

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐẮK LẮK Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 104/2020/DS-PT

Ngày: 22 - 5 - 2020

*V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
QSDĐ và HĐ tặng cho QSDĐ.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh

Bà Lưu Thị Thu Hường.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2020/TLPT-DS ngày 12/02/2020 về việc: “*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: 144/2019/DS-ST ngày 25/11/2019, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2020/QĐ-PT ngày 06/4/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2020/QĐ-PT ngày 06/5/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Bích L, sinh năm 1973; trú tại: Thôn M, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hàn L1; trú tại: Đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1933; trú tại: Số nhà 19, Thôn M, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

3.1. Ông Võ Đình S, sinh năm 1964; trú tại: Đường S, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.2. Ông Võ Đình T, sinh năm 1972; trú tại: Số nhà 19, Thôn M, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.3. Ông Võ Đình T1, sinh năm 1966; trú tại: Thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.4. Võ Đình H, sinh năm 1967; trú tại: Tổ 4, khối 6, phường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.5. Bà Võ Thị Bích Đ, sinh năm 1958; trú tại: Tổ 8, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Văn phòng Công chứng Đ; địa chỉ: Đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk,

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1990; trú tại: Đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Đinh Thành P.

4.2 Ông Đặng Thế C.

4.3 Ông Võ Văn N.

Cùng trú tại: Thôn M, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị C; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình T, ông Võ Đình S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn bà Võ Thị Bích L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Hàn L trình bày:*

Ngày 20/02/2010, bà Võ Thị Bích L nhận chuyển nhượng 01 lô đất của mẹ ruột là bà Nguyễn Thị C. Khi sang nhượng, hai bên có viết giấy tay với nhau, diện tích đất chuyển nhượng 150m², chiều ngang 5m, chiều dài 30m, đất có tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp phần đất còn lại bà C đang quản lý; Phía Tây giáp phần đất ông P đang quản lý; Phía Bắc giáp đường đi của thôn (lô 2); Giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng và bà L đã thanh toán đầy đủ. Trong giấy sang nhượng có chữ ký của bà C, ông Võ Đình T và người chứng ông Đinh Thành P, ông Đặng Thế C.

Sau khi chuyển nhượng thì bà L đã xây dựng một căn nhà cấp 4, diện tích 70m² và đã sinh sống, ở ổn định không ai tranh chấp. Tuy nhiên, khi bà L có nhu cầu tách thửa thì ông Võ Đình T và ông Võ Đình S lại không đồng ý và cho rằng đất này bà C đã tặng cho ông T. Sau đó bà L mới biết là ngày 19/6/2015, tại Văn phòng công chứng Đ, bà C đã làm hợp đồng tặng cho lô đất nói trên cho ông T. Lô đất này thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m², tại Thôn M, xã E, tp B, trong đó có 150m² mà bà C đã viết giấy sang nhượng và bàn giao cho bà L

