TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **15**/2024/DS-PT
Ngày 29/02/2024
"V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và 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 TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Hà Văn Chương và bà Nguyễn Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà La Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS - ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2023/QĐ-PT, ngày 25/12/2023 và các quyết định Hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 02/2024/QĐ-PT, ngày 10/01/2024; số 22/2024/QĐ-PT, ngày 02/02/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Vũ Thị D**, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt.*

2. Đồng bị đơn:

- Bà N**guyễn Thị M**, sinh năm 1942; địa chỉ: Tổ 15, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt lần thứ ba, không có lý do;*

- Bà **Đỗ Thị N**, sinh năm 1974; địa chỉ: 11/89, đường Đinh Công Tráng, tổ 05, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

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

- Ông Đỗ Văn K, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt lần thứ ba, không có lý do.*

- Ông Phạm Mạnh H, sinh năm 1973; địa chỉ: 11/89, đường Tráng, tổ 05, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

- Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang – Người đại diện theo pháp luật: Ông Giang Tuấn A- Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức H1 – Chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường (Theo giấy uỷ quyền số 2131/UBND-GUQ ngày 15/9/2022). *Có đơn xin xét xử vắng mặt;*

- Ủy ban nhân dân thị trấn S, huyện S – Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Minh Hồng – chức vụ: chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Quốc H2 – Chức vụ: Cán bộ địa chính. *Vắng mặt không có lý do.*

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1942; địa chỉ: tổ 15, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang và bà Đỗ Thị N, sinh năm 1974; địa chỉ: 11/89, đường Đinh Công Tráng, tổ 05, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa nguyên đơn bà Vũ Thị D trình bày:

Bà Nguyễn Thị M là mẹ đẻ của bà Đỗ Thị N. Bà M có thửa đất số 43, tờ bản đồ số 32, bản đồ địa chính thị trấn S, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên bà Nguyễn Thị M. Ngày 20/10/2009 Bà M tặng cho Bà N 114m^2 đất thuộc thửa số 43 (tách ra thành thửa số 97). Bà N đã được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 97 nêu trên. Sau khi tặng cho, thửa đất số 43 của Bà M còn lại diện tích là 228,0m^2.

Năm 2010 Bà M có ý định bán ½ diện tích thửa đất số 43 để lấy tiền dưỡng già (diện tích đất định bán sau này tách thành thửa số 100, diện tích 120m^2). Khi biết Bà M có ý định bán đất, theo lời trình bày của Bà M thì bà N bảo Bà M đổi cho thửa đất 97 để lấy thửa số 100 vì lý do thửa số 100 có diện tích và hình thể đẹp hơn thửa số 97. Bà M nhất trí đổi đất cho Bà N, sau đó bà M đưa giấy tờ hồ sơ để Bà N làm thủ tục. Sau đó Bà N làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 100 tại UBND thị trấn S để bà M ký, tuy nhiên do lúc này bà N vẫn chưa bán được thửa số 97 nên Bà M yêu cầu ghi rõ điều kiện tặng cho trong hợp đồng tặng cho về việc phải bán thửa đất số 97 thì Bà M mới hoàn thiện hồ sơ tặng cho thửa 100. Sau đó Bà N đã tự ý soạn thảo một bản hợp đồng khác không nhắc đến điều kiện tặng cho, không có chữ ký của Bà M, giả mạo chữ ký một số giấy tờ... qua đó hợp thức hóa được việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 100 đứng tên Bà N. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giả mạo để Bà N được cấp GCNQSDĐ thửa số 100 được ghi ngày 24/5/2010, công chứng số 43, quyển số 01 tại UBND thị trấn S. Tuy nhiên thực tế sau này Tòa án đã xác minh tại UBND thị trấn S không có nội dung chứng thực bản hợp đồng này.

Như vậy sau khi lập hợp đồng giả mạo Bà N đứng tên GCNQSDĐ cả hai thửa số 97 và số 100. Sau khi phát hiện ra việc làm của Bà N, Bà M đã nhiều lần yêu cầu Bà N phải bán một trong hai thửa đất để trả tiền Bà M nhưng Bà N lấy lý do kéo dài không bán. Sau đó Bà M làm đơn khiếu nại nhiều nơi, yêu cầu Bà N không bán được đất thì trả lại cho Bà M đất để bà tự bán. Vì vậy Bà N đã phải 03 lần làm văn bản ủy quyền cho Bà M, lần đầu tiên vào năm 2011 nhưng ủy quyền không hợp lệ, lần cuối vào ngày 28/02/2014 vợ chồng Bà N buộc phải đến văn phòng công chứng làm hợp đồng ủy quyền cho Bà M được toàn quyền bán thửa đất số 97. *(Toàn bộ lời trình bày của Bà M được thể hiện trong hồ sơ vụ kiện Bà M kiện Bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho chứng thực số 43 vô hiệu do Tòa án nhân dân huyện S thụ lý số 41 ngày 16/5/2019).*

Sau khi được ủy quyền, nghe Bà M và Bà N trình bày về việc hoán đổi đất và Bà M được quyền bán thửa đất số 97. Ngay từ năm 2011, khi Bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 100, bà và Bà M đã thỏa thuận mua thửa đất số 100 nhưng vì Bà N đổi cho Bà M, ủy quyền cho Bà M bán thửa đất số 97 nên bà mới thỏa thuận mua thửa 97 đối với Bà M. Tuy nhiên do hợp đồng ủy quyền không hợp lệ nên chưa thực hiện được. Đến năm 2014, trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền, ngày 06/3/2014 bà đã nhận chuyển nhượng lại của Bà M thửa đất số 97 nêu trên với giá 850.000.000đ *(Tám trăm năm mươi triệu đồng)*, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Lan tỉnh Tuyên Quang. Ngày 16/4/2014, bà được UBND huyện S cấp sổ đỏ số BG684728 đối với thửa đất này, ngày 02/10/2014 bà được cấp giấy phép xây dựng, sau đó bà còn thế chấp ngân hàng MB vay tiền, cho người khác thuê nhà. Tuy nhiên khi bà chuẩn bị xây dựng thì bà Đỗ Thị N và bà Đỗ Thị G (chị gái Bà N) lại cản trở và cho rằng Bà M bán đất thực hiện không đúng nội dung ủy quyền, không thông báo cho người thứ ba biết về việc bán đất (ý là không thông báo cho bà Hương, vì trước đó bà Hương mượn đất để xây một nhà cấp 4 tạm làm quán bán hàng). Sau đó Bà N khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố T tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và Bà M. Tòa án đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và Bà M vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng, Tòa án buộc bà phải trả lại thửa đất số 97 cho Bà N, Bà M phải trả cho bà số tiền là 1.305.000.000đ (*Một tỷ ba trăm linh năm triệu đồng*).

Sau đó bà M yêu cầu bà N làm lại hợp đồng ủy quyền để Bà M bán đất hoặc trả lại cho Bà M thửa đất số 100 nhưng Bà N không thực hiện. Vì vậy, tháng 5/2019 bà M đã làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 100 giữa bà M và bà N là vô hiệu vì bà N không thực hiện đúng điều kiện hợp đồng, lập hợp đồng giả mạo.

Tại bản án số 10 ngày 30/3/2020 của Toà án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang đã tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND thị trấn S chứng thực số 43, quyển số 01 ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N vô hiệu. Buộc bà Đỗ Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32.

Sau đó Bà N kháng cáo, tại bản án số 38 ngày 11/9/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang lại tuyên chấp nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 100 giữa Bà M và Bà N có hiệu lực.

Bà và Bà M đều không nhất trí bản án này vì có nhiều sai sót vi phạm nên làm đơn đề nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Quá trình Tòa án cấp cao xem xét đơn giám đốc thẩm, Bà M và Bà N đã liên kết hợp tác với nhau để Bà M rút đơn khiếu nại giám đốc thẩm với mục đích để bà mất trắng số tiền đã mua đất. Tuy nhiên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội không chấp nhận việc rút đơn của bà Nguyễn Thị M vì có căn cứ Bà M rút đơn để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với bà. Vì vậy Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành quyết định kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án số 38 ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 75 ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã tuyên: Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 38 ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giao cho Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm lại. Trong quyết định có nhận định rõ bản chất việc tặng cho chỉ có 01 thửa đất là thửa đất số 97, việc tặng cho thửa 100 bản chất là để đổi thửa 97 cho Bà M bán. Nay Bà M rút đơn nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba, cụ thể ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Tuy nhiên khi Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang thụ lý lại vụ án, Bà M lại rút đơn khởi kiện dẫn đến việc Tòa án phải đình chỉ vụ án theo quy định của pháp luật. Như vậy việc Bà M rút đơn khởi kiện mục đích nhằm hợp thức hóa thửa đất số 100 cho Bà N để từ đó Bà M không có tài sản gì để thi hành án. Trong khi việc bà mua thửa đất số 97 có mối quan hệ liên quan đến thửa đất số 100, thửa đất số 100 là điều kiện ràng buộc đổi đất để Bà N ủy quyền cho Bà M bán thửa đất số 97. Nay Bà N và Bà M lại liên kết lại với nhau để chiếm đoạt tài sản của bà, như vậy quyền lợi của bà đã bị xâm phạm nghiêm trọng. Mặt khác hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất UBND thị trấn S công chứng số 43, quyển số 01 ngày 24/5/2010 là hợp đồng không có thật, đã bị đánh tráo, cơ quan chứng thực là UBND thị trấn S xác định không có việc chứng thực hợp đồng đó; cơ quan cấp GCNQSDĐ là UBND huyện S cũng xác định việc cấp GCNQSDĐ thửa đất số 100 cho bà Đỗ Thị N cấp không đúng quy định.

Vì các lý do trên bà yêu cầu Tòa án: Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N ngày 24/5/2010, công chứng số 43, quyển số 01 tại UBND thị trấn S, huyện S là vô hiệu. Đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng, buộc bà Đỗ Thị N trả lại bà Nguyễn Thị M thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32.

