

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 659/2024/DS-PT

Ngày: 26-12-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang;

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Quang Sơn;

Ông Nguyễn Hữu Lương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 432/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4497/2024/QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1953;

Địa chỉ: C, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2023):

Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên hệ: Số A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Bà Huỳnh Thị D ủy quyền lại cho: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: Số C, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên hệ: Số A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Nguyễn Văn T - Luật sư Công ty L và Cộng sự - Chi nhánh miền Tây. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Đắc V, sinh năm 1984;

Nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Võ Huỳnh N, sinh năm 2001; địa chỉ liên hệ: Số C, đại lộ Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Nguyễn Ngọc P - Luật sư Công ty L1, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đắc V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Á có đứng tên quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 3.952m² thuộc thửa đất số 1529; phần đất có diện tích 9.244m² thuộc thửa đất số 1507; phần đất có diện tích 300m² thuộc thửa đất số 1528, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/11/1990 cho ông Á. Nguồn gốc các thửa đất nêu trên là của cha mẹ ông Á cho riêng ông Á vào khoảng năm 1975 và ông Á quản lý phần đất này từ thời gian đó cho đến nay.

Ngày 26/02/2009, ông Á có cho con trai là Nguyễn Đắc V phần đất có diện tích 2.381m² thuộc thửa 1528, 1529, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã P, huyện C,

tỉnh Bến Tre và ông V cũng đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất.

Năm 2015, ông V có hỏi xin ông Á về số đất còn lại có diện tích 7.544m². Tuy nhiên, ông Á đã cho ông V phần đất có diện tích 2.381m² thuộc thửa đất số 1528, 1529 nên ông Á không đồng ý cho nữa. Sau đó, ông V đổi ý hỏi mua ông Á phần đất vườn có diện tích 4.424,7m², thuộc thửa đất 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là thửa 54, tờ bản đồ số 2) với giá là 500.000.000 đồng thì được ông Á đồng ý. Các bên có thỏa thuận với nhau ông V để cho ông Á canh tác và hưởng huê lợi trên thửa đất này đến khi nào ông Á già yếu sẽ giao lại cho ông V quản lý, sử dụng. Đồng thời, ông V phải giao ông Á số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng vào ngày 11/3/2015. Tuy nhiên, do ông V chưa chuẩn bị đủ tiền chuyển nhượng nên ông V có xin ông Á thời gian 06 tháng kể từ ngày 11/3/2015 sẽ giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông Á và ông V sẽ trả cho ông Á tiền lời trong 06 tháng là 12.000.000 đồng.

Ngày 11/3/2015, ông V viết giấy tay có nội dung: "...con Nguyễn Đắc V đưa cha Nguyễn Ngọc A tiền lời 06 tháng 12.000.000 đồng, nợ tiền bán đất 500.000.000 đồng..." và phía dưới ký tên, ghi họ tên của ông V. Ông V đã đưa số tiền 12.000.000 đồng cho ông Á trong ngày 03/11/2015. Cũng trong ngày 03/11/2015, các bên đến Văn phòng C để ký hợp đồng. Ông V đề nghị ông Á làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phần đất nêu trên thay vì làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhằm mục đích không đóng tiền thuế. Do tin tưởng con nên ông Á đã làm hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của ông V và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á cho ông V. Tuy nhiên, ông Á chưa làm thủ tục sang tên cho ông V đến khi nào ông V giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông Á thì ông Á mới ký hồ sơ sang tên đất cho ông V. Sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, các bên tiếp tục ký hợp đồng thỏa thuận ngày 11/3/2015 để thỏa thuận với nhau ông Á sẽ tiếp tục quản lý đất này đến khi nào già yếu không còn khả năng canh tác thì sẽ giao lại ông V quản lý. Lý do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được các bên ký tại Văn phòng C vào ngày 11/3/2015 nhưng ngày công chứng là ngày 12/3/2015 là do vào ngày 11/3/2015 khi các bên đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng tặng cho nhưng không đem đầy đủ giấy tờ nên văn phòng công chứng yêu cầu phải bổ sung giấy tờ đầy đủ thì mới công chứng. Sau đó, ông V đã làm thủ tục sang tên để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này. Ông Á hoàn toàn không biết việc ông V đã được đứng tên phần đất nêu trên, thời gian sau này ông Á mới biết sự việc này nên đã nộp đơn tranh chấp ra Tòa án.

Tại phiên tòa, ông Á và người đại diện theo ủy quyền của ông Á là bà M trình bày chữ ký của ông Á trong đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/3/2015 trong hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V không phải do ông Á ký nhưng ông Á không yêu cầu giám định chữ ký tên này. Ông Á đồng ý với kết quả đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá của Tòa án. Các cây trồng trên phần đất đang tranh chấp là do ông Á trồng và canh tác. Về chi phí tố tụng, ông Á yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Nay ông Á khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2015 và hợp đồng thỏa thuận ngày 11/3/2015 ký giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Nguyễn Đắc V tại Văn phòng C vô hiệu do giả tạo. Đồng thời, ông Á yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Á với ông V đối với phần đất diện tích 4.424,7m², thuộc thửa số 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vì đây là giao dịch bị che giấu do ông V không thực hiện việc trả tiền cho ông Á. Ông Á cũng không bàn giao đất cho ông V quản lý, sử dụng và hiện tại ông Á cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất diện tích 4.424,7m², thuộc thửa số 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9) từ ông Nguyễn Đắc V sang ông Nguyễn Ngọc A.

Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp ông V thống nhất là tài sản riêng của ông Á được gia đình bên nội của ông V tặng cho riêng ông Á. Ông V thừa nhận vào năm 2009, ông Á có tặng cho ông V phần đất có diện tích 2.381m² thuộc thửa đất số 1528, 1529, tờ bản đồ số 02, tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và ông V cũng được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V là con chung của ông Á với vợ trước là bà Nguyễn Thị N1. Do ông Á còn rất nhiều đất nên vào khoảng năm 2014 - 2015, ông V có xin ông Á phần đất có diện tích khoảng 4 công, thuộc thửa 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9) thì ông Á đồng ý cho. Đến ngày 11/3/2015 các bên có ra Văn phòng C để ký tên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ký văn bản thỏa thuận cùng ngày 11/3/2015. Khi ký xong hợp đồng tặng cho thì Văn phòng C đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á và làm thủ tục sang tên cho ông V được đứng tên phần đất này vào tháng 3/2015. Chữ ký tên trong đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/3/2015 là do ông Á ký

tên. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông Á không thừa nhận chữ ký này do ông Á ký và ông V cũng không yêu cầu giám định chữ ký tên của ông Á. Lý do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được các bên ký tại Văn phòng C vào ngày 11/3/2015 nhưng ngày công chứng lại là ngày 12/3/2015 là do khi các bên đến Văn phòng C vào ngày 11/3/2015 nhưng đem thiếu giấy tờ, do đó, Văn phòng công chứng yêu cầu bổ sung giấy tờ đầy đủ vào ngày 12/3/2015 nên công chứng viên mới công chứng vào ngày 12/3/2015.

Thời gian sau này, ông Á nghe tác động của người ngoài nên có đến gặp ông V để xin hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng nhưng ông V đồng ý hỗ trợ cho ông Á số tiền 500.000.000 đồng và ông V có viết biên nhận ngày 11/3/2015 để đưa ông Á giữ. Nội dung trong giấy biên nhận là do ông V viết và ký tên. Biên nhận này được ghi sau ngày 11/3/2015. Nội dung biên nhận có ghi "...con Nguyễn Đắc V đưa cha Nguyễn Ngọc A tiền lời 06 tháng 12.000.000 đồng..." là do ông Á không có nghề nghiệp ổn định nên các bên có thỏa thuận ông Á sẽ tiếp tục quản lý phần đất này đến khi nào ông Á giao lại đất cho ông V quản lý thì ông V sẽ đưa số tiền 500.00.000 đồng cho ông Á. Do không xác định chính xác thời gian nào ông Á sẽ giao đất cho ông V quản lý nên mới ghi trong biên nhận một khoảng thời gian là 06 tháng, số tiền 12 triệu đồng là tiền ông V hỗ trợ cho ông Á trong khoảng thời gian này.

Trước đây, các bên có thỏa thuận khi nào ông Á giao đất cho ông V canh tác thì ông V sẽ đưa cho ông Á số tiền 500.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa, ông V đồng ý sẽ hỗ trợ cho ông Á số tiền 738.000.000 đồng. Nếu ông Á không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ này thì ông V không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Á. Đồng thời, ông V yêu cầu Tòa án công nhận cho ông V phần đất có diện tích 4.424,7m², thuộc thửa số 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V yêu cầu ông Á giao cho ông V được trọn quyền quản lý, sử dụng, canh tác thửa đất nêu trên vì ông Á hiện tại đã già yếu không còn khả năng canh tác. Nếu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Á thì ông V không yêu cầu ông Á phải trả lại cho ông V số tiền 12.000.000 đồng. Ông V đồng ý kết quả đo đạc, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá của Tòa án. Các cây trồng trên đất là do ông Á trồng và chăm sóc. Ông Á là người đang quản lý, canh tác phần đất này.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 129, 137, 410, 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A đối với ông Nguyễn Đắc V.

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2015 ký giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Nguyễn Đắc V tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận ngày 11/3/2015 ký giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Nguyễn Đắc V tại văn phòng C đối với thửa đất số 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Á với ông V đối với phần đất diện tích 4.424,7m², thuộc thửa số 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đắc V về việc yêu cầu công nhận cho ông V phần đất có diện tích 4.424,7m², thuộc thửa số 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và yêu cầu ông Á giao ông thửa đất nêu trên để ông V toàn quyền quản lý.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho ông Nguyễn Đắc V để cấp lại cho ông Nguyễn Ngọc A.

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

Ngày 24/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Đắc V kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông V yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho ông V phần đất có diện tích 4.424,7m², thuộc thửa đất số 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và yêu cầu ông Á giao cho ông thửa đất nêu trên để ông toàn quyền quản lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đắc V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày bị đơn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp, không có thể chấp quyền sử dụng đất, đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông V, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Á với ông V đối với phần đất diện tích 4.424,7m², thuộc thửa số 1507, tờ bản đồ số 02 (thửa mới là 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Đắc V; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Đắc V kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 11/3/2015 và “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 11/3/2015 ký giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Nguyễn Đắc V tại Văn phòng C đối với phần đất có diện tích 4.424,7m², thuộc thửa đất số 1507, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

[2.1] Về hình thức: Các hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C và tại thời điểm tham gia hợp đồng các bên minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên nên hợp đồng đúng quy định về mặt hình thức được quy định pháp luật.

[2.2] Về nội dung: Ông Á cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2015 cho này là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, ông Á cung cấp bản chính tờ giấy viết tay đề ngày 11/3/2015 để chứng minh cho lời trình bày này.

Xét “Tờ giấy viết tay đề ngày 11/3/2015” có nội dung “...con Nguyễn Đắc V đưa cha Nguyễn Ngọc A tiền lời 6 tháng 12.000.000 đồng, nợ tiền bán đất 500.000.000 đồng...”. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự thống nhất nội dung chữ viết trong tờ giấy viết tay ngày 11/3/2015 là do ông V viết và ký, ghi họ tên. Nội dung trong giấy viết tay này là thỏa thuận giữa ông Á và ông V liên quan đến phần đất có diện tích 4.424,7m², thuộc thửa đất số 1507, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phía ông Á và ông V có thỏa thuận ông V sẽ đưa cho ông Á số tiền 500.000.000 đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét lời trình bày của ông V cho rằng tờ giấy viết tay ngày 11/3/2015 được ghi sau ngày các bên ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông V cho rằng sau khi ông Á tặng cho quyền sử dụng đất cho ông V xong thì ông Á đã thay đổi ý kiến và yêu cầu ông V phải đưa cho ông Á số tiền 300.000.000 đồng, nhưng ông V đồng ý đưa cho ông Á số tiền 500.000.000 đồng nên ông V mới viết giấy viết tay ngày 11/3/2015 (giấy viết tay này được viết sau ngày 11/3/2015) đưa cho ông Á giữ.

Hội đồng xét xử thấy rằng lời trình bày của ông V là không có căn cứ, bởi lẽ nếu ông Á và ông V thực tế chỉ thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất với nhau thì ông V sẽ không viết giấy ghi nội dung nợ tiền bán đất 500.000.000 đồng và đưa giấy tay cho ông Á giữ. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành thông báo yêu cầu ông V cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông là có căn cứ nhưng ông V không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2015 nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Á và ông V nên hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất ngày 11/3/2015 vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/3/2015 vô hiệu dẫn đến hợp đồng thỏa thuận ngày 11/3/2015 cũng vô hiệu theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Xét giao dịch dân sự bị che giấu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Mặc dù các bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng về bản chất đây là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, chứ không phải hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Theo nội dung giấy viết tay thể hiện ông V có nợ tiền bán đất của ông Á 500.000.000 đồng, ông V có ký tên và ghi rõ họ tên. Ông V thừa nhận chính ông là người ghi biên nhận ngày 11/3/2015, ông V cũng đồng ý giao cho ông Á số tiền 500.000.000 đồng nên mới ghi biên nhận. Giấy viết tay không phải là hợp đồng theo đúng hình thức do pháp luật quy định. Ông V cũng chưa trả số tiền 500.000.000 đồng cho ông Á, phía ông Á cũng chưa giao đất cho ông V quản lý, canh tác. Phía ông Á không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Á về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Á với ông V là có căn cứ theo quy định tại Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và hợp đồng bị hủy:

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và hợp đồng bị hủy thì giữa ông Á và ông V đều có lỗi, do đó hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại các điều 137, 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, ông Á và ông V đều thừa nhận giữa hai bên không có việc giao nhận tài sản gì (ngoại trừ số tiền 12.000.000 đồng mà ông V giao cho ông Á và ông V cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với số tiền này). Ông Á vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 4.424,7m², thuộc thửa số 1507, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Do đó, giữa ông Á và ông V không phải hoàn trả gì cho nhau.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[3] Ông V kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm xác định tiền án phí sơ thẩm chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại như sau:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí là 900.000 đồng; yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí là 300.000 đồng. Tổng cộng tiền án phí bị đơn phải chịu là 1.200.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đắc V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 122, 129, 137, 410, 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc A đối với ông Nguyễn Đắc V.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 11/3/2015 ký giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Nguyễn Đắc V được công chứng tại Văn phòng Công chứng ngày 12/3/2015 đối với thửa đất số 1507, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận ngày 11/3/2015 ký giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Nguyễn Đắc V tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1507, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Á với ông V đối với phần đất diện tích 4.424,7m², thuộc thửa số 1507, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đắc V về việc yêu cầu công nhận cho ông V phần đất có diện tích 4.424,7m², thuộc thửa số 1507, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre và yêu cầu ông Á giao ông V thửa đất nêu trên để ông V toàn quyền quản lý.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho ông Nguyễn Đắc V để cấp lại cho ông Nguyễn Ngọc A.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Đắc V có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền là 11.162.000đ (mười một triệu một trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc A thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Ông Nguyễn Đắc V phải chịu 1.200.000đ (một triệu hai trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông V đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000415, ngày 02/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông V phải nộp tiếp án phí là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng).

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đắc V phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo

biên lai thu tạm ứng án phí số 0003101 ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang