

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KH**

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

Bản án số: 26/2020/DS-PT

Ngày: 26/6/2020

Về “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Đình PH**

Các thẩm phán: Bà **Lê Thị Hiền**

Ông **Phạm Đình Thanh**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Sơn** - Thư ký Tòa án nhân dân TỈNH KH.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TỈNH KH tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Thiên H** – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TỈNH KH, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố R, TỈNH KH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2020/QĐPT ngày 04/6/2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà **Võ Thị Kim C**, sinh năm 1979

2. Ông **Nguyễn Công M**, sinh năm 1971

Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố Th, phường C, thành phố R, TỈNH KH. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

*** Bị đơn:** Bà **Ngô Hạnh L**, sinh năm 1967

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường C, thành phố R, TỈNH KH. Vắng mặt.

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

1. Bà **Ngô Thị X**, sinh năm 1955

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường C, thành phố R, TỈNH KH. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1963

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường C, thành phố R, TỈNH KH. Vắng mặt.

3. Ông Ngô Quang P, sinh năm 1971

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường C, thành phố R, TỈNH KH. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ông Ngô Quang Tr, sinh năm 1963

Nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường C, thành phố R, TỈNH KH.

Đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quang Tr: Bà Nguyễn Thị M Tr, sinh năm 1985.

Nơi cư trú: Tổ dân phố M, phường N, thành phố R, TỈNH KH. Có mặt.

5. Văn phòng công chứng A

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu H1.

Địa chỉ văn phòng: 2006 V, phường L, thành phố R, TỈNH KH. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Ông Trần Nam K - Công chứng viên Văn phòng công chứng A.

Địa chỉ nơi làm việc: 2006 V, phường L, thành phố R, TỈNH KH. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện (đơn yêu cầu độc lập) ngày 07/10/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Kim C và ông Nguyễn Công M trình bày:*

Ngày 08/10/2018, bà Ngô Hạnh L đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công M và bà Võ Thị Kim C tại Văn phòng công chứng A đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26, diện tích đất 281,5m² tọa lạc tại tổ dân phố H, phường C, thành phố R. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BN 458148, số vào sổ cấp GCN: CH00721 do UBND thành phố R cấp ngày 19/7/2013 cho bà Ngô Hạnh L không ghi điều kiện hạn chế việc chuyển nhượng (tại thời điểm giao dịch). Do đó, ông M và bà C cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp và ngay tình. Đối với nội dung chính lý hạn chế bà Ngô Hạnh L không được chuyển nhượng phát sinh ngày 18/01/2019 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là sau ngày ông M, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, Bà C và ông M khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công M và bà Võ Thị Kim C đối với thửa đất nêu trên.

Ông, bà đồng ý kết quả định giá mà hội đồng định giá đã tiến hành định giá và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết chi phí này. Về án phí, bà Ngô Hạnh L phải chịu án phí theo quy định.

Đối với ông Ngô Quang Tr khởi kiện bà L với nội dung chia thừa kế và làm đơn ngăn chặn tới Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R. Sau đó, ông Tr rút đơn khởi kiện. Ông Tr nhiều lần đề nghị mua lại thửa đất trên nhưng do ông, bà đang sinh

sống nên không bán. Việc thờ cúng bà Nguyễn Thị Đ, ông Ngô D hiện đang do bà Ngô Thị X phụ trách và thờ cúng tại nhà riêng của bà Ngô Thị X (cũng là tài sản do bà Nguyễn Thị Đ và ông Ngô D để lại cho bà X).

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Hạnh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H đều vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành lập các thủ tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị X, Ngô Quang P đều trình bày:*

Ông Ngô D và bà Nguyễn Thị Đ có 05 người con gồm: Bà Ngô Thị X, bà Ngô Hạnh L, ông Ngô Quang Tr, ông Ngô Quang P, bà Ngô Thị H.

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn nêu là do ông D và bà Đ cho bà Ngô Hạnh L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Năm 2018, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, bà C và được công chứng. Bà L đã bàn giao nhà đất cho bà C, ông M. Vì vậy, bà X và ông P không có tranh chấp gì. Nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của bà C, ông M.

Việc thừa kế tài sản của cha mẹ ông, bà (ông Ngô D, bà Nguyễn Thị Đ) đã hoàn thành, mỗi người được nhận phần của riêng mình. Bà Ngô Hạnh L đã được ông Ngô D và bà Nguyễn Thị Đ cho tặng hợp pháp. Bà Ngô Hạnh L đã chăm sóc cha mẹ tử tế cho đến khi ông bà qua đời. Việc thờ cúng ông Ngô D và bà Nguyễn Thị Đ do bà Ngô Thị X trực tiếp thờ cúng tại nhà riêng của bà X.

Do công việc, sức khỏe, tuổi tác nên bà Ngô Thị X và ông Ngô Quang P đề nghị vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Ngô Quang Tr) là bà Nguyễn Thị M Tr trình bày:*

Ngày 04/7/2019, Ông Ngô Quang Tr khởi kiện tranh chấp di sản thừa kế. Ngày 15/10/2019, ông Tr rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, ông Nguyễn Công M và bà Võ Thị Kim C có yêu cầu độc lập về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Ngô Hạnh L, ông Tr có ý kiến như sau:

Nguồn gốc nhà đất thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26, diện tích 281,5m² tọa lạc tại H, C, R, Khánh Hòa của cha mẹ ông Tr là ông Ngô D và bà Nguyễn Thị D. Ngày 19/6/1999 cha mẹ ông Tr có lập giấy tặng cho em gái ông Tr là bà Ngô Hạnh L nhà đất trên để làm nơi thờ cúng ông bà, tổ tiên, không được sang nhượng cho người khác. Như vậy, theo quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì đây là trường hợp tặng cho tài sản có điều kiện. Tuy nhiên, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Hạnh L, UBND thành phố R không ghi nhận điều kiện ràng buộc nói trên. Sau đó UBND thành phố R đã bổ sung ghi chú trong giấy chứng nhận: “*Bà Ngô Hạnh L, sinh năm 1967 được quyền sử dụng, chăm sóc nhà ở và thờ cúng ông bà, không được bán hoặc sang nhượng cho người khác theo giấy cho nhà và đất được lập ngày 19/6/1999*”.

Như vậy, bà L không được quyền chuyển nhượng nhà đất này cho ông M, bà C. Do đó, yêu cầu của ông M, bà C đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở, đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu, hủy bỏ hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Ngoài ra, ông Tr không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A - đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hữu H1 trình bày:*

Ngày 08/10/2018, Văn phòng công chứng A tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Hạnh L (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Công M, bà Võ Thị Kim C (bên nhận chuyển nhượng) theo hồ sơ công chứng số 8672, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2018. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định pháp luật, văn bản công chứng có hiệu lực theo quy định.

Văn phòng công chứng A không có quyền lợi hoặc nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án nêu trên nên từ chối tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Văn phòng công chứng A không tham gia các phiên họp, phiên tòa xét xử của Tòa án liên quan đến vụ án trên, không có ý kiến gì về vụ án trên và yêu cầu vắng mặt tại tất cả các phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa P thẩm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nam Được - Công chứng viên Văn phòng công chứng A trình bày:*

Ông Được thống nhất ý kiến với người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng A và không bổ sung gì thêm. Đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố R, TỈNH KH đã căn cứ vào Điều 26, Điều 68, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 259 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 380, Điều 461, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 133, Điều 194, Điều 457, Điều 459 và 462 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 27 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:

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang Tr về việc “Tranh chấp di sản thừa kế”. Hậu quả của việc đình chỉ theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

+ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A (Hồ sơ công chứng số 8672, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bà Ngô Hạnh L và ông Nguyễn Công M, bà Võ Thị Kim C.

+ Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công M và bà Võ Thị Kim C đối với diện tích đất 281,5m², thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường C, thành phố R, TỈNH KH.

+ Bà Võ Thị Kim C và ông Nguyễn Công M được quyền sử dụng diện tích đất trên và liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề được cấp đổi lại Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BN 458148, số vào sổ cấp GCN: CH00721 do UBND thành phố R cấp ngày 19/7/2013 đứng tên bà Võ Thị Kim C và ông Nguyễn Công M theo đúng hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên mà không có sự hạn chế bởi điều kiện ghi trong Giấy cho nhà và đất ngày 19/6/1999.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang Tr kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 19/02/2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố R kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa: Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân TỈNH KH phát biểu: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung: giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố R đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, luật sư và đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn bà Võ Thị Kim C, ông Nguyễn Công M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị X, ông Ngô Quang P, Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng A và ông Trần Nam Được đều có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Ngô Hạnh L, bà Ngô Thị H tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những ông, bà nêu trên.

- Ngày 03/02/2020, Tòa án nhân dân thành phố R xét xử vụ án. Ngày 14/02/2020, ông Ngô Quang Tr kháng cáo. Xét kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét.

- Ngày 19/02/2020, Viện kiểm sát nhân dân TỈNH KH kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nêu trên. Theo công văn đến ghi trên Quyết định kháng nghị của Tòa án nhân dân thành phố R là ngày 19/02/2020, tuy nhiên việc ký nhận theo sổ công văn của Viện kiểm sát nhân dân thành phố R ghi ngày 14/02/2020. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định kháng nghị còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Hội đồng xét xử xét:

Căn cứ nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Quang Tr; nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố R và diễn biến tại phiên tòa P thẩm cho thấy:

*** Về yêu cầu kháng cáo:**

[2.1]. Ông Ngô Quang Tr kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng. Căn cứ vào hồ sơ vụ án cho thấy,

ngày 16/10/2019, Tòa án nhân dân thành phố R đã thụ lý bổ sung và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (bút lục 76 và 77) đã đưa Văn phòng công chứng A vào tham gia tố tụng. Tại giai đoạn P thẩm cũng đã bổ sung công chứng viên tham gia tố tụng. Như vậy, Văn phòng công chứng A và công chứng viên đã đảm bảo quyền tham gia tố tụng theo quy định pháp luật.

[2.2]. Đối với ý kiến của ông Tr về việc không đưa Ủy ban nhân dân thành phố R vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Theo giấy cho nhà và đất ngày 19/6/1999 (viết tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền), ông Ngô D, bà Nguyễn Thị D và toàn bộ 05 người con cùng ký cho bà Ngô Hạnh L. Sau đó, Ủy ban nhân dân thành phố R đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 458148, số vào sổ cấp GCN: CH00721 ngày 19/7/2013 cho bà Ngô Hạnh L. Theo giấy chứng nhận này phần nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý không có phần chỉnh lý hạn chế bà L không được chuyển nhượng. Ngày 08/10/2018, bà Ngô Hạnh L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thứ ba là ông Nguyễn Công M và bà Võ Thị Kim C. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại thời điểm ký hợp đồng, Văn phòng công chứng A đã thực hiện công chứng việc chuyển nhượng là đúng theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có đăng ký biến động vào ngày 18/01/2019 với nội dung ... “ Bà Ngô Hạnh L, sinh năm 1967 được quyền sử dụng, chăm sóc nhà ở và thờ cúng ông bà không được bán hoặc sang nhượng cho người khác theo giấy cho nhà và đất được lập ngày 19/6/1999”..... Nội dung chỉnh lý này phát sinh sau ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng (08/10/2018) đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công M và bà Võ Thị Kim C. Căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật và đảm bảo được thực hiện. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố R phải chỉnh lý lại giấy chứng nhận không hạn chế bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người thứ ba ngay tình. Theo mục 2 phần II công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Đối với nội dung chỉnh lý này Tòa án không cần phải tuyên hủy một phần giấy chứng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố R vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

