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: 82/2023/DS-PT Ngày: 14/3/2023 "V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho 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 Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Quốc

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa:Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khaivụ án thụ lý số 497/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2022/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn:

1.1.Bà Đặng Thị M, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Số 113A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

1.2.Bà Đặng Thị H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 148, đường P, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Công N; cư trú tại: số 62 đường 20, khu vực 4, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ và ông

Dương Minh T; cư trú tại: ấp T, xác T, huyện P, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/3/2023)

2.Bị đơn:

2.1.Bà Mai Thị Thúy P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số R06, đường số 11D, KDC T, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

2.2. Ông Hoàng Văn Th, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 77/8, đường L, khu vực 6, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

2.3.Bà Trần Thanh H1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 77/8, đường L, khu vực 6, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

3.1.Bà Đặng Thị Kim H2, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.2.Bà Phạm Bạch T1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 58B, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.3.Văn phòng Công chứng H.

Địa chỉ: Số 383B, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.4.Văn phòng Công chứng C.

Địa chỉ: Số 70A3, Khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Bà Đặng Thị M và Đặng Thị H là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn là bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H trình bày:*

Căn nhà và đất tọa lạc tại 58/6 đường H, phường T, quận N, thành Cần Thơ thuộc quyền sở hữu của ông Đặng Kim Tr và bà Lê Thị G làm chủ sở hữu. Vào tháng 7 năm 1993, ông Tr và bà G có làm hợp đồng tặng cho bà Đặng Thị H được Phòng Công chứng số 01 tỉnh Cần Thơ công chứng và hiện tại hợp đồng tặng cho này vẫn còn giá trị pháp lý.

Đến năm 2010, ông Đặng Kim Tr mất. Ngày 18/02/2011, bà Lê Thị G làm hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất 58/6 đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th, lúc đó bà G 90 tuổi mà không có người con nào đứng ra chứng kiến. Đến ngày 15/02/2012, bà G mới làm thừa kế toàn bộ nhà và đất số 58/6 đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ mà các bà đều không biết.

Ngày 28/10/2013 vợ chồng bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th lại chuyển nhượng căn nhà và đất 58/6 đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Mai Thị Thúy P, việc này các bà cũng không được biết.

Từ những căn cứ trên cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị G cho bà H1, ông Th là bị vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 58/6 đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ giữa bà H1 và ông Th cho bà Mai Thị Thúy P bị vô hiệu. Các bà chỉ công nhận hợp đồng tặng cho giữa ông Đặng Kim Tr và bà Lê Thị G với bà Đặng Thị H được Phòng công chứng số 01 lập ngày 22/7/1993, đến nay hợp đồng vẫn còn giá trị pháp lý. Do vậy, bà Mỹ và bà H yêu cầu:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (Số công chứng 499, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD).

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2013 giữa bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th với bà Mai Thị Thúy P, được công chứng tại Văn phòng Công chứng C (Số công chứng 4355, quyển IX/2013/TP/CC-SCC/HĐGD).

+ Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 58/6 đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ giữa ông Đặng Kim Tr, bà Lê Thị G với bà Đặng Thị H là đúng pháp luật và hợp đồng vẫn còn giá trị pháp lý.

**Bị đơn là bà Mai Thị Thúy P trình bày:*

Ngày 09/5/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401100521 (hồ sơ gốc số 21/2000) cho vợ chồng ông Đặng Kim Tr và bà Lê Thị G phần diện tích đất 111,3m2, thửa số 201, tờ bản đồ số 05 và phần nhà diện tích xây dựng 68,07m2, nhà cấp 3, tọa lạc tại số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ngày 31/12/2009, ông Đặng Kim Tr chết, đến ngày 18/02/2011 bà Đặng Thị Kim H2 lập Văn bản tặng cho phần quyền hưởng di sản (của ông Đặng Kim Tr) của mình cho mẹ là bà Lê Thị G.

Ngày 15/02/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận N chỉnh lý sang tên toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Lê Thị G.

Sau đó bà Lê Thị G lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th. Ngày 20/02/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N xác nhận chỉnh lý sang tên cho vợ chồng bà H1, ông Th.

Ngày 28/10/2013, vợ chồng bà H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng căn nhà và đất tại số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Mai Thị Thúy P. Đến ngày 27/6/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chỉnh lý sang tên bà Mai Thị Thúy P.

Khi bà Mai Thị Thúy P nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ thì có bà Đặng Thị Kim H2 đang thuê nhà ở.

Qua trao đổi bà Đặng Thị Kim H2 hứa hẹn sắp xếp giao nhà đất trong thời gian 06 ngày nhưng nhiều lần không thực hiện. Vì vậy, bà Mai Thị Thúy P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị Kim H2 giao trả nhà và đất tại số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Mai Thị Thúy P. Trong vụ án này, ban đầu bà P là nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án bà Mai Thị Thúy P rút yêu cầu khởi kiện, phía bà Đoàn Thị Kim Hương rút yêu cầu phản tố nên có sự thay đổi tư cách tố tụng.

**Bị đơn là bà Trần Thanh H1 và ông Hoàng Văn Th trình bày:*

Bà Đặng Thị Kim H2 có bán cho bà căn nhà số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ với giá 1.700.000.000 đồng. Cam kết sau khi làm xong giấy tờ sang tên bà H2 thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng qua tên bà (Bà H2 cho rằng nhà đang làm giấy tờ chưa xong, cam kết khi hoàn tất sẽ giao nhà cho bà tương ứng với số tiền 1.700.000.000 đồng đã nhận). Đồng thời, bà H2 còn cho rằng đã cầm cố nhà cho bà Trần Thanh H1 với giá 200.000.000 đồng nên để bà lo tiền chuộc lại và đã đưa ra Hợp đồng cho thuê nhà đất mà bà H1 đã làm ngày 18/12/2021. Quy định khi bán nhà số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ thì bà H1 sẽ bán lại cho bà H2 với giá 200.000.000 đồng nên sau khi có tiền chuộc lại bà H2 sẽ sang tên cho bà.

Nhiều lần bà đã nhắc nhở, yêu cầu bà H2 phải xác định cho bà thời gian cụ thể để giao nhà. Đến ngày 16/12/2019, giữa bà với bà H2 có thỏa thuận với nhau là bà H2 sẽ bàn giao trước ½ căn nhà, đến ngày 08/01/2021 sẽ giao hết toàn bộ căn nhà cho bà với diện tích 113m2. Do tình hình dịch Covid-19 nên bà với bà H2 đã thỏa thuận lại sau khi hết dịch khoảng tháng 01/2022 sẽ tính tiếp. Ngoài số tiền nhà đã bán 1.700.000.000 đồng thì bà H2 còn nợ bà các khoản nợ như sau:

+ Ngày 02/6/2020 vay 560.000.000 đồng.

+ Ngày 07/6/2020 vay 48.000.000 đồng.

+ Ngày 21/9/2020 vay 10.000.000 đồng.

+ Ngày 15/9/2020 vay 51.000.000 đồng

+ Vay 200.000.000 đồng.

Tổng số tiền còn nợ lại là 869.500.000 đồng. Đến ngày 15/02/2022 có người đến xem nhà bà đang ở thì bà mới biết bà Mai Thị Thúy P là chủ nhà, đang đứng tên trên chủ quyền nhà 58/6 H.

Sau đó bà H2 có đưa cho bà một tờ giấy Hợp đồng cho thuê nhà của bà Trần Thanh H1 là khi bán nhà sẽ bán lại cho bà H2 với giá 450.000.000 đồng và chỉ bán cho bà H2, không bán cho ai khác nên bà H2 không biết bà P là ai.

Ngày 03/3/2022, bà H2 có thỏa thuận với bà là sẽ chuộc lại nhà 58/6 H với số tiền đã bán 1.700.000.000 đồng; tiền xây dựng nhà 700.000.000 đồng và khoản tiền nợ vay chưa trả. Cam kết đến ngày 03/7/2022 sẽ trả hết số tiền này và bà sẽ trả lại nhà cho bà H2 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

Vì vậy, yêu cầu trong trường hợp bà H2 không trả lại tiền cho bà, đề nghị Tòa án cho bà được mua lại toàn bộ nhà 58/6 H theo quy định của pháp luật.Đối với phần nợ vay thì bà H2 phải có nghĩa vụ phải trả lại cho bà theo đúng quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Kim H2 trình bày:*

Vào năm 2011, bà có cầm cố cho bà Trần Thanh H1 căn nhà số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ vay số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó mẹ bà là bà Lê Thị G có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thanh H1. Bà thấy việc làm này của bà là hoàn toàn trái pháp luật vì căn nhà này là của cha mẹ bà đã cho em bà là bà Đặng Thị H vào năm 1993. Nên bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng giữa bà G với bà Trần Thanh H1 và yêu cầu đưa bà Trần Thanh H1 vào vụ án này.

Tại đơn đềngày 25/5/2018, bị đơn bà Đặng Thị Kim H2 yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (Số công chứng 499, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD) nhưng sau đó, bà H2 đã rút lại yêu cầu này.

**Tại Bản tường trình ngày 30/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C trình bày:*

Về phần trình tự, thủ tục công chứng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định Văn phòng Công chứng C đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th và bà Mai Thị Thúy P đúng theo quy định của Luật công chứng và quy định của pháp luật khác có liên quan. Tại thời điểm thụ lý và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng các đương sự đã xuất trình đầy đủ bản chính giấy tờ tùy thân, giấy kết hôn và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở. Sau khi hai bên đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng, đã được công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của hai bên. Cả hai bên đều thống nhất hiểu rõ và tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Vì vậy, Văn phòng Công chứng C xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 28/10/2013, số công chứng 4355 là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Nay các bên có tranh chấp, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển

nhượng nêu trên, Văn phòng Công chứng C đề nghị Tòa án xem xét lại thời hiệu khởi kiện đối với văn bản công chứng nêu trên ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 202/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân quận N đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (Số công chứng 499, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2013 giữa bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th với bà Mai Thị Thúy P, được công chứng tại Văn phòng Công chứng C (Số công chứng 4355, quyển IX/2013/TP/CC-SCC/HĐGD).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thúy P về việc buộc bà Đặng Thị Kim H2 giao trả nhà và đất tại số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Trường hợp, bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H muốn giữ lại tài sản nhà và đất tại số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ thì buộc bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th trả lại giá trị nhà đất theo giá thị trường.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Kim H2 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (Số công chứng 499, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD).

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Mai Thị Thúy P phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), đã nộp tạm ứng và chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H được miễn nộp toàn bộ tiền án phí phải chịu.

+ Bà Mai Thị Thúy P được nhận lại 12.800.000 đồng (Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 004143 ngày 25/7/2017 và Biên lai thu số 002724 ngày 26/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

+ Bà Đặng Thị Kim H2 thuộc đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải nhận lại.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 30/9/2022, các nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm xét xử chưa đúng pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại tính pháp lý của ba hợp đồng như đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Do có đương sự yêu cầu xét xử vắng mặt nên các bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và quy định của pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có nhận định về tính pháp lý của hợp đồng tặng cho nhưng không tuyên án, đề nghị rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, đơn phản tố và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận N đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bà Mai Thị Thúy P (nguyên đơn ban đầu) rút yêu cầu khởi kiện. Bà Đặng Thị Kim H2 là bị đơn rút đơn phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 và khoản 2 Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ yêu cầu khởi kiện, đình chỉ yêu cầu phản tố và thay đổi địa vị tố tụng (Bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H trở thành nguyên đơn. Bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th trở thành bị đơn) là đúng pháp luật.

[3] Hợp đồng tặng cho nhà ở vào năm 1993 giữa ông Đặng Kim Tr, và Lê Thị G với bà Đặng Thị H đã được công chứng nhưng chưa đăng ký sang tên, có nghĩa là hợp đồng chưa thực hiện xong. Theo quy định tại điêm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự hiện hành thì việc đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng này dựa trên các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Theo đó, hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký (khoản 2 Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015). Như vậy, hợp đồng tặng cho nhà ở này chưa có hiệu lực.

[4] Theo trình tự thời gian, ngày 22/7/1993 bà Lê Thị G, ông Đặng Kim Tr ký hợp đồng tặng cho nhà ở đối với nhà số 58/6, đường H cho bà Đặng Thị H. Hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Cần Thơ. Ngày 09/9/2000, ông Tr, bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Năm 2009, ông Tr chết. Năm 2011, bà G ký hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng cho bà Trần Thanh H1. Như vậy, hợp đồng tặng cho nhà ở với bà H chưa có hiệu lực mà phía bên tặng cho là bà G đã thay đổi ý định tặng cho bằng việc ký bán cho người khác. Do đó, việc các

nguyên đơn cho rằng hợp đồng tặng cho tài sản có hiệu lực là không đúng với quy định của pháp luật.

[5] Khi bà G ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H1, tuy bà G đã lớn tuổi nhưng không có căn cứ pháp luật để cho rằng bà G không có đủ năng lực hành vi dân sự. Khi bà G ký hợp đồng chuyển nhượng, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau khi được cấp bà đã giao bản chính để thực hiện thực tục sang tên cho bà H1. Điều này thể hiện quyền tự định đoạt của bà G. Do vậy, các nguyên đơn dựa vào các lý do trên để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà G với bà H1 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (số công chứng 499, quyển số 01/2011/CC-SCC/HĐGD) là không có căn cứ.

[6] Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và khoản 10 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ; Điều 692, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 28/10/2013 bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th với bà Mai Thị Thúy P là có hiệu lực pháp luật.

[7] Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật. Do vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cần điều chỉnh việc tuyên án như Viện kiểm sát đã đề nghị là có căn cứ.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1.

(Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (Số công chứng 499, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD))

2.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2013 giữa bà Trần Thanh H1, ông Hoàng Văn Th với bà Mai Thị Thúy P.

(Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C (Số công chứng 4355, quyển IX/2013/TP/CC-SCC/HĐGD)).

3.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 58/6 đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ giữa ông Đặng Kim Tr, bà Lê Thị G với bà Đặng Thị H là đúng pháp luật và hợp đồng vẫn còn giá trị pháp lý.

4.Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thúy P về việc buộc bà Đặng Thị Kim H2 giao trả nhà và đất tại số 58/6, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

5.Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Kim H2 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2011 giữa bà Lê Thị G với bà Trần Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (Số công chứng 499, quyển 01/2011/CC-SCC/HĐGD).

6.Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Mai Thị Thúy P phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), đã nộp tạm ứng và chi xong.

7.Về án phí dân sự:

+ Bà Đặng Thị M và bà Đặng Thị H được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Mai Thị Thúy P được nhận lại 12.800.000 đồng (Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 004143 ngày 25/7/2017 và Biên lai thu số 002724 ngày 26/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 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 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*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận N;
- Chi cục THADS quận N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chế Linh