vào ngày 20/02/2010. Do không thể có cách nào tự giải quyết nên bà L buộc phải khởi kiện tranh chấp ra Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ điều kiện công nhận và yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị C và người liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất theo nội dung giấy sang nhượng ngày 20/02/2010 và sang tên QSD đất cho bà L theo quy định pháp luật; Hủy Hợp đồng tặng cho QSD đất ký ngày 19/6/2015 tại Văn phòng công chứng Đ giữa bà Nguyễn Thị C và ông Võ Đình T vì lý do hợp đồng bị vô hiệu.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Ngày 05/6/1990, bà C được UBND Tp B cấp GCNQSD đất số A 085021, tờ bản đồ số 01, số thửa 53, diện tích 1.985m², cấp cho bà Nguyễn Thị C (nay còn lại diện tích là 1.055m² sau khi đã chuyển nhượng một phần). Ngày 20/02/2010, bà C có chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bích L (là con đẻ của bà C) diện tích đất 150m², chiều ngang 5m, chiều dài 30m, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi lô 2; phía Nam giáp đất bà C; Phía Tây giáp phần đất ông P. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng và bà L đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho bà C. Khi chuyển nhượng có viết giấy tờ tay với nhau, do bà C tự viết, tuy nhiên chưa có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi chuyển nhượng bà L đã xây nhà trên diện tích nhận chuyển nhượng. Bà C chưa làm thủ tục sang nhượng diện tích trên cho bà L.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì bà C đồng ý thực hiện hoàn thiện thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà C và ông Võ Đình T (con trai bà C) thì bà C không N rõ vì ông T chỉ nói chờ bà C đi ký giấy tờ để giúp ông T vay ngân hàng, cần ký giấy ủy quyền để vay nên bà C ký vào các giấy tờ nhưng không biết, không N giấy tờ có nội dung gì. Bà C không có ý định tặng cho toàn bộ diện tích đất cho ông T vì bà C đã bán cho bà L một phần. Hiện nay GCNQSD đất do ông Võ Đình S (con trai bà C) đang giữ giúp bà C. Việc ông T làm hoàn thiện thủ tục tặng cho, sang tên GCNQSD đất hay chưa bà C không nắm được. Tài sản trên đất tranh chấp chỉ có của bà C từ trước và cho ông T ở cùng; ngoài ra có phần tài sản bà L xây dựng sau khi mua đất của bà C. Nay bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất ký ngày 19/6/2015 tại Văn phòng công chứng Đ giữa bà C và ông Võ Đình T thì bà C đồng ý hủy hợp đồng trên.

** Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình S trình bày:*

Về nguồn gốc đất là do bố tôi và tôi tạo dựng, tuy nhiên khi Nhà nước cấp GCNQSD đất số A 085021 ngày 05/6/1990 thì bố tôi có hộ khẩu ở cơ quan, còn mẹ tôi có hộ khẩu gia đình ở Thôn M xã E nên mẹ tôi đứng tên trên bìa đồ. Theo di nguyện của bố tôi trước khi qua đời là để đất làm nhà thờ. Sau khi bố tôi qua đời, mẹ tôi đã chuyển nhượng một phần diện tích đất để lo cho các em tôi là Võ Đình H, Võ Đình T1, Võ Thị Bích L. Đối với phần đất còn lại không ai được phân chia, sang nhượng thế chấp, cầm cố mà để làm nhà thờ. Việc giao dịch chuyển

nhượng QSD đất giữa mẹ tôi (bà C) và em gái tôi (cô L) là giao dịch giả tạo, lừa dối và bị vô hiệu, bởi vì:

Thứ nhất: Khi giao dịch mẹ tôi không có tôi là người giám hộ, chứng kiến vì mẹ tôi đã quá tuổi chịu trách nhiệm về hành vi dân sự, hay đau ốm, tinh thần không thể xác định được mình muốn hay không, có được biết và hiểu, chịu trách nhiệm về việc mình làm hay không. Mặt khác, mẹ tôi đã cùng em tôi là Võ Đình H sang nhượng một phần diện tích đất nên không còn quyền quyết định phần tài sản còn lại.

Thứ hai: Các giấy tờ giao dịch là viết tay, vi phạm về nội dung và hình thức đối với việc chuyển nhượng QSD đất đã có GCNQSD. Việc giao dịch là giữa mẹ với con gái mà không có tôi là anh trai trưởng chứng kiến. Việc giao dịch nhưng không cho tôi biết là nhằm lừa dối, giả tạo, che dấu mục đích chiếm đất nhà thờ và đem đi bán cho người ngoài bằng hình thức bán nhà.

Về hậu quả của giao dịch vô hiệu: Tôi yêu cầu cô L dỡ nhà trả lại hiện trạng ban đầu, còn chú Võ Đình H phải chịu trách nhiệm vì đã đo đất cho cô L làm nhà.

Đối với việc mẹ tôi có lập văn bản tặng cho QSD đất cho chú Võ Đình T theo hợp đồng tặng cho QSD đất ký ngày 19/6/2015 tại Văn phòng công chứng Đ thì tôi cũng đồng ý hủy hợp đồng trên, vì lý do: Trước đây tôi muốn chú T đứng QSD đất để làm nhà thờ, tuy nhiên có tranh chấp thì sau này tôi sẽ giải quyết để thừa kế.

** Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T trình bày:* Đối với phần đất và tài sản trên đất lúc bố tôi còn sống thì có nguyện vọng để lại làm nhà thờ và giao cho tôi quản lý, sử dụng. Bố tôi qua đời, mẹ tôi đã làm giấy cho tặng và giao quyền quyết định do anh Võ Đình S định đoạt, sau đó làm hợp đồng tặng cho cho tôi. Nay cô L khởi kiện thì tôi đồng ý với quan điểm như anh trai tôi là Võ Đình S đã trình bày và không có ý kiến gì thêm. Tôi cũng đồng ý hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa mẹ tôi và tôi như nêu trên.

** Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Võ Đình H trình bày:* Bà Nguyễn Thị C (mẹ của tôi) là chủ hợp pháp của lô đất có diện tích thực tế còn lại 1.055m² tại Thôn M, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vào năm 2010 mẹ tôi có chuyển nhượng cho cô Võ Thị Bích L (em gái tôi) một diện tích đất phía sau có diện tích 150m² (ngang 5m, dọc 30m), có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi; Phía Nam và phía Đông giáp đất bà C; Phía Tây giáp đất ông P. Khi mẹ tôi (bà C) bán đất cho cô L thì các anh em trong gia đình đều đồng ý. Tuy nhiên khi viết giấy bán đất thì chỉ bà C và ông T ký vào giấy với giá bán là 50.000.000 đồng, và còn có người làm chứng là ông C và ông P. Sau khi thống nhất việc mua bán thì cô L đã giao đủ tiền cho mẹ tôi (bà C) là 50.000.000 đồng. Ngay sau đó cô L đã nhận bàn giao đất, xây một căn nhà cấp 4 và ở ổn định từ năm 2010 đến nay.

Nay cô L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì tôi cũng đồng ý với ý kiến của cô L vì cô L đã mua đất và xây nhà, ở ổn định trên mảnh đất từ năm 2010 cho đến nay.

Đối với yêu cầu bổ sung, đề nghị hủy hợp đồng tặng cho ông Võ Đình T đối với thửa đất có diện tích 1.055m² tại Thôn M, xã E, tp B được công chứng tại Văn

phòng công chứng Đ thì tôi cũng đồng ý, vì bà C chưa làm thủ tục tách bìa cho cô L nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của cô L để hoàn thành thủ tục bán đất cho cô L; Phần còn lại bà cho ai là quyền của mẹ tôi (bà C).

** Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình T1 trình bày:* Tôi đồng ý và thống nhất với nội dung đã khai của em tôi là Võ Đình H. Tôi không có ý kiến gì thêm.

** Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Bích Đ có văn bản nêu ý kiến như sau:* Tôi là con gái đầu của bà Nguyễn Thị C. Tôi xác nhận lô đất em gái tôi là Võ Thị Bích L đang sử dụng có nhà trên đất và do mẹ tôi đã bán cho em tôi để làm nhà ở từ lâu nay. Tất cả các em tôi đều biết và đồng ý. Mẹ tôi đã ký giấy bán nên em tôi (cô L) làm nhà ở là đúng sự thật. Kính mong cơ quan chức năng xử lý vụ việc thấu tình đạt lý cho trường hợp em gái tôi để khỏi thiệt thòi quyền lợi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ người đại diện bà Nguyễn Thị Nhung trình bày:* Ngày 19/6/2015, bà Nguyễn Thị C (bên tặng cho) và ông Võ Đình T (bên được tặng cho) đã đến Văn phòng công chứng Đ yêu cầu công chứng việc tặng cho QSD đất đối với thửa đất theo GCNQSD đất số A 085021 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 16/6/2015. Khi đã kiểm tra xong hồ sơ, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi, nghĩa vụ của mình khi tặng cho QSD đất. Các bên đã đọc, nghe đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng tặng cho QSD đất và ký tên vào hợp đồng. Việc công chứng Hợp đồng nói trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên hiện nay, các bên đương sự đã đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn - bà L là hủy Hợp đồng tặng cho QSD đất nêu trên. Do đó Văn phòng công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Những người làm chứng:***

