

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **38/2020/DS-PT.**

Ngày 11/9/2020

*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 TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hữu Việt

Các Thẩm phán: Ông Lê Tuấn Tú; ông Ma Ngọc Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Thành Vĩnh- Kiểm sát viên.

Ngày 10, 11 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2020/TLDS-PT ngày 29 tháng 5 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2020/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị M** - Địa chỉ: tổ 24 (nay là tổ 15), phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; *Vắng mặt*

- Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Văn L, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ 5, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt*

+ Ông Hoàng Mạnh B; Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc. *Có mặt*

2. Bị đơn: Bà **Đỗ Thị N**; Địa chỉ: Số 11/80 đường G, tổ 5, phường O, thành phố S, tỉnh Nam Định. *Vắng mặt*

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khánh E– Địa chỉ: Tổ dân phố U, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt.*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Đỗ Thị N: Luật sư Nguyễn Thị Y và Luật sư Nguyễn Thị Minh I, Công ty Luật TNHH V, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

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

- Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn G - chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức K - chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. *(Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

- Ủy ban nhân dân thị trấn S, huyện S

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Minh R - chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc X - chức vụ: Cán bộ địa chính. *(Vắng mặt)*.

- Ông Đỗ Văn Q- Địa chỉ: tổ dân phố U, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q: Luật sư Hoàng Kim P - Văn phòng Luật sư BL, Đoàn Luật sư tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt*.

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Quang D - Địa chỉ nơi cư trú: Tổ dân phố TT, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *(Vắng mặt)*

- Ông Phùng Việt Z - Địa chỉ nơi làm việc: Phòng Tài chính kế hoạch huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *(Vắng mặt)*.

5. Người kháng cáo: Bị đơn Bà Đỗ Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà N - ông Nguyễn Khánh E.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Mạnh B trình bày: Bà Nguyễn Thị M có 01 dải đất tại tổ dân phố U, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Quá trình sử dụng đất bà M đã cho các con một phần của thửa đất. Năm 2009 bà Đỗ Thị N được bà M cho thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 114m². Sau khi cho các con xong bà M còn lại thửa đất số 43 diện tích 228,0m². Năm 2010 bà M có ý định bán ½ diện tích thửa đất số 43 để lấy tiền dưỡng già. Khi biết bà M có ý định bán đất, bà N hỏi bà M có bán đất thì để bà N bán giúp. Bà M nhất trí đưa cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh thư, sổ hộ khẩu gia đình để bà N bán đất giúp. Khi đo vẽ thực tế thửa đất định bán có hình thể kích thước đẹp ($4 \times 30 = 120\text{m}^2$) hơn so với thửa số 97 của bà N được tặng cho trước đó, nên bà N bảo bà M "*mẹ đổi cho con thửa đất 97 lấy thửa đất này, vì đằng nào mẹ cũng bán, con sẽ bán thửa 97 để đưa tiền cho mẹ*", bà M đồng ý. Sau đó bà M cùng bà N làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn S. Khi làm hợp đồng hai bên đã ghi rõ điều kiện hiệu lực của hợp đồng là bà N phải làm thủ tục bán thửa đất số 97 đưa tiền cho bà M thì mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đối với thửa đất số 100, hợp đồng được ký từng trang và đóng dấu giáp lai của UBND thị trấn S. Bà M có thỏa thuận ngoài là bà N phải bán được thửa 97 trong khoảng thời gian 2 tuần. Sau nhiều tháng bà N chưa bán được thửa đất 97 nên

