TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2023/DS-PT
Ngày: 08-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đê

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Ái Loan

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2023/TLPT-DS, ngày 11 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST, ngày 22-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2023/QĐ-PT, ngày 25 tháng 5 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 130/TB-TA, ngày 01 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Thị B, sinh năm 1942 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1960 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C tỉnh Trà Vinh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1977 (vắng mặt)
2. Anh Nguyễn Tuấn S, sinh năm 1982 (vắng mặt)
3. Anh Nguyễn Tấn P, sinh năm 1984 (vắng mặt)
4. Chị Nguyễn Thị Duy P1, sinh năm 1987 (vắng mặt)
5. Anh Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1989 (vắng mặt)
6. Ông Trần Văn T, sinh năm 1963 (vắng mặt)
7. Ông Trần Văn L, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

8. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

9. Ông Lữ Khắc H (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

10. Bà Trần Thị Thùy D, sinh năm 1967 (có mặt)

11. Ông Lưu Quang H1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

12. Chị Lưu Kim N2, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng số F, Khóm F, Phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của ông H1 và chị N2: Bà Trần Thị Thùy D, sinh năm 1967; địa chỉ số F, Khóm F, Phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh "Theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2023" (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Thùy D: Ông Nguyễn Thanh H2, là Luật sư của Văn phòng Luật sư L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tỉnh Trà Vinh (có mặt).

13. Ủy ban nhân dân huyện C, do bà Thạch Thị Sa T1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L2 đại diện (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, do ông Nguyễn Minh T2, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T làm đại diện (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, đường M, Khóm C, Phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Thùy D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 5 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị B trình bày: Diện tích đất 5.750m^2, thửa số 22, tờ bản đồ số 9, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do vợ chồng cụ tạo lập và chồng của cụ tên cụ Trần Văn H3 kê khai, đăng ký và đứng tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2001, cụ H3 chết, cụ B làm thủ tục thừa kế và đứng tên quyền sử dụng đất. Do con của cụ B tên bà Trần Thị N gặp khó khăn về kinh tế nên cụ B cho bà N mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Đến năm 2018, cụ B đòi bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N không trả. Sau đó, cụ B biết được bà N đứng tên quyền sử dụng đất nên cụ B tổ chức họp mặt các con lại và yêu cầu bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B, lúc này bà N nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng thực tế bà N đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thùy D. Vì vậy, cụ B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B với bà N và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà D, để giao trả lại quyền sử dụng đất cho cụ B.

Theo bị đơn bà Trần Thị N trình bày: Năm 2013, cụ B lập hợp đồng tặng cho bà quyền sử dụng đất, diện tích 5.750m^2, thửa số 22, tờ bản đồ số 9, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh và bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó, bà thế chấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để vay tiền, nhưng vì bà không có tiền trả cho Ngân hàng nên vào tháng 4 năm 2020 bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, toàn bộ diện tích đất để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Do diện tích đất tranh chấp đã được cụ B tặng cho bà nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của cụ B.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 trình bày: Vào năm 2009, mẹ ông cho bà N mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng, nhưng bà N lại làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để sang tên qua bà N. Thực tế diện tích đất này mẹ ông đang cho con của bà N tên Tuấn S canh tác từ năm 2003. Đến năm 2011, mẹ của ông mới cho cháu Tuấn S thuê canh tác và trả tiền thuê đất cho mẹ ông mỗi năm bằng 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mẹ ông.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thùy D trình bày: Vào tháng 4 năm 2020, bà được cán bộ tín dụng của Ngân hàng V giới thiệu cho bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N, diện tích 5.750m^2, thửa số 22, tờ bản đồ số 9, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh, với số tiền bằng 279.450.000 đồng (Hai trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng đất, bà với bà N đến Ngân hàng trả tiền, lấy giấy đỏ ra và đi làm thủ tục chuyển nhượng. Nay, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của cụ B mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST, ngày 27-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị B.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 22, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.750m^2, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh lập ngày 24/9/2013, giữa cụ Nguyễn Thị B với bà Trần Thị N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 22, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.750m^2, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh lập ngày 14/4/2020, giữa bà Trần Thị N với bà Trần Thị Thùy D.

Khi hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Trần Thị N ngày 10/10/2013 và Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp cho bà Trần Thị Thùy D ngày 8/5/2020 đối với thửa đất nêu trên cũng bị hủy theo hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng đất. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của bản án này để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị B

phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc bà Trần Thị N phải trả cho bà Trần Thị Thùy D số tiền bằng 312.322.650 đồng (Ba trăm mười hai triệu ba trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

Buộc bà Trần Thị N phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bằng 2.529.608 đồng (Hai triệu năm trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm linh tám đồng) và chi phí giám định chữ ký bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), để hoàn trả cho cụ Nguyễn Thị B.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 8 năm 2022, bà Trần Thị Thùy D làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị B, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N với bà là hợp pháp.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Thùy D: Diện tích đất 5.750m^2, thửa số 22, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông cụ Trần Văn H3. Sau khi cụ H3 chết, cụ Nguyễn Thị B lập văn bản thừa kế và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B, diện tích 5.589m^2, thửa số 69, tờ bản đồ số 62 nên diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ B. Đến năm 2013, cụ B lập hợp đồng tặng cho bà N quyền sử dụng đất và bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó, bà N đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền thì cũng không có ai tranh chấp. Đến năm 2020, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà D và bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Như vậy, bà D là người thứ ba ngay tình và theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự, cho dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B với bà N vô hiệu thì bà D cũng là người được pháp luật bảo vệ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho bà D được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp. Riêng về địa chỉ đất ghi trong các hợp đồng và trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai so với địa chỉ đất thực tế, nhưng vấn đề này các đương sự không biết được nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bỏ qua lỗi này.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy nguồn gốc đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho cụ B và cụ B đã tặng cho bà N, lúc cụ B lập hợp đồng tặng cho đất bà N thì cụ B còn minh mẫn và hợp đồng đã được chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh, nên hợp đồng này là hợp pháp. Đồng thời, sau khi bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đem thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền thì cụ B cũng không tranh chấp, sau khi bà N chuyển nhượng đất cho bà D thì mới phát sinh tranh chấp, nên việc chuyển nhượng đất giữa bà N với bà D là hợp pháp. Tòa án sơ thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà D là chưa phù hợp với quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho bà D được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Bà Trần Thị Thùy D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị N với bà D là hợp pháp. Mặc dù, khi bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, diện tích 5.589m^2, thửa số 69, tờ bản đồ số 62, loại đất trồng lúa thì bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Và việc chuyển nhượng đất giữa bà N với bà D được Công chứng viên Văn phòng công chứng C chứng nhận ngày 14/4/2020; bà D đã làm thủ tục đăng ký đất đai vào Sổ địa chính và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/5/2020 (BL 117, 118, 119, 123). Theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định *"Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu"*.

[2] Tuy nhiên, nguồn gốc đất có diện tích 5.750m^2, thửa số 22, tờ bản đồ số 9, là tài sản chung của vợ chồng cụ Nguyễn Thị B và cụ Trần Văn H3 (Đã chết năm 2001). Ngày 16/5/1996, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ H3 (BL 130). Sau khi cụ H3 chết, ngày 04/10/2005 cụ B, ông Trần Văn L và ông Trần Văn T lập *"Tờ đồng thuận về việc phân chia quyền sử dụng đất"* và *"Bản cam đoan và cam kết về việc sang tên thừa kế"* cho cụ B (BL 127, 128). Ngày 04/9/2013, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cụ B (Cấp đổi từ thửa số 22, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.750m^2 thành thửa số 69, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 5.589m^2) (BL 111). Nhưng khi lập

văn bản phân chia quyền sử dụng đất thì chỉ có cụ B, ông L và ông T; các con chung còn lại của cụ B và cụ H3, trong đó có ông N1 và bà N là người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H3 không ký tên, nên việc cụ B, ông L và ông T tự định đoạt luôn cả phần hưởng thừa kế của ông N1 và bà N, là không đúng quy định của pháp luật thừa kế. Từ đó, cụ B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà N làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H3.

[3] Mặt khác, việc tranh chấp đất giữa cụ B với bà N đã được cụ B làm đơn gửi đến Ban nhân dân ấp H, xã Đ, huyện C vào ngày 10/9/2019 và ngày 20/9/2019; Ban nhân dân ấp H, xã Đ, huyện C tổ chức hòa giải ngày 27/9/2019 (BL 02, 03, 04, 10). Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì có điều kiện là đất không tranh chấp (Điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013). Đối chiếu ngày, tháng, năm Ban nhân dân ấp H , xã Đ, huyện C tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa cụ B với bà N; ngày, tháng, năm bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai, cho thấy: Thời điểm bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, là trong thời điểm đất có tranh chấp chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật, nên việc chuyển nhượng đất giữa bà N với bà D đã vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai. Và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà D chỉ thực hiện trên giấy tờ, bà N chưa bàn giao đất cho bà D mà diện tích đất đang do cụ B cho con của bà N (Anh Tuấn S1) thuê canh tác.

[4] Ngoài ra, khi cụ B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà N thì cụ B đã 71 tuổi và là người không biết chữ, chỉ biết viết tên "Ba" nhưng hồ sơ không có Giấy khám sức khỏe của cụ B, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng không có người làm chứng chứng kiến. Hơn nữa, thực tế thửa đất tranh chấp tọa lạc tại *ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh*, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ B ghi địa chỉ thửa đất *"Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh"*; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B với bà N ghi địa chỉ thửa đất *"Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh"* (BL 120, 121, 122); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N ghi địa chỉ thửa đất *"Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh"* (BL 123); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà D, cũng ghi địa chỉ thửa đất *"Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh"* (BL 117, 118); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà D, cũng ghi địa chỉ thửa đất *"Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh"* (BL 119). Do vậy, Tòa án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ B, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B với bà N và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà D là có căn cứ.

[5] Tòa án sơ thẩm xét xử buộc bà N có nghĩa vụ hoàn trả tiền chuyển nhượng

đất cho bà D bằng 279.450.000 đồng (Hai trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà N chưa bàn giao diện tích đất cho bà D nên Tòa án sơ thẩm căn cứ vào mức lãi suất 10% và thời gian tính tiền lãi từ ngày ký kết hợp đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 27 tháng, để tính khoản thiệt hại do hợp đồng vô hiệu; buộc bà N và bà D mỗi bên 50% lỗi, là đảm bảo quyền lợi của bà D. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà D là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm chưa xem xét và đối chiếu giữa địa chỉ đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo các giao dịch hợp đồng với địa chỉ thửa đất thực tế tọa lạc. Chưa xem xét, đánh giá thủ tục nhận thừa kế diện tích đất của cụ B, để xử lý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ B ngày 04/9/2013, là thiếu sót. Lẽ ra, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật, nhưng việc tranh chấp giữa các đương sự phát sinh từ năm 2019, đã kéo dài nhiều năm, nếu hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại sẽ phát sinh thêm các khoản chi phí tố tụng, chi phí đi lại của các đương sự. Và việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B ngày 04/9/2013, không thuộc trường hợp cấp lần đầu mà thuộc trường hợp cấp đổi thông qua *"Tờ đồng thuận về việc phân chia quyền sử dụng đất"* và *"Bản cam đoan và cam kết về việc sang tên thừa kế"*. Do vậy, Tòa án phúc thẩm sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[7] Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Theo nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm, thì bà D chịu khoản thiệt hại từ hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà D vô hiệu, theo tỷ lệ lỗi 50%, tương ứng với số tiền thiệt hại bà D phải chịu bằng 32.872.650 đồng (Ba mươi hai triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm năm mươi đồng), nhưng không buộc bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, là thiếu sót. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không có kháng cáo, người có thẩm quyền kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm không có quyết định kháng nghị phần này của bản án sơ thẩm, nên Tòa án phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[8] Xét thấy ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà D là hợp pháp, là không phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai và chưa đủ căn cứ chấp nhận.

[9] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà D là hợp pháp, là chưa đủ căn cứ chấp nhận.

[10] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà D không được Tòa án phúc thẩm chấp nhận nên buộc bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà D đã nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011963, ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, nên không phải nộp tiếp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thùy D.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST, ngày 27-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/9/2013, giữa cụ Nguyễn Thị B với bà Trần Thị N đối với thửa số 69, tờ bản đồ số 62, diện tích 5.589m^2, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2020, giữa bà Trần Thị N với bà Trần Thị Thùy D đối với thửa số 69, tờ bản đồ số 62, diện tích 5.589m^2, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ Nguyễn Thị B ngày 04/9/2013, thửa số 69, tờ bản đồ số 62, diện tích 5.589m^2, tọa lạc tại ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

4. Buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ hoàn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thùy D bằng 279.450.000 đồng (Hai trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Thùy D số tiền bằng 32.872.650 đồng (Ba mươi hai triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Buộc bà Trần Thị N phải chịu toàn bộ số tiền bằng 2.529.608 đồng (Hai triệu năm trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm linh tám đồng), để hoàn trả cho cụ Nguyễn Thị B.

7. Về chi phí giám định chữ ký: Buộc bà Trần Thị N phải chịu toàn bộ số tiền bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), để hoàn trả cho cụ Nguyễn Thị B.

8. Về án phí: Cụ Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị N.

Buộc bà Trần Thị Thùy D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Trần Thị Thùy D đã nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011963, ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, nên không phải nộp tiếp.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 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 Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Đê