| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 117/2020/DS-PT
Ngày: 16/7/2020
*V.v:* Tranh chấp quyền sử dụng đất trong hợp đồng tặng cho và yêu cầu hủy GCNQSDĐ

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Dũng;

Các thẩm phán: Ông Vũ Minh Tuấn;

Bà Nguyễn Phương Hạnh.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thúy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 205/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019 do có kháng cáo của nguyên đơn với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4774/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974; trú tại: Bản H, xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phan T1 – Văn phòng luật sư ATV thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

*** Bị đơn**: Ông Trần Đăng T2, sinh năm 1967; trú tại: Bản H, xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Trọng V– Công ty TNHH Tầm Nhìn V thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lai Châu; địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh Lai Châu.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn S - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T;

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968; trú tại: Bản H, xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu.

3. Chị Trần Thị M, sinh năm 1993;

4. Anh Trần Đăng K, sinh năm 1997;

Cùng trú tại: Bản H, xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu.

5. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu; trụ sở: Xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu.

**** Người làm chứng:***

1. Chị Phạm Thị D;

2. Anh Lường Văn C;

Cùng trú tại: Bản H, xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2018, các bản khai và tại buổi hòa giải ngày 16/4/2019, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 09/6/2017 bà Nguyễn Thị T và ông Trần Đăng T2 có ra Ủy ban nhân dân (UBND) xã B, huyện T làm Hợp đồng tặng cho 453m$^2$ đất nông nghiệp. Bên tặng cho là ông Trần Đăng T2 và bà Nguyễn Thị L (vợ ông T2), bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng đã có chữ ký của bà T và ông T2, nhưng không có chữ ký của bà L. Hợp đồng này đã được UBND xã B chứng thực. Đến tháng 6 năm 2018 bà T và vợ chồng ông T2, bà L có làm một hợp đồng tặng cho có đầy đủ chữ ký của các bên nhưng chưa có chứng thực của UBND xã B. Nguồn gốc 05 thửa đất đang tranh chấp giữa bà và hộ ông T2 là của ông Nguyễn Duy L1 và bà Nguyễn Thị H cho vợ chồng ông T2 và bà L sử dụng. Khoảng năm 2017 bà T có mua của bà H 2.823m$^2$ (bao gồm cả 05 thửa đất đang tranh chấp) với số tiền 260.000.000đ. Tuy nhiên khi lên UBND xã B làm thủ tục sang tên bà T mới biết được thông tin diện tích 453m$^2$ (tổng diện tích 05 thửa đất) nằm trong tổng số 2.823m$^2$ bà mua của bà Hi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSDĐ). Sau đó bà H có thỏa thuận đưa cho bà L 50.000.000đ để bà L trả lại 453m$^2$ cho bà H. Ngày 09/6/2017, ông T2 chở bà H lên UBND xã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T. Hợp đồng tặng cho mục đích là trốn thuế, thực chất bà T đã mua với số tiền 260.000.000đ, bà đã đưa tiền cho bà H 02 lần, lần 1 là 200.000.000đ, lần 2 khi bà H đi viện là

5.000.000đ, tổng cộng là 205.000.000đ, bà T còn nợ lại 55.000.000đ, được thỏa thuận là tiền vay với lãi suất 0,6%/tháng. Do chưa hợp thửa và có một số sai sót, nên giao dịch tặng cho năm 2017 chưa thực hiện xong. Đến năm 2018 ông T2, bà L và bà T đã lên UBND xã để ký lại hợp đồng tặng cho trước mặt bà D tư pháp và ông C địa chính xã. Do ông T3 đi vắng và giờ trả kết quả đã hết, nên bà D đã hẹn bà sáng hôm sau ra lấy giấy tờ. Sáng hôm sau ông T2, bà L đã ra UBND xã xin lại và hủy hợp đồng tặng cho đã ký chiều hôm trước. Nay bà đề nghị Tòa án buộc hộ ông T2 phải trả cho bà 453m$^2$ đất tại các thửa 2160; 2208; 2239; 2240; 2268 thuộc tờ bản đồ số 20 đã được UBND huyện P (cũ) cấp GCNQSDĐ số 0729846 ngày 26/12/1999 và yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số 0 729846 ngày 26/12/1999 UBND huyện P (cũ) mang tên hộ ông Trần Đăng T2.