bà M đã khiếu nại yêu cầu bà N trả lại thửa 100 (hủy việc tặng cho thửa 100) hoặc phải trả lại thửa 97 cho bà M. Vì vậy ngày 05/4 và 19/4/2011 bà N đã 02 lần viết giấy ủy quyền trao trả thửa đất số 97 cho bà M. Vì chưa bán được thửa 97 nên bà M chưa ký một số giấy tờ trong hồ sơ để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thửa 100 cho bà N. Sau đó bà M phát hiện ra bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 100 vào ngày 09/6/2011, bà M đã nhiều lần yêu cầu bà N làm hợp đồng ủy quyền hợp lệ để bà M tự bán thửa đất số 97 vì 02 lần ủy quyền trước không hợp lệ. Do đó ngày 28/02/2014 bà N phải làm hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Phú Lộc tỉnh Nam Định để bà M tự bán thửa đất số 97. Sau đó bà M bán thửa đất số 97 cho bà Vũ Thị Ê, tuy nhiên sau đó văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M và bà Ê bị tuyên vô hiệu, tại bản án số 01/2019/DS-ST ngày 31/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang tuyên bà Vũ Thị Ê phải trả lại thửa đất số 97 cho bà N, bà M phải trả lại tiền bán đất cho bà Ê. Ngay sau đó bà M yêu cầu bà N làm lại hợp đồng ủy quyền hợp lệ để bà tiếp tục bán thửa đất số 97 nhưng bà N không thực hiện. Vì vậy bà M làm đơn khởi kiện (ngày 13/5/2019) đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 được chứng thực tại UBND thị trấn S số 43, quyển số 01 vô hiệu, đề nghị bà N trả lại thửa đất số 100, tờ bản đồ 32. Lý do vì bà N không thực hiện đúng điều kiện hợp đồng, hợp đồng hiện nay cấp giấy cho bà N không phải hợp đồng gốc, hợp đồng không có chữ ký từng trang, không đóng dấu giáp lai của cơ quan chứng thực, chữ ký trong hồ sơ cấp giấy một số giấy tờ là chữ ký giả mạo. Về tài sản trên đất, do bà N chưa thực hiện đúng hợp đồng nhưng tự ý cho người khác sử dụng đất nên bà N phải đền bù cho người sử dụng đất hiện nay để họ tháo dỡ tài sản trả lại đất cho bà M. Nếu bà N đồng ý trả lại hoặc bán thửa đất 97 đưa tiền cho bà M như đã thỏa thuận thì bà M vẫn nhất trí.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa bị đơn bà Đỗ Thị N, người đại diện theo ủy quyền của bà N – ông Nguyễn Khánh E trình bày: Bà Nguyễn Thị M là mẹ đẻ của bà N. Bố mẹ bà N sinh được 05 anh chị em là bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị H1, ông Đỗ Văn Q, ông Đỗ Mạnh C và bà Đỗ Thị N. Bà M có tự mua được 01 thửa đất của ông Trần Văn Đắc tại tổ dân phố U, thị trấn S. Sau khi các con trưởng thành, xây dựng gia đình bà M vừa bán vừa cho các con mỗi người 01 thửa đất để làm nhà ở. Sau khi cất đất xong, bà M còn lại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 32 thị trấn S, diện tích là 342,0m².

Ngày 20/10/2009, bà M làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà N (tách thửa), diện tích tặng cho là 114,0m² trong đó đất ở là 40m², đất cây lâu năm là 74,0m². Sau đó bà N được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32 thị trấn S. Lúc này thửa đất số 43 của bà M còn lại diện tích 228,0m².

Ngày 24/5/2010 bà M lại tiếp tục tặng cho bà N phần diện tích đất của thửa đất số 43 nêu trên. Cụ thể bà M tặng cho bà N 120m², trong đó đất ở là 40m², đất cây lâu năm là 80,0m². Trên cơ sở tặng cho, ngày 09/6/2011 bà N đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 552282, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 mang tên Đỗ Thị N. Như vậy bà N được bà M cho tặng 02 thửa đất là thửa số 97 và thửa số 100. Việc tặng cho hai thửa đất trên không có điều kiện gì kèm theo.

Nay bà M đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2010 vô hiệu và buộc bà N trả lại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 tại tổ dân phố U, thị trấn S ông không nhất trí vì việc cho tặng được lập thành hợp đồng, được chứng thực theo quy định của pháp luật. Bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý trả lại cho bà M. Ông đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà M, hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng vẫn có hiệu lực.

Tại biên bản lấy lời khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn Q trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 là của mẹ tôi là Nguyễn Thị M, sau đó mẹ tôi cho em gái tôi là Đỗ Thị N. Khoảng tháng 4/2015 em tôi là Đỗ Thị N gọi điện cho tôi bảo đang cần tiền mua đất dưới Nam Định nếu tôi mua đất thì bán cho thửa đất số 100, là thửa đất gần nhà tôi. Sau khi trao đổi thì tôi và em tôi thống nhất mua bán với giá là 750.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*). Tháng 4/2015 tôi đã chuyển tiền vào tài khoản cho anh Phạm Mạnh A1 (chồng em N) số tiền 750.000.000đ. Hai bên làm giấy tờ mua bán viết tay, hẹn sau này em tôi về thì làm thủ tục sang tên sau. Sau một thời gian thì em N về giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, hiện nay tôi đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 100 nhưng do tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên được.

Đầu năm 2017 tôi mở rộng cửa hàng nên tôi mượn thêm đất nhà em tôi là Đỗ Mạnh C (vì nhà C ở giữa nhà tôi và thửa đất số 100). Sau đó tôi xây nhà cấp 4, mái lợp tôn lạnh, phía sau xây móng đá rộng 1,2m, cao 5m. Phía trước làm cột sắt lắp cửa cuốn để làm cửa hàng kinh doanh, nền láng xi măng. Trước đây nền đất thấp thoải sâu dần về phía sau, tôi phải đổ đất cả hai thửa đất nhà em C và nhà em N mỗi thửa mất gần 50 xe ô tô loại 3 tấn rưỡi mới có được nền đất như ngày hôm nay. Ước tính tổng chi phí xây dựng toàn bộ quán của cả hai thửa đất là 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*). Ngoài ra tôi không đầu tư xây dựng gì khác tại thửa đất số 100.

Nay bà M yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 100 giữa bà M và bà N vô hiệu, quan điểm của tôi là: Tôi là người mua lại thửa đất số 100 của bà N, tuy chưa làm hợp đồng sang tên nhưng tôi đã đầu tư xây dựng, vì vậy đất và tài sản trên thửa đất số 100 là của tôi. Nếu tuyên hợp đồng vô hiệu sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi. Tuy nhiên tôi chưa đề nghị giải quyết và không có yêu cầu độc lập gì. Tùy thuộc vào kết quả giải quyết vụ án của Tòa án tôi sẽ có yêu cầu

sau. Quá trình giải quyết vụ án nếu bên nào có lỗi thì phải bồi thường cho tôi. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa, ông Đỗ Văn Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị: Ông Q đã nhận chuyển nhượng đất của bà N từ năm 2015, việc chuyển nhượng tuy chưa được công chứng theo quy định nhưng hai bên đã hoàn thành nghĩa vụ, ông Q đã chuyển cho bà N số tiền mua đất là 750.000.000đ; bà N đã giao đất và GCNQSDĐ cho ông Q; sau khi nhận chuyển nhượng ông Q đã xây dựng công trình kiên cố sử dụng liên tục từ đó đến nay; việc mua bán là ngay tình vì bà N có GCNQSDĐ nên ông Q mới mua. Vì vậy yêu cầu HĐXX xem xét chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q và bà N, bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại điều 138 Bộ luật dân sự 2005.

Tại biên bản làm việc ngày 07/11/2019 và lời trình bày tại phiên hòa giải, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND thị trấn S trình bày: Về việc lưu trữ hồ sơ chứng thực: Qua kiểm tra hồ sơ chứng thực hiện nay tại UBND thị trấn S chỉ lưu trữ 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N lập ngày 24/5/2010, phần lời chứng có ghi chứng thực số 43, quyền số 01 (hợp đồng bản pho to dấu đen). Ngoài ra tại UBND thị trấn S không lưu trữ bản sao hoặc bản chính nào hợp đồng trên. Kiểm tra sổ theo dõi chứng thực xác định tại UBND thị trấn S không có quyền số nào là quyền số 01, số chứng thực 43 như đã ghi trong lời chứng của hợp đồng. Qua kiểm tra cũng không có sổ sách nào thể hiện việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N vào năm 2010.

Về tính hợp pháp của hợp đồng chứng thực: Sau khi xem xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N thấy trong hợp đồng không có chữ ký từng trang của bên tặng cho và bên nhận tặng cho, không đóng dấu giáp lai các trang của hợp đồng. Như vậy hợp đồng chưa đảm bảo đúng quy định chứng thực. Đối với chữ ký “Nguyễn Thị M” tại mục bên tặng cho, trường hợp người khác ký thay là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/5/2010 chưa đảm bảo đúng quy định. Tuy nhiên nếu các bên vẫn nhất trí tặng cho thì đề nghị Tòa án cho các bên khắc phục hoàn thiện hồ sơ tặng cho. Trường hợp một bên đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 15/11/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện S nêu quan điểm:

Sau khi kiểm tra hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N lập ngày 24/5/2010, do UBND thị trấn S chứng thực số 43, quyền số 01 (bản sao) do Tòa án thu thập tại Chi cục Thuế huyện S và UBND thị trấn S, UBND huyện S nhận thấy:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N lập ngày 24/5/2010 là căn cứ để UBND huyện S cấp GCNQSDĐ cho bà Đỗ Thị N.

Tuy nhiên hợp đồng tặng cho chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: các bên không ký từng trang của hợp đồng, UBND thị trấn S là cơ quan chứng thực nhưng không đóng dấu giáp lai giữa các trang của hợp đồng. Vì vậy không khẳng định được nội dung thỏa thuận tặng cho giữa các bên, không xác định được hợp đồng tặng cho có điều kiện hay không có điều kiện; Căn cứ văn bản trình bày ý kiến của ông Trần Quang D— nguyên là cán bộ địa chính UBND thị trấn S thì chữ tên người ký “Nguyễn Thị M” mục người tặng cho, ông Vinh thừa nhận là người viết hộ. Chữ ký “M” thì bà M không xác định được đúng hay không vì là chữ ký pho to. Như vậy việc viết hộ họ tên của người tặng cho là không đúng quy định của việc chứng thực. *Mặt khác qua kiểm tra việc lưu trữ tại UBND thị trấn S không lưu trữ bản sao hoặc bản chính nào hợp đồng trên, không có quyển số 01, số chứng thực 43 như đã ghi trong lời chứng của hợp đồng. Như vậy không có cơ sở để xem xét hợp đồng tặng cho nêu trên được chứng thực tại thời điểm nào, đảm bảo đúng trình tự hay không.*

Từ những lý do trên, UBND huyện S có ý kiến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chưa đúng quy định, chưa rõ ràng. Vì vậy chưa đủ căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị N. Tuy nhiên hiện nay UBND huyện S đã cấp GCNQSDĐ đứng tên bà Đỗ Thị N. Trường hợp các bên tiếp tục thể hiện ý chí tặng cho quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án hướng dẫn các bên làm thủ tục hoàn thiện bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp các bên tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện S sẽ tiến hành giữ nguyên hoặc thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện S tỉnh Tuyên Quang xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 147, 161, 165, 228, 229, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 124, 125, 127, 132, 134, 137, 401, 410 của Bộ luật dân sự 2005; các điều 357, 468, khoản 1, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng khoản 1, điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 75/2000/NĐ- CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ; Luật công chứng năm 2006; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M đối với bà Đỗ Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND thị trấn S chứng thực số 43, quyển số 01 ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N vô hiệu.

- Buộc bà Đỗ Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị M thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 162, tờ bản đồ số 111, diện tích 120m²; địa chỉ tổ dân phố U, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang, vị trí thửa đất được thể hiện bằng các điểm nối liền liên tục 1,2,3,4,5,6,1 (có sơ đồ thửa đất kèm theo và là một phần không thể tách rời của bản án), thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số BE 552282 ngày 09/6/2011 mang tên bà Đỗ Thị N. Giá trị quyền sử dụng đất là 1.700.000.000đ (*một tỷ bảy trăm triệu đồng*).

Bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại GCNQSDĐ theo quy định. Các khoản chi phí, lệ phí liên quan đến việc cấp lại GCNQSDĐ bà Nguyễn Thị M chịu toàn bộ.

- Bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng toàn bộ phần công trình xây dựng gắn liền với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 nay là thửa số 162, tờ bản đồ số 111, địa chỉ tổ dân phố U, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Trường hợp bà Nguyễn Thị M không có nhu cầu sử dụng thì khi tháo dỡ có trách nhiệm phải đảm bảo cho việc sử dụng của các công trình liền kề và phần mái tôn liền khối với phần mái tôn bị tháo dỡ.

- Bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho ông Đỗ Văn Q tiền công trình xây dựng trên đất là 137.500.000đ (*một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

Kiến nghị UBND huyện S thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 552282 ngày 09/6/2011 đã cấp cho bà Đỗ Thị N để cấp lại cho bà Nguyễn Thị M theo quyết định của bản án.

Căn cứ các Điều 200, 201 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án không thụ lý yêu cầu độc lập của người liên quan ông Đỗ Văn Q, giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác cho ông Đỗ Văn Q nếu có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/4/2020, ông Nguyễn Khánh Elàm đơn kháng cáo; ngày 11/4/2020 bà Đỗ Thị N làm đơn kháng cáo; ngày 13/4/2020 ông Nguyễn Khánh E làm đơn kháng cáo bổ sung (nộp ngày 13/4/2020), nội dung các đơn kháng cáo kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện S, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị N - ông Nguyễn Khánh E và những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng Điều 129; khoản 2 Điều 133, khoản 1, 2 Điều 132 Bộ luật dân sự để xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Thị M và bên nhận cho tặng là bà Đỗ Thị N được chứng thực ngày 24/5/2010 tại UBND thị trấn S có hiệu lực; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Hợp đồng tặng cho do nguyên đơn đã nêu là bị lừa dối nên được thụ lý, nhưng chứng cứ chứng minh thực

chất là đã hết thời hiệu; đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M - ông Trần Văn L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định hợp đồng ngày 24/5/2010 vi phạm về hình thức, thuộc trường hợp bị lừa dối nên đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S.

Ý kiến phát biểu quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn Khánh E- người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Các chứng cứ phía bị đơn đưa ra tại phiên tòa là phù hợp với thực tế, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận thời hạn khởi kiện do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hợp đồng tặng cho là lừa dối, nhưng không có căn cứ chứng minh nên đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S bị kháng cáo và xử lý chi phí giám định, định giá, án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về trình tự, thủ tục kháng cáo:

Ngày 13/4/2020, ông Nguyễn Khánh E, bà Đỗ Thị N nộp đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 30/03/2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Việc kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên các đơn kháng cáo nêu trên được chấp nhận là hợp lệ.

[2]. Về nội dung:

- Về sự kiện pháp lý: Căn cứ các tài liệu do các đương sự cung cấp, do cấp sơ thẩm thu thập, thẩm tra, xác minh và cấp phúc thẩm xác minh bổ sung, đủ căn cứ xác định: Bà Nguyễn Thị M là mẹ đẻ của bà Đỗ Thị N, ngày 20/5/2010 bà M và bà N đến UBND thị trấn S để lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; UBND thị trấn S lập Biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng thửa đất ghi ngày 21/5/2010 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, có vẽ sơ đồ thửa đất và có chữ ký của các hộ

giáp ranh, Hợp đồng nêu trên được Chủ tịch UBND thị trấn S ghi lời chứng vào ngày 24/5/2010. Hợp đồng nêu trên được làm thành 01 bản, sao thêm 02 bản đều để lưu và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cá nhân bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N đều không giữ bản nào.

Trên cơ sở bản Hợp đồng tặng cho do UBND thị trấn S lưu giữ, ngày ngày 09/6/2011 bà N đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 552282, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 mang tên Đỗ Thị N.

Tại đơn khởi kiện ngày 13/5/2019 và lời khai, trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bà M đều trình bày: Năm 2010 bà M có ý định bán một phần diện tích thửa đất số 43 để lấy tiền dưỡng già. Sau khi đo vẽ thực tế thửa đất định bán có hình thể kích thước đẹp ($4 \times 30 = 120\text{m}^2$) hơn so với thửa số 97 của bà N được tặng cho trước đó, nên bà N bảo bà M *"mẹ đổi cho con thửa đất số 97 lấy thửa đất này, vì đằng nào mẹ cũng bán, con sẽ bán thửa số 97 để đưa tiền cho mẹ"*. Sau đó bà M cùng bà N làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn S. Khi làm hợp đồng hai bên đã ghi rõ điều kiện hiệu lực của hợp đồng là bà N phải làm thủ tục bán thửa đất số 97 đưa tiền cho bà M thì mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đổi với thửa số 100, hợp đồng được ký từng trang và đóng dấu giáp lai của UBND thị trấn S, huyện S.

Tuy nhiên, kết quả xác minh thêm của cấp phúc thẩm về trình tự, thủ tục để làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 100 nêu trên xác định: Khi Bà M và bà N cùng đến UBND thị trấn S xin lập Hợp đồng tặng cho, UBND thị trấn S mới tiến hành khảo sát thực địa, đo đạc lập sơ đồ và xác định kích thước, khoảng cách, diện tích thửa số 100 tách ra từ thửa số 43 tờ bản đồ số 32 và lập "Biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng thửa đất" ghi ngày 21/5/2010, có xác nhận của các hộ giáp ranh và các thành viên tham gia, sau đó Chủ tịch UBND thị trấn mới ghi lời chứng vào bản Hợp đồng tặng cho ngày 24/5/2010 là các thao tác, thủ tục kế tiếp nhau và đều thống nhất thể hiện nội dung cho tặng không kèm theo điều kiện, (không thể hiện nội dung đổi thửa số 100 với thửa số 97 như bà M khai); bản hợp đồng nêu trên đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 là bản hợp đồng làm lần đầu, duy nhất, các bên tặng cho tham gia trực tiếp nhưng không lưu giữ, chỉ lưu tại UBND thị trấn S và làm căn cứ cho Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, không có sự kiện khác, không có căn cứ thể hiện có lập bản hợp đồng khác có chữ ký từng trang, đóng dấu giáp lai như lời khai của bà Nguyễn Thị M nên không có cơ sở quy kết bà Đỗ Thị N đã làm giả mạo Hợp đồng tặng cho để cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, lời trình bày của bà M về nội dung: *"Khi đo vẽ thực tế thửa đất định bán có hình thể kích thước đẹp ($4 \times 30 = 120\text{m}^2$) hơn so với thửa số 97 của bà N được tặng cho trước đó, nên bà N bảo bà M "mẹ đổi cho con thửa đất 97 lấy thửa đất này, vì đằng nào mẹ cũng bán, con sẽ bán thửa 97 để đưa tiền cho mẹ", bà M đồng ý"* là lời khai của bà M trong quá trình giải quyết vụ kiện tranh chấp Hợp đồng công chứng đổi

với thửa đất số 97 tại Văn phòng Công chứng ML năm 2014, là thời điểm sau khi bà M cùng bà N làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa số 100 tại UBND thị trấn S đã hoàn thành và thực hiện.

Xét các sự kiện: Bà M tặng cho bà N thửa đất số 97 thể hiện tại “Giấy đề nghị chuyển quyền sử dụng đất cho con ghi ngày 28/10/2009 (BL số 229), tiếp đến bà M tặng cho bà N thửa số 100 và chuyển từ Tuyên Quang về ở cùng bà N tại Nam Định, sau khi bà M muốn tách ở riêng, bà N mới đề xuất trả lại thửa số 97, rồi ủy quyền cho bà M bán thửa đất số 97, đây là các sự kiện kế tiếp nhau, không có căn cứ xác định việc đổi thửa 97 ngay khi giao dịch tặng cho thửa số 100 tại thời điểm ngày 24/5/2010. Do xảy ra lỗi vi phạm khi làm thủ tục công chứng và vi phạm quyền lợi của người thứ 3 nên hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu, nên bà N khởi kiện đối với hợp đồng công chứng, do đó lời khai của bà M trong vụ án này năm 2014 không thể được coi là bằng chứng về điều kiện giao dịch về thửa 100 tại thời điểm năm 2010.

- Về đánh giá chứng cứ: Xét bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án và được Tòa án cấp sơ thẩm lấy làm căn cứ tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, thấy rằng: Đây là bản Hợp đồng phô tô, không có giá trị làm chứng cứ gốc. Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cung cấp bản hợp đồng “có ký từng trang, có đóng dấu giáp lai” mà nguyên đơn viện dẫn nhưng kết quả xác minh xác định không có sự kiện đó xảy ra. Với bản hợp đồng các bên đưa ra và công nhận đã giao dịch, ký kết nhưng quá trình thu thập chỉ có bản hợp đồng phô tô không có chứng thực. Căn cứ khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự thì hợp đồng này không đủ điều kiện được coi là chứng cứ gốc, nên không có giá trị chứng minh yêu cầu của nguyên đơn đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện.

Tuy nhiên, các bản sao hợp đồng tặng cho này được chính các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp, đã được các bên đương sự xuất trình và các cá nhân tham gia lập hợp đồng đối chiếu, đều thừa nhận đó là bản hợp đồng mà mình đã tham gia ký kết, thể hiện đúng ý chí là cụ M tặng cho con gái là bà N mảnh đất số 100, tờ bản đồ số 32 tại thời điểm tháng 5/2010 đã ghi trong tài liệu đó, nên có giá trị phản ánh một sự kiện pháp lý được các bên thừa nhận là có việc giao dịch dân sự tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị M và bên nhận tặng cho là bà Đỗ Thị N. Người làm chứng cho sự kiện pháp lý này chính là cán bộ địa chính thị trấn S - ông Trần Quang D cũng đã xác nhận chính mình đã viết bản hợp đồng theo đúng nội dung cụ M đọc, được viết hộ tên người ký “Nguyễn Thị M”, không ký hộ chữ ký “M” của bà M.

Hợp đồng tặng cho là hợp đồng đơn vụ, điều kiện của hợp đồng chỉ có giá trị khi điều kiện đó phát sinh trước hoặc trong khi giao kết hợp đồng và thực hiện giao dịch, trong vụ án này nguyên đơn không xuất trình được và các cơ quan tố tụng không thu thập được các chứng cứ chứng minh điều kiện mà nguyên đơn đưa ra đã xuất hiện trước hoặc trong khi giao dịch.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà M và bà N mà các đương sự xuất trình là đối tượng khởi kiện để xem xét vụ án là đúng đối tượng, nhưng viện dẫn các tài liệu, ý kiến, lời khai của nguyên đơn xảy ra tại các thời điểm sau khi giao dịch tặng cho nêu trên đã được hoàn thành; người được tặng cho đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã bắt đầu chuyển nhượng tiếp cho người khác, để lấy làm căn cứ xác định là có điều kiện của giao dịch tặng cho đã hoàn thành tại thời điểm trước đó và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

- Về hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là hợp đồng tặng cho vi phạm do không được các đương sự ký vào từng trang của hợp đồng, không đóng dấu giáp lai là sai theo quy định tại Điều 59, Nghị định số 75 ngày 08/12/2000 và Điều 42 Luật Công chứng năm 2006 là có căn cứ. Tuy nhiên, đây là lỗi do cán bộ địa chính thị trấn S tại thời điểm lập Hợp đồng không hướng dẫn các đương sự thực hiện, Chủ tịch UBND thị trấn S khi chứng thực hợp đồng cũng không phát hiện để yêu cầu các đương sự ký. Đây là sai sót về thủ tục đã được chính ông Phùng Việt Z - nguyên Chủ tịch UBND thị trấn S xác nhận tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/11/2019 là do cán bộ địa chính lúc đó thiếu kiến thức, kinh nghiệm về chuyên môn nên đã để xảy ra sai sót trên.

Tuy có sai sót về hình thức hợp đồng nêu trên là sai sót thuộc trường hợp vi phạm quy định bắt buộc công chứng, chứng thực, nhưng tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu*. Tuy nhiên, sau khi khởi kiện ngày 13/5/2019, các bên đương sự không yêu cầu thực hiện quy định về hình thức của giao dịch như đã nêu trên, nên Tòa án không buộc các bên thực hiện và không dẫn đến giao dịch vô hiệu. Vụ kiện này thụ lý, giải quyết khi Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có hiệu lực thi hành, tại Khoản 2 Điều 401 BLDS 2015 quy định: “2. Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.

Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”, tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực, thực tế trong vụ án này phần sai sót không làm thay đổi bản chất, nội dung sự kiện tặng cho; nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hoàn toàn phù hợp

với ý chí, nguyện vọng của các bên, không trái đạo đức xã hội hoặc vi phạm điều cấm và không vượt quá phạm vi ý kiến của bà M và các con thể hiện tại tài liệu “Giấy đề nghị chuyển quyền sử dụng đất cho con ghi ngày 28/10/2009 (BL số 229).

Thực tế bà Nguyễn Thị M vẫn khẳng định là cho bà N thừa đất này và đã giao đất cho bà N từ ngày 21/5/2010 khi cùng lập “Biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng thừa đất” ghi ngày 21/5/2009. Bà N đã nhận thừa đất được cho tặng, sang tên quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/6/2011. Như vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 giữa bà M với bà N tuy có vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực, nhưng các bên đã thực hiện 100% nghĩa vụ hợp đồng, bà N cũng đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thừa đất được tặng cho, nên căn cứ Điều 129 BLDS nêu trên thì hợp đồng tặng cho giữa bà M và bà N được công nhận có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác, sau khi bà N được giao đất hợp pháp, ngày 09/8/2015, bà Đỗ Thị N đã chuyển nhượng thừa đất này cho ông Đỗ Văn Q là người liên quan trong vụ án với giá 750.000.000 đồng, tuy chưa làm hợp đồng, chưa đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng hai bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ của giao dịch chuyển nhượng, ông Q đã chi 350 triệu đồng để tôn tạo đất và xây dựng nhà cửa, công trình trên đất để sử dụng là sự kiện nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận. Đối chiếu với quy định tại Điều 129 BLDS thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông Q đã thực hiện tại thời điểm bà N đủ điều kiện chuyển nhượng đất, ông Q nhận chuyển nhượng đất của bà N là ngay tình, không ảnh hưởng đến quyền lợi của người liên quan, cần được Tòa án bảo vệ quyền lợi, nhưng ông Q không khởi kiện hoặc yêu cầu độc lập trong vụ án nên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và do đó cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Bà Nguyễn Thị M làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/5/2010 được chứng thực tại UBND thị trấn S số 43, quyền số 01 là vô hiệu, đề nghị bà N trả lại thừa đất số 100, tờ bản đồ 32 với lý do vì bà N không thực hiện đúng điều kiện hợp đồng, hợp đồng tặng cho để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho bà N không phải hợp đồng gốc, hợp đồng không có chữ ký từng trang, không đóng dấu giáp lai của cơ quan chứng thực, chữ ký trong hồ sơ một số giấy tờ là chữ ký giả mạo. Do vậy, tuy cấp sơ thẩm không xác định đúng nguyên nhân để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là còn thời hạn, nhưng nội dung khởi kiện bà M nêu lý do hợp đồng thuộc trường hợp bị lừa dối, nên đơn khởi kiện của bà M ngày 13/5/2019 được chấp nhận thụ lý thuộc trường hợp còn thời hạn khởi kiện theo quy định tại các Điều 128, Điều 129, Điều 136 BLDS năm 2005 cũng như Điều 123, Điều 124, Điều 132 BLDS 2015.

Tuy nhiên, sau khi được thụ lý vụ án, quá trình điều tra, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều không cung cấp được bản hợp đồng hoặc căn cứ chứng minh là có bản hợp đồng “có

ký từng trang, có dấu giáp lai” như bà M trình bày để chứng minh Hợp đồng đã nộp là giả mạo, nhằm che giấu bản hợp đồng có điều kiện; tại giai đoạn phúc thẩm Tòa án xác minh ông Trần Quang D và ông Phùng Việt Z đều xác định hợp đồng tặng cho chứng thực ngày 24/5/2010 do các đương sự cung cấp so với bản pho to lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai là trùng hợp, là bản do 2 ông và Bà M, bà N đã cùng tham gia tạo lập, không có sửa chữa, và là văn bản duy nhất về hợp đồng tặng cho thửa 100, không có bản hợp đồng “có chữ ký từng trang, có dấu giáp lai” như bà M trình bày; tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn L đại diện theo ủy quyền cho bà M khẳng định có “bản hợp đồng có chữ ký từng trang, có dấu giáp lai” như bà M khai nhưng cũng không cung cấp được căn cứ xác đáng, nên không có căn cứ xác định bản hợp đồng được chứng thực ngày 24/5/2010 là giả mạo nhằm che giấu hợp đồng như bà M và người đại diện trình bày, nên không được công nhận việc khởi kiện đòi với bản hợp đồng tặng cho chứng thực ngày 24/5/2010 thuộc trường hợp giả mạo.

Ngược lại, Bản án sơ thẩm xác nhận và viện dẫn “Xem xét lời khai ngày 31/10/2014 bà M khai như sau: *“... năm 2009 tôi tách cho con gái Đỗ Thị N ... thửa đất số 97 có diện tích là 114m²,... năm 2011 tôi lại chuyển cho chị Đỗ Thị N thửa đất số 100 có diện tích là 120m²...”*; tại Bản án phúc thẩm số 18/2016/DS-PT ngày 27/6/2016 của Tòa án tỉnh Tuyên Quang về Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đã xác định bà M (với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan), bà M khai *“Bà đã làm thủ tục tặng cho chị N một phần đất diện tích 120m² trong thửa số 43 còn lại của bà. UBND huyện S đã làm thủ tục tách thửa đất số 43 của bà thành hai thửa 43 và thửa 100 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32, diện tích 120m² cho chị N. Mục đích bà tặng cho đất cho chị N là để chị N bán hộ đất cho bà, sau đó chị N lại đề nghị với bà đổi thửa đất 100 với thửa đất 97 để bán thửa đất 97”*. Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm phát sinh việc ủy quyền bán thửa 97, bà M không thắc mắc nội dung hình thức cho bà N mảnh đất thửa 100, nên có căn cứ xác định hợp đồng đó không bị lừa dối, bà M nhận làm thủ tục bán thửa đất số 97 mang tên bà N là để thực hiện ủy quyền giữa hai bên. Khi bản án phúc thẩm số 18/2016/DS-PT ngày 27/6/2016 có hiệu lực pháp luật, là thời điểm buộc bà M phải biết được quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm, nhưng đến ngày 13/5/2019 bà mới khởi kiện là quá thời hạn hai năm theo quy định tại khoản 1 Điều 136 BLDS 2005 và khoản 1,2, Điều 132 BLDS 2015.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở làm căn cứ xác định:

- Sự kiện pháp lý bà Nguyễn Thị M tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị N là có thật, đã được lập “Biên bản xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng thửa đất” ghi ngày 21/5/2010, đã được lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, mặc dù hợp đồng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, phù hợp với quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015. Bà Nguyễn Thị M khởi kiện viện dẫn Hợp đồng có ghi rõ điều kiện phải trả lại thửa đất 97, có chữ ký của hai bên từng trang, có đóng dấu giáp lai nhưng

không cung cấp được chứng cứ chứng minh, kết quả xác minh xác định không có hợp đồng như lời khai của bà M, nên không có căn cứ chấp nhận là có bản hợp đồng có điều kiện trước hoặc trong khi ký kết hợp đồng tặng cho như bà M nêu ra.

- Việc nguyên đơn đưa ra, viện dẫn các Văn bản, tài liệu, lời khai xảy ra sau thời điểm giao dịch về tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 100 đã hoàn thành, khi quan điểm của các bên đã thay đổi để làm căn cứ xác định điều kiện giao kết hợp đồng đã được thực hiện xong, người được tặng cho đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, không phải là một giai đoạn hợp đồng, nên nội dung bà M nêu điều kiện trả lại thửa số 97 rồi mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vừa không có căn cứ, vừa không thuộc trường hợp điều kiện không được thực hiện làm chấm dứt hợp đồng khi giao dịch đã hoàn thành, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về giao dịch tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 là vô hiệu.

Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị N, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện S; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND thị trấn S chứng thực số 43, quyển số 01 ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N.

- Về các nội dung liên quan, việc cấp sơ thẩm nhận định: *“Do yêu cầu độc lập của người liên quan (ông Đỗ Văn Q) sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, căn cứ các Điều 200, 201 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án không thụ lý yêu cầu độc lập của người liên quan ông Đỗ Văn Q, dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác cho ông Q nếu có yêu cầu”* nhưng bản án lại quyết định: *“Bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho ông Đỗ Văn Q tiền công trình xây dựng trên đất là 137.500.000đ”*. Việc xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là thuộc thẩm quyền của Tòa án nếu đủ căn cứ tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm không xác định phạm vi vụ án, không thụ lý yêu cầu độc lập nhưng quyết định án phí *“Bà Đỗ Thị N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 63.000.000đ (sáu mươi ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng bà N phải chịu 63.300.000đ tiền án phí; Bà Nguyễn Thị M phải chịu 6.875.000đ (sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được miễn án phí vì là người cao tuổi”* là không chính xác, nhưng do cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản sơ thẩm nên HĐXX không xem xét.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M không được chấp nhận, do đó nguyên đơn phải chịu các khoản chi phí này.

[4]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị M do bà M là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị N được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí phúc thẩm, trả lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 134 BLDS 2005; Điều 129, khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, Điều 148 BLTTDS, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn bà Đỗ Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện S như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 100, tờ bản đồ số 32 được UBND thị trấn S chứng thực ngày 24/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị M và bà Đỗ Thị N.

Bà Đỗ Thị N có quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 552282 ngày 09/6/2011 mang tên bà Đỗ Thị N đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 32 (theo đo đạc địa chính năm 2012 là thửa số 162, tờ bản đồ số 111, diện tích 120m², địa chỉ tổ dân phố U, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 2.400.000đ (*hai triệu bốn trăm nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá tài sản và 3.960.000đ (*ba triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng*) tiền chi phí giám định chữ ký. Tổng cộng là 6.360.000đ (*sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng*). Bà Nguyễn Thị M đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng nêu trên.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị M.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị N không phải án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0003335 ngày 16/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Bản án phúc thẩm thay thế toàn bộ Quyết định Bản án sơ thẩm bị kháng cáo, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 11/9/2020).

"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 thoả 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"./

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Tuấn Tú - Ma Ngọc Trung

Hồ Hữu Việt