TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2023/DS-PT
Ngày: 15-02-2023
V/v: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNGM15 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- M17 *phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Cường

Ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng M3 Khuê, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Phương M1 - Kiểm sát viên.

Ngày 09 và ngày 15 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2022/TLPT-DS ngày 25/4/2022 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2022/QĐ – PT ngày 27 tháng 6 năm 2022; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 101/2022/TB-TA ngày 01 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2023 của TAND tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1940 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1950. Cùng địa chỉ: khu phố 7, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị B: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1974. Địa chỉ: thôn X1, xã Y1, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Ngọc A: Ông

Nguyễn D - Trợ giúp viên pháp lý, M12 tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Thuận - Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 3. Địa chỉ: số 225 Nguyễn Tất M17, thị trấn X2, huyện Y2, tỉnh Bình Thuận.

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1984. Địa chỉ: khu phố 7, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Văn phòng công chứng T

Địa chỉ: đường 17/4, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị Ngọc M1 - Chuyên viên Văn phòng công chứng.

2/ Phòng giao dịch L Chi nhánh Bình Thuận - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam. Địa chỉ: đường 17/4, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

3/ Ông Nguyễn Thanh M2, sinh năm 1985 và bà Đỗ Thị Tý, sinh năm 1963. Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

4/ Bà Đặng Thị M3, sinh năm 1978.

5/ Bà Nguyễn Thị M4, sinh năm 1975

6/ Bà Nguyễn Thị M5, sinh năm 1982

7/ Bà Nguyễn Thị M6, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: khu phố 5, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

8/ Bà Hồ Thị Mỹ M7, sinh năm 1974 và ông Võ Văn M8, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: khu phố 10, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

9/ Bà Phạm Thị M9 và ông Nguyễn Ngọc M10. Cùng địa chỉ: khu phố 10, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

10/ Ông Nguyễn Ngọc M11, sinh năm 1990

11/ Ông Nguyễn Ngọc M12, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: khu phố 10, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

12/ Bà Nguyễn Huỳnh Nhã M13, sinh năm 1977. Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

13/ Ông Nguyễn Văn M14, sinh năm 1980. Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

14/ Ông Nguyễn VănM15, sinh năm 1984. Địa chỉ: khu phố 7, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

15/ Ông Nguyễn M16, sinh năm 1966. Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

16/ Ông Võ Đức M17, sinh năm 1979. Địa chỉ: khu phố 4, thôn X3, xã X4, huyện T, tỉnh Bình Thuận

- Người làm chứng:

1/ Ông N1, sinh năm 1991. Địa chỉ: số 2 đường 17/4, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

2/ Ông N2, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

3/ Bà N3, sinh năm 1987. Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quang E - bị đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T kháng nghị tại quyết định số 01/QĐ-VKS-DS ngày 10/01/2022.

Tại phiên tòa có mặt ông A, bà B, ông E, ông M12, ông C, ông Nguyễn D, bà M5, bà N3. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà B trình bày:

Năm 2016, ông A và bà B có làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông Nguyễn Văn E (con trai út của ông A, bà B) 01 căn nhà tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn L, huyện T. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc tặng cho, ông bà có nêu Điều kiện là ông E phải nuôi dưỡng ông bà đến hết đời nhưng chỉ nói bằng miệng còn có được thể hiện vào hợp đồng tặng cho không thì ông bà không biết vì ông bà không biết chữ và khi làm thủ tục ký tặng cho, ông bà không được thông qua, không được nghe đọc hợp đồng mà chỉ được hướng dẫn cho lăn tay. Ông, bà ký tất cả 03 lần nhưng không rõ hợp đồng ghi nội dung gì.

Sau khi làm thủ tục tặng cho ông E căn nhà và đất nêu trên thì bà B gửi cho ông E giữ giùm bà 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nông nghiệp diện tích 4.803,4m^2 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn L (đất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 909725 ngày 08/11/2011). Ông bà hoàn toàn không tặng cho ông E thửa đất này nhưng không hiểu sao lại có hợp đồng tặng cho ông E và được văn phòng công chứng ký chứng thực. Thửa đất này trước đây đã được ông bà phân lô bán nền bằng giấy tay cho nhiều người khác, hiện chỉ còn 08 lô với kích thước 6m x 20m, tổng cộng diện tích còn lại là 960m^2.

Nay ông A, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho mà Văn phòng công chứng ký ngày 28/8/2017 và 22/9/2017. Đối với hợp đồng tặng cho ngày 28/8/2017 là hợp đồng tặng cho nhà và đất tại khu phố 7, thị trấn L, ông bà yêu cầu hủy vì hợp đồng này là hợp đồng tặng cho có Điều kiện nhưng ông E đã không giữ lời, không nuôi dưỡng ông bà là vi phạm hợp đồng. Đối với hợp đồng ngày 22/9/2017 là hợp đồng tặng cho đất tại khu phố 5, thị trấn L thì ông bà yêu cầu hủy vì ông bà không tặng cho ông E phần đất này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn E trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị B. Vào năm 2017, cha mẹ ông có làm hợp đồng tặng cho ông 01 ngôi nhà tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn L và 01 thửa đất nông nghiệp diện tích 4.803,4m^2 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn L.

Đối với hợp đồng tặng cho ngôi nhà tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn L công chứng ngày 28/8/2017 thì tại thời M7 tặng cho, ông A, bà B đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 109536 ngày 15/01/2008. Sau khi được tặng cho, ngày 06/9/2017 ông E đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cập nhật biến động sang tên ông và sau đó đến ngày 09/5/2018 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CI 053540. Thửa đất này hiện đang được ông thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền làm ăn.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại khu phố 5, thị trấn L công chứng ngày 22/9/2017 thì tại thời M7 tặng cho, ông A, bà B đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 909725 ngày 08/11/2011. Sau khi được tặng cho, ngày 12/7/2018 ông E dã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cập nhật biến động sang tên ông. Phần đất này trước khi làm thủ tục tặng cho ông thì cha mẹ ông đã phân lô bán nền cho nhiều người khác. Bản thân ông sau khi được tặng cho cũng đã chuyển nhượng lại cho ông Võ Đức M17 04 lô đất, tổng diện tích 480m^2 (mỗi lô có kích thước 6m x 20m).

Ông E xác định lúc cha mẹ ông làm hợp đồng tặng cho ông nhà và đất, ông có hứa là sẽ chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ đến tuổi già và kể từ khi ký kết hợp đồng tặng cho xong, ông thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, chỉ từ khi cha mẹ ông nghe theo lời xúi giục của anh trai ông là ông C, khởi kiện ông ra Tòa thì ông vẫn chu cấp nhưng từ đó cha mẹ ông không nhận nữa. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất tại khu phố 7, L, T vì cho rằng đã vi phạm Điều kiện của hợp đồng tặng cho thì ông E không chấp nhận vì ông vẫn đang thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất nêu trên thì ông không đồng ý vì 02 hợp đồng này được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M5, Nguyễn Thị M4, Nguyễn Thị M6 trình bày:

Các bà là con của ông Nguyễn Ngọc A và Nguyễn Thị B. Trước đây ông A, bà E có cho mỗi bà 01 lô đất diện tích 120m^2 trong tổng diện tích đất 4.803,4m^2 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn L, khi cho thì giữa các bên không làm giấy tờ gì vì nghĩ cùng là người trong gia đình. Năm 2018, các bà cất nhà trên đất và ở cho đến nay. Nay ông A, bà B khởi kiện ông E, yêu cầu hủy 2 hợp đồng tặng cho ông E thì các bà không có ý kiến gì vì các bà cho rằng không liên quan đến việc tranh chấp này, đồng thời từ chối tham gia giải quyết vụ kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Đức M17 trình bày: Vào khoảng tháng 6 năm 2018, ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn E 04 lô đất diện tích 480 m^2 đất nông nghiệp tại khu phố 5, thị trấn L, đất này là một phần của 01 thửa đất nông nghiệp diện tích 4.803,4m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 909725, ngày 08 tháng 11 năm 2011 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị B. Sau đó tặng cho lại ông E. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông có kiểm tra giấy chứng nhận mang tên ông E nên ông mới mua, hai bên chỉ làm giấy tờ tay chưa làm thủ tục sang tên. Nay cha mẹ ông E yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.803,4m^2. Ông không có ý kiến gì, ông M5 kết quả giải quyết của Tòa án rồi ông mới quyết định. Ông xin không tham gia tố tụng trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: mẹ con bà Đỗ Thị Tý và ông Nguyễn Thanh M2, vợ chồng bà Hồ Thị Mỹ M7 và ông Võ Văn M8, ông Nguyễn Ngọc M12, ông Nguyễn Ngọc M11, vợ chồng bà Phạm Thị M9 và ông Nguyễn Ngọc M10, bà Nguyễn Huỳnh Nhã M13, ông Nguyễn Văn M14, ông Nguyễn VănM15 xác nhận có mua đất của ông A, bà B bằng giấy tay, mỗi người mua từ 01 đến 02 lô đất kích thước 6m x 20m trong diện tích 4.083,4m^2 đất tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn L của ông A, bà B.

Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án xác định ông A, bà B có bán 01 lô đất trong diện tích đất 4.083,4m^2 nêu trên cho ông Nguyễn M16. Ông *Nguyễn M16* đã được tòa án cấp sơ thẩm triệu tập tới để giải quyết vụ án nhưng ông không tham gia cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Phòng công chứng Nguyễn Công Thược trình bày theo báo cáo số 87/BC-VPCC ngày 27/8/2020: Mọi thủ tục mà văn phòng công chứng thực hiện đều đáp ứng theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành nên Công chứng viên Đoàn Thị Mỹ Hằng đã tiến hành công chứng 02 Hợp đồng tặng cho số 2606, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2017 và hợp

đồng tặng cho số 2889, Quyển số 02TP/CCSCC/HĐGD ngày 22/9/2017 theo quy định. Nay vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn E tranh chấp về hai hợp đồng trên, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Sau khi Tòa án có quyết định thì Văn phòng Công chứng sẽ giải quyết theo quy định của Tòa án.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Bình Thuận - Phòng Giao dịch L, do ông Lê Huy Hoàng đại diện trình bày theo thông báo ngày 07/7/2021: Trước đây ông Nguyễn Văn E có vay Ngân hàng số tiền 400.000.000đ, thời hạn vay là 60 tháng theo Hợp đồng số 0166/TDD/LH/18CD ngày 24/5/2018, hiện dư nợ còn lại tại Ngân hàng Vietcombank 240.000.000₫, tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắc liền với đất số CI 053540 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/5/2018, ông đại diện Ngân hàng có ý kiến, chỉ xét xử khi ông E đã hoàn tất nợ trên cho Vietcombank.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn (ông Nguyễn Ngọc A) phát biểu ý kiến: Thông qua việc xét hỏi công khai tại phiên tòa và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Đủ cơ sở xác định 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2017 và ngày 22/9/2017 là vô hiệu do giả tạo, vì đây là hợp đồng tặng cho có Điều kiện, mặc khác nội dung trong hợp đồng được công chứng ghi không đúng thực trạng như: Người lấy chữ ký, địa M7 ký, công chứng viên không trực tiếp thực hiện việc công chứng theo Luật công chứng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 26, Điều 5, Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 186 Luật đất đai; Điều 459 Bộ Luật dân sự; Điều 41, 44, 48 Luật công chứng. Tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị B, hủy 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2017 và ngày 22/9/2017

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; M7 a khoản 1 Điều 35; M7 c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 146; khoản 1, khoản 5 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 41, 44, 48 Luật Công chứng năm 2014; M7 đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và M9 phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A, bà Nguyễn Thị B đối với ông Nguyễn Văn E về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc A đối với ông Nguyễn Văn E ký ngày 28 tháng 8 năm

2017 đối với thửa đất diện tích 110,4 m^2 đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn L, huyện T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 109536, ngày 15/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị B đã được Chi nhánh Văn đăng ký đất đai huyện T đăng ký biến động ngày 06/9/2017 theo hồ sơ số 22969.TA.001472.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc A đối với ông Nguyễn Văn E ký ngày 22 tháng 9 năm 2017 đối với diện tích 4.803,4 m^2 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 909725, ngày 08/11/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc A đã được Chi nhánh Văn đăng ký đất đai huyện T đăng ký biến đông ngày 07/10/2017 theo hồ sơ số 22969.TA.001492;

Giao cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc A được quyền sử dụng diện tích 480m^2/4.803,4m^2 còn lại tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 909725 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông bà ngày 08/11/2011.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc A tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý hồ sơ để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý hồ sơ đăng ký biến động ký mà Chi nhánh Văn đăng ký đất đai huyện T ký ngày 06 tháng 9 năm 2017 theo hồ sơ số 22969.TA.001472 và ký ngày 07 tháng 10 năm 2017 theo hồ sơ số 22969.TA.001494 theo quyết định của Tòa án.

Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 053540 cấp cho ông Nguyễn Văn E ngày 09 tháng 5 năm 2018 và xem xét cấp lại giấy chứng nhận cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc A theo quy định.

Các bên không yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng bị hủy nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo bản án, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn E có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T có quyết định kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tài liệu thu thập tại Tòa án phúc thẩm gồm có:

Công văn số 0109/VCBBT.LH ngày 20/9/2022 của Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận – Phòng giao dịch L xác nhận: hợp đồng cho vay M12 dài hạn số 0116/TDD/LH/18CD ngày 24/5/2018 giữa

Vietcombank và ông Nguyễn Văn E đã hết hiệu lực từ ngày 23/11/2021 với dư nợ 00 đồng.

Bị đơn giao nộp tài liệu chứng cứ là văn bản đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 26/11/2021, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 24/11/2021, hợp đồng tín dụng hạn mức ngày 24/11/2021 giữa ông Nguyễn Văn E và Ngân hàng TMCP phát triển M17 phố Hồ Chí M3 – chi nhánh Bình Thuận – phòng giao dịch Phan Rí (sau đây gọi tắt là ngân hàng HDBank) theo đó Ngân hàng HDBank cấp hạn mức tín dụng cho ông Nguyễn Văn E và bà Đỗ Thị Thảo số tiền 800.000.000 đồng và tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CI 053540 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Nguyễn Văn E ngày 09/5/2018.

Ngân hàng HDBank có Bản ý kiến số 01/2022/CV-HDBank ngày 15/8/2022, theo đó Ngân hàng HDBank đề nghị Tòa án giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 053540 ngày 09/5/2018 đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Nguyễn Văn E. Trường hợp có sự thay đổi về hiện trạng tài sản đảm bảo, chủ sở hữu tài sản đảm bảo thì Ngân hàng đề nghị xem xét giải quyết quyền lợi của Ngân hàng đối với khoản nợ của ông E và bà Thảo tại HDBank đồng thời việc bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất mà HDBank đang nhận thế chấp, việc hủy bỏ, thu hồi Giấy chứng nhận số CI 053540 phải được thực hiện sau khi ông E và bà Thảo đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi phát sinh cho HDBank.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2022 của TAND huyện T: Ông M18 khai: Năm 2018, ông Thái có nhận chuyển nhượng từ ông E diện tích đất (24m x 20m) nằm trong thửa đất nông nghiệp diện tích 4.803,4m^2 với giá 600.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay và đến nay vẫn chưa tác động gì trên đất.

Ông Võ Đức M17 giao nộp "Giấy xác nhận ngày 03/02/2023" thể hiện: Năm 2018, ông M17 đại diện cho ông M18 mua của ông Nguyễn Văn E lô đất diện tích (24m x 20m) với giá 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông A: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan M7 giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy Bản án sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Toà án nhân dân huyện T có những vi phạm sau:

Trước thời M7 xét xử sơ thẩm, bị đơn đã tất toán nợ vay tại ngân hàng Vietcombank và làm thủ tục vay có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CI 053540 cho ngân hàng HD bank, đồng thời ông M18 là người nhận chuyển nhượng từ ông E 04 lô đất diện tích 480m^2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng HD bank cũng như ông M18 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót nghiêm trọng;

Bản án sơ thẩm quyết định giao cho vợ chồng ông A, bà B được quyền sử dụng diện tích 480m^2 đất/4.803,4m^2 đất nông nghiệp là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chưa đủ căn cứ bởi chưa xác M3 làm rõ vị trí đất cũng như diện tích đất thực tế.

Xét thấy Viện KSND huyện T quyết định kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, với những vi phạm về tố tụng và nội dung như phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS để tuyên Hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy bị đơn ông Nguyễn Văn E kháng cáo, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện T kháng nghị trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; M7 a khoản 1 Điều 35, M7 a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng những người này đã được triệu tập hợp M9 lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là đúng quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn E và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

1. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (QSDĐ) xác lập ngày 28/8/2017 giữa bên tặng cho gồm ông Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Thị B và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn E đối với thửa đất ở tại khu phố 7, thị trấn L, huyện T được thực hiện đảm bảo đúng quy định về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật. Cụ thể: thửa đất tặng cho đã có giấy chứng nhận QSDĐ do cơ quan nhà nước cấp đứng tên ông A và bà B. Tại thời M7 xác lập hợp đồng,các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; Hợp đồng tặng cho được lập M17 văn bản, có người làm chứng và sự chứng kiến của nhân viên Văn phòng công chứng trước khi được công chứng theo quy định. Trước khi các bên M7 chỉ, ký vào hợp đồng thì nhân viên Văn phòng công chứng có đọc lại nội dung và giải thích quyền, nghĩa vụ của các bên khi xác lập hợp đồng. Đồng thời, có căn cứ xác định vào năm 2017 ông A và bà B đã ý thức và chủ động tặng cho QSDĐ nêu trên cho ông E, bởi: Trong đơn khởi kiện ngày 03/01/2020 và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án cũng đã thể hiện: Ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị B đều thừa nhận, năm 2017 ông bà có làm thủ tục tặng cho ông Nguyễn Văn E quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở tại khu phố 7 thị trấn L.

Như vậy, việc tặng cho thửa đất này là hoàn toàn tự nguyện, thể hiện ý chí của các bên; sau khi xác lập hợp đồng, ông E đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên chủ quyền theo quy định nên Hợp đồng tặng cho QSDĐ nêu trên có hiệu lực theo quy định tại Điều 459 BLDS. Ngoài ra, sau khi được tặng cho, ông E đã làm thủ tục xin phép xây dựng nhà trên đất và đã được chứng nhận quyền sở hữu nhà đứng tên ông E. Sau đó ông E đã vay thế chấp nhà, đất nêu trên tại ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – Phòng giao dịch L thuộc chi nhánh Bình Thuận và hiện nay đang vay thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển M17 phố Hồ Chí M3 – chi nhánh Bình Thuận – phòng giao dịch Phan Rí (sau đây gọi tắt là ngân hàng HDBank).

Việc ông A và bà B cho rằng hợp đồng tặng cho QSDĐ nêu trên có Điều kiện, đó là ông E phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng ông bà cho đến hết đời. Do ông E không thực hiện đúng lời hứa, không chu cấp, nuôi dưỡng ông bà nên ông bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đối với thửa đất này. Trong khi đó, ông E lại khai rằng, khi cha mẹ ông tặng cho QSDĐ nêu trên thì không có đưa ra

Điều kiện gì nhưng ông luôn nghĩ mình phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng cha mẹ. Sau khi được tặng cho QSDĐ nêu trên thì hàng tháng ông đều chu cấp cho cha mẹ mỗi tháng là 10.000.000 đồng. Sau này do mẹ ông chơi lô đề nên ông không đủ tiền chu cấp dẫn đến mẹ con mâu thuẫn, ông phải ra ngoài thuê nhà ở riêng. Như vậy việc ông A, bà B cho rằng hợp đồng tặng cho QSDĐ nêu trên có Điều kiện nhưng ông bà không chứng M3 được. Đồng thời, xét thấy trong hợp đồng tặng cho QSDĐ nêu trên không có nội dung thỏa M11 về Điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 120, Điều 462 BLDS. Do đó không có căn cứ để chấp nhận theo trình bày của ông A, bà B về hợp đồng tặng cho có Điều kiện. Từ phân tích trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ xác lập ngày 28/8/2017 là không có căn cứ pháp luật. Đồng thời, xét thấy QSDĐ nêu trên sau khi được tặng cho, ông E đã vay thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay tại ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến quyền lợi của Ngân hàng mà tuyên hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ nêu trên là không đúng quy định và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ngân hàng.

2. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 22 tháng 9 năm 2017 đối với diện tích đất 4.803,4 m^2 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn L huyện T, thấy rằng:

Hợp đồng tặng cho QSDĐ này cũng được các bên xác lập đảm bảo đúng về mặt nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật. Ông A và bà B cho rằng chỉ gửi giấy chứng nhận QSDĐ cho ông E giữ hộ nhưng không có căn cứ chứng M3 được việc nhờ giữ hộ. Trong khi đó, hợp đồng tặng cho QSDĐ được xác lập có người làm chứng, có sự chứng kiến của nhân viên Văn phòng công chứng; trước khi các bên ký, M7 chỉ vào hợp đồng đã được nghe đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, được giải thích quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về công chứng. Sau khi công chứng hợp đồng, ông E đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên chủ quyền theo quy định nên Hợp đồng tặng cho QSDĐ đã có hiệu lực pháp luật. Việc ông A và bà B cho rằng ông, bà bị lừa dối và không biết gì về việc xác lập hợp đồng tặng cho QSDĐ này là không phù hợp và không có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào trình bày của ông A và bà B để tuyên hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ được xác lập ngày 22/9/2017 là không có căn cứ và không đúng quy định pháp luật.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông E và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận: Trước khi thửa đất nông nghiệp được chuyển tên sang ông E thì ông A và bà B đã cắt đất chuyển nhượng cho một số người, chỉ còn lại 08 lô với diện tích 960 m^2. Sau khi được tặng cho QSDĐ nông nghiệp thì ông E đã chuyển nhượng cho ông M18 04 lô đất có diện tích 480m^2 (24m x 20m) để lấy tiền đầu tư làm ăn, hiện thửa đất nông nghiệp chỉ còn lại 04 lô (24m x 20m). Nay ông E cam kết để ông A, bà B được ở trong căn nhà mà ông được tặng cho

tại khu phố 7 thị trấn L đến hết đời. Đồng thời, ông E đồng ý hỗ trợ cho ông bà 200.000.000 đồng và chu cấp hàng tháng cho mỗi người 5.000.000 đồng cho đến khi qua đời. Ngoài ra, ông E đồng ý trả lại cho ông A, bà B 04 lô đất nông nghiệp diện tích 480m^2. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc tự nguyện hỗ trợ tiền và chu cấp hành tháng của ông E là tự nguyện, phù hợp pháp luật, có tình có lý nên được ghi nhận. Riêng đối với 04 lô đất nông nghiệp chưa được xác định diện tích, vị trí cụ thể nên không có căn cứ để ghi nhận trong bản án. Nội dung này các đương sự tự giải quyết, nếu phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà đã trực tiếp tham gia giao dịch nhận chuyển nhượng cũng như nhận tặng cho đất từ vợ chồng ông A bà B và ông E. Do không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp. Nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với Ngân hàng HDBank và ông M18: Xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác M3, làm rõ để đưa Ngân hàng HDBank và ông M18 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không xem xét đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng HDBank là tổ chức đang nhận thế chấp QSDĐ là thiếu sót, không đúng quy định nhưng đã được khắc phục tại Tòa án cấp phúc thẩm nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng HDBank và ông Thái. Do đó không cần thiết phải hủy án theo đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Từ phân tích và nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông E và kháng nghị của Viện kiểm sát huyện T. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên là có căn cứ.

[2.2]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn E; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; M7 a khoản 1 Điều 35; M7 c khoản 1 Điều 39; Điều 147, M7 b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 41, Điều 44 và Điều 48 Luật Công chứng năm 2014; Điều 117, Điều 401,Điều 459 Bộ luật dân sự; Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và M9 phí Tòa án. Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị B về việc:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 28 tháng 8 năm 2017 đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ 30(242525-1-(13)), diện tích 110,4 m², tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn L, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 109536, ngày 15/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc A đã được Chi nhánh Văn đăng ký đất đai huyện T đăng ký biến động ngày 06/9/2017 theo hồ sơ số 22969.TA.001472.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 22 tháng 9 năm 2017 đối với thửa đất số 2a, tờ bản đồ số 43, diện tích 4.803,4 m² tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 909725, ngày 08/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc A đã được Chi nhánh Văn đăng ký đất đai huyện T đăng ký biến động ngày 07/10/2017 theo hồ sơ số 22969.TA.001494;

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Văn E về các nội dung sau:

2.1 Ông Nguyễn Văn E đồng ý hỗ trợ (trả) cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị B 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng);

2.2 Ông Nguyễn Văn E đồng ý cấp dưỡng cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Thị B, mỗi tháng 5.000.000 đồng (năm triệu đồng)/01 người. Thời gian cấp dưỡng tính từ ngày tuyên án phúc thẩm cho đến khi ông A, bà B chết.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với số tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Về án phí sơ thẩm:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Ngọc A được miễn án phí sơ thẩm.

4/ Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn E không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông E 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003233 ngày 07/02/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 M11 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, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/02/2023)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện T;
- Chi Cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

(đã ký)

Trần Phước Hiệu