*Bị đơn trình bày:*

Năm 2017 bà T có mua đất của bà H (mẹ vợ) nhưng ông không rõ diện tích và giá cả. Khoảng tháng 6 năm 2017, khi bà H và bà T lên UBND xã làm thủ tục mới biết một phần diện tích đất bà H bán cho bà T nằm trong diện tích đất mà bà H cho vợ chồng ông sử dụng, vợ chồng ông đã đăng ký và được UBND huyện P (cũ) cấp GCNQSDĐ. Sau đó bà T và cán bộ địa chính xã đã lừa ông ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2017. Khi ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2017, cán bộ địa chính bảo ông ký làm chứng việc bà H bán đất cho bà T, lúc ký chỉ có ông và cán bộ địa chính xã, ông không đọc nội dung hợp đồng và cũng không được cán bộ địa chính đọc lại cho ông nghe. Đến năm 2018, bà T mang hợp đồng vào nhà ông, lúc đó ông đang ở chuồng gà, bà T bảo ông" chữ ký năm 2017 của anh bị sai, cho em xin lại chữ ký của anh" ông không đọc nội dung do mắt kém và ông đã ký mà không biết đó là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này là do ông L1, bà H cho vợ chồng ông sử dụng từ năm 1994 cho đến nay, không có ai tranh chấp, đến năm 1999 thì UBND huyện P đã cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Trần Đăng T2. Nay bà T khởi kiện buộc ông trả 453m$^2$ đất trong hợp đồng tặng cho là không có căn cứ, gia đình ông không tặng cho bà T đất.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Năm 1995, bố mẹ đẻ bà là ông Nguyễn Duy L1 và bà Nguyễn Thị H cho bà và ông T2 01 khu đất nằm ở mé đường quốc lộ 4D cũ nay là quốc lộ 32 lúc đó là một mô đất cao và đá, hai vợ chồng bà đã khai phá thành từng mảnh ruộng để cấy lúa. Đến ngày 26/12/1999 thì gia đình bà được UBND huyện P cũ cấp GCNQSDĐ. Khoảng tháng 6 năm 2017, chồng bà là ông Trần Đăng T2 được bà T gọi ra UBND xã để ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà không hề biết sự việc đó và ông T2 cũng không hỏi ý kiến bà. Khoảng tháng 8 năm 2018, bà T lừa mượn giấy phép lái xe của bà mang đi photo đưa cho cán bộ địa chính

để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Ngày 16/8/2018 bà đang họp ở nhà văn hóa bản H thì bà T mang tập hồ sơ xuống bảo bà ký, bà nghĩ là ký làm chứng đất liền kề nên bà đã ký mà không đọc nội dung. Sáng hôm sau, bà đã lên UBND xã gặp cán bộ tư pháp và địa chính xã để xin lại những bản hợp đồng bà đã ký hôm qua (04 bản). Bà bảo với cán bộ địa chính xã là dùng lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì bà chưa thỏa thuận và không nhất trí. Nay đề nghị Tòa án tuyên bố hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2017, năm 2018 vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho bà.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị M trình bày:*

GCNQSDĐ mang tên hộ ông Trần Đăng T2 là tài sản chung của cả gia đình. Chị không được thỏa thuận, không được ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bố là ông Trần Đăng T2 và bà Nguyễn Thị T. Nay không nhất trí tặng cho đất 453m$^2$ cho bà Nguyễn Thị T. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Đăng K trình bày:* Không đồng ý cho ông Trần Đăng T2 tặng cho 453m$^2$ cho bà T, vì đây là tài sản chung của cả gia đình mà anh không được ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (UBND huyện T) tại văn bản nêu ý kiến, ông Trần Văn S trình bày:*

Thủ tục cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Trần Đăng T là đúng quy định của pháp luật. Việc tặng cho quyền sử dụng đất chưa hoàn thiện các thủ tục theo quy định. Do vậy, yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số 0 729846 đối với diện tích 453m$^2$ đất tại các thửa số 2160, 2208, 2239, 2240, 2268 tờ bản đồ số 20 do UBND huyện T cấp là chưa đủ cơ sở pháp lý.

*Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đèo Văn T3 trình bày:*

Năm 2017 ông Trần Đăng T2 và bà Nguyễn Thị T có lên UBND xã B làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 453m$^2$ cho bà T, hợp đồng này đã có chữ ký của ông T2, bà T, UBND xã B đã chứng thực. Tuy nhiên, chưa có chữ ký của bà L là do lúc đó bà L bị ốm. Nguồn gốc đất này là của ông L1 bà H cho vợ chồng ông T2, bà L sử dụng và năm 1999 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Trần Đăng T2. Nay bà T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu đã quyết định:

Căn cứ Điều 102, 122, 131, 210, 212, 213, 458, 459 Bộ luật Dân sự

2015; Điều 36 Luật đất đai năm 1993; Điều 95, Điều 97; điểm a, d khoản 3 Điều 167; Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 229, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 34, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 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 xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Đăng T2 trả lại quyền sử dụng đất 453m$^2$ tại các thửa số 2160, 2208, 2239, 2240, 2268 thuộc tờ bản đồ số 20 đã được UBND huyện T (P cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 729846 ngày 26/12/1999, Địa chỉ: Bản H, xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu, thời hạn sử dụng tháng 12 năm 2019, trong các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2017 và năm 2018.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 729846 cấp ngày 26/12/1999 do ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp cho hộ ông Tràn Đăng T2.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập giữa ông Trần Đăng T2 và bà Nguyễn Thị T ngày 9/6/2017 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập giữa ông Trần Đăng T2, Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị T năm 2018 vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T không rút yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo; sau phần xét hỏi công khai, luật sư Phan Thiết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận: Bản án vi phạm nghiêm trọng tố tụng, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng tặng cho là vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý đến trước khi đưa vụ án ra xét xử bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn phản tố và yêu cầu độc lập, sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L mới có đơn yêu cầu độc lập Tòa án không yêu cầu bà L nộp tạm ứng án phí là vi phạm tố tụng. Khi tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu gây thiệt hại đến lợi ích hợp pháp của đương sự. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T2, tuy nhiên, quá trình giải quyết ông T2, bà L cho rằng được cụ H tặng cho nhưng không có tài liệu tặng cho đất, nên việc cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 là không đúng. Bà T mua của cụ H 2.823m$^2$ với số tiền 260 triệu đồng, đã trả 205 triệu đồng, nên cụ H đã yêu cầu ông T2, bà L làm hợp đồng tặng cho bà T. Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ông T2, bà L có đến chứng thực hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, bà L đã lợi dụng lúc Ủy ban nhân dân xã cho xem và xé hợp đồng tặng cho. Như vậy, hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã vào sổ chứng thực, tuy nhiên chưa có chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã vì lý do đi công tác. Xét nguồn gốc đất là của cụ H, ông T2 chỉ là người đứng tên hộ, nên không bị thiệt hại về tài sản. Việc quyết định hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến bản chất khách quan của vụ án là ông T là con rể nhưng lại đứng tên đất của mẹ vợ là cụ H. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của bà T, buộc bị đơn giao trả 453m$^2$ cho bà T và bà T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Luật sư Nguyễn Trọng V bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận: Bà T kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, xác định sai quan hệ pháp luật; thấy rằng, nguyên đơn yêu cầu đòi quyền sử dụng đất, nhưng khi xem xét giải quyết, Tòa án cần phải xem xét hợp đồng tặng cho mới giải quyết triệt để vụ án, nên xác định quan hệ là hợp đồng tặng cho là phù hợp. Đối với yêu cầu của bà L, chỉ là xem xét ý kiến của bà L để đảm bảo khách quan toàn diện vụ án. Đối với hợp đồng tặng cho thì chưa có căn cứ xác định có việc giao đất, giao tiền. Tại phiên tòa hôm nay, bà T cho rằng đã sử dụng đất 1 năm nhưng tại bút lục 355, 351 đại diện Ủy ban nhân dân xã và ông T2 đều xác định chưa bàn giao đất cho bà T.

Về nội dung: Việc ký hợp đồng năm 2017, 2018 của bị đơn là không đảm bảo ý chí tự nguyện của bị đơn, không đúng pháp luật. Chỉ vì tin lời đồng chí C là địa chính xã và quan hệ chị em, ông T2 không được đọc nội dung hợp đồng tặng cho. Tại bút lục 287 lời khai của bà D xác định không ký vào hợp đồng tặng cho. Việc ký vào hợp đồng là do bị lừa dối, nên hợp đồng bị vô hiệu.

Quyền sử dụng đất đối với 5 thửa đất đang tranh chấp: là quyền sử dụng chung của hộ gia đình ông T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1999 cho hộ ông T2. Tại bút lục 196 Tòa án xác minh hộ gia đình ông T2 có 4 người. Thời điểm này pháp luật thừa nhận quyền sử dụng chung của các thành viên trong hộ gia đình đối với đất. Do đó, khi giao kết hợp đồng tặng cho chỉ có ông T2 ký mà không có chữ ký của các thành viên trong gia đình là vi phạm về nội dung và hình thức và vi phạm điều cấm. Giao dịch tặng cho này chưa hoàn thành do chưa được hoàn thành thủ tục đăng ký chuyển tên người sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Việc Ủy ban nhân dân xã vào sổ chứng thực chưa phải là điều kiện đủ để xác định giao dịch đã hoàn thành.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ án*:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà T khởi kiện đòi quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017 và ngày 25/7/2018 giữa ông T2, bà L và bà T. Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi đưa vụ án ra xét xử ông T2 không có đơn phản tố, bà L (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) không có yêu cầu độc lập đối với 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi hoãn phiên tòa lần 1, ngày 28/6/2019 bà L mới yêu cầu tuyên 02 hợp đồng tặng cho vô hiệu. Tòa án sơ thẩm giải quyết tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không giải thích rõ cho các đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm tố tụng.

- Về nội dung: Các đương sự đều khai nhận diện tích 453m$^2$ đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ L1, cụ H. Bà T cho rằng bà đã mua của cụ H hơn 2000m$^2$ đất nhưng diện tích đất trên ông T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên mới làm hợp đồng tặng cho để hợp thức hóa. Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ việc ông T2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do được tặng cho hay chỉ được đứng tên. Lý do vì sao khi cụ H còn sống, bà T2 quản lý sử dụng đất ông T2, bà L lại không có ý kiến gì. Tại sao trong quá trình giải quyết tại xã ông T2, bà L đồng ý bà T cắt đất cho ông T2, bà L. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn không xác định được chính xác vị trí theo sơ đồ đất đang tranh chấp, đất các bên thỏa thuận phân chia như thế nào. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ 1 số nội dung trên đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là chưa đủ căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu xét xử sơ thẩm lại.

## 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 nguồn gốc đất đang tranh chấp**:*** Các bên đương sự đều thừa nhận

453m$^2$ đất đang tranh chấp tại các thửa 2160, 2208, 2239, 2240, 2268 tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Bản H, xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 729846 ngày 26/12/1999 có nguồn gốc của vợ chồng cụ Nguyễn Duy L1, Nguyễn Thị H (là bố mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị L đồng thời cũng là bố mẹ chồng của bà T).

Xét thấy, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng 453m$^2$ đất giữa các đương sự đều là những người trong một gia đình nên khi bà T giao tiền cho cụ H cũng như việc cụ H có thỏa thuận đưa cho bà L 50.000.000đ để bà L trả lại 453m$^2$ đều không lập văn bản là chuyện bình thường vì đó là quan hệ mẹ - con và khi đó không có tranh chấp giữa những người này. Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án này thì cụ H và chồng của bà T đều đã chết nên không còn người làm chứng và là lý do để ông T2 bà L không trả lại 453m$^2$ đất cho bà T.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng cụ Nguyễn Văn L1 là bố đẻ của bà L xác nhận: "*Năm 1995 vợ chồng tôi có cho vợ chồng con gái tôi sử dụng đất đang tranh chấp này"* (BL347) Hội đồng phúc thẩm xét thấy BL347 trong hồ sơ vụ án là trang 20 Biên bản phiên tòa ngày 19/7/2019 là phần Kiểm sát viên hỏi bà T nên không có nội dung cụ L1 xác nhận: "*Năm 1995 vợ chồng tôi có cho vợ chồng con gái tôi sử dụng đất đang tranh chấp này".*

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, ông T2 và vợ là bà Nguyễn Thị L cho rằng thửa đất trên là của cụ H tặng cho nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh vợ chồng cụ H tặng cho vợ chồng ông T2. Việc ông T2 được cấp GCNQSDĐ chỉ là đứng tên hộ cụ H, để cho tiện việc kê khai và làm thủ tục hành chính. Thực tế, cụ Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T tổng diện tích đất 2.823m$^2$ (trong đó diện tích 2.370m$^2$ do bà T mua của mẹ chồng là cụ H đã được cấp GCNQSDĐ, còn lại 453m$^2$ đang tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ của ông T2) với số tiền 260.000.000đ cụ H có thỏa thuận đưa cho bà L 50.000.000đ để bà L trả lại 453m$^2$ mà cụ H đã bán cho bà T. Để hợp thức hóa việc mua bán, chuyển nhượng giữa cụ H và bà T để tránh kê khai thuế. Vì vậy, ông T2 đã làm Hợp đồng tặng cho bà T để hợp lý hoá sự việc nêu trên.

Trong hồ sơ vụ án thể hiện lời khai của cán bộ địa chính xã B xác nhận ông T2, bà T có đến chứng thực hợp đồng tặng cho nhưng sau đó, bà L đã tự ý đến Ủy ban xã yêu cầu xem lại Hợp đồng tặng cho và lợi dụng sơ hở, bà L đã xé hợp đồng tặng cho đã ký tại Ủy ban nhân dân xã B. Điều này thể hiện tại công văn số 19/UBND-PĐ ngày 12/04/2019 của UBND xã B gửi TAND tỉnh Lai Châu nêu rõ:

- Ngày 09/6/2017 ông Trần Đăng T2 và bà Nguyễn Thị T có hộ khẩu thường trú tại xã B, T, Lai Châu có tự nguyện đến UBND xã để ký hợp đồng

tặng cho QSDĐ giữa Trần Đăng T2 và Nguyễn Thị T tại HĐ số 06 quyển số 01 với diện tích là 453m$^2$, Địa chỉ tại bản H xã B, tờ bản đồ số 20, số thửa 2160; 2208; 2239; 2240; 2268 được UBND huyện P (cũ) nay là UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số 0 729864 ngày 26/12/1999. Hợp đồng đã được Chủ tịch UBND xã chứng thực Hợp đồng số 06 và vào sổ số 01 ngày 09/6/2017.

- Tháng 7/2018 để hợp thức thửa đất theo hợp đồng số 06 quyển số 01 năm 2017 diện tích 453m$^2$ theo quy định của pháp luật nên vợ chồng ông Trần Đăng T2, bà Nguyễn Thị L cùng bà Nguyễn Thị T đến UBND xã B ngày 09/6/2018 xác lập Hợp đồng tặng cho có đầy đủ giấy tờ và chữ ký các bên. Giao dịch hoàn thiện vào sổ giao dịch tư pháp số 44 ngày 25/7/2018. Tuy nhiên chưa có chữ ký của Chủ tịch UBND xã (lý do vì chủ tịch đi công tác).

Với nội dung nêu trên thì giao dịch dân sự giữa cụ Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị L về việc cụ H nhận tiền của bà T và đưa 50.000.000 đồng cho bà L để vợ chồng bà L trả lại 453m$^2$ đất cho cụ H để cụ H chuyển nhượng cho bà T là có thật. Trường hợp không đủ điều kiện để công nhận các giao dịch đó thì Tòa án cấp sơ thẩm phải giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu đó mới đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Từ những nội dung phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T là không đúng với bản chất nội dung vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền lợi và tài sản của họ được qui định tại các 158, 160, 163, 164, 192 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Những vấn đề này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo qui định của pháp luật.

[2] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự và được hoàn lại số tiền tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0004364 ngày 25/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lai Châu. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của các đương sự trong vụ án được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 về vụ án "*Tranh chấp*

*quyền sử dụng đất trong hợp đồng tặng cho và yêu cầu hủy GCNQSDĐ*" giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T với bị đơn là ông Trần Đăng T2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L, chị Trần Thị M, anh Trần Đăng K, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lai Châu và Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Lai Châu.

[2] Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị T được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0004364 ngày 25/7/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lai Châu.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của các đương sự trong vụ án được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Lai Châu;
- VKSND tỉnh Lai Châu;
- Cục THADS tỉnh Lai Châu;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, HSVA.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Ngô Anh Dũng**