Sau khi được Tòa án công bố biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2019 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, bà nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định và không đề nghị thẩm định lại đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32. Về kết quả định giá tài sản ngày 29/3/2023 bà nhất trí không có ý kiến gì, bà tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản ngày 29/3/2023.

Tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa, bị đơn bà Đỗ Thị N trình bày:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 120m^2 là vô hiệu, bà có ý kiến như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa đất số 162, tờ bản đồ số 111, diện tích 120m^2 (thửa đất này được tách từ thửa đất số 43, tờ bản đồ số 32, diện tích 228m^2) tại địa chỉ Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang là của mẹ đẻ bà là bà Nguyễn Thị M. Ngày 20/5/2010 Bà M và bà đã đến UBND thị trấn S để tiến hành thủ tục lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 21/5/2010 UBND thị trấn S đã lập Biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng của thửa đất, vẽ sơ đồ thửa đất và có chữ ký của các hộ giáp ranh. Hợp đồng tặng cho đã được Chủ tịch UBND thị trấn S ghi lời chứng ngày 24/5/2010 theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Ngày 27/5/2010 Bà M đã có đơn đề nghị đăng ký biến động và bà đã có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, tại đơn này ngày 28/5/2010 UBND thị trấn S đã ghi ý kiến về việc bà đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ với diện tích 120m^2, trong đó đất ở 40m^2, CLN 80m^2. Căn cứ các giấy tờ liên quan, Chi cục thuế huyện S đã xác nhận việc Bà M tặng cho bà được miễn thuế thu nhập cá nhân. Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho, ngày 09/6/2011 UBND huyện S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 552282 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 120m^2 mang tên Đỗ Thị N.

Như vậy Bà M là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên nên có quyền định đoạt việc tặng cho quyền sử dụng đất, Bà M và bà đã đến UBND thị trấn S để lập Hợp đồng tặng cho, việc Bà M tặng cho bà là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa đối, mục đích, nội dung của việc tặng cho không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm tặng cho Bà M không có bất cứ khoản nợ với ai và đã được UBND thị trấn S chứng thực. Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho và các giấy tờ khác UBND huyện S đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà là hoàn toàn hợp pháp và đến thời điểm hiện nay Bà M vẫn công nhận nội dung việc lập Hợp đồng tặng cho thửa đất này là đúng với ý chí của Bà M.

Đề nghị Tòa án giải quyết: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 là thửa đất mà Bà M tặng cho bà từ năm 2010 và năm 2011 bà đã được cấp GCNQSDĐ. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà M và bà D là đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32 từ năm 2014, do vậy không liên quan gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà D đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, bà D không có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Bà M và bà là vô hiệu và bà D khởi kiện cho rằng Bà M đang trốn tránh nghĩa vụ về khoản tiền mà Bà M phải thanh toán đối với bà D cũng không có cơ sở. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho giữa Bà M và bà là hợp pháp.

- Đối với yêu cầu của Ông Đỗ Văn K về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2015 giữa bà và ông K là hợp pháp, bà có ý kiến như sau:

Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, diện tích 120m^2 là thửa đất mà Bà M tặng cho bà từ năm 2010 và năm 2011 bà đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà, sau khi được tặng cho hợp pháp bà đã nhất trí đưa khối tài sản này vào là tài sản chung với chồng bà là anh Phạm Mạnh H để cùng quản lý, sử dụng duy trì phát triển, thực hiện nghĩa vụ chung trong cuộc sống gia đình. Do vậy đây là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của cả hai vợ chồng.

Tuy nhiên, khoảng tháng 4/2015 vì cần khoản tiền để giải quyết công việc, bà đã tự ý bán thửa đất này cho ông K với giá 750.000.000 đồng mà không lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có cả chữ ký của chồng bà và phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn K về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Đỗ Văn K là hợp pháp. Đối với việc bà tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông K thì trong quá trình giải quyết tại Tòa án chúng tôi sẽ tự thỏa thuận. Đến nay không thỏa thuận được thì bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông K là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Khánh B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa đất số 162, tờ bản đồ số 111, diện tích 120m^2 (thửa đất này được tách từ thửa đất số 43, tờ bản đồ số 32, diện tích 228m^2) tại địa chỉ Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang là của Bà M. Ngày 20/5/2010 Bà M và Bà N đã đến UBND thị trấn S để tiến hành thủ tục lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 21/5/2010 UBND thị trấn S đã lập Biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng của thửa đất, vẽ sơ đồ thửa đất và có chữ ký của các hộ giáp danh. Hợp đồng tặng cho đã được Chủ tịch UBND thị trấn S ghi lời chứng ngày 24/5/2010 theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Ngày 27/5/2010 Bà M đã có đơn đề nghị đăng ký biến động và Bà N đã có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ, tại đơn này ngày 28/5/2010 UBND thị trấn S đã ghi ý kiến về việc Bà N đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ với diện tích 120m^2, trong đó đất ở 40m^2, CLN 80m^2. Căn cứ các giấy tờ liên quan, Chi cục thuế huyện S đã xác nhận việc Bà M tặng cho Bà N được miễn thuế thu nhập cá nhân. Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho, ngày 09/6/2011 UBND huyện S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE552282 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 120m^2 mang tên Đỗ Thị N.

Như vậy bà M là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên nên có quyền định đoạt việc tặng cho quyền sử dụng đất, bà M và N đã đến UBND thị trấn S để lập Hợp đồng tặng cho, việc bà M tặng cho bà N là hoàn toàn tự nguyện,

không bị ép buộc, không bị lừa đối, mục đích, nội dung của việc tặng cho không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm tặng cho Bà M không có bất cứ khoản nợ với ai và đã được UBND thị trấn S chứng thực. Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho và các giấy tờ khác UBND huyện S đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Đỗ Thị N là hoàn toàn hợp pháp và đến thời điểm hiện nay Bà M vẫn công nhận nội dung việc lập Hợp đồng tặng cho thửa đất này là đúng với ý chí của Bà M.

Đề nghị Tòa án giải quyết: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 là thửa đất mà Bà M tặng cho Bà N từ năm 2010 và năm 2011 Bà N đã được cấp GCNQSDĐ. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà M và bà D là đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32 từ năm 2014, do vậy không liên quan gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà D đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, bà D không có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Bà M và Bà N là vô hiệu và bà D khởi kiện cho rằng Bà M đang trốn tránh nghĩa vụ về khoản tiền mà Bà M phải thanh toán đối với bà D cũng không có cơ sở. Vì vậy, Bà M đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D. Đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho giữa Bà M và Bà N là hợp pháp.

Tại biên bản lấy lời khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn K trình bày:

Ông và bà Đỗ Thị N có quan hệ là anh em ruột trong cùng một gia đình. Vào năm 2015, ông có nhu cầu muốn mua đất để mở cửa hàng kinh doanh, khi đó Bà N cũng cần bán đất. Sau khi kiểm tra tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông và bà Đỗ Thị N đã làm thủ tục mua bán, chuyển nhượng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 với diện tích 120m^2 có địa chỉ tại Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 552282 mang tên bà Đỗ Thị N. Qúa trình mua bán, chuyển nhượng giữa ông và Bà N có viết giấy chuyển nhượng đất vào ngày 09/8/2015, giá trị chuyển nhượng là 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền trên ông cũng đã chuyển đầy đủ vào số tài khoản 3200205191242 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Nam Định mang tên chủ tài khoản Phạm Mạnh H. Hiện nay ông đang giữ GCNQSD đất thửa số 100.

Đầu năm 2017 ông mở rộng cửa hàng nên ông mượn thêm đất nhà em ông là Đỗ Mạnh C (vì nhà Cường ở giữa nhà ông và thửa đất số 100). Sau đó, ông xây nhà cấp 4, mái lợp tôn lạnh, phía sau xây móng đá rộng 1,2m, cao 5m. Phía trước làm cột sắt lắp cửa cuốn để làm cửa hàng kinh doanh; nền láng xi măng. Ông đã đổ đất cả hai thửa đất nhà ông C và Bà N mỗi thửa mất 50 xe ô tô loại 3 tấn rưỡi mới có được nền đất như ngày hôm nay. Chi phí đổ đất thời điểm đó từ 100.000 đồng/1 xe đến 150.000 đồng/ 1 xe. Ước tính tổng chi phí xây dựng toàn bộ quán của cả hai thửa đất vào khoảng 350.000.000 đồng. Ngoài ra không đầu tư xây dựng gì khác tại thửa đất số 100.

Như vậy, ông cũng đã sử dụng ổn định thửa đất này từ ngày 09/8/2015 đến nay không có tranh chấp gì với ai. Quá trình từ khi chuyển nhượng đến nay ông đã nhiều lần yêu cầu Bà N cùng ông đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho ông nhưng Bà N tìm đủ lý do để trì hoãn hết lần này đến lần khác.

Năm 2020 phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất giữa mẹ ông bà Nguyễn Thị M đối với bà Đỗ Thị N đối với thửa đất này. Việc tranh chấp này đã qua nhiều cấp xét xử và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang ra Quyết định hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 11/2022/QĐST-HC ngày 24/02/2022. Từ căn cứ trên ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện S tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Đỗ Thị N vào ngày 09/8/2015 là hợp pháp. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D đề nghị Tòa án Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N ngày 24/5/2010, công chứng số 43, quyển số 01 tại UBND thị trấn S, huyện S là vô hiệu trả lại đất cho bà M. Ông không nhất trí, vì ông xác định ông không liên quan gì đối với việc bà D khởi kiện Bà M, Bà N. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi được Tòa án công bố lại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2019 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S. Ông xác định ông vẫn là người sử dụng thửa đất trên, từ thời điểm thẩm định ngày 25/11/2019 đến nay, hiện trạng thửa đất không có gì thay đổi so với kết quả thẩm định ngày 25/11/2019. Ông nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định và không đề nghị thẩm định lại tài sản đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32. Về kết quả định giá tài sản ngày 29/3/2023 ông không nhất trí, nhưng không đề nghị định giá lại.

Tại văn bản ghi ý kiến ngày 21/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Mạnh H trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 là thửa đất mà Bà M tặng cho Bà N từ năm 2010 và năm 2011 Bà N đã được cấp GCNQSDĐ. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà M và bà D là đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32 từ năm 2014, do vậy không liên quan gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà D đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, bà D không có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M và bà N là vô hiệu và bà D khởi kiện cho rằng bà M đang trốn tránh nghĩa vụ về khoản tiền mà bà M phải thanh toán đối với bà D cũng không có cơ sở. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Đỗ Văn K về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ ông bà Đỗ Thị N và ông K là hợp pháp; Đề nghị Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn K về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ ông và ông Đỗ Văn K là hợp pháp. Đối với việc vợ ông tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông K thì trong quá trình giải quyết tại Tòa án ông sẽ tự thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại biên bản làm việc ngày 23/3/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND thị trấn S trình bày:

UBND thị trấn S vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày theo biên bản làm việc ngày 07/11/2019 với Tòa án nhân dân huyện S như sau: Về việc lưu trữ hồ sơ chứng thực: Qua kiểm tra hồ sơ chứng thực hiện nay tại UBND thị trấn S chỉ lưu trữ 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N lập ngày 24/5/2010, phần lời chứng có ghi chứng thực số 43, quyển số 01 (hợp đồng bản pho to dấu đen). Ngoài ra tại UBND thị trấn S không lưu trữ bản sao hoặc bản chính nào hợp đồng trên. Kiểm tra sổ theo dõi chứng thực xác định tại UBND thị trấn S không có quyển sổ nào là quyển số 01, số chứng thực 43 như đã ghi trong lời chứng của hợp đồng. Qua kiểm tra cũng không có sổ sách nào thể hiện việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N vào năm 2010.

Về tính hợp pháp của hợp đồng chứng thực: sau khi xem xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N thấy trong hợp đồng không có chữ ký từng trang của bên tặng cho và bên nhận tặng cho, không đóng dấu giáp lai các trang của hợp đồng. Như vậy hợp đồng chưa đảm bảo đúng quy định chứng thực. Đối với chữ ký "Nguyễn Thị M" tại mục bên tặng cho, trường hợp người khác ký thay là không đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm của UBND thị trấn S thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2010 chưa đảm bảo đúng quy định. Tuy nhiên nếu các bên vẫn nhất trí tặng cho thì đề nghị Tòa án cho các bên khắc phục hoàn thiện hồ sơ tặng cho. Trường hợp một bên đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 23/3/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện S nêu quan điểm:

UBND huyện S vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày theo biên bản làm việc ngày 15/11/2019 với Tòa án nhân dân huyện S như sau: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N lập ngày 24/5/2010 là căn cứ để UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho bà Đỗ Thị N. Tuy nhiên hợp đồng tặng cho chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: các bên không ký từng trang của hợp đồng, UBND thị trấn S là cơ quan chứng thực nhưng không đóng dấu giáp lai giữa các trang của hợp đồng. Vì vậy không khẳng định được nội dung thỏa thuận tặng cho giữa các bên, không xác định được hợp đồng tặng cho có điều kiện hay không có điều kiện; Căn cứ văn bản trình bày ý kiến của ông Trần Quang Vinh – nguyên là cán bộ địa chính UBND thị trấn S thì chữ ký "Nguyễn Thị M" mục người tặng cho, ông Vinh thừa nhận là người viết hộ. Chữ ký "Mộc" thì Bà M không xác định được đúng hay không vì là chữ ký pho to. Như vậy việc viết hộ họ tên của người tặng cho là không đúng quy định của việc chứng thực. Mặt khác qua kiểm tra việc lưu trữ tại UBND thị trấn S không lưu trữ bản sao hoặc bản chính nào hợp đồng trên, không có quyển sổ nào là quyển số 01, số chứng thực 43 như đã ghi trong lời chứng của hợp đồng. Như vậy không có cơ sở để xem xét hợp đồng tặng cho nêu trên được chứng thực tại thời điểm nào, đảm bảo đúng trình tự hay không. Trường hợp các bên tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. UBND huyện S sẽ tiến hành giữ nguyên hoặc thu hồi lại GCNQSD đất theo quyết định của Bản án.

Vụ án nêu trên đã được Tòa án nhân dân huyện S xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST, ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang, quyết định.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 161, 165, 228, 229, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 122, 124, 125, 127, 132, 134, 137, 401, 410 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 357, 468, khoản 1, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng các Điều 33, 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Áp dụng khoản 1, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 75/2000/NĐ- CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ; Luật công chứng năm 2006; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị D đối với bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND thị trấn S chứng thực số 43, quyển số 01 ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N vô hiệu.

1.2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bà Đỗ Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 162, tờ bản đồ số 111, diện tích 120m2; địa chỉ Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang, vị trí thửa đất được thể hiện bằng các điểm nối liền liên tục 1,2,3,4,5,6,1 (có sơ đồ thửa đất kèm theo và là một phần không thể tách rời của bản án), thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số BE 552282 ngày 09/6/2011 mang tên bà Đỗ Thị N.

- Bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại GCNQSDĐ theo quy định. Các khoản chi phí, lệ phí liên quan đến việc cấp lại GCNQSDĐ bà Nguyễn Thị M chịu toàn bộ.

2. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2015 giữa Ông Đỗ Văn K và bà Đỗ Thị N:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Đỗ Văn K về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Đỗ Văn K và bà Đỗ Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/8/2015 giữa Ông Đỗ Văn K và bà Đỗ Thị N vô hiệu.

2.2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bà Đỗ Thị N phải thanh toán cho Ông Đỗ Văn K tổng số tiền 1.337.596.500đ (Một tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm đồng), Trong đó 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) là tiền hoàn trả do hợp đồng bị tuyên vô hiệu; 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng) là ½ tiền thiệt hại đối với giá trị chênh lệch của thửa đất tại thời điểm hiện tại mà Bà N phải bồi thường; 37.596.500 đồng (Ba bảy triệu năm trăm chín sáu

nghìn năm trăm đồng) là ½ tiền thiệt hại đối với công trình xây dựng trên đất mà Bà N phải bồi thường.

- Ông Đỗ Văn K có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên thửa đất số 100, bàn giao lại đất cho Bà N để Bà N bàn giao lại cho Bà M. Trường hợp ông K không tháo dỡ thì Bà M được quyền tháo dỡ. Khi tháo dỡ, bên tháo dỡ có trách nhiệm phải đảm bảo cho việc sử dụng của các công trình liền kề và phần mái tôn liền khối với phần mái tôn bị tháo dỡ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm; kiến nghị UBND huyện S thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 552282 ngày 09/6/2011 đã cấp cho bà Đỗ Thị N để cấp lại cho bà Nguyễn Thị M theo quyết định của bản án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của đồng bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N với nội dung: Bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm 11/2023/DS-ST, ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện S. Bà M và Bà N không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về phần tuyên hợp đồng tặng cho giữa Bà M và Bà N là vô hiệu, làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Bà M và Bà N, không phù hợp thực tế của việc tặng cho giữa Bà M và Bà N. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm và huỷ phần tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Vũ Thị D đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST, ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện S.

- Bà Đỗ Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị M tuy đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa bà Đỗ Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị M là người trực tiếp kháng cáo nhưng vắng mặt tuy đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba do vậy cần tiến hành xét xử vắng mặt Bà N để xem xét yêu cầu kháng cáo của Bà N và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị M theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Đỗ Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Toà án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang về phần tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N là vô hiệu.

Về án phí: Kháng cáo của đồng bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 11/9/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của đồng bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Toà án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên đơn kháng cáo được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa bà Đỗ Thị N (Người có yêu cầu kháng cáo) có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Phạm Mạnh H, Ông Đỗ Văn K, UBND huyện S, UBND thị trấn S (Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba nhưng vẫn vắng mặt (ông Phạm Mạnh H, đại diện theo uỷ quyền UBND huyện S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ông Đỗ Văn K, đại diện UBND thị trấn S vắng mặt không lý do), do đó Hội đồng xét xử sẽ tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bà Bà Đỗ Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị M: Sau khi ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2023/QĐ-PT ngày 25/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã gửi Quyết định và Giấy triệu tập cho các đương sự; tại phiên tòa mở lần thứ nhất vào ngày 10/01/2024 có mặt bà Vũ Thị D (nguyên đơn) và ông Nguyễn Khánh B (Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M), vắng mặt bà Đỗ Thị N và bà Nguyễn Thị M (đều không có lý do), Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa; tại phiên tòa mở lần thứ hai vào ngày 02/02/2024 ông Nguyễn Khánh B (Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M) có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do Bà M bị ốm, không đảm bảo sức khỏe để tham dự phiên tòa, bà Đỗ Thị N có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do bị ốm. Sau khi hoãn phiên tòa lần thứ hai, Toà án đã trực tiếp đến nơi cư trú của bà Nguyễn Thị M để tống đạt quyết định hoãn phiên tòa cho bà Nguyễn Thị M nhưng bà M không nhận văn bản, tại biên bản làm việc ngày 16/01/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đối với bà Nguyễn Thị M, bà M xác định không nhận văn bản tố tụng của Toà án, không đến Toà để tham gia hoạt động tố tụng; Toà án đã tiến hành thông báo thời gian xét xử và niêm yết văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc người kháng cáo Nguyễn Thị M khẳng định sẽ không nhận văn bản tố tụng của Toà án, không đến Toà để tham gia hoạt động tố tụng và mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, do vậy căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M.

Về tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Khánh B - Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M: Ngày 20/9/2022 bà Nguyễn Thị M có lập Giấy ủy

quyền cho ông Nguyễn Khánh B, ủy quyền cho ông B tham gia tố tụng tại Tòa án, nhưng đến ngày 19/12/2022 Bà M đã có đơn xin chấm dứt việc ủy quyền cho ông Nguyễn Khánh B, do vậy Giấy ủy quyền giữa bà M và ông B lập ngày 20/9/2022 đã hết hiệu lực kể từ ngày 19/12/2022. Việc Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang đưa ông Nguyễn Khánh B tham gia tố tụng với tư cách Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M là căn cứ vào lời khai của bà Nguyễn Thị M trong biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2023; tại biên bản lấy lời khai này, Bà M chỉ ủy quyền cho ông Nguyễn Khánh B thay mặt bà tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, Bà M không ủy quyền cho ông B mà trực tiếp đứng tên viết đơn kháng cáo và đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; tại biên bản do Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang lập ngày 16/01/2024, Bà M xác định không còn ủy quyền cho ông Nguyễn Khánh B nữa; tại phiên tòa ông Nguyễn Khánh B cũng không xuất trình được văn bản, tài liệu nào thể hiện việc bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho ông tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm. Do vậy Hội đồng xét xử xác định ông Nguyễn Khánh B không còn là Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M tại cấp phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo của bị đơn Đỗ Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm về tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N (được Uỷ ban nhân dân thị trấn S chứng thực số 43, quyển số 01 ngày 24/5/2010) là vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng:

- *Về hình thức của hợp đồng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 41/2019/TLST-DS ngày 16/5/2019 của Toà án nhân dân huyện S các bên đương sự không cung cấp được Hợp đồng tặng cho bản gốc. Các bên đương sự đã yêu cầu Toà án thu thập tài liệu chứng cứ tại cơ quan chứng thực và cơ quan đăng kí quyền sử dụng đất nhưng các cơ quan trên đều không cung cấp được hợp đồng tặng cho bản gốc. Khi Toà án tiến hành thu thập tài liệu tại Chi cục thuế huyện S, thu thập được hồ sơ nộp thuế đối với thửa đất số 100, trong đó có bản hợp đồng tặng cho ngày 24/5/2010 là bản photo và kèm theo lời chứng của Chủ tịch UBND thị trấn S. Bị đơn bà Đỗ Thị N khẳng định bản hợp đồng thu thập tại Chi cục thuế huyện S là bản hợp đồng bà và Bà M đã kí kết và là bản hợp đồng để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.Tại bản tự khai Bà M khẳng định không được ký vào hợp đồng tặng cho trên. Bà Nguyễn Thị M có đề nghị trưng cầu giám định hợp đồng tặng cho ngày 24/5/2010, biên bản xác định nguồn gốc đất ngày 21/5/2010, đơn xin miễn giảm thuế thu nhập cá nhân ngày 27/5/2010; theo quyết định giám định số 787/QĐ-KTHS ngày 22/11/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tuyên Quang xác định chữ kí đứng tên Nguyễn Thị M trong hợp đồng tặng cho ngày 24/5/2010 không phải chữ kí trực tiếp, là bản photo nên không thể tiến hành giám định.

Bên cạnh đó, theo bản tự khai và ý kiến của Uỷ ban nhân dân thị trấn S: qua kiểm tra hồ sơ chứng thực hiện nay tại UBND thị trấn S chỉ lưu trữ 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N lập ngày 24/5/2010, phần lời chứng có ghi chứng thực số 43, quyển số 01 (hợp đồng bản pho to dấu đen). Ngoài ra tại UBND thị trấn S không lưu trữ bản sao hoặc bản

chính hợp đồng trên. Kiểm tra sổ theo dõi chứng thực xác định tại UBND thị trấn S không có quyển sổ nào là quyển số 01, số chứng thực 43 như đã ghi trong lời chứng của hợp đồng. Qua kiểm tra cũng không có sổ sách nào thể hiện việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N vào năm 2010. Về hình thức của hợp đồng tặng cho: không có chữ kí từng trang của người tặng cho và bên nhận tặng cho, không có dấu giáp lai giữa các trang của hợp đồng. Như vậy hợp đồng chưa đảm bảo đúng quy định chứng thực. Đối với chữ ký "Nguyễn Thị M" tại mục bên tặng cho, trường hợp người khác ký thay là không đúng quy định của pháp luật.

Toà án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại Điều 59 Nghị định 75 ngày 08/12/2000 của Chính Phủ quy định về công chứng, chứng thực; Điều 42 Luật công chứng năm 2006; khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 nhận định hình thức hợp đồng tặng cho ngày 24/5/2010 vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật. Không có tài liệu xác định chính xác việc Uỷ ban nhân dân thị trấn S có được chứng thực hợp đồng tặng cho hay không và giả thuyết nếu như có được chứng thực thì hình thức hợp đồng cũng không đúng quy định của pháp luật về chứng thực (Không có chữ ký từng trang của các bên, hợp đồng không đóng dấu giáp lai các trang).

- *Về nội dung của hợp đồng*: Trên thực tế, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N là có thực; sau khi Bà M tặng cho Bà N thửa đất số 100 thì Bà N đã 02 lần viết giấy uỷ quyền cho Bà M được quyền sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 97 vào các ngày 05/4/2011 và ngày 19/4/2011 nhưng 02 lần uỷ quyền này không hợp lệ. Do thửa đất vẫn đứng tên Bà N nên ngày 28/02/2014 vợ chồng bà N uỷ quyền cho bà M có quyền định đoạt và sử dụng đối với thửa đất số 97. Ngày 06/3/2014, Bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vũ Thị D. Như vậy trên thực tế có việc Bà N trả lại thửa đất số 97 cho Bà M để Bà M chuyển nhượng sau khi được tặng cho thửa đất số 100.

Lời khai của bà M qua các thời kì có sự mâu thuẫn với nhau: Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2014 do Tòa án nhân dân thành phố T tiến hành lấy lời khai của Bà M để giải quyết vụ án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Bà M khai như sau: *"... năm 2009 tôi tách cho con gái Đỗ Thị N ... thửa đất số 97 có diện tích là 114m2,... năm 2011 tôi lại chuyển cho chị Đỗ Thị N thửa đất số 100 có diện tích là 120m2....* ***với điều kiện là chị N phải trả lại cho tôi thửa đất số 97 mà tôi đã cho chị N...".*** Bà N cũng thừa nhận Bà M khai như vậy là đúng và giao nộp cho Tòa án biên bản lấy lời khai trên để làm căn cứ giải quyết. Như vậy theo biên bản lấy lời khai này thì cả Bà M, Bà N thừa nhận việc tặng cho thửa đất số 100 có điều kiện kèm theo là phải trả lại thửa 97.

Trong hồ sơ vụ án thụ lý số 41/2019/TLST-DS, ngày 16 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện S về việc " *Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*" giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N. Bà M cũng xác định có việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị N nhưng với điều kiện Bà N phải bán thửa đất số 97 đưa tiền cho Bà M vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 97 đang đứng tên Bà N nhưng khi đó Bà N không bán và cũng làm giấy uỷ quyền không hợp lệ để kéo dài thời gian, Bà M không bán được thửa đất số 97 vì

uỷ quyền không hợp lệ. Do đó, Bà M đã khởi kiện Bà N và đề nghị Toà án tuyên hợp đồng tặng cho ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N là vô hiệu.

Hiện nay, khi bà D khởi kiện Bà M, Bà N đề nghị tuyên hợp đồng tặng cho ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N là vô hiệu thì Bà M lại trình bày là việc tặng cho là tự nguyện, không ai ép buộc và không có điều kiện gì. Việc trình bày và tự khai của Bà M qua các thời kì là có mâu thuẫn, không nhất quán. Theo kết quả xác minh với cơ quan thi hành án thì Bà M không đủ điều kiện trả khoản tiền phải thi hành án với chị Vũ Thị D nên Bà M đã thay đổi lời khai và không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị D.

Như vậy, từ những phân tích trên đủ căn cứ để xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 được ghi là chứng thực số 43, quyển số 01 tại Ủy ban nhân dân thị trấn S đã vi phạm nghiêm trọng về hình thức; có căn cứ để xác định là hợp đồng tặng cho có điều kiện nhưng bên được tặng cho gian dối không thực hiện điều kiện. Các đồng bị đơn đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Đỗ Thị N không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện S, như ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 312; Điều 296; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang về phần tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND thị trấn S chứng thực số 43, quyển số 01 ngày 24/5/2010 như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị D đối với bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND thị trấn S chứng thực số 43, quyển số 01 ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N vô hiệu.

2.2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bà Đỗ Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 162, tờ bản đồ số 111, diện tích 120m2; địa chỉ Tổ dân phố A, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang, vị trí thửa đất được thể hiện bằng các điểm nối liền liên tục 1,2,3,4,5,6,1 (có sơ đồ thửa đất kèm theo và là một phần không thể tách rời của bản án), thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số BE 552282 ngày 09/6/2011 mang tên bà Đỗ Thị N.

- Bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại GCNQSDĐ theo quy định. Các khoản chi phí, lệ phí liên quan đến việc cấp lại GCNQSDĐ bà Nguyễn Thị M chịu toàn bộ.

Trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực nếu bà Nguyễn Thị M không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Vũ Thị D có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M để đảm bảo quyền lợi cho bà D theo bản án. Các khoản chi phí, lệ phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị M vẫn phải chịu toàn bộ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị N phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Bà N đã nộp (do ông Nguyễn Khánh B nộp thay) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/ 0002942, ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Bà N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29/02/2024).

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 thoả 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 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:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Tuấn Vinh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hà Văn Chương - Nguyễn Thanh Hương **Nguyễn Tuấn Vinh**