

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 240/2025/DS-PT

Ngày 8/5/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán:

Bà Hồ Thị Tuyết Phương

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trần Thanh Vũ
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06 và 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 663/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp *“hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 663/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 663/2025/QĐPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Kim Phan T, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1965

2.1. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông **Lê Văn C**, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A, đường Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1964 (xin vắng mặt)

3.2. Bà **Nguyễn Thị S1**, sinh năm 1990 (có mặt)

3.3. Ông **Trần Văn T1**, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.4. **Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L2)**

Địa chỉ hội sở: Tòa nhà Capital Tower, số 109, đường Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Chi nhánh Cần Thơ: Số 62, đường Lý Tự Trọng, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Dương Thiện P, Chuyên viên xử lý nợ (xin vắng mặt).

3.5. **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** (vắng mặt)

3.6. **Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Thanh T2**, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (vắng mặt)

3.7. **Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ** (vắng mặt)

* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Ông là con của ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1930 (chết ngày 10/7/2017) và bà Phan Thị N, sinh năm 1933 (chết ngày 11/8/2021). Cha mẹ ông có 08 người con gồm: Nguyễn Văn S, sinh năm 1969; Nguyễn Văn H, sinh năm 1965; Nguyễn Văn D, sinh năm 1967; Nguyễn Thị Ánh X, sinh năm 1952; Nguyễn Thị Hồng K, sinh năm 1955; Nguyễn Thị T4, sinh năm 1955; Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959; Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1963. Lúc sinh thời, cha mẹ ông đã chia cho mỗi người con 01 phần tài sản như: đất, tiền hoặc vàng. Chỉ có ông là con út trong gia đình chưa được nhận phần tài sản nào.

Vào tháng 02/2009 cha mẹ ông còn khỏe mạnh, tinh thần còn minh mẫn, sáng suốt, anh em trong gia đình hòa thuận nên cha mẹ ông có nói rằng các anh chị trong gia đình đều đã có chia phần tài sản nhưng chỉ có ông chưa được chia phần nào nên cha mẹ ông quyết định cho ông 02 phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, gồm thửa đất số 453, diện tích 5.381m² (LUC), tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 77, diện tích 7.952m² (thổ cư 200m², đất trồng cây lâu năm 7.752m²), thuộc tờ bản đồ số 07. Sau đó cha mẹ ông có đến Ủy ban nhân dân xã Đ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông ngày 16/02/2009, số 24, quyền số

I/2009.TP/CC-SCT/HĐGD. Lúc đó anh của ông là ông Nguyễn Văn H còn nói ông bà cho hay không thì trước sau gì thằng S cũng hưởng phần đất này. Thời điểm đó anh em trong gia đình không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Vào thời điểm đó ông đi làm ăn xa nên chưa đến cơ quan có thẩm quyền để nộp hồ sơ sang tên theo quy định. Đến ngày 10/7/2017 cha ông bệnh qua đời, sau đó ông tiếp tục đi làm ăn xa, đến ngày 09/4/2021 chính quyền ấp thông báo cho người dân đến chỉ ranh để đo đạc chính quy cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có đến thửa đất số 77 để xác định ranh thì ông Nguyễn Văn D ra ngăn cản, rượt đánh ông và còn nói đất là của ông D, ông D đã đứng tên hết phần đất này.

Từ đó ông biết Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02102 ngày 24/11/2015 cho ông Nguyễn Văn H đứng tên đối với thửa 948, diện tích 993,3m², tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Nay ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Văn S, do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 24, quyền số I/2009.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/02/2009.

+ Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn D trả lại quyền sử dụng đất tại thửa 77, tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như trên mà ông Nguyễn Văn T3 và bà Phan Thị N tặng cho ngày 16/02/2009.

Tại đơn khởi kiện bổ sung, ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Đ công chứng số 58/quyển số I/CC-SCT/HĐGD ngày 03/12/2014 giữa hộ bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 tặng cho ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất số 605, tờ bản đồ số 07, diện tích 471,6m².

