

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 24/2024/DS-PT

Ngày 07-3-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và ông Nguyễn Hồng Chương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Diễm My là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Các ngày 01 và ngày 07 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2024/QĐ-PT ngày 11-01-2024; số: 12/2024/QĐ-PT ngày 02-02-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trương Quang H; địa chỉ: Tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Lý Ngọc T; địa chỉ: Đường T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

1.2. Bà Võ Thị T1; địa chỉ: Tổ B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có mặt;

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trương Bá S và bà Dương Thị T2; địa chỉ: Tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Ông S có đơn đề nghị vắng mặt, bà T2 có mặt.

2.2. Chị Trương Thị Thu H3 và anh Lê Tấn H1; địa chỉ: Tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Chị Thu H có mặt, anh Tấn H1 có đơn đề nghị vắng mặt;

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

- Chị Trương Thị Thu H3; địa chỉ: Tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có mặt;

- Bà Lê Thị Thu H2; địa chỉ: Tổ C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu H2: Anh Đồng Văn N, sinh năm 1988; địa chỉ: Đường Đ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có mặt;

- Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện M: Ông Vũ Thanh P, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị vắng mặt;

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị vắng mặt;

- Văn phòng công chứng Vũ Minh V; địa chỉ: Đường V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Minh V, chức vụ: Trưởng văn phòng – Có đơn đề nghị vắng mặt;

- Ông Lê Văn B và bà Võ Thị T1; địa chỉ: Tổ B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có mặt;

- Chị Lê Thị Tuyết T3; địa chỉ: Tổ D, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lý Ngọc T; bà Dương Thị T2; chị Trương Thị Thu H3 và chị Lê Thị Thu H2;

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung đơn khởi kiện của anh Trương Quang H (là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất) và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 19/3/2012 hộ gia đình ông Trương Bá S được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 500849 đối với diện tích đất 1.579m², thửa đất 414, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Hộ gia đình gồm có 04 người gồm ông S, bà T2, anh H và chị H3. Ngày 09/5/2012 ông S làm thủ tục tách thửa 414 thành 02 thửa gồm diện tích 1.117m² thuộc thửa 414, tờ bản đồ 02 và 462m² thuộc thửa 1198. Sau đó ông S, bà T2 tặng cho thửa đất 414 cho chị Trương Thị Thu H3 và chị H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02-8-2013. Thực tế anh H không hề biết việc ông S, bà T2 tặng cho quyền sử dụng đất cho chị H3. Đến tháng 7/2020 chị H3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh H mới tìm hiểu và biết ông S và bà T2 đã tặng cho chị H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của anh H.

Do vậy, anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.117m² thuộc thửa đất 414, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi và hủy bỏ quyết định 1647 ngày 02-8-2013 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông S theo quy định.

