

Bản án số: 188/2024/DS-PT  
Ngày 30 – 8 - 2024  
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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Thương

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Quang  
Bà Nguyễn Thị Ly

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Công Trứ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên

Trong các ngày 26 và 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở **Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 159/2024/QĐPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

Ông **La V**, sinh năm 1949 (có mặt);

Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: **Ô khu phố L, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

*Người đại diện theo ủy quyền của ông V bà T:*

Bà **Nguyễn Thanh T1**, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Hoặc/và Ông **Đặng Thanh H**, sinh năm 1995 (có mặt);

Cùng địa chỉ: **Số D N, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

**2. Bị đơn:** Bà **La Kim D**, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: **Ô khu phố L, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà **D**: Ông **Quách Xuân T2**, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: **Ô khu phố L, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Bành Hiếu Thành N**, sinh năm 1994 (có mặt);

Địa chỉ: **Ô khu phố L, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

- Ông **La Văn P**, sinh năm 1970 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **Khu phố L, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

- Bà **Nguyễn Thị Kim P1**, sinh năm 1968 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **Khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**

- **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B**;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn H1** – Chức vụ: Giám đốc.

Ông **H1** ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông **Huỳnh Văn E**, sinh năm 1975 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

- **Văn phòng C** (trước đây là VPCC Đất Đỏ, VPCC **Nguyễn Văn T3**): Do bà **Trần Thị Thảo T4** – Trưởng Văn phòng làm đại diện (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **Tỉnh lộ 44A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

- Người kháng cáo: Bị đơn bà **La Kim D**.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại tòa án, các nguyên đơn và người được nguyên đơn ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông **La V** và bà **Lê Thị T** là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 671,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 44 tọa lạc tại **thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** (sau đây gọi tắt là thửa 17), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 612782 do **Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** cấp ngày 28-10-2015.

Tháng 11-2015, để phục vụ việc làm ăn, tạo uy tín trong hoạt động cho vay lấy lãi, con gái út của ông **V** bà **T** là bà **La Kim D** đã thuyết phục ông **V** bà **T** để bà **D** được đứng tên tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên, bà **D** hứa sẽ chăm sóc, phụng dưỡng ông **V** bà **T** đến cuối đời (cam kết bằng lời nói, không bằng văn bản).

Vì tin tưởng và muốn hỗ trợ cho con làm ăn nên vào ngày 07-11-2015, ông **V** bà **T** đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng số công chứng 1054, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C** (nay là VPCC **Nguyễn Văn T3**) tặng cho bà **D** thửa đất nêu trên và giao toàn bộ giấy tờ đất cho bà **D** thực hiện thủ tục đăng ký

đứng tên. Ông V bà T không có ý định tặng cho luôn bà D diện tích đất này. Hợp đồng tặng cho thực chất là một giao dịch giả cách.

Ngày 18-11-2015, bà D đứng tên quyền sử dụng diện tích đất, theo chính lý của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 01-7-2020, bà D được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 252950.

Quá trình sinh sống cùng bà D, ông V bà T không được phụng dưỡng, chăm sóc như đã hứa mà còn bị bà D coi như gánh nặng, đối xử tệ bạc, thường xuyên dùng lời lẽ xúc phạm và không cho ông V bà T ăn uống cùng.

Nhận thấy bị bà D lừa dối nên ông V bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1054, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-11-2015; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 252950 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01-07-2020 cho bà D và buộc bà D phải giao trả lại quyền sử dụng đất 671,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 17, tờ bản đồ 44 tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông V bà T.

Trong quá trình thu thập thông tin để giải quyết vụ án, ông V bà T được biết thửa đất nêu trên được cập nhật bản đồ số hoá mới và thay đổi diện tích đất thành 714,2m<sup>2</sup> thuộc thửa số 05, tờ bản đồ 81, tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 05). Sau đó, bà D tách diện tích 714,2 m<sup>2</sup> đất nêu trên thành 03 thửa gồm:

- Thửa số 87, tờ bản đồ 81, diện tích 467,2m<sup>2</sup> (sau đây gọi tắt là thửa 87), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 745887 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03-11-2022 do bà D đứng tên.

- Thửa số 88, tờ bản đồ 81, diện tích 74,9m<sup>2</sup> (sau đây gọi tắt là thửa 88), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 745888 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03-11-2022 do bà D đứng tên.

- Thửa số 89, tờ bản đồ 81, diện tích 172,1m<sup>2</sup> (sau đây gọi tắt là thửa 89), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 745889 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03-11-2022 do bà D đứng tên.

Trên cơ sở đó ngày 03-5-2024 ông V bà T có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1054, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 11 năm 2015;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 745887 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03-11-2022 cho bà D đối với diện tích 467,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ 81, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 745889 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03-11-2022 cho bà D đối với diện tích 172,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 89, tờ bản đồ 81, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Tuyên buộc bà **D** giao trả diện tích đất 467,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ 81, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông **La V** và bà **Lê Thị T**.

- Tuyên buộc bà **D** giao trả diện tích đất 172,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 89, tờ bản đồ 81, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông **La V** và bà **Lê Thị T**.

Đối với thửa số 88, tờ bản đồ 81, diện tích 74,9m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 745888 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 03-11-2022 hiện bà **D** đã chuyển nhượng và giao tiền đầy đủ cho ông **V** bà **T** nên ông **V** bà **T** không yêu cầu gì đối với thửa đất này.

*Theo biên bản lời khai và quá trình tố tụng tại tòa án, bị đơn và người được bị đơn ủy quyền trình bày:*

Bà **La Kim D** là con ruột của ông **La V** và bà **Lê Thị T**. Trước kia bà **D** ở riêng, ông **V** bà **T** ở riêng, nhưng đến năm 2015 ông **V** bà **T** năn nỉ bà **D** chuyển nhượng nhà đất để về ở chung. Lúc đầu bà **D** không chịu nhưng do ông **V** bà **T** nói nhiều lần nên bà **D** đồng ý. Khi về ở, ông **V** bà **T** làm giấy tờ tặng cho bà **D** diện tích đất thửa số 17 và bà **D** làm thủ tục để được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 10-2017, bà **D** tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho bà **La Kim P2**.

Tháng 6-2020, bà **P2** tặng cho lại bà **D** diện tích đất trên. Sau đó bà **D** tách diện tích đất thành 03 thửa nhỏ rồi chuyển nhượng 01 thửa lấy tiền đưa cho ông **V** bà **T**. Hiện nay còn 02 thửa. Các thửa đất hiện còn là do bà **D** được tặng cho hợp pháp nên bà **D** không đồng ý hủy Hợp đồng tặng cho, hủy các Giấy chứng nhận quyền dụng đất mà bà **D** được cấp. Bà **D** không thể giao trả lại đất theo như yêu cầu khởi kiện của ông **V** bà **T** vì nếu trả lại đất thì bà **D** không còn chỗ ở nào khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **La Văn P** trình bày:* Ông **P** là con của ông **V** bà **T**. Vào năm 2017, ông **P** được ông **V** bà **T** cho ở nhờ trên diện tích đất 80m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 17, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> do ông **V** bà **T** xây dựng. Việc ông **V** bà **T** ký Hợp đồng tặng cho thửa đất 17 cho bà **D** là tạo điều kiện cho việc làm ăn của bà **D**. Thực chất đất vẫn của ông **V** bà **T**, bà **D** chỉ đứng tên trên danh nghĩa.

Nay ông **V** bà **T** khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho vô hiệu là đúng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Bành Hiếu Thành N** trình bày:* Ông **N** là cháu ngoại của ông **V** bà **T**. Ông **N** ở với ông **V** bà **T** tại diện tích đất trên từ khi mới được 18 tháng tuổi. Năm 2015, ông **V** bà **T** xây cho ông **N** tiệm hớt tóc và ông **N** sử dụng cho đến nay. Việc ông **V** bà **T** ký Hợp đồng tặng cho thửa đất 17 cho bà **D** là để tạo điều kiện cho việc làm ăn của bà **D**. Thực chất đất vẫn của ông **V** bà **T**, bà **D** chỉ đứng tên trên danh nghĩa.

Nay ông **V** bà **T** khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho vô hiệu và trả lại đất cho ông **V** bà **T** là đúng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim P1** trình bày:* Bà **P1** đang chung sống với ông **P**, không đăng ký kết hôn. Từ năm 2017 bà **P1** về sống

cùng ông P trên diện tích đất 80m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 17, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> do ông V bà T xây dựng. Nhà đất trên là của ông V bà T cho ông P ở nhờ. Việc ông V bà T ký Hợp đồng tặng cho thửa đất 17 cho bà D là tạo điều kiện cho việc làm ăn của bà D. Thực chất đất vẫn của ông V bà T, bà D chỉ đứng tên trên danh nghĩa.

Bà P1 sinh sống trên phần đất được ông V bà T cho phép còn bà D không có quyền đối với tài sản của ông V bà T khi họ vẫn còn sống.

\* Người được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền, ông Huỳnh Văn E trình bày: Ông La V và bà Lê Thị T sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 612782 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28-10-2015.

Ngày 07-11-2015, ông V bà T lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà D được Văn phòng C chứng thực, theo Hợp đồng số 1054 lập ngày 07-11-2015.

Ngày 18-11-2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 612782 về việc bà D nhận tặng cho từ ông V bà T thửa đất số 17, theo hồ sơ số 004995. Thời điểm thực hiện hồ sơ, thửa đất không có tranh chấp, không có hồ sơ kê biên hoặc ngăn chặn, việc tham mưu giải quyết đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-05-2014 và Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Ngày 27-09-2017, bà D lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà La Kim P2 được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 chứng thực, theo Hợp đồng số 1242 lập ngày 27-09-2017.

Ngày 12-10-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 612782 về việc bà P2 nhận tặng cho từ bà D thửa đất số 17, theo hồ sơ số 003034. Thời điểm thực hiện hồ sơ, thửa đất không có tranh chấp, không có hồ sơ kê biên hoặc ngăn chặn, việc tham mưu giải quyết đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-05-2014 và Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Ngày 08-06-2020, bà P2 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà D được Văn phòng C chứng thực, theo Hợp đồng số 787 lập ngày 08-06-2020. Ngày 26-06-2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 612782 về việc bà D nhận tặng cho từ bà P2 thửa đất số 17, theo hồ sơ số DD062102020 và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp lại ngày 01-07-2020, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 252950. Thời điểm thực hiện hồ sơ, thửa đất không có tranh chấp, không có hồ sơ kê biên hoặc ngăn chặn, việc tham mưu giải quyết đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-05-2014 và Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Như vậy, việc tham mưu giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-05-2014 và Điều 188 Luật Đất đai 2013.

\* Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 trình bày: Ngày 07-11-2015 Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T3 nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông La Văn b Lê Thị T với bên được tặng cho bà La Thị Kim D1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Công chứng thực hiện các thủ tục đúng theo quy định của Luật công chứng và Hợp đồng trên được công chứng số 1054, quyền 01/CC/HĐGD ngày 07-11-2015.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho thì Văn phòng công chứng không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông La Văn b Lê Thị T về việc tranh chấp Hợp đồng tặng cho QSD đất đối với bà La Kim D1.

2. Bà La Kim D1 có trách nhiệm giao trả cho ông La Văn b Lê Thị T quyền sử dụng diện tích đất 639,3m<sup>2</sup> thuộc 02 thửa gồm: Thửa 87 diện tích 467,2m<sup>2</sup> và thửa 89 diện tích 172,1m<sup>2</sup> tờ bản đồ 81, thị trấn P, huyện Đ.

3. Ông La Văn b Lê Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký cấp giấy CN QSD đất đối với diện tích đất 639,3m<sup>2</sup> thuộc 02 thửa số 87, diện tích 467,2m<sup>2</sup> và thửa số 89 diện tích 172,1m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 81, thị trấn P nêu trên.

4. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng ngày 07 tháng 11 năm 2015, số công chứng 1054, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 tại địa chỉ tỉnh lộ 44A ấp M, xã L, huyện Đ vô hiệu.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý các Giấy chứng nhận QSD đất số DI 745887 cấp ngày 03-11-2022 thuộc thửa số 87, tờ bản đồ 81 diện tích 467,2m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận QSD đất số DI 745889 cấp ngày 03-11-2022 thuộc thửa số 89, tờ bản đồ 81, diện tích 172,1m<sup>2</sup> do bà La Kim D1 đứng tên sang cho ông La Văn b Lê Thị T đứng tên khi có yêu cầu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07-6-2024, bị đơn bà La Kim D1 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án do đánh giá chứng cứ không khách quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn ông La V và bà Lê Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà La Kim D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà D1 cung cấp cho Tòa án tài liệu thể hiện Nhà nước thu hồi diện tích đất 30,3m<sup>2</sup> tại thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà Lê Thị T để đầu tư

xây dựng dự án tuyến đường P- L (giai đoạn 2) và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho bà T.

-Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn được tiếp tục sinh sống trên nhà đất thửa số 87, tờ bản đồ 81, tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho đến khi nguyên đơn chết.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà La Kim D1 nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông La Văn P, bà Nguyễn Thị Kim P1, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B và Văn phòng C (tên gọi cũ là VPCC Đất Đỏ, VPCC Nguyễn Văn T3) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà La Kim D1:

[2.1] Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp cùng sự thừa nhận của các đương sự thì diện tích đất thửa 17 có nguồn gốc là của ông La V và bà Lê Thị T. Quá trình biến động cụ thể như sau:

Ngày 07-11-2015, ông V bà T ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 17 cho bà La Kim D1. Trên cơ sở này bà D1 được cập nhật chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất vào ngày 18-11-2015, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC612782 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông V bà T ngày 28-10-2015.

Ngày 27-9-2017, bà D1 ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà La Kim P2. Bà P2 được cập nhật chỉnh lý quyền sử dụng đất vào ngày 12-10-2017.

Ngày 08-6-2020, bà P2 ký Hợp đồng tặng cho lại thửa đất cho bà D1. Bà D1 được cập nhật chỉnh lý đứng tên quyền sử dụng đất ngày 26-6-2020.

Ngày 01-7-2020, bà D1 được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 252950. Ngày 21-6-2022 được số hóa bản đồ mới diện tích thay đổi thành

714,2m<sup>2</sup> thửa số 05. Ngày 27-6-2022, bà **D1** được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE688253 đối với thửa đất số 05.

Ngày 24-10-2022 bà **D1** xin tách thửa đất 05 thành các thửa:

-Thửa 87 (diện tích 467,2m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 745887 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **D1** ngày 03-11-2022;

- Thửa 88 (diện tích 74,9m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 745888 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **D1** ngày 03-11-2022;

- Thửa 89 (diện tích 172,1m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 745889 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **D1** ngày 03-11-2022.

[2.2] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông **La V** và bà **Lê Thị T** với bên nhận tặng cho là bà **La Kim D1** đối với thửa đất số 17 được **Văn phòng C** (nay là **VPCC T**) ký công chứng số 001054 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 07-11-2015. Đến ngày 18-11-2015 bà **D1** được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện Đ** chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC612782.

Như vậy căn cứ vào Điều 467 Bộ luật Dân sự 2005 thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên giữa ông **V** bà **T** với bà **D1** có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký (ngày 18-11-2015).

[2.3] Ngay từ đơn khởi kiện và sau đó trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông **V** bà **T** cùng người đại diện theo ủy quyền đều cho rằng ông **V** bà **T** ký tặng cho bà **D1** thửa đất số 17 là nhằm tạo điều kiện cho bà **D1** làm ăn, bà **D1** hứa chăm sóc phụng dưỡng ông **V** bà **T** đến cuối đời. Nay bà **D1** không thực hiện lời hứa mà còn đối xử tệ bạc nên ông bà khởi kiện.

Về phía bà **D1** thì khẳng định việc tặng cho đất của ông **V** bà **T** cho bà **D1** không kèm theo điều kiện và cũng không phải vì tạo điều kiện cho bà **D1** làm ăn.

Ông **V** bà **T** không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho ông **V** bà **T** trình bày quan điểm như đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Tuy nhiên ông **V** lại thừa nhận việc ông và bà **Thô t** cho bà **D1** là bao gồm cả tặng cho đất và tài sản trên đất. Việc tặng cho không có bất cứ điều kiện gì. Ông **V** và bà **T** cho bà **D1** là do thương bà **D1** thời điểm đó có con nhỏ.

Như vậy có căn cứ xác định được việc ông **V** bà **T** ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà **D1** không kèm theo điều kiện và cũng không vì mục đích tạo điều kiện cho bà **D1** làm ăn.



[2.4] Như đã nhận định bên trên thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không kèm theo điều kiện. Mà nếu có kèm theo điều kiện như nguyên đơn trình bày đi nữa thì bà **D1** cũng không vi phạm. Căn cứ vào kết quả xác minh của Tòa án tại địa phương nơi ông **V** bà **T** và bà **D1** cư trú thì không có việc bà **D1** đòi xử tệ bạc với ông **V** và bà **T**. Mặt khác, sau khi bà **D1** được đứng tên trên Giấy chứng nhận thì bà **D1** tách thửa đất thành 03 thửa gồm 87, 88, 89, ông **V** bà **T** biết sự việc nhưng cũng không có ý kiến gì. Điều này thể hiện được quyền quyết định của bà **D1** đối với thửa đất và việc bà **D1** sau đó chuyển nhượng thửa đất 88 đưa tiền cho ông **V** bà **T** thể hiện được sự quan tâm của bà **D1** đối với ông **V** bà **T**.

[2.5] Việc nguyên đơn cho rằng tặng cho quyền sử dụng đất để tạo điều kiện cho bà **D1** làm ăn cũng là không phù hợp, bởi quá trình đăng ký biến động không thể hiện bà **D1** có đăng ký thế chấp thửa đất nêu trên.

[2.6] Nguyên đơn còn cho rằng không tặng cho quyền sử dụng đất cho bà **D1**, bởi lẽ nguyên đơn chỉ còn duy nhất tài sản này, nếu tặng cho bà **D1** thì nguyên đơn không còn nơi ở. Lời trình bày này của nguyên đơn không có căn cứ. Căn cứ vào tài liệu do bà **D1** cung cấp tại cấp phúc thẩm, được chính ông **V** thừa nhận tại phiên tòa thì thời điểm tặng cho bà **D1**, bà **T** còn diện tích đất khác. Diện tích đất này được Nhà nước thu hồi một phần vào năm 2017 để xây dựng dự án tuyến **đường P- L** giai đoạn 2. Bà **T** được bồi thường, hỗ trợ, tái định lộ đất, sau đó mới chuyển nhượng lại cho con là bà **La Kim H2**.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **V** bà **T** là không có căn cứ. Từ phân tích, nhận định trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **La Kim D1**, sửa bản án sơ thẩm.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Ông Văn bà Thổ phải nộp và đã nộp xong.

[4] *Về án phí*:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Văn bà Thổ được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà **La Kim D1** được chấp nhận một phần nên bà **D1** không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà **La Kim D1**; sửa bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 31-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, **tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**, như sau:

Căn cứ vào Điều 26; 39; Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 465, 467 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **La V** và bà **Lê Thị T** đối với bị đơn bà **La Kim D1** v/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

2. *Về chi phí tố tụng*: Là 4.877.085 (bốn triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn không trăm tám mươi lăm) đồng. Ông **La V** và bà **Lê Thị T** phải nộp và đã nộp xong.

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Miễn án phí cho ông **La V** và bà **Lê Thị T** do là người cao tuổi.

4. *Về án phí dân sự phúc thẩm*:

Bà **La Kim D1** không phải nộp. Hoàn trả lại cho bà **D1** 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005020 ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, **tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30-8-2024).

Trường hợp bản án, quyết định 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 thuận 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.

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Thương**