

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 98/2024/DS-PT

Ngày 01-3-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Huỳnh Thị Phụng

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 02 và ngày 01 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị N, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: 28 Khu phố 3, thị B, huyện B1, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2024).

- Bị đơn: Bà Phan Thị T, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Đông S, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Võ Công Đ, sinh năm 1997. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Văn phòng công chứng L1. Địa chỉ trụ sở: Số 22A, Quốc lộ 50, Khu phố 3, thị trấn C1, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà L1 - Trưởng văn phòng.

4. Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ấp Tây, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T1 – Chủ tịch.

- Người làm chứng:

1. Bà Phan Thị N1, sinh năm: 1961. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Phan Văn N2, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bà Phan Thị N là nguyên đơn.

(Bà N, bà T và ông N2 có mặt tại phiên tòa ngày 23/02/2024, bà N và bà D có mặt tại phiên tòa ngày 01/3/2024, những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 03/01/2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/8/2023 của nguyên đơn bà Phan Thị N và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của ông Huỳnh Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm có nội dung như sau:

Ngày 14/6/2010, bà Phan Thị N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) để chuyển nhượng cho bà Phan Thị T các thửa đất số 1745, diện tích 511m², thửa đất số 1746 diện tích 48m², thửa đất 973 (pcl) diện tích 1.757m², tổng diện tích 2.316m², cùng tờ bản đồ số 5, loại đất lúa, tọa lạc Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An, hợp đồng được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã L chứng thực. Trong hợp đồng không nêu giá chuyển nhượng mà để “em cho chị ruột” mục đích là để không phải đóng thuế nhưng giữa bà N và bà T có thỏa thuận miệng với nhau giá chuyển nhượng là 231.600.000đ và đến tháng 10/2010 bà T phải trả tiền chuyển nhượng cho bà N. Việc bà N chuyển nhượng đất cho bà T có bà Phan Thị N1 biết và chứng kiến.

Thực hiện hợp đồng, bà N đã giao đất cho bà T sử dụng từ ngày chuyển nhượng đến nay. Tuy nhiên bà T không thực hiện việc trả tiền chuyển nhượng. Mặc dù, bà N đã nhiều lần yêu cầu bà T trả tiền nhưng bà T không trả. Vào năm 2022, không nhớ ngày tháng, giữa bà N và bà T có thỏa thuận lại giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 500.000.000đ, bà N yêu cầu trả 01 lần nhưng bà T chỉ trả cho bà N 100.000.000đ, còn nợ lại 400.000.000đ bà T hẹn 01 tháng sau

trả nhưng không nhớ tháng nào và đến nay bà T vẫn chưa trả nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Hiện nay bà N biết được bà T đã chuyển nhượng thửa đất 973 (pcl) diện tích 1.757m² cho bà Nguyễn Ngọc Hoàn H, còn thửa đất 1745, 1746 bà T cùng chồng là ông Võ Đông S đã tặng cho con trai là Võ Công Đ theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐTCQSDĐ) được Văn phòng công chứng L1 công chứng ngày 14/5/2022.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 14/6/2010 giữa bà Phan Thị N với bà Phan Thị T được UBND xã L chứng thực đối với các thửa đất 1745, diện tích 511m², thửa đất số 1746 diện tích 48m², thửa đất 973 (pcl) diện tích 1.757m², tổng diện tích 2.316m², cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu một phần HĐTCQSDĐ giữa bà Phan Thị T, ông Võ Đông S với ông Võ Công Đ được Văn phòng công chứng L1 công chứng ngày 14/5/2022 đối với thửa đất 1745, thửa đất số 1746 để bà N được đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với HĐCNQSDĐ giữa bà Phan Thị T và bà Nguyễn Ngọc Hoàn H1 đối với thửa đất 973 (pcl) diện tích 1.757m² thì bà N không yêu cầu vô hiệu. Trường hợp không vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 14/6/2010 giữa bà Phan Thị N với bà Phan Thị T thì bà yêu cầu bà T phải trả cho bà số tiền chuyển nhượng còn lại là 400.000.000đ.

Bị đơn bà Phan Thị T do ông Phạm Quang M là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm có nội dung như sau:

Bà N với bà T là chị em ruột với nhau, bà T là chị của bà N, mẹ của bà N và bà T là bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1929 đã chết năm 2020, khi bà C2 còn sống, bà T là người thường xuyên về chăm sóc bà C2 từ năm 1998 đến năm 2019 thì bà T về ở chung với bà C2 để tiện việc chăm sóc bà C2 cho đến khi bà C2 chết. Bà N từ năm 20 tuổi đã lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, do bà C2 muốn có người chăm sóc và lo cúng giỗ ông bà khi bà C2 qua đời nên năm 2005 bà C2 có kêu bà N về để giao trách nhiệm cho bà N đồng thời cho bà N các thửa đất 1745, 1746, 973(pcl). Sau khi bà N đứng tên trên GCNQSDĐ, đến năm 2010 bà N không sắp xếp được cuộc sống ở Thành phố để về quê chăm lo cho bà C2 nên bà N đã làm thủ tục tặng cho các thửa đất trên cho bà T, hai bên đã tiến hành làm thủ tục tặng cho ngày 14/6/2010 tại UBND xã L đối với các thửa đất trên, lúc đó UBND xã chỉ sử dụng một mẫu duy nhất là HĐCNQSDĐ nhưng thực tế đó là HĐTCQSDĐ, cụ thể tại Điều 1 của hợp đồng đã thể hiện rõ ý chí của hai bên là “em cho chị ruột” nên không có giá trị chuyển nhượng như phía đại diện nguyên đơn đã nêu. Vào thời điểm ký hợp đồng bà N hoàn toàn tự

nguyên, sáng suốt, minh mẫn. Bà T đã được cấp GCNQSDĐ ngày 25/6/2010. Mặc khác, từ năm 1997 bà C2 đã để bà T trực tiếp sử dụng các thửa đất trên và bà T là người đã chăm lo cho bà C2 đến khi bà C2 chết. Đồng thời, bà T là người cúng giỗ cho ông bà ngoại của bà T. Sau khi bà C2 chết, năm 2021 bà T có chuyển nhượng thửa đất 973 (pcl) cho Đặng Quốc Đ1 ở Hậu Giang không rõ địa chỉ, chuyển nhượng giấy tay. Sau đó, ông Đ1 chuyển lại cho Nguyễn Ngọc Hoàn H nên bà T là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho Nguyễn Ngọc Hoàn H, bà T đã giao đất cho bà Nguyễn Ngọc Hoàn H sử dụng. Thửa đất 1745, 1746 bà T đã tặng cho con trai là Võ Công Đ theo HĐTCQSDĐ ngày 14/5/2022 được Văn phòng Công chứng L1 công chứng và ông Đ đã được cấp GCNQSDĐ vào ngày 09/6/2022, bà T đã giao đất cho ông Đ sử dụng.

Hoàn toàn không có việc giữa bà N và bà T lúc đầu thỏa thuận giá đất là 231.600.000đ và đến năm 2022 thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 500.000.000đ như đại diện phía nguyên đơn trình bày mà thực tế bà T khi bán được đất có tiền vì tình nghĩa chị em và nguồn gốc đất bán là của bà N tặng cho nên bà T mới cho bà N 100.000.000đ, mục đích chia sẻ với em gái do thấy bà N cũng khó khăn và hoàn toàn không có việc bà N gắp bà T đòi tiền chuyển nhượng như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Việc bà T được bà N tặng cho đất có em trai của bà N và bà T là ông Phan Văn N2 biết và UBND xã L biết vì UBND xã L chứng thực hợp đồng này. Nay bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N vì đây là HĐTCQSDĐ không có điều kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đông S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông với bà Phan Thị T là vợ chồng, bà N là em ruột của vợ ông, vào năm 2005, mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị C2 có gọi bà N về để giao trách nhiệm chăm sóc bà C2 và cúng giỗ trong gia đình Nn bà C2 có tặng cho các thửa đất 1745, 1746, 973 (pcl) cho bà N. Sau đó bà N không sắp xếp được cuộc sống của bà N ở Sài Gòn về quê chăm lo gia đình nên bà N đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho vợ ông nên đây là tài sản riêng của vợ ông. Tuy nhiên vào thời điểm vợ ông tiến hành tặng cho thửa đất 1745, 1746 cho con trai là Võ Công Đ thì phía Văn phòng công chứng có yêu cầu ông và bà T cùng ký tên vào hợp đồng để tránh trường hợp sau này vợ chồng ông xảy ra tranh chấp. Ông xác định các thửa đất trên là tài sản riêng của vợ ông nên ông để bà T toàn quyền quyết định. Ngoài ra ông yêu cầu xét xử vắng mặt ông trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Công Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông là con ruột của bà T, ông được bà T tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 1745, 1746 và ông đã được cấp GCNQSDĐ. Sở dĩ ông được tặng cho đất là vì ông có công sức đóng góp trong gia đình trong việc phụ tiền chăm lo cho bà ngoại. Thời điểm ông được tặng cho đất không ai tranh chấp nên ông là người

chiếm hữu hợp pháp và ngay tình nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra ông yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L1 do bà L1 là người đại diện theo pháp luật trình bày tại Công văn số 23/CV ngày 22/8/2023 có nội dung như sau:

HĐTCQSDĐ công chứng 4300, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2022 được ký kết giữa bà Phan Thị T, ông Võ Đông S với ông Võ Công Đ được thực hiện trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tham gia giao dịch và tiến hành theo đúng trình tự pháp luật quy định nên Văn phòng không đồng ý với việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng của nguyên đơn. Nếu nguyên đơn chứng minh được yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ hoặc các bên có sự thỏa thuận với nhau thì do Tòa án xem xét quyết định và việc vô hiệu một phần HĐTCQSDĐ trên không phải lỗi do của Văn phòng công chứng. Ngoài ra Văn phòng yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã L do ông Lê Văn T1 là người đại diện theo pháp luật trình bày tại Công văn số 204/UBND ngày 15/8/2023 có nội dung như sau:

HĐCNQSDĐ giữa bà Phan Thị N với bà Phan Thị T được lập tại UBND xã L và được UBND xã L chứng thực ngày 14/6/2020 đối với các thửa đất 1745, 1746, 973 (pcl) cùng tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 2316m², loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An, thực tế là HĐTCQSDĐ (có nêu tại Điều 1 của hợp đồng). Tại thời điểm năm 2010, UBND xã L chỉ sử dụng mẫu HĐTCQSDĐ đối với những trường hợp cha, mẹ tặng cho con, còn lại tất cả các HĐCNQSDĐ, HĐTCQSDĐ đối với anh chị em thì UBND xã L sử dụng chung mẫu HĐCNQSDĐ. UBND xã L yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng bà Phan Thị N1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2023 có nội dung như sau:

Bà là em ruột của bà Phan Thị N và bà Phan Thị T, cha mẹ bà là bà Nguyễn Thị C2 (chết năm 2020) và ông Phan Văn S1 đã chết cách đây gần 30 năm, cha mẹ của bà có 04 người con gồm bà Phan Thị N, bà Phan Thị T, bà Phan Thị N1 và ông Phan Văn N2. Trước đây thì bà không nghe nói có việc chuyển nhượng đất giữa bà N với bà T. Năm 2022, bà mới nghe bà N và bà T nói chuyện với nhau có bà ngồi tại nhà mẹ ruột của bà và bà nghe bà N và bà T nói chuyện mua bán đất với nhau, bà nghe bà N đòi bà T số tiền 500.000.000đ, bà thấy bà T có đưa số tiền 100.000.000đ cho bà N, ngoài ra không biết gì thêm, hiện nay giữa bà với bà N tình cảm chị em bình thường, còn giữa bà với bà T hiện nay không thuận với nhau là do bà buồn bà T đã lấy đất của bà N.

Người làm chứng ông Phan Văn N2 trình bày tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa có nội dung như sau:

Ông là em ruột của bà Phan Thị T và bà Phan Thị N. Trước đây, khi còn nhỏ thì ông sống cùng mẹ ông, khi ông có vợ con thì vợ chồng ông cũng ở cùng

với mẹ ông một thời gian thì mẹ ông tách ra sống riêng và cất nhà ở một mình, khi mẹ ông sống riêng thì người trực tiếp chăm sóc mẹ ông là bà T, còn bà N sống ở Thành phố Hồ Chí Minh. Ông được biết mẹ của ông có cho bà N các thửa đất 1745, 1746, 973 (pcl) nhưng bà N không sử dụng mà để bà T sử dụng. Sau đó thì ông được biết vào năm 2010, bà N làm thủ tục tặng cho bà T luôn các thửa đất trên chứ không có việc chuyển nhượng lấy tiền gì cả. Theo ông nghĩ do bà N không trực tiếp lo cho mẹ và không sử dụng đất vì thời điểm đó đất cũng không có giá trị là bao nhiêu nên bà N mới cho bà T. Khi biết bà N khởi kiện bà T về việc tranh chấp HĐCNQSĐĐ đối với các thửa đất trên ông rất là bức xúc vì sự việc không đúng như bà N khởi kiện và người đại diện của bà N trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Phan Thị T đối với yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2010 giữa bà Phan Thị N với bà Phan Thị T được UBND xã L chứng thực ngày 14/6/2010 đối với các thửa đất số 1745, diện tích 511m², thửa đất số 1746 diện tích 48m², thửa đất 973 (pcl) diện tích 1757m², tổng diện tích 2316m², cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T với anh Võ Công Đ được Văn phòng công chứng L1 công chứng ngày 14/5/2022 đối với thửa đất số 1745, diện tích 511m², thửa đất số 1746 diện tích 48m² để bà N được đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 24/10/2023, Tòa án nhân dân huyện C nhận được đơn kháng của ông Huỳnh Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vô hiệu 02 hợp đồng. Trong trường hợp bác yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng thì buộc bà T trả cho bà N số tiền 400.000.000đ và không yêu cầu tính lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên lời trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Tại Điều 1 của HĐCNQSDĐ ngày 14/6/2010 giữa bà N với bà T có nêu “em cho chị ruột”, hợp đồng cũng không ghi giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Tại Công văn số 204/UBND ngày 15/8/2023 của UBND xã L có nội dung: HĐCNQSDĐ giữa bà N với T được lập tại UBND xã L, thực tế là HĐTCQSDĐ (có nêu tại Điều 1 của hợp đồng), do tại thời điểm 2010, UBND xã L chỉ sử dụng mẫu hợp đồng tặng cho đối với những trường hợp cha, mẹ tặng cho con, còn lại tất cả các HĐCNQSDĐ, HĐTCQSDĐ đối với anh chị em thì UBND xã L đều dùng chung mẫu HĐCNQSDĐ.

Bà N cho rằng HĐCNQSDĐ không ghi giá chuyển nhượng nhưng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là 231.600.000đ, năm 2022 bà N và bà T thỏa thuận lại là 500.000.000đ nhưng bà T chỉ trả cho bà N 100.000.000đ, còn nợ lại 400.000.000đ đến nay chưa trả. Theo bà N1 thì bà chỉ nghe bà N và bà T nói chuyện mua bán đất với nhau, nghe bà N đòi bà T số tiền 500.000.000đ, bà N1 thấy bà T có đưa số tiền 100.000.000đ cho bà N, ngoài ra không biết gì thêm, do đó lời trình bày của bà N1 không đủ cơ sở chứng minh có việc chuyển nhượng. Bà T thừa nhận có đưa bà N số tiền 100.000.000đ vì nguồn gốc đất bán là của bà N tặng cho, bà T không thừa nhận có việc thỏa thuận giá chuyển nhượng Nn không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà N.

Do đó có cơ sở để xác định hợp đồng được ký kết ngày 14/6/2010 giữa bà N và bà T thực chất là HĐTCQSDĐ, không có điều kiện. Hợp đồng đã được chứng thực đúng theo quy định, bà T đã nhận đất sử dụng và đã được cấp GCNQSDĐ nên bà N yêu cầu vô hiệu là không có căn cứ. Bà T đã được cấp GCNQSD đất nên bà T lập HĐTCQSD thửa đất thửa 1745, 1746 cho ông Võ Công Đ đúng theo quy định nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà N, kháng cáo của bà N không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu bà T trả số tiền 400.000.000đ theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/8/2023 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bà N xác định không đòi lại số tiền 400.000.000đ nên không nộp tạm ứng án phí theo yêu cầu của Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà N yêu cầu bà T trả cho bà N số tiền chuyển nhượng 400.000.000đ là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng theo quy định, hơn nữa như nhận định ở trên thì không có chứng cứ chứng minh bà N chuyển nhượng đất cho bà T mà là tặng cho nên yêu cầu trả tiền của bà N không có cơ sở chấp nhận.

Theo hồ sơ thể hiện Tòa sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp, các đương sự không có thỏa thuận về giá phần đất tranh chấp và cũng không định giá phần đất này. Theo đơn khởi kiện của bà N

trình bày do đất chưa giao nên không yêu cầu đo đạc thẩm định giải quyết hậu quả pháp lý, tuy nhiên trên thực tế phần đất này phía bị đơn sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay nên việc Tòa sơ thẩm không giải thích cho đương sự để tiến hành đo đạc thẩm định đây là thiếu sót của Tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, theo nhận định ở trên yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp HĐCNQSD đất của bà N là không có cơ sở và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/02/2024, bà N chỉ yêu cầu bà T trả cho bà tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 400.000.000đ nên việc Tòa sơ thẩm không tiến hành thu thập chứng cứ nêu trên cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nhưng cần kiến nghị Tòa sơ thẩm rút kinh nghiệm trong việc giải quyết vụ án trong những lần sau.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN Đ CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bà N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Theo lời trình bày của bà N thì giữa bà N và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất 1745, 1746, 973 (pcl) được thể hiện tại HĐCNQSDĐ ngày 14/6/2010 đã được hai bên ký kết, chứng thực, trên cơ sở đó bà T được cấp GCNQSDĐ. Bà N cho rằng sở dĩ trong hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng là để không phải đóng thuế nhưng thực tế hai bên có thỏa thuận miệng với giá chuyển nhượng là 231.600.000đ, thỏa thuận đến tháng 10/2010 bà T phải trả số tiền này cho bà N nhưng bà T không thực hiện; đến năm 2022 thì hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 500.000.000đ và bà T trả được 100.000.000đ còn nợ lại 400.000.000đ, việc chuyển nhượng này có bà N1 là em ruột của bà biết và làm chứng. Bà T thì không thừa nhận có việc chuyển nhượng, thỏa thuận giá như bà N trình bày, mà thực chất là HĐTCQSDĐ, bà cũng đã nhận đất sử dụng và đứng tên trên GCNQSDĐ; việc bà đưa cho bà N 100.000.000đ là do đất có nguồn gốc của bà N và vì tình nghĩa chị em trong lúc bà N khó khăn, việc này có ông N2 là em ruột bà biết và làm chứng. Lời khai của bà N1 thì cho rằng chỉ nghe nói có việc mua bán đất, đưa tiền chứ không biết rõ nội dung thỏa thuận giữa bà N với bà T về HĐCNQSDĐ ngày 14/6/2010.

Còn ông N2 thì khai rằng mẹ ông có cho bà N các thửa đất 1745, 1746, 973 (pcl) nhưng bà N không sử dụng mà để bà T sử dụng, sau đó bà N làm thủ tục tặng cho bà T luôn các thửa đất này.

[5] Tuy nhiên, HĐCNQSDĐ ngày 14/6/2010 giữa bà N với bà T đối với các thửa đất 1745, 1746, 973 (pcl) có tiêu đề là HĐCNQSDĐ nhưng tại Điều 1 của hợp đồng ghi nguồn gốc sử dụng là “Em cho chị ruột” và Điều 2 của hợp đồng không thể hiện giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Bà N không đưa ra được căn cứ chứng minh có việc thỏa thuận tiền chuyển nhượng cũng như phương thức thanh toán, không chứng minh được số tiền 100.000.000đ là tiền chuyển nhượng mà bà T đã trả cho bà N, trong khi bà T thì không thừa nhận có việc này. Mặt khác, tại Công văn số 204/UBND ngày 15/8/2023 của UBND xã L thể hiện HĐCNQSDĐ ngày 14/6/2010 giữa bà N với bà T thực tế là HĐTCQSDĐ (có nêu tại Điều 1 của hợp đồng). Tại thời điểm năm 2010, UBND xã L chỉ sử dụng mẫu HĐTCQSDĐ đối với những trường hợp cha, mẹ tặng cho con, còn lại tất cả các HĐCNQSDĐ, HĐTCQSDĐ đối với anh chị em thì UBND xã L sử dụng chung mẫu hợp đồng chuyển nhượng.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bà N và bà N1 cho rằng đây là việc chuyển nhượng là không phù hợp với các tình tiết, chứng cứ nêu trên nên không có cơ sở chấp nhận; ngược lại lời trình bày của bà T và ông N2 cho rằng đây là việc tặng cho là phù hợp với các tình tiết, chứng cứ nêu trên nên có cơ sở chấp nhận. Do đó HĐCNQSDĐ ngày 14/6/2010 giữa bà N với bà T đối với các thửa 1745, 1746, 973 (pcl) thực chất là HĐTCQSDĐ. Bà N yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng này là không có căn cứ.

[7] Hợp đồng tặng cho này không có điều kiện, đã được công chứng theo quy định nên bà T được cấp GCNQSDĐ là phù hợp. Do bà T được cấp GCNQSDĐ đúng quy định nên bà có các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng, tặng cho theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy yêu cầu của bà N về việc vô hiệu một phần HĐTCQSDĐ ngày 14/5/2022 giữa bà T với ông Đ đối với thửa đất số 1745 là không có căn cứ.

[8] Bà N yêu cầu trong trường hợp không vô hiệu HĐCNQSDĐ thì bà T phải trả cho bà 400.000.000đ. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý giải quyết đối với yêu cầu này nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Tuy nhiên như đã nhận định giao dịch giữa bà N với bà T là hợp đồng tặng cho, không có việc chuyển nhượng (được thể hiện bằng HĐCNQSDĐ ngày 4/6/2010) nên việc bà N yêu cầu bà T trả tiếp 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn thiếu là không có căn cứ.

[9] Việc Tòa sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá phần đất tranh chấp là thiếu sót, tuy nhiên, do yêu cầu khởi kiện của bà N không được chấp nhận nên thiếu sót này cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[10] Từ những nhận định trên, xét thấy bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để được xem xét nên không được chấp nhận, Hội

đồng xét xử phúc thẩm cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[11] Về án phí phúc thẩm: Bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị N.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 81/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 229, 147, 148 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 122, 124, 692, 722, 723, 724, 726 Bộ luật Dân năm 2005; các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân năm 2015; các Điều 106, 113 Luật Đất đai 2003; các Điều 167, 179, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 27 và 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bị đơn bà Phan Thị T, cụ thể đối với yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2010 giữa bà Phan Thị N với bà Phan Thị T được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 14/6/2010 đối với các thửa đất số 1745, diện tích 511m², thửa đất số 1746 diện tích 48m², thửa đất 973 (pcl) diện tích 1.757m², tổng diện tích 2.316m², cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T với anh Võ Công Đ được Văn phòng công chứng L1 công chứng ngày 14/5/2022 đối với thửa đất số 1745, diện tích 511m², thửa đất số 1746 diện tích 48m² để bà N được đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về án phí sơ thẩm: Bà Phan Thị N phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà N đã nộp tại Biên lai số 0004969 ngày 08/02/2023 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà N đã nộp tại Biên lai số 0005838 ngày 14/8/2023, cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà N đã nộp đủ án phí.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo Biên lai thu số 0002584 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà N đã nộp xong.

4. 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Văn Thu - Trần Quốc Khánh

Trần Tấn Quốc