

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 448/2023/DS-PT
Ngày 30-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Trần Thị Thắm

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 296/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 332/2023/QĐ-PT ngày 17/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 461/2023/QĐ-PT ngày 11/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: số F tổ D (tổ A cũ), khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1987; địa chỉ: số F tổ D (tổ A cũ), khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959, có mặt;

Bà Lưu Thị Tuyết M, sinh năm 1990, có mặt;

Cháu Phạm Thanh B, sinh năm 2012;

Cháu Phạm Thị Hồng N, sinh năm 2015;

Cháu Phạm Bình A, sinh năm 2020.

Cùng địa chỉ: số F tổ D (tổ A cũ), khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các cháu B, N, A: Ông Phạm Văn H, và bà Lưu Thị Tuyết M (là cha, mẹ ruột); cùng địa chỉ: số F tổ D (tổ A cũ), khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh N1; địa chỉ: tầng A (tầng trệt), tầng 4 Toà nhà văn phòng ICD Tân Cảng – S, số G đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Văn phòng C; địa chỉ: đường Đ, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T1 - Trưởng văn phòng, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Ông Phạm Văn Đ là cha ruột của ông Phạm Văn H. Vào năm 2021, do ông H cần vốn để kinh doanh nên đã nhờ ông Đ và vợ là bà Nguyễn Thị T thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng giúp ông H. Do vợ chồng ông Đ cũng đã lớn tuổi, không tiện đi vay giúp đỡ ông H nên ông H đã đề nghị vợ chồng ông Đ sang tên cho ông H phần đất có diện tích 530,9m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương để ông Hòa thuận thực hiện thủ tục vay vốn. Do là người thân trong gia đình nên vợ chồng ông Đ đã đồng ý.

Ngày 01/6/2021, vợ chồng ông Đ, bà T đến Văn phòng Công chứng Phạm Văn T1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 530,9m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 nêu trên cho ông H. Hợp đồng tặng cho được Văn phòng C, quyển số 01/2021 TP/CC. Theo đó, ông Đ, bà T đã thực hiện thủ tục tặng cho ông Phạm Văn H phần đất nêu trên nhưng thực chất việc tặng cho này chỉ là vợ chồng ông Đ cho ông H diện tích đất trống với chiều ngang là 4,6m, còn phần diện tích còn lại có chiều ngang đất 5,4m thì ông Đ chỉ cho ông H mượn để tiện cho việc thực hiện thủ tục vay vốn ngân hàng để hỗ trợ ông H làm ăn. Trên thửa đất 510 nêu trên, vào thời điểm ký hợp đồng tặng cho có tồn tại căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 400m² do vợ chồng ông Đ xây dựng năm 2004. Sau khi ký hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Đ vẫn tiếp tục sinh sống tại căn nhà trên đất cho đến nay.

Thời gian gần đây, giữa vợ chồng ông Đ và ông H phát sinh mâu thuẫn với nhau. Nguyên nhân chủ yếu là ông H không tôn trọng ông Đ là đáng sinh thành, đồng thời ông H còn có những lời lẽ xúc phạm ông Đ. Thậm chí ông H còn gửi đơn trình báo ông Đ đến cơ quan Công an về hành vi đã cấm cản ông H lập bàn thờ chỉ vì lý do là ông Đ nghi ngờ ông H đang có hành vi mê tín dị đoan khi tin tưởng vào lời dụ dỗ của những người thầy bói. Thậm chí, ông H còn lợi dụng việc đã được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 530,9m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và có ý định muốn “đuổi” ông Đ khỏi nhà. Mặc dù đây vẫn là nhà của vợ chồng ông Đ, việc tặng

cho đất như trình bày thì chỉ là cho ông Phạm Văn H mượn để thực hiện thủ tục vay vốn ngân hàng để làm ăn.

Nhận thấy, hành vi của ông H sau khi được vợ chồng ông Đ cho mượn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) đã có hành vi không tôn trọng đáng sinh thành, trái với đạo đức, luân thường đạo lý là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu khởi kiện sau đối với bị đơn:

Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H, do Văn phòng Công chứng số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn H.

- Bị đơn trình bày:

Ông Phạm Văn H là con trai của ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T. Vào ngày 01/6/2021, ông H đã được cha mẹ là ông Đ, bà T tặng cho phần đất có diện tích 530,9m², thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Để thực hiện thủ tục tặng cho phần đất này, ông Đ và bà T đã cùng với ông H tiến hành ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 01/06/2022. Tại thời điểm ký Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất này, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đều đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần tỉnh táo, tự nguyện, không bị ai lừa dối và không bị bất cứ ai ép buộc. Trước khi ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng đã đọc lại đầy đủ thông tin, nội dung của hợp đồng. Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn T1 theo số công chứng 3297, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HNGD theo đúng quy định của pháp luật. Việc ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T tặng cho ông H phần đất này là tự nguyện và không có bất cứ yêu cầu ràng buộc gì trong bản hợp đồng ngày 01/06/2021. Ông H đã sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi được tặng cho, ông H đã tiến hành sửa chữa lại một phần căn nhà, cổng và mái che của nhà kho phía sau. Hiện tại, ông H là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất có diện tích 530,9m², thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, số DC 671118, sổ vào sổ cấp GCN: CS11733 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/6/2021 cho ông Phạm Văn H. Phần đất và tài sản trên đất hiện nay ông H đã thế chấp tại Ngân hàng Q – Chi nhánh S.

Việc ông Phạm Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/06/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H do Văn phòng Công chứng số 01/2021 TP/CC-SCC/HNGD; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn H thì ông H không đồng ý. Ông Đ cho rằng chỉ cho ông H mượn một phần đất là không đúng. Trong hợp đồng tặng cho ông H thì không có ghi bất cứ điều kiện gì về việc tặng cho ông H phần đất này. Về phương diện đạo đức, dầu biết con cái phải có bổn phận chăm sóc cha mẹ. Tuy nhiên, thời gian vừa qua, những gì ông Đ đối xử với vợ, với con đã thể hiện ông Đ không làm tốt nghĩa vụ của một người chồng, người cha. Từ khi ông H nhận thức được mọi việc, ông H đã luôn chứng kiến việc ông Đ thường xuyên đánh đập, chửi bà T, dù đã có gia đình nhưng ông lại đi cặp bồ với những người phụ nữ khác, cờ bạc, nhậu nhẹt, khi bà T phát hiện thì ông lại về đánh đập, đập phá đồ đạc trong gia đình, mang bát nhang thờ cúng tổ tiên vứt ra sân, ông H thờ phật thì ông Đ mang ném vào thùng

rác, khi ông H đi làm về thì lại tìm cách gây sự, chửi mắng không cho nghỉ ngơi. Thậm chí bạn bè, khách hàng của ông H đến nhà liên hệ công việc thì ông Đ lại đi kiểm chuyện, chửi bới, gây sự đuổi bạn bè, khách hàng của ông H, ảnh hưởng đến công việc của ông H. Thời gian trước đây vì thương các con nên bà T đã cố gắng nhẫn nhịn, nhắm mắt cho qua, ông H vì chữ hiếu nên cũng không phản ứng gì với những việc làm của ông Đ. Nhưng càng ngày ông Đ lại càng quá đáng, kiểm chuyện nhiều hơn, ảnh hưởng đến sức khỏe, tinh thần của bà T và công việc của ông H. Chính vì vậy bà T đã quyết định ly hôn với ông Đ để tuổi già được yên bình, không bị ông Đ hành hạ, đánh đập. Vậy mà, trong quá trình giải quyết ly hôn tại Tòa án ông Đ lại tìm đến, đánh bà T nhập viện.

Từ những nội dung trên đây, ông H yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn Đ về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/06/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H do Văn phòng C số 01/2021 TP/CC-SCC/HNGD; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn H vì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/06/2021 này được ký kết đúng theo quy định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đúng theo quy định pháp luật để qua đó nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn Đ kết hôn từ năm 1978 và đã giải quyết ly hôn theo Bản án số 103/2022/HNGĐ-ST ngày 07/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Quá trình chung sống, bà T và ông Đ đã tạo lập được một số tài sản. Ngày 01/6/2021, bà T và ông Đ đã đến Văn phòng Công chứng Phạm Văn T1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích 530,9m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 nêu trên cho ông Phạm Văn H. Hợp đồng tặng cho được Văn phòng C công chứng có số công chứng 3297, quyền số 01/2021 TP/CC. Bà T xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có hiệu lực pháp luật. Việc ông Đ cho rằng chỉ cho ông H mượn tài sản để thế chấp ngân hàng là không đúng. Do đó, bà T thống nhất ý kiến của ông H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Tuyết M trình bày: Bà M thống nhất với ý kiến của ông H, bà T, không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các cháu B, N, A, do người đại diện hợp pháp là ông H, bà M trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông H, bà M, không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phạm Văn T1 trình bày:

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3297 chứng nhận ngày 01/6/2021 giữa bên tặng cho là ông Phạm Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T và bên được tặng cho là ông Phạm Văn H.

Vào ngày 01/6/2021, Công chứng viên Phạm Văn T1 là trưởng Văn phòng C, tỉnh Bình Dương có tiếp nhận hồ sơ công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7, diện tích 530,9m², tọa lạc tại Hội N, T, Bình

Dương theo yêu cầu của ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H. Hồ sơ công chứng gồm: Phiếu yêu cầu công chứng (bản chính), căn cước công dân, giấy xác nhận số chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu (bản chính), căn cước công dân, giấy xác nhận số chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu (bản chính), đơn xin xác nhận hôn nhân của ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T của Ủy ban nhân dân xã H, huyện P, Thành phố Hà Nội (bản chính), chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu (bản chính), giấy khai sinh (bản chính) của ông Phạm Văn H, đơn xác nhận tình trạng bất động sản của Ủy ban nhân dân phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương (bản chính), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 537340, số vào sổ H01784 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/08/2007 cho ông Phạm Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T, trích lục bản đồ địa chính (phục vụ thủ tục chuyển quyền) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 23/4/2021. Sau khi yêu cầu các đương sự cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo đúng quy định của pháp luật, căn cứ theo yêu cầu của từng người tham gia giao dịch công chứng viên tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, cụ thể như sau:

Ông Phạm Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T đã đồng ý tặng cho ông Phạm Văn H toàn bộ quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 537340, số vào sổ H 01784 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/08/2007. Ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H đã tự nguyện lập văn bản, tại thời điểm công chứng, các ông bà có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung văn bản công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và các ông bà tham gia giao dịch này đã đọc hiểu và đồng ý ký tên, điền chỉ lên trên văn bản trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3297, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 01/6/2021 là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q không trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ đối với bị đơn ông Phạm Văn H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H, do Văn phòng C công chứng số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/5/2023 ông Phạm Văn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H đối với diện tích 530,9m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, quyền số 01/2021 TP/CC là hợp đồng tặng cho có điều kiện. Theo đó, ông Đ, bà T tặng cho ông H quyền sử dụng đất nói trên với điều kiện mỗi năm ông H phải trả cho ông Đ, bà T 100.000.000 đồng và trả trong vòng 15 năm với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng tặng cho, ông H đã đưa trước 100.000.000 đồng vào đầu năm 2021, sau đó thì không thực hiện tiếp.

Ông Đ trình bày trên đất có căn nhà của ông Đ, bà T. Ông Đ, bà T không cho ông H căn nhà này vì ông H không thực hiện trả tiền hàng năm như đã thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng tặng cho ông Đ mà vẫn sinh sống trong căn nhà này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lưu Thị Tuyết M trình bày: Bà M là vợ ông H, sau khi ông H được ông Đ, bà T tặng cho đất thì bà M đã đầu tư khoảng 200.000.000 đồng để xây dựng thêm một phần nhà kho trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H là hợp đồng tặng cho có điều kiện nhưng ông H chưa thực hiện đúng điều kiện đã thỏa thuận; trên đất tặng cho có ngôi nhà của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ căn nhà này là đối tượng tặng cho hay không, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Phạm Văn Đ kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q đã được triệu hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 có yêu cầu vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích 530,9m², thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 537340, số vào sổ H01784 cấp ngày 03/08/2007.

Ngày 01/6/2021, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Phạm Văn H, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Phạm Văn T1 công chứng số 3297, quyển số 01/2021 TP/CC. Sau khi ký hợp tặng cho ông H đã tiến hành thủ tục kê khai đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 671118, sổ vào sổ cấp GCN: CS11733 ngày 21/6/2021. Như vậy, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T chỉ tặng cho ông Phạm Văn H quyền sử dụng đất nhưng khi tiến hành thủ tục kê khai đăng ký theo hợp đồng tặng cho thì ông H lại được công nhận cả quyền sở hữu nhà ở và tài sản của ông Đ, bà T trên đất.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2023 thể hiện trên đất có 01 căn nhà trệt và 01 căn nhà kho thuộc quyền sở hữu của ông Đ, bà T. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ ông Đ, bà T có tặng cho tài sản là nhà ở và tài sản khác trên đất hay không mà chỉ căn cứ vào hợp đồng đã có công chứng, kê khai đăng ký mà bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót.

[2.2] Ông Đ, bà T, ông H đều thống nhất xác định: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H đối với diện tích 530,9m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường H, thành phố T tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, quyển số 01/2021 TP/CC là hợp đồng tặng cho có điều kiện. Theo đó, ông Đ, bà T tặng cho ông H quyền sử dụng đất nói trên với điều kiện mỗi năm ông H phải trả cho ông Đ, bà T 100.000.000 đồng và trả trong vòng 15 năm với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng. Mặc dù đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, tuy nhiên để đảm quyền lợi của các bên đương sự, đảm bảo chế độ hai cấp xét xử cần phải điều tra làm rõ điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng, xác định số tiền cụ thể mà ông H đã giao cho ông Đ, bà T, xác định yêu cầu của ông H đối với số tiền đã giao.

Mặt khác, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất được ông Đ, bà T tặng cho và tài sản của ông Đ, bà T là nhà ở và tài sản khác trên đất cho Ngân hàng TMCP Q để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Ông Đ khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn H, Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc với Ngân hàng, không giải thích rõ yêu cầu độc lập của Ngân hàng mà xét xử vắng mặt khi họ chưa có ý kiến của họ là ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

[2.3] Ông Phạm Văn Đ khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H đối với quyền sử dụng đất diện tích 530,9m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường H, thành phố T tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, quyển số 01/2021 TP/CC ngày 01/6/2021. Tuy nhiên bản án sơ thẩm lại tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/6/2021 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn H, do Văn phòng C công chứng số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là không đúng đối tượng khởi kiện của văn bản công chứng.

[2.4] Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa điều tra, thu thập đầy đủ chứng cứ, tuyên không đúng đối tượng khởi kiện, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự,

đảm bảo chế độ hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Đ.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- TAND huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