bày của đại diện nguyên đơn. Trong khi tại phiên Tòa đại diện cho Bà D1 khẳng định nguồn gốc đất của cha mẹ, nguyên đơn và bị đơn đều đứng tên giùm cha mẹ và thỏa thuận ngày 13/7/2013 cũng thực hiện theo ý kiến của cha mẹ. Phần đất còn lại này là của cụ D1 và để cụ tự quyết định.

[5] Từ những căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định Hợp đồng tặng cho ngày 29/9/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện theo ý kiến của cụ Quế và cụ Dấu. Do đó, đến ngày 13/7/2013 nguyên đơn tiếp tục thực hiện thỏa thuận phân chia theo yêu cầu của cha mẹ. Cần xác định Hợp đồng tặng cho ngày 29/9/2010 là giả cách nên không tính thời hiệu, cần sửa lại phần này của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên do hai bên thực hiện theo yêu cầu của cha mẹ nên thỏa thuận ngày 13/7/2013 là đã thỏa thuận lại cho phù hợp đúng với ý chí của cha mẹ là cho mỗi người 500m², nên yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho ngày 29/9/2010 là không cần thiết. Giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về phần này.

[6] Do xác định hai bên đã thỏa thuận lại vào ngày 13/7/2013 xác định vị trí, phù hợp với việc hai bên đã đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nhận định nêu trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy giấy của bị đơn và buộc bị đơn trả lại đất là có căn cứ để chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và Bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[7] Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2021, các đương sự cùng cho rằng mình đang quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp. Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận tài sản cho bị đơn nên cần phải tuyên buộc nguyên đơn giao đất để đảm bảo cho việc thi hành án.

[8] Đối với Quyết định khẩn cấp tạm thời số 105/2017QĐ-BPKCTT ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (nếu chưa bị hủy bỏ) được thực hiện theo Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Án phí phúc thẩm nguyên đơn và người liên quan Bà P không phải chịu do bản án sơ thẩm bị sửa một phần.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

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.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm Số B41/2016/DSST ngày 12/9/2016 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 22263 ngày 29/9/2010 giữa Ông H và bà H2 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ông H, Bà P về việc đòi bà H2 phải trả lại 500m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 220804 ngày 14/12/2010 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho bà H2. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 220804 ngày 14/12/2010 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức.

3. Buộc ông Lê Tân Hiền phải giao toàn bộ tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 220804 ngày 14/12/2010 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho bà H2. thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 06/7/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng án phí không có giá ngạch và 113.000.000 (Một trăm mười ba triệu) đồng án phí có giá ngạch nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ông H đã nộp là 12.400.000 đồng theo Biên lai thu số AE/2014/0007122 ngày 08/01/2016, Ông H còn phải nộp thêm số tiền án phí là 100,800,000 (Một trăm triệu tám trăm nghìn đồng); bà H2 không phải chịu án phí. Thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H và Bà P không phải chịu. Được nhận lại số tiền 200,000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013888 và AA/2016/0013889 cùng ngày 30/9/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân thành phố TĐ;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh