

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

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

Bản án số: 04/2024/DS-PT
Ngày 09 - 01 - 2024
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 TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Kim Liên.

Các Thẩm phán: Ông Cầm Xuân Thủy.

Bà Lại Thị Hiếu.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Việt Khương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2023/TLDS-PT ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2023/QĐ-PT ngày 14/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1928; địa chỉ: Tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Bích L, sinh năm: 1978; địa chỉ: Số G, ngõ D, đường L, tổ B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- **Bị đơn:** Anh Trần Văn P, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm: 1990; cùng địa chỉ: Tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đăng T2 - Luật sư thuộc Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số A, đường L, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng C; địa chỉ: Tiểu khu D, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Mai Thị Minh N, sinh năm: 1962; địa chỉ: Tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày:

Ngày 20/11/1992, bà T được Ủy ban nhân tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A027664 đối với 800m² (gồm 200m² đất ở lâu dài và 600m² đất vườn ở thửa đất số 166, tờ bản đồ số 02), địa chỉ tại tiểu khu B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La mang tên bà Nguyễn Thị T. Đến năm 2019, bà T thực hiện thủ tục nhập diện tích đất ao vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, nâng tổng diện tích đất lên 924,8m² (gồm 200m² đất ở lâu dài và 724,8m² đất vườn, thay đổi số thửa là 134, tờ bản đồ số 19) địa chỉ được đính chính lại thành tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La.

Sau đó, do bà Mai Thị Minh N có nguyện vọng muốn xin bà T một phần thửa đất để làm chỗ cho mẹ con bà N sinh sống. Bà T đồng ý cho bà N 180m² phần đất giáp với nhà anh Trần Đình T3. Bà N thuyết phục bà T cho thẳng cháu ngoại là anh Trần Văn P để bà N khỏi mất công làm thủ tục một lần nữa. Bà T cũng đồng ý, nhưng muốn họp gia đình để các con bà T chứng kiến việc bà cho tặng nhưng mẹ con bà N không nhất trí, nói đất là tài sản của riêng bà T, mình bà T ký là được không phải họp xin ý kiến ai cả. Bà T nhất trí theo ý kiến của bà N, tặng cho thẳng quyền sử dụng đất cho anh P, nhưng nói bà N và anh P phải có trách nhiệm làm thủ tục để sang tên vì bà T đã già yếu nên không thể đi lại làm thủ tục được, bà N và anh P đồng ý.

Mặc dù bà T đã đồng ý tặng cho đất cho anh P, nhưng không biết vì sao bà N và anh P cố ý lừa dối bà, nói thủ tục tặng cho 180m² từ bà T sang anh P nhưng đến gần cuối năm 2022 bà T mới được biết là anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 đã tự ý làm lại bìa đỏ, sau đó tách từ đất của bà T ra 242,6m² để đưa vào bìa riêng của anh P và chị T1. Bà T hỏi lại bà N và anh P thì bà N và anh P nói phải có đường đi vào phần đất tách ra thì các cơ quan quản lý Nhà nước mới tách và làm bìa cho, nói rằng nếu bà không cho nữa thì sẽ trả lại đất cho bà. Tuy nói thế, nhưng anh P và chị T1 không đồng ý trả lại đất cho bà T.

Bản thân bà T mặc dù trước đó đã đồng ý cho anh P 180m² nhưng việc anh P, chị T1 tự ý làm bìa với diện tích lớn hơn so với diện tích bà T đã cho như vậy là cố tình lừa dối, không tôn trọng bà, khi bà T có ý kiến thì không tiếp thu, còn quy lại trách bà T đã cho rồi còn đòi lại, không chịu nhìn nhận sai sót của mình. Khi đo đạc để tách bìa bà T không được trực tiếp tham gia và chỉ mốc

giới. Vì vậy, bà T đã nhờ người đi khai thác thông tin đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì được biết anh P, chị T1 còn làm thủ tục để bà ký chuyển nhượng diện tích 242,6m² với giá là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*). Điều này hoàn toàn là bịa đặt, bà T không được nhận khoản tiền nào từ anh P, chị T1 cũng như từ bà N. Bản thân bà T tuổi già sức yếu, mắt không đọc được giấy tờ, tài liệu nào nữa, bà N, anh P, chị T1 chỉ bà T ký vào đâu thì bà ký vào đó, không biết nội dung các văn bản đã ký là gì. Việc anh P, chị T1 làm bịa với diện tích 242,6m² tách ra từ đất của bà T là lừa dối, không đúng mong muốn, nguyện vọng của bà T. Bà T đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2020 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1 là vô hiệu, do bà T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trong nội dung hợp đồng và không được nhận khoản tiền chuyển nhượng nào của anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU235418 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2020, người đứng tên trên Giấy chứng nhận là Trần Văn P và Nguyễn Thị Hồng T1.

Đối với việc bà T tặng cho quyền sử dụng đất 180m² cho anh P trước đó cũng đề nghị Tòa án giải quyết là vô hiệu. Vì mặc dù trước đây bà T có đồng ý cho anh P diện tích đất này, nhưng việc tặng cho chưa hoàn thành, anh P có ý định lừa dối bà T, lấy nhiều hơn phần đất được bà T cho và tự ý đưa tên vợ là chị Nguyễn Thị Hồng T1 vào cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa được bà T đồng ý.

Nhất trí với kết quả đo đạc theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp là 223,4m². Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 trả lại quyền sử dụng diện tích đất 223,4m² tại tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La (thửa đất số 134a, tờ bản đồ số 19) cho bà T quản lý, sử dụng.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bị đơn, trình bày:

Anh Trần Văn P là cháu ngoại của bà Nguyễn Thị T, anh P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 kết hôn với nhau vào năm 2012. Bà Nguyễn Thị T, có một mảnh đất diện tích 927,8m² tại tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị T.

Vào khoảng năm 2019, bà Nguyễn Thị T có ý định tặng cho bà Mai Thị Minh N (*là con gái bà T, mẹ đẻ của anh P*) diện tích 180m² tại tiểu khu H, thị trấn M, huyện M. Bà N1 có nguyện vọng tặng cho lại vợ chồng anh P diện tích

đất này. Tuy nhiên, do giấy tờ nhân thân của bà T và bà N1 không khớp nên không thực hiện được hợp đồng tặng cho.

Đến ngày 05/02/2020, bà Nguyễn Thị T và vợ chồng anh P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng anh P diện tích đất 242,6m², thửa đất số 134a, tờ bản đồ số 19 tại tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. Hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Việc diện tích đất tăng lên so với diện tích ban đầu bà Nguyễn Thị T tặng cho 180m² là diện tích đất để làm đường đi vào phần đất này bà T đã nhất trí cho thêm vợ chồng anh P. Đến ngày 04/3/2020, vợ chồng anh P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 242,6m².

Lý do làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do không làm được hợp đồng tặng cho. Số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là để thực hiện các thủ tục hợp lệ, thực tế vợ chồng anh P không phải trả khoản tiền nào cho bà T. Còn việc bà T tặng cho vợ, chồng anh P quyền sử dụng đất đã được lập thành văn bản, có công chứng. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng anh P chưa xây dựng hàng rào ranh giới mảnh đất hay sử dụng xây dựng tài sản gì trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh P và chị T1 thay đổi lời khai, xác định ban đầu năm 2019, bà T bảo cho anh P diện tích đất 200m² (rộng 10m, dài 20m), chứ không phải 180m². Đến khi các bên làm giấy tờ tại Văn phòng công chứng mới nâng diện tích lên là 242,6m².

Nay bà T khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2020 là vô hiệu anh P và chị T1 không đồng ý. Anh P và chị T1 xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2020 có hiệu lực pháp luật. Nhất trí với kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp là 223,4m². Đề nghị Tòa án giải quyết giao diện tích đất 223,4m² tại tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La (thửa số 134a, tờ bản đồ số 19) cho anh P và chị T1 tiếp tục quản lý sử dụng.

Theo các bản tự khai, biên bản làm việc và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đình Văn D, trình bày:

Ngày 31/12/2019, Văn phòng C công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị T, bên nhận tặng cho là anh Trần Văn P (cháu ngoại). Tặng cho quyền sử dụng diện tích 242,6m², thửa số 134a, tờ bản đồ số 19 tại Tiểu khu H, thị trấn M, huyện M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 027664 do UBND tỉnh S cấp ngày 20/11/1992. Việc công chứng do công chứng viên Hoàng Ngọc T4, là công chứng viên của Văn phòng Công chứng Đình Văn D thực hiện, số công chứng 2660, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến ngày 05/02/2020, tại Văn phòng Công chứng Đinh Văn D, bà Nguyễn Thị T và anh Trần Văn P tự nguyện thỏa thuận lập Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019. Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 được công chứng tại Văn phòng C, do công chứng viên Hoàng Ngọc T4 thực hiện, số công chứng 120, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau đó, cũng trong ngày 05/02/2020, bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn P1, chị Nguyễn Thị Hồng T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T, bên nhận chuyển nhượng anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1. Nội dung hợp đồng là: Bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 027664, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000259 QSĐĐ/Số552 QĐ-UBND do UBND tỉnh S cấp ngày 20/11/1992. Diện tích đất: 242,6m², thửa đất số: 134a, tờ bản đồ số: 19, địa chỉ thửa đất tại: Tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng tại Văn phòng C, do công chứng viên Hoàng Ngọc T4 thực hiện, số công chứng 121, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng các văn bản trên là dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, nội dung và mục đích của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội nên Văn phòng Công chứng Đinh Văn D đã công chứng theo quy định của pháp luật.

Hiện nay Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1, Văn phòng Công chứng đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 407, Điều 459, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 121, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng Công chứng ngày 05/02/2020, giữa bà Nguyễn Thị T với anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 đối với diện tích đất 242,6m², thửa đất số: 134a, tờ bản đồ số: 19, địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La là vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với anh Trần Văn P không phát sinh hiệu lực.

4. Buộc anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 giao trả lại cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng đối với diện tích đất 223,4m, thửa đất số: 134a, tờ bản đồ số: 19, địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu 8, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La và tài sản trên đất là 01 chuồng trại có diện tích 10,5m, 01 chuồng trại có diện tích 16,1m.

Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Tây Bắc giáp đất nhà Thuận L1, từ M6 đến M7 là 2,71m, từ M7 đến M8 là 4,93m, từ M8 đến M9 là 5,81m, từ M9 đến M19 là 6,3m; Phía Đông Bắc giáp đất nhà bà T, từ M5 đến M6 là 10m; Phía Đông Nam; giáp đất nhà bà T và đường bê tông, từ M1 đến M2 là 2,01m, từ M2 đến M3 là 17,21m, từ M3 đến M4 là 10,22m, từ M4 đến M5 là 8,23m; Phía Tây Nam giáp nương, từ M1 đến M10 là 27,02m.

5. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU235418 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2020, số vào sổ cấp giấy: CS 04982, Quyết định số: 259/QĐ-VPĐKĐĐ, người đứng tên trên Giấy chứng nhận là Trần Văn P và Nguyễn Thị Hồng T1.

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

Do không nhất trí với Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DSST ngày 06/9/2023 bị đơn anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1 có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ý kiến của bị đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Không nhất trí đối với nội dung đơn kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn: Bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng như không xác định bà Mai Thị Minh N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà xác định là người làm chứng là không chính xác vì bà N được bà T ủy quyền làm thủ tục cũng như bỏ ra chi phí trong việc làm giấy tờ tách thửa, hợp thửa đất cho bà T. Việc Tòa án sơ thẩm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã gây ảnh

hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1. Ngoài ra Tòa án sơ thẩm còn xác định thiếu người tham gia tố tụng là cơ quan có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện dù bị đơn đã có yêu cầu. Trước ngày mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đinh Văn D mới có ý kiến về nội dung có liên quan. Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và anh P vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện và khi bổ sung Tòa án cũng không có thông báo bổ sung đối với yêu cầu khởi kiện này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn thành nên vẫn có hiệu lực pháp luật. Do có những vi phạm về tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu. Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Kiến nghị Tòa án sơ thẩm rút kinh nghiệm trong việc xác định tư cách người tham gia tố tụng đối với bà Mai Thị Minh N không phải là người làm chứng mà xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1, đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định tại Điều 272 BLTTDS, do đó vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 121, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C ngày 05/02/2020 là vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp

luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc xác định tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy bà Mai Thị Minh N không trực tiếp tham gia trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà. Bà N1 là người biết các tình tiết liên quan đến nội dung vụ việc, trong quá trình giải quyết cũng đã được ghi ý kiến do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Mai Thị Minh N là người làm chứng là đúng theo quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

2.1. Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 19, có địa chỉ tại tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La, có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích đất 924,8m² của bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A027664, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/QSDĐ/số 552 QĐ-UB do UBND tỉnh S cấp ngày 20/11/1992 mang tên Nguyễn Thị T.

2.2. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1:

Ngày 05/02/2020, bà Nguyễn Thị T và anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng được thể hiện trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 121, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/02/2020.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 04/3/2020, anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU235418 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2020, xét về hình thức việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1 là đúng theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên xét về nội dung, căn cứ vào lời khai của các đương sự bà Nguyễn Thị T, anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1, xác định việc phát sinh Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do trước đó giữa các bên là giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T tặng cho cháu ngoại là anh Trần Văn P nhưng không thực hiện được Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự thể hiện giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng tuy

nhiên thực tế bà T không nhận được khoản tiền chuyển nhượng nào từ anh P và chị T1 và anh P, chị T1 cũng thừa nhận không có việc trả số tiền trên cho bà T. Xác định lời khai của các đương sự bà Nguyễn Thị T, anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 là hoàn toàn phù hợp với nhau.

2.3. Về việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với anh Trần Văn P:

Ngày 31/12/2019 bà Nguyễn Thị T và anh Trần Văn P có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, bên tặng cho là bà Nguyễn Thị T, bên nhận tặng cho là anh Trần Văn P (cháu ngoại), tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 242,6m², thửa số 134a, tờ bản đồ số 19 tại tiểu khu H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A027664 do UBND tỉnh S cấp ngày 20/11/1992. Tuy nhiên, việc lập Hợp đồng tặng cho không tiến hành đăng ký tặng cho quyền sử dụng đất tại cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền theo quy định tại Điều 459, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai, nên việc tặng cho giữa bà Nguyễn Thị T cho anh Trần Văn P chưa hoàn thành, chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 05/02/2020, tại Văn phòng C, bà T và anh P đã tự nguyện thỏa thuận lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 được thực hiện số công chứng 120, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T với anh Trần Văn P. Do đó Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên không phát sinh hiệu lực.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với anh Trần Văn P, chị Nguyễn Thị Hồng T1 là không có thật, không có việc giao dịch nhận tiền chuyển nhượng giữa các bên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/02/2020 giữa các đương sự là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chưa hoàn thành, chưa có hiệu lực pháp luật và các bên cũng đã thỏa thuận lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ.

Từ những phân tích nhận định nêu trên không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

[3] Về án phí phúc thẩm: Anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn P và chị Nguyễn Thị Hồng T1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ theo biên lai thu nộp tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0003933 ngày 18/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 09/01/2024).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Điền Thị Kim Liên