2. Theo nội dung đơn khởi kiện của bà Võ Thị T1 (là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ngày 30 tháng 3 năm 2020 bà T1 nhận chuyển nhượng của chị Trương Thị Thu H3 diện tích đất 6m x 40m trên đất có 01 căn nhà xây cấp 04 (gồm phòng khách, 02 phòng ngủ, bếp và công trình phụ, mái vòm sắt trước sân và cổng sắt) là một phần diện tích 1.117 m² thửa đất số 414, tờ bản đồ 02, diện tích 1.117 m² tọa lạc tại tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông và tài sản với giá 1.150.000.000 đồng. Bà T1 đã giao cho chị H3 số tiền 1.100.000.000 đồng (Trong đó 700.000.000 đồng giao cho chị H3 trả nợ cho ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng cùng 400.000.000 đồng giao cho chị H3 để trả nợ cho chị Lê Thị Tuyết T3), còn lại 50.000.000 đồng thỏa thuận sẽ giao sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và bàn giao nhà, đất cho bà T1. Tuy nhiên, khi lập hợp đồng công chứng đã ghi toàn bộ diện tích của thửa 414, diện tích 1.117 m². Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bị Tòa án ngăn chặn theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Lê Thị Thu H2, do chị H2 khởi kiện chị H3 trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Nay bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 06m x 40m (chấp nhận theo diện tích theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế có căn nhà là 227,1 m²), phần diện tích đất còn lại của thửa 414 không chuyển nhượng bà T1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bị đơn ông Trương Bá S và bà Dương Thị T2 trình bày: Bà T2 xác nhận vào năm 2012 bà T2, ông S có làm thủ tục tặng cho chị Trương Thị Thu H3 diện tích đất 1.117m², thửa đất 414, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Nguồn gốc ban đầu của thửa đất do vợ chồng bà T2 nhận chuyển nhượng nhưng được cấp cho hộ gia đình năm 2002. Năm 2012 ông S, bà T2 tách thửa hai lần thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chuyển thành cá nhân ông S và bà T2 và chuyển nhượng cho 03 cá nhân khác còn lại thửa đất 414. Khi chị H3 lập gia đình, muốn tạo điều kiện cho chị H3 có chỗ ở làm ăn ông S, bà T2 quyết định tặng cho diện tích 1.117m², thửa số 414 cho chị H3 và hiện nay chị H3 đã xây dựng nhà ở một phần diện tích đất khoảng 210m². Khi làm thủ tục tách thửa thì do cơ quan nhà nước thực hiện, gia đình bà T2 không hiểu biết pháp luật nên không biết đất cấp cho hộ gia đình thì phải đầy đủ các thành viên ký tên. Bà T2 vẫn mong muốn được công nhận phần đất đã tặng cho chị H3, phần còn lại chưa sử dụng nên đề nghị chị H3 trả lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T2 đề nghị giải quyết theo quy định.

4. Bị đơn chị Trương Thị Thu H3 và anh Lê Tấn H1 trình bày: Vợ chồng chị H3 thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 414, diện tích 1.117m² với bà Võ Thị T1 và hợp đồng đã được công chứng. Tuy nhiên thực tế chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất và giá chuyển nhượng,

số tiền đã thanh toán như bà T1 trình bày. Việc chuyển nhượng đất cho bà T1 trong hoàn cảnh để trừ nợ cho chị Lê Thị Tuyết T3 (con gái của bà T1) và trả nợ cho Ngân hàng nên không được tự nguyện, chỉ chấp nhận chuyển nhượng đất cho bà T1 với điều kiện bà T1 phải tách được thửa để trả lại phần diện tích đất còn lại không chuyển nhượng cho bà T2 (là mẹ của chị H3) nhưng bà T1 không làm được nên nay vợ chồng chị H3 không chấp nhận chuyển nhượng nữa. Nếu bà T1 vẫn muốn nhận chuyển nhượng thì phải thỏa thuận lại giá.

5. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

5.1. Chị Trương Thị Thu H3 trình bày: Chị thừa nhận năm 2013 chị được bố mẹ tặng cho quyền sử dụng đất của thửa 414 và đã nhận đất làm nhà ở trên một phần diện tích đất khoảng 210m² vào khoảng năm 2016. Nay anh Trương Quang H khởi kiện chị H3 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5.2. Người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Nông trình bày: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 848862 đối với Trương Thị Thu H3 diện tích đất 1.117m², thửa đất 414, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông vào ngày 02/8/2013 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Việc khởi kiện của anh Trương Quang H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị H3 là không có cơ sở pháp lý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5.3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn M trình bày: Trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 414 là đúng quy định của pháp luật và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị H3 là không có cơ sở pháp lý.

5.4. Ông Lê Văn B trình bày: Bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng chị H3 là tài sản chung của vợ chồng, ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà T1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5.5. Chị Lê Thị Tuyết T3 trình bày: Năm 2019 và năm 2020 chị Trương Thị Thu H3 nhờ chị T3 vay giúp số tiền 400.000.000 đồng. Do cần tiền trả nợ cho Ngân hàng và trả nợ cho chị nên ngày 29/3/2020 chị H3 thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 6m x 40m, trên đất có căn nhà cho bà T1 (mẹ chị T3) với giá thỏa thuận là 1.150.000.000 đồng, trong đó 400.000.000 đồng bà T1 thay chị H3 trả nợ cho chị T3 và 700.000.000 đồng bà T1 thay chị H3 trả nợ cho ngân hàng TMCP Quốc tế, chi nhánh Đắk Lắk, 50.000.000 đồng còn lại bà T1 sẽ thanh toán sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Ngày 30/3/2020 sau khi xóa thế chấp, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng, nội dung hợp đồng thể hiện toàn bộ diện tích 1.117m², thửa đất 414, tờ bản đồ 02 và đã công chứng theo quy định pháp luật. Cùng ngày đã nộp hồ sơ vào bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện M để sang tên thì bị ngăn chặn, đến nay chưa thực hiện được. Nay bà T1 khởi kiện đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 đối với diện tích thực tế chuyển nhượng nêu trên theo quy định pháp luật.

5.6. Chị Lê Thị Thu H2 trình bày: Chị H2 cho vợ chồng chị Trương Thị Thu H3, anh Lê Tấn H1 và bà Dương Thị T2 vay số tiền lần lượt là 1.490.000

đồng và 900.000.000 đồng. Tuy nhiên hết thời hạn thỏa thuận mà chị H3 không thực hiện đúng cam kết trả nợ. Vì vậy, ngày 30/3/2020 chị H2 khởi kiện yêu cầu chị H3 thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã thụ lý giải quyết vụ án và ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.117 m² do chị Trương Thị Thu H3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của chị H2 để đảm bảo cho việc thi hành án. Trong quá trình giải quyết vụ án của chị H2 thì gia đình chị H3 cố tình tạo ra vụ kiện theo đó em trai chị H3 là Trương Quang H đứng đơn khởi kiện cha mẹ mình là ông Trương Bá S, bà Dương Thị T2 yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.117 m² giữa ông S, bà T2 và chị H3 là làm cho chị H3 mất khả năng thi hành án cho chị H2 theo bản án số 26/2021/DS-PT, ngày 03/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông. Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án chị H2 cho rằng thửa đất hiện đang tranh chấp là tài sản chung của ông Trương Bá S và bà Dương Thị T2, không phải là tài sản chung của hộ gia đình. Chị H2 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trương Quang H.

Mặc khác chị H2 cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2 diện tích 1.117 m² tọa lạc tại tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông giữa bà Võ Thị T1 và chị Trương Thị Thu H3 là giao dịch giả tạo, để chị H3 trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với chị H2. Vì vậy, chị H2 yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002391, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 30/3/2020 tại Văn phòng công chứng Vũ Minh V, tỉnh Đắk Nông, đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 2 diện tích 1.117 m² tọa lạc tại Tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông giữa chị Trương Thị Thu H3 và bà Võ Thị T1.

5.7. Người đại diện của Văn phòng công chứng Vũ Minh V trình bày:
Ngày 30/3/2020 Văn phòng công chứng Vũ Minh V tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của bên chuyển nhượng chị Trương Thị Thu H3 và bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị T1. Sau khi kiểm tra giấy tờ kèm theo đầy đủ nên Công chứng viên của văn phòng đã công chứng hợp đồng cho các bên, chị H3 ký và lăn tay tại Văn phòng công chứng. Đối với diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.117 m² nhưng thực tế chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 6m x 40m thì văn phòng công chứng không thể biết được.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 20-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 144, Điều 147, Điều 228 và Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 117, khoản 2 Điều 119, 122, Điều 144, Điều 130, Điều 131, Điều 500, 501, 502, 503 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 722, 723, 724, 725, 726 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quang H. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T1: Hủy một phần hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trương Bá S, bà Dương Thị T2 và chị Trương Thị Thu H3 đối với phần diện tích đất 161,5 m² (Được đánh số thứ tự 1) + 504,8 m² (Được đánh số thứ tự 2) theo mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Đắk Nông ngày 01/11/2022; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2023 của Hội đồng xét xử sơ thẩm, thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 848862 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho chị Trương Thị Thu H3; địa chỉ thửa đất tổ A, Thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông.

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Thu H3 và bà Võ Thị T1 đối với phần diện tích đất 227,1 m², thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 848862 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho chị Trương Thị Thu H3 với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng; cụ thể tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 414, dài 32m; nam giáp đất ông Núi, dài 30m; phía Đông giáp đất còn lại của thửa 414, rộng 06m; Tây giáp đường rộng 6,5m.

Buộc chị Trương Thị Thu H3 và anh Lê Tấn H1 phải giao lại cho bà Võ Thị T1 toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng và tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4, 01 cổng sắt.

Buộc chị Trương Thị Thu H3 và anh Lê Tấn H1 phải tháo dỡ 01 mái vòm khung sắt có diện tích 36m² (Các tài sản trên đất có đặc điểm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2020; ngày 16/6/2022 và ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil).

Buộc bà Võ Thị T1 phải thanh toán cho chị Trương Thị Thu H3 số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 của Bộ luật Dân sự.

3. Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T1 và chị Trương Thị Thu H3 số 002391, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 30/3/2020 tại Văn phòng công chứng Vũ Minh V, tỉnh Đắk Nông đối với điều khoản diện tích 1.117m² và giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi quyết định số 1647 ngày 02/8/2013 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trương Thị Thu H3 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Bá S.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền và đăng ký biến động theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí thẩm định giá tài sản; án phí và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 05-10-2023, anh Lý Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của anh Trương Quang H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng

sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Quang H.

Ngày 04-10-2023, bà Dương Thị T2; chị Trương Thị Thu H3 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Quang H; bác yêu cầu của bà Võ Thị T1.

Ngày 03-10-2023, chị Lê Thị Thu H2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04-10-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Quang H.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo và đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil và không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của anh Trương Quang H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[1.2]. Về việc nhập vụ án và xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án:

[1.2.1]. Ngày 17-4-2020, Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số: 50/2020/TLST-DS về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Võ Thị T1 và bị đơn ông Lê Tấn H1, bà Trương Thị Thu H3. Ngày 14-10-2020, Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số: 230/2020/TLST-DS về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Trương Quang H và bị đơn ông Trương Bá S, bà Dương Thị T2. Ngày 30-3-2023, Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil ban hành Quyết định nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 50/2020/TLST-DS ngày 17-4-2020 vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 230/2020/TLST-DS ngày 14-10-2020 là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi, hai vụ án này có quan hệ pháp luật tranh chấp khác nhau và không cùng nguyên đơn hoặc bị đơn. Lẽ ra, Thẩm phán phải hướng dẫn cho nguyên đơn

trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rút đơn khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án và đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết sẽ yêu cầu độc lập về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới phù hợp với quy định của pháp luật. Mặc khác, trường hợp nhập hai vụ án không cùng nguyên đơn và bị đơn với hai quan hệ pháp luật khác nhau thì Thẩm phán phải xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đúng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại xác định ông B và bà T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là không chính xác.

Song, do hai vụ án này có liên quan với nhau và Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa toàn bộ các đương sự trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do vậy, để khắc phục những sai sót của cấp sơ thẩm nhưng vẫn giải quyết vụ án đảm bảo tính toàn diện, triệt để, khách quan và đúng theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xử phúc thẩm cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án này cho đúng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, theo đó xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể: nguyên đơn anh Trương Quang H; bị đơn ông Trương Bá S, bà Dương Thị T2; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, bà T1 và những người như bản án sơ thẩm. Đối với vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định nguyên đơn là bà Võ Thị T1; bị đơn chị Trương Thị Thu H3, anh Lê Tấn H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và kháng cáo, kháng nghị:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của anh H về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện về nguồn gốc đối với đất trồng cây lâu năm (thửa 414) ông Trương Bá S, bà Dương Thị T2 nhận chuyển nhượng từ năm 2002, ông S đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2002. Theo đơn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất ông S là người kê khai và có thể hiện thành viên là bà T2, ngoài ra không có thành viên nào khác. Theo Quyết định số: 142/QĐ/ĐĐ-UB ngày 14-5-2002 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Nông về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cấp cho cá nhân ông S nhưng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông S. Năm 2012, ông S căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2002 (gồm có 02 thửa, trong đó có thửa đất 414 là đối tượng tranh chấp trong vụ án này) để làm đơn xin tách thửa 414 thành nhiều thửa đất khác nhau, tại quyết định cho tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 414 còn lại (diện tích 1.117m²) ghi cấp cho hộ ông S, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cấp cho cá nhân ông S và bà T2. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2002 và việc tách thửa năm 2012 có sự sai sót, nhầm lẫn như nội dung công văn 2515 ngày 20/10/2021 của UBND huyện Đắk Mil.

[2.1.1]. Tuy nhiên, căn cứ về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và nội dung đơn kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S năm 2002 có đủ cơ sở để xác định diện tích đất 1.117m² thửa 414 được nhà nước công

nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông S, có thành viên hộ gia đình theo đơn kê khai của ông S năm 2002 gồm có bà T2 là vợ ông, trong đơn không có thành viên nào khác. Do vậy, năm 2013 ông S, bà T2 quyết định tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là chị Trương Thị Thu H3 đối với toàn bộ thửa đất 414 sau khi tách thửa (diện tích 1.117m²) là đảm bảo đúng theo quy định pháp luật, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Do vậy, việc anh H cho rằng đất của hộ gia đình nhưng khi chuyển quyền sử dụng đất không có sự đồng ý hoặc thông báo cho anh biết là vi phạm quyền định đoạt của anh nên khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là không có căn cứ.

[2.1.2]. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H đối với việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mới đúng, nhưng cấp sơ thẩm lại chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh H, công nhận hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà T1 227,1 m², diện tích đất còn lại tuyên vô hiệu là đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật chưa chính xác. Do vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với chị Trương Thị Thu H3, anh Lê Tấn H1: Ngày 30-3-2020 giữa chị Thu H, anh Tấn H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1. Theo nội dung hợp đồng viết tay ngày 29-3-2020 thì vợ chồng chị H3 chuyển nhượng cho bà T1 diện tích đất có chiều ngang 06m, chiều dài 40m, trên đất có căn nhà là một phần diện tích đất của thửa 414, diện tích 1.117m², giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng, bà T1 đã thanh toán 1.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng thì lại ghi toàn bộ diện tích đất thửa 414, diện tích 1.117m². Như vậy, phần diện tích đất các bên không nhận chuyển nhượng nhưng vẫn thể hiện trong hợp đồng công chứng là có sự nhầm lẫn. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố phần diện tích đất không chuyển nhượng vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại khoản 1 Điều 126 của Bộ luật dân sự là có căn cứ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận vị trí, diện tích đất thực tế các bên chuyển nhượng có diện tích là 227,1 m², cụ thể: Cạnh phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 414, dài 32m; Cạnh phía nam giáp đất ông Núi, dài 30m; Cạnh phía Đông giáp đất còn lại của thửa 414, rộng 06m; Cạnh phía Tây giáp đường đi rộng 6.5m, trên đất có một căn nhà và các bên thống nhất diện tích này. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với diện tích đất thực tế chuyển nhượng là 227,1 m² theo kết quả đo đạc và buộc bà T1 tiếp tục thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất chưa trả cho vợ chồng chị H3 50.000.000 đồng là phù hợp theo quy định pháp luật.

[2.3]. Xét kháng cáo của chị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay giữa nguyên đơn chị H2 với bị đơn chị H3, chị H2 đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhằm ngăn chặn hành vi chuyển quyền sử dụng đất giữa chị H3 và

bà T1, được Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông chấp nhận và ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, về nội dung này Hội đồng xét xử nhận định như sau: Tài liệu chứng cứ thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H3 với bà T1 xác lập trước khi Tòa án thành phố Gia Nghĩa thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa chị H3 với chị H2 và thực tế chị H3 chuyển nhượng một phần diện tích đất là nhằm mục đích trả nợ cho ngân hàng và trả nợ cho chị T3. Theo quy định pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H3 với bà T1 đối với diện tích đất 227,1 m² đã phát sinh hiệu lực pháp luật như đã nhận định tại mục [2.2]. Trong phạm vi giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chỉ xem xét quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử không xem xét quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản đã có hiệu lực pháp luật. Trường hợp này thực hiện theo pháp luật thì hành án dân sự.

[2.4]. Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của anh H, bà T2, chị H3 và chị H2; có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đối với tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[3]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của anh Trương Quang H không được chấp nhận nên anh H phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng anh H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh Trương Quang H không được chấp nhận nên anh H phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định của pháp luật; Do yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T1 được chấp nhận nên chị Trương Thị Thu H3 và anh Lê Tấn H1 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho những người kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Trương Quang H; bà Dương Thị T2; chị Trương Thị Thu H3 và chị Lê Thị Thu H2; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Quang H về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Trương Thị Thu H3.

Căn cứ Điều 147, 148, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 117, 126, 440, 500 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều

167, 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Quang H về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trương Bá S, bà Dương Thị T2 với chị Trương Thị Thu H3 ngày 02/8/2013 đối với thửa đất 414, diện tích 1.117 m², tờ bản đồ 02 tọa lạc tại tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 848862 đứng tên chị Trương Thị Thu H3.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T1.

1.2.1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Thu H3 và anh Lê Tấn H1 với bà Võ Thị T1 ngày 30/3/2020 đối với phần diện tích đất thực tế chuyển nhượng là 227,1 m², có vị trí, tứ cận: Cạnh phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 414 dài 32m; Cạnh phía Nam giáp đất ông Núi dài 30m; Cạnh phía Đông giáp đất còn lại của thửa 414 rộng 06m; Cạnh phía Tây giáp đường đi rộng 6,5m và một căn nhà gắn liền trên đất thuộc một phần diện tích 1.117 m², thửa 414, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 848862 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Nông cấp cho chị Trương Thị Thu H3 (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Buộc bà Võ Thị T1 phải tiếp tục thanh toán cho chị Trương Thị Thu H3 số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn chưa trả là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm trả tiền theo quy định của pháp luật.

1.2.2. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trương Thị Thu H3 và anh Lê Tấn H1 với bà Võ Thị T1 ngày 30/3/2020 đối với phần diện tích đất còn lại là 889,9 m² (1.117m² - 227,1m²) thuộc một phần diện tích 1.117 m², thửa 414, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại tổ A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 848862 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Nông cấp cho chị Trương Thị Thu H3 là vô hiệu do nhầm lẫn.

Căn cứ vào quyết định của bản án sơ thẩm, bà Võ Thị T1, chị Trương Thị Thu H3 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã tuyên theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

1.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh Trương Quang H phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được trừ vào số tiền 5.000.000 đồng anh H đã tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

1.3. Về án phí sơ thẩm: Anh Trương Quang H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng;

Chị Trương Thị Thu H3 và anh Lê Tấn H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Trương Quang H, bà Dương Thị T2, chị Trương Thị Thu H3 và chị Lê Thị Thu H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông.

3. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, TDS, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng