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

Bản án số: 01/2022/DS - PT
Ngày 06 - 01 - 2022
"V/v Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quyết Thắng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Lương Văn Đài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 06/01/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2021/TLPT-DS ngày 05/10/2021 về *"Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"* do bản án dân sự số 03/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2021/QĐ-PT ngày 09/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 61/2021/QĐ-PT ngày 26/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 71/2021/QĐ-PT ngày 16/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phương L.

Địa chỉ: Số 41- 43, đường H, khu đô thị T, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Quang L -Nơi ở hiện nay: Số nhà 210, đường L, tổ 4, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng Lê Văn H

Địa chỉ: Số 215 đường H, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phan Tử L2;

Nơi ĐKHKTT: 16 ngách 254/1 đường B, phường C, quận B, thành phố Hà Nội;

Chỗ ở: Bằng Lăng 5.18 khu đô thị V, phường V, quận L, thành phố Hà Nội - Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Phan Tử T; Bà Đỗ Minh T;

(Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Minh T là ông Phan Tử T)

Cùng địa chỉ: Số nhà A1-11 đường A, tổ 36, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai; Có mặt

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Tử T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Phương L và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Quang L trình bày:

Bà Nguyễn Phương L và ông Phan Tử L2 kết hôn vào năm 2011. Ngày 18/4/2012 em gái ruột bà L là bà Nguyễn Thùy Linh có tặng cho vợ chồng bà L, ông L2 02 diện tích đất và đã làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên quyền sử dụng đất cho bà L, ông L2. Cụ thể như sau:

- Diện tích đất biệt thự nhà vườn 1.200m^2 tại địa chỉ: Tổ 8, phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai, đất đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) số BK 269939, ngày 20/7/2012.

- Diện tích lâm nghiệp 8.168m^2 tại địa chỉ: Đường D10, phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai, đất đã được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ số BK 269938 ngày 20/7/2012.

- Ngày 15/4/2016 bà L, ông L2 tặng cho ông T, bà T diện tích 1.200m^2 đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 83, Quyển số 01/2016/TP/CC/HĐGD.

- Ngày 20/4/2016 bà L, ông L2 tiếp tục tặng cho ông T, bà T diện tích 8.168m^2 đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 87, Quyển số 01/2016/TP/CC/HĐGD.

Sau khi ký kết hợp đồng bà L đã giữ 08 bản hợp đồng và đến nay chưa làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà T. Trên thực tế diện tích đất trên vẫn do bà L, ông L2 quản lý, sử dụng. Do vợ chồng mâu thuẫn, đến ngày 24/12/2020 bà L khởi kiện ly hôn với ông L2 tại Tòa án nhân dân quận L, thành phố Hà Nội và đồng thời không đồng ý tiếp tục tặng cho ông T, bà

T 02 diện tích đất trên. Vì vậy bà L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất lập ngày 15/4/2016, số công chứng 83, Quyển số 01/2016/TP/CC/HĐGD và Văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất lập ngày 20/4/2016, số công chứng 87, Quyển số 01/2016/TP/CC/HĐGD giữa bà Nguyễn Phương L, ông Phan Tử L và ông Phan Tử T, bà Đỗ Minh T vô hiệu.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:

Ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 giữa bà L, ông L2 với ông T, bà T đã giao kết 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn H). Việc Văn phòng công chứng thực hiện công chứng các hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật. Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng thì thửa đất tặng cho là tài sản chung thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà L, ông L2. Việc lập hợp đồng và ký kết hợp đồng là có thực, nội dung hợp đồng tặng cho phù hợp với pháp luật và không trái đạo đức xã hội, những người tham gia giao kết đều tự nguyện ký, điểm chỉ. Vì vậy, Văn phòng công chứng không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu tuyên bố 02 Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 vô hiệu, bởi lẽ bà L đã thay đổi ý định không đồng ý tiếp tục tặng cho ông T và bà T quyền sử dụng đất chứ không phải thuộc lỗi của Văn phòng công chứng Lê Văn H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Tử T, bà Đỗ Minh T trình bày:

Việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B (Nay là văn phòng công chứng Lê Văn H) như bà L trình bày là đúng. Sau khi ký kết thì theo quy định người được tặng cho đất được giữ 06 bản chính nhưng ông T, bà T đã đưa hết 06 bản chính của hai hợp đồng trên cho bà L giữ. Từ đó đến nay bà L, ông L2 vẫn chưa làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà T. Trên thực tế diện tích đất trên vẫn do bà L, ông L2 quản lý, sử dụng, ông T, bà T không sử dụng và cũng không xây dựng hay trồng cấy, không làm thay đổi hiện trạng của 02 diện tích đất trên. Lý do không giữ các bản chính của hợp đồng trên là do để bà L đi làm các thủ tục đăng ký trước bạ sang tên quyền sử dụng đất hộ ông T và bà T, vì bà L có mối quan hệ quen biết khi làm các thủ tục sang tên sẽ nhanh và thuận lợi. Khi giao kết hợp đồng thì các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc. Vì vậy ông T, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không đề nghị bà L phải bồi thường thiệt hại, không đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Tử L2 trình bày:

Ông L2 thừa nhận việc bà L, ông L2 và ông T, bà T có giao kết 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 tại Văn phòng công chứng B (Nay là Văn phòng công chứng Lê Văn H) như bà L trình bày trong đơn khởi kiện là đúng. Các thửa đất được tặng cho theo 02 hợp đồng là tài sản chung thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng. Việc ký kết hợp đồng là có thực,

nội dung hợp đồng phù hợp với pháp luật, không trái đạo đức xã hội, những người tham gia giao kết đều tự nguyện ký, điểm chỉ. Vì vậy Văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng tặng cho là đúng quy định tại Luật Công chứng 2014. Từ khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến nay giữa các bên không phát sinh tranh chấp, việc tặng cho xuất phát từ tình cảm của anh em trong gia đình, khi giao kết hợp đồng bà L cũng không có ý kiến phản đối. Vì vậy, việc bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 Văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 vô hiệu là không có căn cứ, ông L2 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 423; Khoản 2 Điều 459; Điều 500, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 95; Điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phương L: Tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/4/2016, số công chứng 83, Quyển số 01/2016/TP/CC/HĐGD và Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/4/2016, số công chứng 87, Quyển số 01/2016/TP/CC/HĐGD giữa bà Nguyễn Phương L, ông Phan Tử L và ông Phan Tử T, bà Đỗ Minh T vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 02/8/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Tử T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Phương L.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm xét xử, nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; 309 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Tử T, sửa bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-

ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B theo hưởng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Phan Tử T có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn luật định là hợp lệ, là căn cứ để xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật của vụ án và pháp luật áp dụng:

Theo Đơn khởi kiện bà Nguyễn Phương L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

Tại khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng 2014 quy định: *"Văn bản công chứng là hợp đồng, giao dịch, bản dịch đã được công chứng viên chứng nhận theo quy định của Luật này"*. Như vậy, Tòa án sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật của vụ án là "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu"* là đúng theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về pháp luật áp dụng: Tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng thì Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, thời điểm khởi kiện thì Bộ luật Dân sự 2015 đang có hiệu lực thi hành. Xét thấy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về việc áp dụng pháp luật đối với các giao dịch dân sự xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực pháp luật (01/01/2017) thì việc Tòa án sơ thẩm căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết vụ án là phù hợp.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Quá trình giải quyết vụ án, bà L cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016, mặc dù đã được công chứng, chứng thực nhưng trên thực tế các bên không thực hiện hợp đồng, hợp đồng cũng chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vi phạm quy định pháp luật về hình thức và đến nay bà L không tặng cho quyền sử dụng đất nữa nên yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các văn bản này.

Xét thấy: Đối với các giao dịch dân sự được xác lập không tuân thủ quy định về hình thức thì thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 là 02 năm kể từ ngày xác lập giao dịch. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập vào ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016. Tính đến thời điểm bà L có Đơn khởi kiện thì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

"Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc". Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự không ai yêu cầu tòa án áp dụng thời hiệu. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm vẫn giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Xét điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016:

[4.1] Về chủ thể giao kết hợp đồng:

Tại thời điểm xác lập hợp đồng các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa.

[4.2] Về hình thức hợp đồng:

Theo khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: *"Chuyển quyền sử dụng đất là việc giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất"*. Theo đó, việc tặng cho quyền sử dụng đất là một trong những hình thức chuyển quyền sử dụng đất cho người khác. Theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan"*. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này"*. Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 giữa các bên đã được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng công chứng. Hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

[4.3] Về nội dung hợp đồng:

Đối tượng của các hợp đồng tặng cho là Quyền sử dụng diện tích đất biệt thự nhà vườn 1.200m^2 tại tổ 8, phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số BK 269939 do UBND thành phố L cấp ngày 20/7/2012; Quyền sử dụng diện tích đất lâm nghiệp 8.168,0m^2 tại đường D10, phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ số BK 269938 do UBND thành phố L cấp ngày 20/7/2012 mang tên bà Nguyễn Phương L, ông Phan Tử L2.

Quá trình giải quyết vụ án bà L, ông L2 đều xác nhận quyền sử dụng đất là tài sản hợp pháp của vợ chồng, đất không thế chấp, cầm cố, đặt cọc để đảm bảo nghĩa vụ dân sự, không bị kê biên để thi hành án. Hợp đồng có đầy đủ các nội dung về tên, địa chỉ của các bên; lý do tặng cho; quyền, nghĩa vụ của các bên; loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất; trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng theo Điều 501 Bộ luật Dân sự 2015.

Như vậy, các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, chủ thể giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, hình thức phù hợp, nội dung của hợp đồng không trái quy định của luật, đạo đức xã hội.

[5] Về hiệu lực của việc tặng cho quyền sử dụng đất:

Ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 các bên xác lập 02 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các quyền sử dụng đất đã nêu ở phần trên. Tại phần lời chứng của công chứng viên trong mỗi hợp đồng đều có nội dung về việc " *Hợp đồng được lập thành 05 bản chính, trong đó bên tặng cho giữ 01 bản chính, bên nhận tặng cho giữ 03 bản chính, lưu tại Văn phòng công chứng 01 bản chính*". Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng thì ngoài 02 bản chính của 02 hợp đồng được lưu tại Văn phòng công chứng thì tất cả các bản hợp đồng còn lại đều do bà L giữ, bên nhận tặng cho không giữ bất kỳ bản hợp đồng nào.

Tại Điều 3 của các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất như sau:

"1. Bên B có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên đối với quyền sử dụng đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bên A phải hỗ trợ tạo điều kiện cho bên B hoàn thành thủ tục đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Quyền sử dụng đất nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm thực hiện xong việc đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

Theo hợp đồng các bên thỏa thuận về việc bên B là bên nhận tặng cho (ông T, bà T) có trách nhiệm làm thủ tục sang tên, đăng ký đối với quyền sử dụng đất được nhận tặng cho tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quyền sử dụng đất của bên B chỉ được xác lập kể từ thời điểm thực hiện xong việc đăng ký trước bạ sang tên. Căn cứ Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai"*. Đối với tặng cho bất động sản, theo khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015: *"Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản".*

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự thấy rằng mặc dù việc xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của pháp luật, tuy nhiên các bên không thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên các hợp đồng tặng cho này chưa có hiệu lực thi hành. Đến nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên chủ sử dụng đất bà L, ông L2.

Trong đơn kháng cáo ông T cho rằng sau khi xác lập hợp đồng thì vợ chồng ông đã quản lý, sử dụng diện tích đất được tặng cho, vì bà L và ông L2 đều không

cư trú, sinh sống tại Lào Cai nên không thể quản lý, sử dụng đất được. Xét thấy, việc ông T, bà T cho rằng ông bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất đã được tặng cho là không có căn cứ, bởi lẽ hợp đồng được xác lập từ năm 2016 nhưng đến nay sau nhiều năm thì diện tích đất tặng cho vẫn là đất trống, hiện trạng tài sản trên đất không có thay đổi gì, không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh việc quản lý, sử dụng đất, hơn nữa trong suốt một thời gian dài thì ông T, bà T cũng không có ý kiến gì đối với việc đăng ký quyền sử dụng đất, sang tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi các bên thỏa thuận trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất là của bên nhận tặng cho.

Ngoài ra, trong đơn kháng cáo ông T cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 được xác lập bằng văn bản, công chứng thông qua tổ chức có thẩm quyền là Văn phòng công chứng Lê Văn H, các bên giao kết hợp đồng tự nguyện, đã được đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng trước khi ký dưới sự có mặt của công chứng viên là phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Việc pháp luật quy định về đăng ký biến động, sang tên là để cơ quan nhà nước quản lý về đất đai và thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có). Trường hợp chậm trễ làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên sẽ bị xử lý về mặt hành chính và không có quy định nào thể hiện nếu không làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên thì mất quyền sử dụng đất. Xét thấy, pháp luật quy định về việc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải đảm bảo quy định về các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nói chung theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Từ những phân tích như trên thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 có đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng về chủ thể, hình thức, nội dung và mục đích. Tuy nhiên, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất, đây là tài sản đặc biệt nên việc chuyển quyền sử dụng đất từ bên tặng cho sang bên nhận tặng cho chỉ có hiệu lực khi đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Việc đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai không chỉ có ý nghĩa để cơ quan nhà nước quản lý về đất đai và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai mà đây còn là căn cứ pháp lý để xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất được tặng cho.

Tại Điều 457 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận"*. Theo đó để hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện và hoàn thành thì phụ thuộc vào ý chí của bên tặng cho. Trong vụ án này thì giữa các bên chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, đến nay một trong các bên tặng cho là bà Nguyễn Phương L thay đổi ý chí không nhất trí tặng cho quyền sử dụng đất nữa nên thực tế thì các bên cũng không thể thực hiện việc đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất cho bên nhận tặng cho được.

[6] Trên cơ sở những nhận định trên, xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016 giữa bên tặng cho bà Nguyễn Phương L, ông Phan Tử L2 với bên nhận tặng cho ông Phan Tử T, bà Đỗ Minh T mặc dù có đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nhưng việc chuyển quyền sử dụng đối

với diện tích đất được tặng cho chưa được xác lập và đến nay một trong các bên tặng cho là bà Nguyễn Phương L thay đổi ý chí, không nhất trí tặng cho nữa nên việc tặng cho được các bên giao kết, xác lập trong hợp đồng không có căn cứ để phát sinh hiệu lực.

[7] Xét tính hợp pháp của 02 Văn bản công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016 và ngày 20/4/2016:

Về hình thức và nội dung thì Văn phòng công chứng chứng thực việc tặng cho quyền sử dụng đất là không trái quy định pháp luật và đáp ứng các điều kiện quy định. Khi các bên tham gia giao kết hợp đồng thì có đủ giấy tờ tùy thân; việc lập hợp đồng là có thật, do các bên yêu cầu soạn thảo, đọc, đồng ý và tự nguyện ký, điểm chỉ. Tài sản tặng cho là đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 41, Điều 47 Luật công chứng năm 2014.

Bản án sơ thẩm cũng đánh giá về việc công chứng là đúng quy định, không trái đạo đức xã hội. Nhưng lại tuyên văn bản chông chứng vô hiệu là không chính xác. Tuy nhiên, như các phân tích ở trên thấy rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực pháp luật và chưa có hậu quả pháp lý xảy ra. Cho nên Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng không làm thay đổi bản chất của sự việc và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Việc sai sót này của cấp sơ thẩm không cần thiết phải sửa bản án, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Đối với quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, xét thấy không có căn cứ chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo ông Phan Tử T không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tử T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Phan Tử T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tử T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 27/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai.

3. Về án phí: Ông Phan Tử T phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền

án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu AC-21P số 0002660 ngày 16/8/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trương Quyết Thắng