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01765 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/6/2014 cho ông Nguyễn Văn D.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 84/quyển số I/CC-SCT/HĐGD ngày 15/5/2017 giữa hộ bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 tặng cho ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất số 862, tờ bản đồ số 07, diện tích 1846,2m².

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 734977, sổ vào sổ cấp GCN số CS02356 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/6/2017 cho ông Nguyễn Văn D.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Đ số 132/quyền số I/CC-SCT/HĐGD ngày 27/10/2015 giữa hộ bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 tặng cho ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 948, tờ bản đồ số 07, diện tích 993,3m².

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 329989, số vào sổ cấp GCN: CH02102 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 26/11/2015 cho ông Nguyễn Văn H.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC902202214 ngày 25/7/2022 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L1 với Ngân hàng TMCP B đối với thửa 77, tờ bản đồ số 7, diện tích 5067,8m².

+ Công nhận cho ông Nguyễn Văn S quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77 (cũ), nay là các thửa 77, 948, 862, 605, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 7.952m² (trong đó có 200m² đất ở nông thôn, 7.752m² đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Theo đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày và yêu cầu:

Cha mẹ ông là bà Phan Thị N (sinh năm 1933, chết năm 2021) và ông Nguyễn Văn T3 (sinh năm 1932, chết năm 2017) sinh được 08 người con gồm: Nguyễn Văn S, sinh năm 1969; Nguyễn Văn H, sinh năm 1965; Nguyễn Văn D, sinh năm 1967; Nguyễn Thị Ánh X, sinh năm 1952; Nguyễn Thị Hồng K, sinh năm 1955; Nguyễn Thị T4, sinh năm 1955; Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959; Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1963. Sinh thời cha mẹ ông có khai phá đất hoang hóa, sau đó chia đất cho 7 người con là: Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Ánh X, Nguyễn Thị Hồng K, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn Ú. Riêng ông chưa được chia bởi ông đi làm việc nên cha mẹ ông thấy không có thời gian canh tác. Phần của em út ông là Nguyễn Văn S đã được chia 2,5 công đất vườn và 4 công đất ruộng tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Sau khi được cho đất, Nguyễn Văn S đã bán hết đất. Sau khi cha mẹ ông chia đất cho 07 người con thì còn lại thửa đất 02, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, gồm: thửa 453, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.381m² và thửa 77, tờ bản đồ số 07, diện tích 7.952m² (gồm 200m² đất T và 7.752m² đất CLN). Ngày 16/02/2009, Nguyễn Văn S âm thầm làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hết 02 thửa 453, thửa 77, tổng diện tích 13.333m², có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ, cha mẹ ông có ký tên nhưng các thành viên trong gia đình không hay biết nên không thống nhất. Anh em hay được đến Ủy ban nhân dân xã Đ ngăn cản nên Ủy ban nhân dân xã Đ không trao bản hợp đồng tặng cho này và hủy hợp đồng tặng cho của Nguyễn Văn S. Ngày 24/11/2015, ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số CB 329989, số vào sổ cấp GCN: CH02102 đối với thửa 948 (tách ra từ thửa 77), tờ bản đồ số 07, diện tích 993,3m² (100m² đất ONT, 893,3m² đất CLN), tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Khi đo đạc, do cây cối um tùm nên diện tích đất không đủ so với thực tế cha mẹ ông cho nên cha mẹ ông mới cho lại ông đủ diện tích. Nên ngày 05/01/2016 ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 263480, số vào sổ cấp GCN: CH02148 đối với thửa 951, diện tích 4.775,3m² (200m² đất ONT, 4.575,3m² đất CLN). Phần đất còn lại diện tích 8.557,7m² cha mẹ ông để lại làm đất hương hỏa. Đến khi cha mẹ ông già yếu, không ai chăm sóc, Nguyễn Văn D qua chăm sóc nên cha mẹ ông giao lại phần đất diện tích 8.557,7m² này cho Nguyễn Văn D. Cha mẹ ông nhận thấy Nguyễn Văn S tính tình không tốt, dám giỗ không đến, bệnh không thăm hỏi, không nuôi mẹ, nhiều lần gây nợ, cha mẹ phải trả thay nên ngày 07/8/2011 họp gia đình tại trụ sở ấp, có đại diện ấp, cha mẹ ông cho Nguyễn Văn S thêm 5.200m² với điều kiện ông S không đòi hỏi thêm gì nữa. Ông Nguyễn Văn S đã viết và ký tên vào biên bản “Tôi con Nguyễn Văn S đồng ý”. Đối với thửa 951, diện tích 4.775,3m² hiện tại ông đã thế chấp bảo lãnh cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP B. Ngoài ra ông H không có đất, cho thuê đất hay chuyển nhượng cho ai.

Ông không thừa nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Văn S, do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 24, quyền số I/2009.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/02/2009. Do tại trang 3 của hợp đồng nêu trên không được đóng dấu giáp lai và trước đây anh chị em đã ngăn cản, Ủy ban nhân dân xã Đ đã hủy bỏ, không giao cho ông Nguyễn Văn S, không có thật (không tồn tại trên thực tế). Ngoài ra, Ủy ban nhân dân huyện T trả lời tại Thông báo số 1066 ngày 06/5/2019 đã kết luận về vấn đề tranh chấp, đồng thời trước đó đã định đoạt tài sản cho ông. Ông yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/02/2009 giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Văn S, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ. Bác yêu cầu đòi quyền sử dụng đất diện tích 5067,8m² thuộc thửa 77 và quyền sử dụng đất diện tích 4.775,3m² thuộc thửa 951.

- Theo đơn phản tố, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày và yêu cầu:

Cha mẹ ông là bà Phan Thị N (sinh năm 1933, chết năm 2021) và ông Nguyễn Văn T3 (sinh năm 1932, chết năm 2017) sinh được 08 người con gồm: Nguyễn Văn S, sinh năm 1969; Nguyễn Văn H, sinh năm 1965; Nguyễn Văn D, sinh năm 1967; Nguyễn Thị Ánh X, sinh năm 1952; Nguyễn Thị Hồng K, sinh năm 1955; Nguyễn Thị T4, sinh năm 1955; Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959; Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1963. Sinh thời cha mẹ ông đã phân chia đất cho các con ổn định cuộc sống. Riêng

Nguyễn Văn S được chia 01 công đất vườn, có trả nợ thay ông S 05 chỉ vàng 24K và phần tiền lời cho bà Tư Q. Sau đó cha mẹ ông chia thêm cho Nguyễn Văn S 04 công ruộng tầm lớn, diện tích 5.200m² chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Nguyễn Văn S đã đem đi cầm cố phần đất này với giá 15 chỉ vàng 24K. Vì ông S không có khả năng chuộc lại nên cha mẹ ông đã chuộc lại. Vào ngày 07/8/2011, Nguyễn Văn S đã ký vào biên bản họp gia đình nhận phần đất ruộng diện tích 5.200m² tại thửa 453, cam kết không tranh giành phần đất vườn còn lại của cha mẹ, có sự chứng kiến của các anh chị em trong gia đình và xác nhận của ông Phan Thiện K1 – Phó trưởng ấp. Ngày 20/9/2011, cha mẹ ông có làm đơn từ con và đề nghị Công an ấp Đ giải quyết đối với hành vi của ông Nguyễn Văn S ngược đãi, đe dọa tính mạng cha mẹ già cùng anh chị em trong gia đình. Và cũng từ ngày ký đơn thì mọi tài sản của cha mẹ ông không còn liên quan gì đến Nguyễn Văn S cùng vợ và 02 con ông S, có xác nhận của ông Lê Quốc K2 – Công an viên ấp. Sau khi cha ông chết, anh chị em có kêu ông S về phụng dưỡng mẹ nhưng ông S không về, anh chị em thống nhất để ông phụng dưỡng mẹ. Đến ngày 01/02/2018 mẹ ông đã tặng cho phần đất hương hỏa tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.067,8m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận ngày 02/3/2018 theo hồ sơ số 0056.TA.001 tại mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 734978, số cấp GCN: CS02357, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 30/6/2017 cho hộ bà Phan Thị N đứng tên quyền sử dụng đất. Ông cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 453 không đúng quy định pháp luật. Bởi từ năm 2019 mẹ ông già yếu, bệnh nặng nằm liệt giường, tinh thần đã không còn minh mẫn. Ông yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/02/2009 giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Văn S, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ. Yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất diện tích 5067,8m² thuộc thửa 77 và quyền sử dụng đất diện tích 4.775,3m² thuộc thửa 951 của ông Nguyễn Văn S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị S1 thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu của ông Nguyễn Văn D.*

- *Tại Công văn số 2934/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C có ý kiến:*

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 734977, số vào sổ cấp GCN số: CS02356 ngày 30/6/2014 cho ông Nguyễn Văn D được thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 37 và đúng trình tự, thủ tục theo

quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C xét thấy chưa đủ cơ sở.

- Tại Công văn số 134/UBND ngày 20/3/2024, Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ có ý kiến:

Hợp đồng chứng thực ngày 16/2/2009 của Ủy ban nhân dân xã Đ là đúng quy định pháp luật. Về hồ sơ dữ liệu lưu trữ tại cơ quan không còn lưu trữ tại cơ quan (thất lạc). Ông Nguyễn Văn S được tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên nhưng không thực hiện thủ tục chuyển quyền, đăng ký đất đai là không phù hợp với nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đã lập, có phát sinh mâu thuẫn giữa bên tặng cho và bên nhận tặng cho. Đồng thời điều kiện đủ của việc tặng cho quyền sử dụng đất là phải được cơ quan thẩm quyền xác lập, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 (thời điểm 2009) cũng như Luật Đất đai 2013 hiện hành. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S ngày 19/02/2009. Bên tặng cho đã chết và bên nhận tặng cho đang phát sinh tranh chấp nên vượt thẩm quyền yêu cầu giải quyết của Ủy ban nhân dân xã Đ mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Ủy ban nhân dân xã Đ không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, đã quyết định:

- 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*
- 2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.*
- 3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 58/quyển số I/CC-SCT/HĐGD ngày 03/12/2014 giữa hộ bà Phan Thị N và ông Nguyễn Văn T3 đối với thửa 605, tờ bản đồ số 07, diện tích 471,6m²; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01765 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/6/2014 cho ông Nguyễn Văn D.*
- 4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Văn S, do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ chứng thực số 24, quyển số I/2009.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/02/2009, đối với thửa 453, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.381m² và thửa 151, tờ bản đồ số 07, diện tích 240m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ.*

5. *Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Văn S, do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ chứng thực số 24, quyền số I/2009.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/02/2009, đối với thửa 77, diện tích 7952m², tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ.*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 14/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, còn phía bị đơn không đồng ý, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo: Kiểm sát viên phân tích các tình tiết, tài liệu chứng cứ đã thu thập xác định: Ông D được vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Phan Thị N lập hợp đồng tặng cho đất vào năm 2009 nhưng ông D không đăng ký giao dịch tặng cho nên chưa phát sinh hiệu lực. Ông D yêu cầu công nhận tài sản là thửa đất số 77 cho ông theo hợp đồng tặng cho là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với Hợp đồng tặng cho đất được xác lập giữa bà Phan Thị N với ông Nguyễn Văn D do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 23/quyển số I/CC-SCT/HĐ,GD ngày 01/02/2018 bị vô hiệu một phần do thửa đất 77, diện tích 5067,8m² là tài sản chung vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà N. Ông T3 chết, ½ thửa đất 77 là di sản thừa kế của ông T3 nhưng cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực toàn bộ hợp đồng tặng cho đất do bà N xác lập là không đúng. Tuy nhiên, các đương sự không yêu cầu chia tài sản thừa kế nên tách phần di sản của ông T3 giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Năm 2009, vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Phan Thị N lập hợp đồng tặng cho người con trai là ông Nguyễn Văn S các thửa đất 453, diện tích 5.381m², thửa 77, diện tích 7.952m² và thửa 151, diện tích 240m² do hộ bà N đứng tên quyền

sử dụng. Hợp đồng tặng cho đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 16/02/2009. Sau đó, ông S đăng ký giao dịch tặng cho tại cơ quan có thẩm quyền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 453, còn thửa 77 và 151 thì không đăng ký. Thời gian sau, ông T3 và bà N đã thay đổi ý chí về việc tặng cho tài sản nên thực hiện tách thửa và tặng cho các bị đơn là ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn D thửa đất 77 mỗi người một phần và ông H và ông D đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do tài sản được tặng cho (thửa đất 77 liên quan tranh chấp) là bất động sản nhưng không được đăng ký để xác lập quyền sử dụng theo quy định nên không làm phát sinh quyền về tài sản của bên được tặng cho là ông S, trong khi ông D và ông H đã được công nhận quyền sử dụng đất. Do thửa đất 77 tặng cho nguyên đơn theo hợp đồng trước đây không còn nên việc nguyên đơn yêu cầu công nhận thửa đất số 77 (cũ), nay là các thửa 948, 862, 605 và phần còn lại thửa 77 cho nguyên đơn sử dụng theo hợp đồng tặng cho đất lập vào năm 2009 là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn cũng không có căn cứ.

[2] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 84/quyển số I/CC-SCT/HĐ,GD ngày 15/5/2017, được xác lập giữa bên tặng cho là bà Phan Thị N và ông Nguyễn Văn T3 với bên được tặng cho là ông Nguyễn Văn D thửa đất số 862, diện tích 1.846,2m²:

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên được chứng thực ngoài trụ sở, không được người có thẩm quyền công chứng trực tiếp thực hiện mà là cán bộ tư pháp. Thời điểm công chứng ông T3 bị bệnh nặng không thể nhận thức được hành vi nên hợp đồng không có hiệu lực.

Những vấn đề mà nguyên đơn nêu ra thì thấy rằng, trước đây nguyên đơn đã từng có đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền và Ủy ban nhân dân huyện T đã ban hành văn bản trả lời khiếu nại cho nguyên đơn, xác định việc Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực hợp đồng ngoài trụ sở cơ quan thuộc trường hợp có người yêu cầu chứng thực thuộc diện già yếu, không thể đi lại được ... nên cán bộ Tư pháp – Hộ tịch đến nơi gia đình ông T3 để ông ký tên trong hợp đồng là không trái quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 quy định về chứng thực hợp đồng, giao dịch. Không có chứng cứ nào cho rằng, ông T3 không còn minh mẫn sáng suốt tại thời điểm thực hiện giao dịch nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T3, bà N với ông D nêu trên có giá trị pháp lý. Ông D đăng ký giao dịch tặng cho đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật.

[3] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 23/quyền số I/CC-SCT/HĐ,GD ngày 01/02/2018 giữa bên tặng cho là bà Phan Thị N với bên được tặng cho là ông Nguyễn Văn D, thửa đất số 77, diện tích 5067,8m² thì thấy rằng:

Thửa đất số 77, diện tích 5067,8m² mà bà N lập hợp đồng tặng cho ông D nêu trên là phần còn lại sau khi thực hiện tách thửa và hộ bà N được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2017. Theo lời trình bày của các đương sự, đất này có nguồn gốc do vợ chồng ông T3 và bà N khai phá, tạo lập và bà N kê khai đăng ký, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1991 và sau này được cấp đổi, cấp lại giấy mới khi thực hiện tách thửa. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất 77 là tài sản chung của vợ chồng ông T3, bà N có được trong thời kỳ hôn nhân theo quy định Luật hôn và gia đình. Ông T3 chết ngày 10/7/2017, vì vậy ½ diện tích thửa đất 77 nêu trên là di sản của ông T3 để lại mà các thừa kế là những người được chung hưởng.

Tại thời điểm bà N lập hợp đồng tặng cho ông D thửa đất 77 vào ngày 01/02/2018 thì ông T3 đã chết. Bà N định đoạt luôn di sản của ông T3 giao cho ông D trong khi chưa có ý kiến của những người thừa kế theo pháp luật của ông T3 là không phù hợp. Bà N chỉ được quyền định đoạt phần tài sản của bà trong khối tài sản chung vợ chồng và phần được thừa kế hợp pháp của ông T3 cho ông D. Theo đó, hợp đồng tặng cho đất được xác lập giữa bà N với ông D đối với thửa đất số 77, diện tích 5.067,8m² chỉ có hiệu lực một phần nhưng án sơ thẩm đánh giá và xác định hợp đồng tặng cho đất nêu trên có hiệu lực toàn bộ là không đúng.

[4] Do ½ quyền sử dụng thửa đất số 77 nêu trên là di sản thừa kế của ông T3 để lại và có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng nguyên đơn lại không có yêu cầu về chia tài sản thừa kế. Do đó, trường hợp các đương sự không thỏa thuận được việc phân chia di sản thừa kế của ông T3 và phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác nên kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

Hiện tại vợ chồng ông D, bà L đã thế chấp thửa đất số 77, diện tích 5.067,8m² cho Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L2) để bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC9022022141 ngày 22/7/2022. Hợp đồng thế chấp tài sản được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm. Bên nhận thế chấp là ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp nêu trên là không có căn cứ.

[5] Quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa về việc chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 23/quyển số I/CC-SCT/HĐ,GD ngày 01/02/2018 giữa bên tặng cho là bà Phan Thị N với bên được tặng cho là ông Nguyễn Văn D, thửa đất số 77, diện tích 5067,8m² bị vô hiệu một phần.

Xác định ½ diện tích thửa đất số 77 nêu trên (hiện tại ông Nguyễn Văn D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 để lại, trường hợp các đương sự có tranh chấp về chia tài sản thừa kế sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Đòi công nhận quyền sử dụng thửa đất số 77, diện tích 7.952m² theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn T3 và bà Phan Thị N với bên được tặng cho là ông Nguyễn Văn S, được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 24, quyển số I/2009/TP/CC-SCT-HĐGD ngày 16/02/2009; Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn D và tuyên bố vô hiệu toàn bộ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Phan Thị N với ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L1.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Văn S, do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ chứng thực số 24, quyển số I/2009.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/02/2009, đối với thửa 77, diện tích 7952m², tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 58/quyển số I/CC-SCT/HĐGD ngày 03/12/2014 giữa hộ bà Phan Thị N và ông Nguyễn Văn T3 đối với thửa 605, tờ bản đồ số 07, diện tích 471,6m²; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01765 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/6/2014 cho ông Nguyễn Văn D.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị N, ông Nguyễn Văn T3 với ông Nguyễn Văn S, do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ chứng thực số 24, quyển số I/2009.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/02/2009, đối với thửa 453, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.381m² và thửa 151, tờ bản đồ số 07, diện tích 240m², tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá 13.000.000 đồng (*Mười ba triệu đồng*). Ông Nguyễn Văn S phải chịu 13.000.000 đồng (*Mười ba triệu đồng*). Ông S đã nộp và chi xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp theo biên lai thu số 0005930 ngày 28/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, thành án phí nên ông S không phải nộp thêm.

Ông Nguyễn Văn S được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005314 ngày 05/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn H được nhận 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0005038 ngày 10/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn D được nhận 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0005039 ngày 10/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

8/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Nguyễn Văn S được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004453 ngày 14/10/2024.

9/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND H Thới Lai;
- THADS H Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Võ Bảo Anh