1. Ông Đinh Thành P trình bày: Tôi là hàng xóm của cô L và bà C. Khoảng năm 2010 cô L có mua một phần diện tích đất của bà C có chiều ngang 5m giáp đường lô 2, chiều dài 30m, số tiền 10 triệu/1m ngang (tổng cộng là 50 triệu). Sau khi mua đất và được giao đất, cô L đã xây nhà ở ổn định từ năm 2010. Đến năm 2018 cô L muốn làm thủ tục tách bìa đỏ nên bà C có viết thêm một giấy để đảm bảo tách bìa cho cô L. Tuy nhiên sau đó chưa hoàn thiện việc tách bìa thì tôi nghe nói ông T và ông S không cho bà C làm thủ tục tách bìa nên các bên phát sinh tranh chấp. Nay cô L khởi kiện thì đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi thực tế của cô L.

2. Ông Đặng Thế C và ông Võ Văn N cùng trình bày: Chúng tôi là hàng xóm của bà C, có con là Võ Thị Bích L. Năm 2010 chúng tôi thấy cô L có mua lại của bà C diện tích đất sau nhà của bà C có chiều ngang 5m, chiều dài khoảng nửa lô, giá tiền là 50.000.000 đồng. Cô L đã xây nhà ở cấp 4 và ở cho đến nay. Với giá của cô L mua đất của mẹ 10.000.000 đồng/ 1m là đúng giá của thị trường. Hiện nay chúng tôi thấy bên nhà cô L và anh em trong nhà có tranh chấp đất đai nên

chúng tôi tự nguyện đứng ra làm chứng. Đề nghị Tòa án giải quyết để cô L được làm chủ lô đất đã mua nói trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 144/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; 157; 165; 227; 228; 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 128; 410 và Điều 411 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 49; 50; 105 và Điều 106 của Luật đất đai 2003; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2010, giữa bà Nguyễn Thị C với bà Võ Thị Bích L có hiệu lực. Buộc bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Võ Thị Bích L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 150m², chiều ngang 5m, chiều dọc 30m, đất có tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp phần đất còn lại bà C đang quản lý; Phía Tây giáp phần đất ông P đang quản lý; Phía Bắc giáp đường đi của thôn (lô 2); Thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m², tại Thôn M, xã E, tp B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990 cho bà Nguyễn Thị C (*Diện tích đất thực tế là 154m², trong đó có 4,2m² nằm ngoài chỉ giới xây dựng - Kèm theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty THH đo đạc - Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk*);

Buộc ông Võ Đình S giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990 cho bà Nguyễn Thị C để bà Nguyễn Thị C thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên cho bà Võ Thị Bích L theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị C và bà Võ Thị Bích L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chức năng hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông Võ Đình T, ngày 19/6/2015, tại Văn phòng công chứng Đ, số công chứng 5666 quyền số 06/CC-SCC/HGD (đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01 tại Thôn M, xã E, tp B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990) là vô hiệu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/12/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình S, ông Võ Đình T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 26/4/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị C có đơn xin rút toàn bộ nội dung đơn kháng cáo. Ngày 22/4/2020, ông Võ Đình S có đơn bổ sung đơn kháng cáo với nội dung: Ông đồng ý với bản án sơ thẩm về nội dung tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Võ Đình T lập ngày 19/6/2015 tại Văn phòng công chứng Đ là vô hiệu và giữ nguyên các nội dung kháng cáo còn lại.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên một phần nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông S và ông T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình S, ông Võ Đình T kháng cáo trong thời hạn luật định. Đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Đ, bà Võ Thị Bích Đ và những người làm chứng mặc dù đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt Do đó, HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt là phù hợp.

[1.3] Ngày 26/4/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị C có đơn xin rút toàn bộ nội dung đơn kháng cáo. Do vậy, HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 289; khoản 1 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà C.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc đất đang tranh chấp thấy rằng: Ngày 05/6/1990, bà Nguyễn Thị C được UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDD số A 085021, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 1, diện tích 1985m², mục đích sử dụng khu dân cư (trong đó có 400m² đất ở, 1405m² đất cà phê, 180m² đất hoang) tọa lạc tại xã E, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Đắk Lắk. Quá trình sử dụng, ngày 15/8/1995, bà C chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh T, bà Nguyễn Thị Thu V (chiều ngang 5m x chiều dài hết vườn), việc chuyển nhượng được bà C và các con gồm: Võ Đình S, Võ Đình T1, Võ Đình H, Võ Đình M và Võ Đình T ký, được Ban tự quản thôn xác nhận (BL 201, 202); ngày 18/12/1997 bà C chuyển nhượng 200m² cho ông Lê Thái T việc chuyển nhượng được bà C, ông Võ Đình H ký giấy chuyển nhượng và được UBND xã E xác nhận (BL 198); ngày 27/10/2004, bà C, ông Võ Đình S xác nhận diện tích 540m² (ngang 10,80m x dài 50m) ông Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng là do trước đây bà C đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc V, ông V lại chuyển nhượng cho ông Vũ Viết H, ông H lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T. Ngày 17/11/2004, các ông Võ Đình M, Võ Đình S và Võ Đình T lập văn bản ủy quyền cho bà C chuyển nhượng 415m² đất cho ông Nguyễn Ngọc T2 (BL 90); ngày 08/3/2006, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2, bà Mai Thị Đ được UBND Tp B cấp GCNQSDD số AĐ 516256, thửa đất số 53A, tờ bản đồ số 1, diện tích 415m². Ngày 16/6/2015, bà C được cập nhật thông tin công nhận QSDĐ đối với thửa đất 53, tờ bản đồ số 01, diện tích còn lại 1.055m² (theo trích lục bản đồ ngày 28/01/2005) tại Thôn M, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Như vậy, đất có nguồn gốc rõ ràng, cá nhân bà C là người được cấp GCNQSDD, việc cá nhân bà C được cấp GCNQSDD từ năm 1990 cho đến nay không ai khiếu nại. Do đó, bà C là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thửa đất trên.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với chị L thấy rằng: Ngày 20/02/2010, bà C chuyển nhượng cho chị L (con gái ruột) diện tích 150m² (chiều ngang 5m x chiều dài 30m), thuộc một phần của thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi lô 2; phía Nam và phía Đông giáp đất còn lại của bà C; Phía Tây giáp phần đất ông P, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được các bên lập giấy tay cho nhau, bà C, ông T thừa nhận chữ viết và ký họ tên trong “*Giấy bán đất cho con*” do là L cung cấp là của bà C, ông T. Ngoài ra, việc chuyển nhượng đất giữa các bên dưới sự chứng kiến của các ông Nguyễn Đình P, ông Đặng Thế C và Võ Văn N là những người hàng xóm của bà C (BL62-63), bà C thừa nhận đã nhận đủ 50.000.000đ đồng thời bà C đã giao đất cho bà L làm nhà kiên cố sinh sống từ năm 2010 cho đến nay không ai phản đối, không bị xử phạt vi phạm hành chính. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà L là có thật, phù hợp với giấy: “*Giấy bán đất cho con*”, phù hợp với lời thừa nhận của bà C, bà L và các đương sự khác. Xét thấy, bà C là chủ sử dụng quyền sử dụng đất như đã nhận định phân tích tại mục [2.1], quá trình tham gia tố tụng, bà C đồng ý công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà L. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà L không tuân thủ đúng hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 104 của BLDS năm 2005; Điều 127 của Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên, bà C thừa nhận bà L đã thanh toán 50.000.000đ, được bà C bàn giao đất trên thực địa và bà

L đã xây nhà kiên cố trên đất sinh sống từ năm 2010 cho đến nay không ai phản đối, không bị xử phạt vi phạm hành chính. Do đó, Bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà L có hiệu lực là có căn cứ, phù hợp với Điều 129 của BLDS và điểm b.3, mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC.

[2.3] Xét kháng cáo của ông S và ông T thấy rằng: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/02/2010 giữa bà C với bà L. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại các bút lục số 26, 47 và 199 ông S và ông T đã trình bày ngày 26/3/2007, bà C đã lập văn bản tặng cho ông S và ông T quyền sử dụng đất của thửa đất trên, việc tặng cho được lập văn bản có chữ ký của bà C cùng những người làm chứng ông Đỗ Viết Tvà ông Nguyễn Ngọc T2. Tại phiên tòa sơ thẩm ông S cung cấp tài liệu chứng cứ là: *“Văn bản cho tặng tài sản, quyền sử dụng đất”* (BL 199). Ông S, ông T cho rằng bà C đã giao quyền định đoạt, quyền sử dụng đất trên cho ông S và ông T từ năm 2007 nhưng đến năm 2010 bà C lại tiếp tục chuyển nhượng một phần của thửa đất cho bà L là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, ông T. Đáng lẽ, cấp sơ thẩm phải xem xét giá trị pháp lý của *“Văn bản cho tặng tài sản, quyền sử dụng đất”* giữa bà C với ông S và ông T từ đó mới xem xét giá trị pháp lý của các hợp đồng sau, có như vậy mới có cơ sở vững chắc khi quyết định nội dung vụ án, đồng thời giải quyết triệt để vụ án. Xét thấy, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập xác minh làm rõ giá trị pháp lý của *“Văn bản cho tặng tài sản, quyền sử dụng đất”* lập ngày 26/3/2007 giữa bà C với ông S và ông T, cấp phúc thẩm xem xét sẽ tước quyền kháng cáo và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Cần hủy một phần Bản án sơ thẩm về tuyên Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2010, giữa bà Nguyễn Thị C với bà Võ Thị Bích L có hiệu lực.

[2.4] Xét kháng cáo của ông T, ông S về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C với ông Võ Đình T vô hiệu, thấy rằng: Ngày 19/6/2015, bà C tặng cho ông T (con trai) quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 1.055m², thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 1, GCNQSDĐ số A 085021 do UBND thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990 cho bà C, được trích lục bản đồ ngày 28/01/2005, việc tặng cho được các bên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng Đ vào sổ công chức số 5666, quyền số 06 ngày 19/6/2015. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 22/4/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Võ Đình S có đơn kháng cáo bổ sung, theo đó ông đồng ý với nội dung của Bản án sơ thẩm về phần tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Võ Đình T lập ngày 19/6/2015 tại Văn phòng công chứng Đ vô hiệu. Ông Võ Đình T đồng ý với ý kiến trên của ông S, đồng ý với Bản án sơ thẩm. Hơn nữa, do các bên chỉ lập hợp đồng tặng cho bằng văn bản mà không có việc giao nhận tài sản nên hậu quả pháp không xảy ra. Do đó, không cần

thiết phải hủy Bản án sơ thẩm đối với phần tuyên hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bà C với ông T lập ngày 19/6/2015 vô hiệu.

[2.5] Từ những phân tích, nhận định từ mục [2.1] đến [2.4], xét thấy Bản án sơ thẩm không xem xét yêu cầu của ông S và ông T đối với “*Văn bản cho tặng tài sản, quyền sử dụng đất*” lập ngày 26/3/2007, giữa bà C với ông S và ông T là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông S và ông T, cần hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/02/2010, giữa bà Nguyễn Thị C với bà Võ Thị Bích L có hiệu lực và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Do được chấp kháng cáo nên ông S và ông T không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản khoản 2 Điều 289; khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị C. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình S, ông Võ Đình S.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Bích L. Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông Võ Đình T, lập ngày 19/6/2015, tại Văn phòng công chứng Đ, số công chứng 5666 quyền số 06/CC-SCC/HGD (đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 01 tại Thôn M, xã E, tp B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 085021 do UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/6/1990) là vô hiệu.

- Tuyên hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 144/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2010, giữa bà Nguyễn Thị C với bà Võ Thị Bích L có hiệu lực và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

- Án phí DSST được xử lý khi vụ án được TAND TP. Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung

- Về án phí DSPT: Bà Nguyễn Thị C, ông Võ Đình S, ông Võ Đình T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Võ Đình S, ông Võ Đình T mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai lần lượt số AA/2019/0005546; AA/2019/0005544; AA/2019/0005545 ngày 23/12/2019.

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

Nơi nhận:

-TAND cấp cao tại Đà Nẵng;

-VKSND tỉnh Đắk Lắk;

-TAND Tp. Buôn Ma Thuột

(kèm theo hồ sơ);

-Chi cục THADS Tp. B;

-Các đương sự;

-Lưu

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền