

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 23/2025/DS-PT

Ngày 06-3-2025

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Chiên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hán Hương, bà Điều Thị Bích Lược

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Viết Xuân - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Bà Vũ Thị Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 127/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu” do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2025/QĐPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn N, xã K, thị xã S, TP Hà Nội.

(Có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950

Địa chỉ: khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q bà Đ: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q bà Đ: Chị Lỗ Thị Thu H - sinh năm: 1987, Là Luật sư của Công ty L thuộc đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ. Địa chỉ: Số A đường H, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

(Có mặt)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1992

Địa chỉ: khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của anh C: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

(Có mặt)

2. UBND xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện hợp pháp của UBND xã C: Ông Đặng Quốc B - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã C.

(Vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ - Là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là anh Nguyễn Minh T trình bày:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn đã quyết định buộc ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ trả cho anh số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc nên anh kháng đối với phần không chấp nhận này.

Ngày 11/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm theo đơn kháng cáo của anh. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 19/2023/DS-PT ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn.

Ông Q bà Đ có tài sản là thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² (Trong đó có 300m² đất ở, 559,1m² đất trồng cây lâu năm) tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB813631 ngày 24/5/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ. Trong thời gian giải quyết theo trình tự phúc thẩm, ngày 03/02/2023 ông Q bà Đ đã lập hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Văn C thửa đất này, hợp đồng này đã được UBND xã C, huyện T chứng thực số 07/2023, quyển số 01/2023 SCT/HĐ ngày 03/02/2023, sau đó anh C đã đến UBND huyện T đăng ký quyền sử dụng đất nên UBND huyện T đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q bà Đ. Việc ông Q bà Đ và anh C ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như trên là khi phần bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 27/10/2022 nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Q bà Đ và anh C là hợp đồng giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với khoản tiền phải thanh toán cho anh là 500.000.000 đồng.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm, anh làm đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn. Quá trình thi hành án, Cơ quan thi hành án đã tổ chức cho anh và ông Q bà Đ đến làm việc tại UBND xã C nhưng ông Q bà Đ vắng mặt, anh V là con trai của ông Q bà Đ có mặt nhưng không được ông Q bà Đ ủy quyền nên Cơ quan Thi hành án dân sự

không đồng ý cho anh V được tham gia làm việc, Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn đã làm việc vắng mặt ông Q bà Đ. Nội dung làm việc là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn cùng với các cơ quan liên quan đã thông qua quyết định kê biên, cưỡng chế tài sản đối với thửa đất mà anh đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Q bà Đ. Sau đó, bà Phan Thị P cho rằng thửa đất bị kê biên không phải tài sản hợp pháp của ông Q bà Đ, mà là của bà P nên đã khiếu nại không được cưỡng chế, kê biên để thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn đã thu hồi Quyết định kê biên, cưỡng chế. Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn vẫn đang giải quyết đơn yêu cầu thi hành án của anh đối với ông Q bà Đ về số tiền ông Q bà Đ phải trả cho anh là 500.000.000 đồng. Từ ngày xét xử phúc thẩm đến nay, ông Q bà Đ chưa trả cho anh khoản tiền nào nên số tiền ông Q bà Đ phải thi hành án cho anh là 500.000.000 đồng.

Ngoài tài sản là thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² (Trong đó có 300m² đất ở, 559,1m² đất trồng cây lâu năm) tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ thì ông Q bà Đ không có tài sản nào khác có giá trị, nhưng ông Q bà Đ đã tặng cho anh C thửa đất này.

Đề bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/02/2023 giữa bên tặng cho là ông Q bà Đ và bên nhận tặng cho là anh C đối với thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² (trong đó có 300m² đất ở và 559,1m² đất trồng cây lâu năm) tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ đã được chứng thực tại UBND xã C là vô hiệu; yêu cầu xem xét tính hợp pháp của việc đăng ký biến động đất đai mang tên Nguyễn Văn C trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB813631 của UBND huyện T cấp ngày 24/5/2021 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Đ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Q bà Đ là anh Nguyễn Văn V trình bày:

Ông Q bà Đ có tài sản là thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² (Trong đó 300m² đất ở, 559,1m² đất trồng cây lâu năm) tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB813631 ngày 24/5/2021 đứng tên người sử dụng là ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 05/01/2022 vợ chồng anh Nguyễn Văn C (là con trai ông Q bà Đ), chị Nguyễn Thị V1 vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh H1 - Phòng G 400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 01/2022/1588113/HĐTD ngày 05/01/2022, thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày anh C chị V1 rút vốn lần đầu tiên. Tài sản đảm bảo cho anh C chị V1 vay vốn tại Ngân hàng là thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ của ông Q bà Đ theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/15881453/HĐBĐ ngày 05/01/2022 giữa ông Q bà Đ và Ngân hàng đã ký. Ngày 03/02/2023 vợ chồng anh C chị V1 trả toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi nên Ngân hàng đã trả tài sản thế chấp cho ông Q bà Đ.

Cùng ngày 03/02/2023, vợ chồng ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ lập hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Văn C thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ, được UBND xã C chứng thực số 07/2023, quyền số 01/2023 SCT/HĐ ngày 03/02/2023, sau đó anh C đã đến UBND huyện T đăng ký quyền sử dụng đất nên UBND huyện T đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q bà Đ. Trước khi tặng cho anh C thửa đất, ông Q bà Đ đã cho anh C xây 01 ngôi nhà hai tầng kiên cố trên thửa đất từ những năm 2015, 2016. Lý do ông Q bà Đ tặng cho anh C thửa đất là do ông Q bà Đ tuổi đã cao, nhiều bệnh, sức khỏe không được tốt nên đã tặng cho anh C để thuận tiện trong các giao dịch dân sự để phát triển kinh tế của gia đình.

Năm 2010 ông Q bà Đ nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị P 2.258m² đất tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ, trong đó có 580m² đất của thửa đất số 46 tờ bản đồ số 32. Từ ngày nhận chuyển nhượng đất đến nay, ông Q bà Đ chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nên diện đất vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn S là chồng bà P. Tháng 6/2021 ông Q bà Đ chuyển nhượng 2.258m² đất này cho anh T với số tiền 2.950.000.000 đồng, anh T đã đặt cọc cho ông Q bà Đ 500.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T thì anh T trả ông Q bà Đ. Mọi thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh T nhờ ông Q bà Đ làm. Khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T thì thời điểm đó bị dịch Covid-19 nên ông Q bà Đ không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T nên anh T đã đề nghị chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Q bà Đ trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, ngoài ra anh T còn yêu cầu ông Q bà Đ trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Ông Q bà Đ đã chi tiêu hết số tiền 500.000.000 đồng, do không trả được 500.000.000 đồng cho anh T nên anh T đã khởi kiện yêu cầu ông Q bà Đ trả anh T số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn đã buộc ông Q bà Đ trả cho anh T số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng, nhưng không chấp nhận tiền phạt cọc. Anh T không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm nên đã kháng cáo. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 19/2023/DS-PT ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm xong thì anh T đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn thi hành số tiền 500.000.000 đồng mà ông Q bà Đ phải trả cho anh T. Quá trình thi hành án thì ông Q bà Đ không có tiền trả cho anh T nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn đã ra quyết định kê biên, cưỡng chế đối với diện tích đất mà ông Q bà Đ nhận chuyển nhượng của bà P sau đó chuyển nhượng lại cho anh T. Do bà P khiếu nại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn về quyết định kê biên, cưỡng chế đối với thửa đất của bà P nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn đã thu hồi quyết định kê biên, cưỡng chế. Ngoài thửa đất đã chuyển nhượng cho anh C

thì ông Q bà Đ không có thửa đất nào đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc tài sản gì có giá trị.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/02/2023 giữa ông Q bà Đ và anh C đối với thửa số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu thì ông Q bà Đ không nhất trí, vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Q bà Đ và anh C đã được UBND xã C chứng thực, thời điểm ông Q bà Đ cho anh C thửa đất thì thửa đất không bị kê biên để thi hành án hoặc có tranh chấp với ai, thực tế anh C đã đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND huyện T nên UBND huyện T đã điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q bà Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Còn số tiền 500.000.000 đồng của anh T thì ông Q bà Đ sẽ có trách nhiệm trả anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền của anh C là anh Nguyễn Văn V trình bày:

Bố mẹ đẻ của anh C là ông Q bà Đ. Ông Q bà Đ có tài sản là thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² (Trong đó có 300m² đất ở, 559,1m² đất trồng cây lâu năm) tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB813631 ngày 24/5/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 03/02/2023, ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ đã lập hợp đồng tặng cho cho anh C thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ, anh C không phải trả cho ông Q bà Đ giá trị thửa đất tặng cho. Sau khi tặng cho thửa đất, anh C đến UBND huyện T đăng ký quyền sử dụng đất nên UBND huyện T đã điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q bà Đ.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 03/02/2023 giữa ông Q bà Đ và anh C thì anh C không nhất trí, vì khi ông Q bà Đ cho anh C thửa đất thì thửa đất đó không bị kê biên cưỡng chế để thi hành án, không có tranh chấp với ai, hợp đồng tặng cho đã được UBND xã C chứng thực, sau đó anh C đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND huyện T và được UBND huyện T điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q bà Đ, thực tế ông Q bà Đ đã cho anh C thửa đất từ lâu nhưng chỉ nói miệng, sau đó anh đã làm nhà trên đất. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã C do ông Đặng Quốc B là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 03/02/2023, UBND xã C có tiếp nhận thủ tục chứng thực tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ và anh Nguyễn Văn C. Tại thời điểm thực hiện chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Q bà Đ và anh C đối với thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² thì đất không có tranh chấp, không bị kê biên, cưỡng chế để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, thửa đất không

bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật, những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng là đúng sự thật, việc tặng cho không trái đạo đức, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, chưa có văn bản của cơ quan hành chính Nhà nước yêu cầu dừng hoặc cấm giao dịch nên UBND xã C tiến hành chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số chứng thực là 07/2023, quyển số 01/2023 SCT/HĐ ngày 03/02/2023. Nay anh T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 03/02/2023 giữa ông Q bà Đ và anh C thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ điểm a, d khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 11 Điều 3, khoản 1 Điều 45 của Luật đất đai năm 2024; Khoản 4 Điều 3, khoản 2 Điều 124, Điều 131, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 273, Điều 282 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu” của anh Nguyễn Minh T đối với ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/02/2023 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ với bên nhận tặng cho là anh Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² (trong đó có 300m² đất ở và 559,1m² đất trồng cây lâu năm) tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/5/2021 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Đ do UBND xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ chứng thực ngày 03/02/2023, số 07/2023, quyển số 01/2023 SCT/HĐ.GD là hợp đồng vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Phú Thọ điều chỉnh việc đăng ký biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB813631 do UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 24/5/2021 cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Đ, địa chỉ tại: khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ theo quyết định của bản án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11/10/2024 ông Q bà Đ là bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của anh T. Lý do kháng cáo:

Quá trình xét xử không xem xét theo đúng nội dung quy định pháp luật, tòa án nhận định 1 cách chủ quan, không hề ghi nhận chính xác ý kiến của các bên. Cụ thể:

Tại T2 11 Bản án: "Giao dịch tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 03/02/2023 giữa ông Q bà Đ với anh C là giao dịch giả tạo". Tại hồ sơ cho thấy, việc tặng cho vợ chồng anh C đất là việc ông Q bà Đ đã thực hiện từ trước, sau khi được bố mẹ hứa tặng cho bằng miệng, vợ chồng anh C cũng đã tiến hành cải tạo đất đai, xây dựng nhà cửa và thực hiện nghĩa vụ chăm sóc bố mẹ. Việc quan tòa nhận định giao dịch giả tạo là điều không hợp lý.

Tại T2 11 Bản án cũng khẳng định: Giao dịch giả tạo nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thanh toán với cơ quan thi hành án. Gia đình tôi cũng đã có bản tự khai và yêu cầu xem xét đối với hồ sơ của cơ quan thi hành án. Cụ thể: Cho đến thời điểm ông Q bà Đ làm và ký hồ sơ tặng cho cho anh C, không hề có bất kỳ văn bản nào của cơ quan thi hành án về việc ngăn chặn giao dịch mua bán chuyển nhượng đối với thửa đất. Mặt khác, quy trình của cơ quan thi hành án đều có thể thấy chưa từng có bất kỳ nội dung hay văn bản nào thể hiện ông Q bà Đ không trả tiền hay trốn tránh trả tiền. Việc Tòa án nhân dân khẳng định như vậy là hoàn toàn không chính xác. Việc của tòa án là xét xử, tôi cũng không thể đồng tình với việc Tòa án lại phải đứng ra đòi nợ thay cho ông T. Việc thực hiện quy trình yêu cầu thanh toán đối với bản án trước là việc của cơ quan thi hành án, tại các buổi hòa giải gia đình tôi cũng đã nói rõ: Cơ quan thi hành án cứ làm đúng nội dung quy trình đi, gia đình tôi sẽ hết sức phối hợp. Việc Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn khẳng định như vậy là hoàn toàn không đúng sự thật.

Xét theo quy định của Luật đất đai, tại thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất cho anh C, ông Q bà Đ là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất và có đầy đủ các quyền cơ bản do Nhà nước quy định. Quyền sử dụng thửa đất tại thời điểm tặng cho không có bất kỳ tranh chấp, bị hạn chế hay công văn ngăn chặn nào. Như tại bản án cũng đã ghi nhận: Về mặt hình thức hợp đồng tặng cho nêu trên không bị sai quy định về hình thức. Về mặt nội dung: Quan hệ tặng cho nêu trên không có liên quan gì đến hoạt động tại cơ quan thi hành án cũng như ông T, vì bản thân ông Q bà Đ vẫn sẵn sàng trả tiền (tại hồ sơ của cơ quan thi hành án ghi nhận). Việc tặng cho là tự nguyện, thực tế ông C cùng vợ đang quản lý canh tác trên đúng thửa đất này. Do đó nó không bị vướng mắc về nội dung. Vậy Tòa án lấy căn cứ đâu để tuyên hủy hợp đồng tặng cho?

Tại hồ sơ do đặc thể hiện, thửa đất đang nằm án ngữ và chiếm vào một phần nhà xây của ông Nguyễn Văn S1. Tuy nhiên trong quá trình làm hồ sơ của Tòa không hề đưa ông Nguyễn Văn S1 vào làm người có quyền và nghĩa vụ liên quan, không cho ông Nguyễn Văn S1 có cơ hội được phát biểu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh T không rút đơn khởi kiện. Ông Q bà Đ không thay đổi, bổ sung, rút một phần hoặc toàn bộ nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu về tố tụng và giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ. Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/ST-DS ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn áp phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về kháng cáo: Xét thấy bị đơn là ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xét xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Ông B là người đại diện hợp pháp của UBND xã C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông B.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn đã xử tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Q bà Đ và anh C là vô hiệu. Ông Q bà Đ không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm nên kháng cáo đề nghị xét xử lại bản án dân sự sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn đã quyết định buộc ông Q bà Đ phải trả cho anh T số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của anh T đối với ông Q bà Đ. Anh T kháng cáo đối với phần bản án không chấp nhận nên bản án dân sự sơ thẩm được xét xử theo trình tự phúc thẩm. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 19/2023/DS-PT ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn. Như vậy, ông Q bà Đ phải thi hành án số tiền 500.000.000 đồng đối với anh T. Các bên đương sự đều xác định hiện nay ông Q bà Đ chưa trả anh T khoản tiền nào nên số tiền ông Q bà Đ phải thi hành án cho anh T là 500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho anh T được thi hành án, cần xem xét điều kiện thi hành án của ông Q bà Đ.

[2.2] Về tài sản của ông Q bà Đ: Ông Q bà Đ có tài sản là thửa đất số 35-1, tờ bản đồ số 100, diện tích 859,1m² tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB813631

ngày 24/5/2021 đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 03/02/2023 ông Q bà Đ lập hợp đồng tặng cho anh C thửa đất số 35-1 tờ bản đồ số 100, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã C, huyện T. Sau đó anh C đã đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đăng ký quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với anh C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q bà Đ. Xét về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Q bà Đ và anh C thấy rằng: Năm 2022 vợ chồng anh C chị V1 vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh H1 400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 01/2022 ngày 05/01/2022, thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, tài sản đảm bảo cho số tiền vay là thửa đất số 35-1 tờ bản đồ số 100 được ký kết bằng hợp đồng bảo đảm số 01/2022 ngày 05/01/2022 giữa Ngân hàng và ông Q bà Đ. Đang trong thời gian thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 03/02/2023 anh C trả toàn bộ số tiền vay cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã trả tài sản bảo đảm cho ông Q bà Đ, sau đó ông Q bà Đ lập hợp đồng tặng cho anh C thửa đất nên anh C đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Mặc dù thời điểm ông Q bà Đ cho anh C thửa đất thì thửa đất này không bị kê biên cưỡng chế nhưng ông Q bà Đ biết là sẽ phải thi hành án số tiền 500.000.000 đồng cho anh T. Sau khi ông Q bà Đ cho anh C thửa đất thì ông Q bà Đ vẫn sinh sống trên chính thửa đất này. Ông Q bà Đ cho rằng thửa đất chuyển nhượng cho anh C thì trên đất có một phần ngôi nhà của anh Nguyễn Văn S1 xây trên đất, như vậy thửa đất đang có tài sản của người khác gắn liền với đất nhưng vẫn chuyển nhượng cho anh C.

[2.3] Ông Q bà Đ cho rằng thửa đất số 35-1 là đã cho anh C từ những năm 2015, 2016, sau khi tặng cho thì anh C tiến hành cải tạo đất, xây dựng nhà cửa là không có căn cứ, vì năm 2022 vợ chồng anh C vay vốn tại Ngân hàng thì ông Q bà Đ đã thế chấp thửa đất này để đảm bảo cho vợ chồng anh C vay vốn, chỉ khi Tòa án tuyên buộc ông Q bà Đ trả cho anh T 500.000.000 đồng thì ông Q bà Đ mới làm hợp đồng tặng cho anh Cường Q1 sử dụng thửa đất.

[2.4] Ông Q bà Đ cho rằng việc tặng cho anh Cường quyền sử dụng đất là để anh C tiện vay vốn làm ăn. Xét thấy ông Q bà Đ ngoài thửa đất ở tặng cho anh C thì không còn thửa đất ở nào khác nên nhu cầu về chỗ ở là rất lớn. Như vậy, ông Q bà Đ cho anh Cường quyền sử dụng đất chỉ là hình thức.

[2.5] Về thu nhập của ông Q bà Đ: Ông Q bà Đ là người lao động tự do, hiện đã già yếu nên không lao động được, không có nguồn thu nhập nào, hiện nay đang sống phụ thuộc vào các con.

[2.6] Số tiền 500.000.000 đồng ông Q bà Đ nhận của anh T: Ông Q bà Đ xác định số tiền 500.000.000 đồng nhận của anh T thì ông Q bà Đ đã chi phí hết cho điều trị bệnh, hiện nay không còn để trả anh T, để trả được tiền cho anh T thì hoàn toàn phụ thuộc vào các con.

[2.7] Đối với thửa đất số 46 tờ bản đồ số 32 diện tích 580m² tại khu A, xã C, huyện T, tỉnh Phú Thọ, năm 2021 ông Q bà Đ chuyển nhượng cho anh T. Xét thấy thửa đất này là của gia đình bà Phan Thị P đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chồng bà P1 là ông Nguyễn Văn S,

năm 2010 bà P chuyển nhượng thửa đất này cho ông Q bà Đ nên năm 2021 ông Q bà Đ chuyển nhượng thửa đất này cho anh T, do ông Q bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn ra quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 15/QĐ-CCTHADS ngày 14/9/2023 đối với thửa đất số 46 tờ bản đồ số 32 thì bà P đã khiếu nại nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn đã thu hồi quyết định cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 15/QĐ-CCTHADS ngày 14/9/2023. Vì vậy, thửa đất này không phải là tài sản đảm bảo thi hành án cho anh T.

[2.8] Anh V là người đại diện theo ủy quyền của ông Q bà Đ và bà H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q bà Đ đều trình bày là ông Q bà Đ có một số thửa đất nông nghiệp tại xã C nhưng không đưa ra tài liệu chứng cứ nào chứng minh các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q bà Đ.

[2.9] Từ những nhận định trên, ngoài thửa đất số 35-1 tờ bản đồ số 100 của ông Q bà Đ thì ông Q bà Đ không còn tài sản nào khác để thực hiện thi hành án đối với anh T. Việc ông Q bà Đ lập hợp đồng tặng cho anh Cường quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả tiền cho anh T nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Q bà Đ và anh C đối với thửa đất số 35-1 tờ bản đồ số 100 là vô hiệu là phù hợp với Điều 124 Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q bà Đ không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q bà Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

[3] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Q bà Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xét thấy ông Q bà Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí phúc thẩm cho ông Q bà Đ.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND huyện Thanh Sơn;
- VKSND huyện Thanh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Thanh Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Khắc Chiên