[2.3]. Đối với ý kiến ông Tr cho rằng Bản án sơ thẩm đánh giá tài sản tặng cho để thờ cúng nhưng công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng là không đúng : Theo phân tích tại mục 2.2 nêu trên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L ngày 19/7/2013 không có điều kiện hạn chế việc chuyển nhượng. Ngày 08/10/2018, Văn phòng công chứng A đã thực hiện công chứng việc chuyển nhượng là đúng theo quy định pháp luật. Việc nộp hồ sơ, xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có điều kiện hạn chế chuyển nhượng lỗi không phải của ông M, bà C. Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự: Người có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập với ông M, bà C làm ảnh hưởng đến tài sản

tặng cho để thờ cúng phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại (nếu có) bằng vụ kiện dân sự khác khi có đơn yêu cầu.

[2.4]. Việc ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2019/QĐXXST-DS ngày 06/12/2019, cùng một quyết định nhưng có hai nội dung. Đối với quyết định xét xử được tổng đạt cho ông Ngô Quang Tr không có Văn phòng công chứng A nhưng niêm yết quyết định cho bà Ngô Hạnh L lại có nội dung này. Hội đồng xét xử thấy rằng, thiếu sót này đã được khắc phục tại giai đoạn sơ thẩm và Văn phòng công chứng A vẫn được tham gia tố tụng, quyền và lợi ích hợp pháp vẫn được đảm bảo.

*** Về nội dung kháng nghị:**

[2.5]. Viện kiểm sát nhân dân thành phố R cho rằng: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp không đúng và thụ lý giải quyết yêu cầu không thuộc thẩm quyền. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo đơn yêu cầu độc lập ngày 07/10/2019 của ông M, bà C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 08/01/2018 và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26, diện tích 281,5m² tại phường C, thành phố R. Như vậy, đối tượng tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông M, bà C là hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Căn cứ Khoản 3 Điều 26 và điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu của ông M, bà C, Tòa án nhân dân thành phố R thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân thành phố R kháng nghị việc thụ lý giải quyết vụ án không đúng quan hệ tranh chấp và không thuộc thẩm quyền của Tòa án là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6]. Bản án cấp sơ thẩm không xem xét điều kiện hạn chế chuyển nhượng của Giấy tặng cho nhà đất ngày 19/6/1999 và không xem xét phân chính lý bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo phân tích tại mục 2.2 và 2.3 nêu trên thì việc ông M, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L là ngay tình. Việc tặng cho tài sản của cha mẹ và các anh em của bà L phải đảm bảo các quyền theo quy định pháp luật, trong đó có quyền định đoạt tài sản được cho. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có điều kiện hạn chế chuyển nhượng và đã được công chứng hợp pháp nên phải được công nhận hiệu lực của hợp đồng. Sau khi ký chuyển nhượng phát sinh nội dung chính lý hạn chế việc chuyển nhượng. Các chủ thể có lỗi dẫn đến việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng với người thứ ba ngay tình phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại (nếu có) bằng vụ kiện dân sự khác khi có đơn yêu cầu.

[2.7]. Cấp sơ thẩm không giải quyết về nghĩa vụ chi phí tố tụng theo quy định. Theo phiếu thu chi phí tố tụng ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố R đối với bà Võ Thị Kim C với số tiền 1.000.000 đồng. Tuy nhiên vấn đề này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự còn lại. Hội đồng xét xử P thẩm cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

[2.8]. Tại phần quyết định bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công M và bà Võ Thị Kim C là chưa phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử P phẩm sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử P thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Quang Tr, không chấp nhận kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân thành phố R, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Quang Tr kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự P thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 227, Điều 228, Điều 296 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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: Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Quang Tr; Không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố R, TỈNH KH; Sửa bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang Tr về việc “Tranh chấp di sản thừa kế” đối với thửa đất 234, tờ bản đồ số 26, diện tích 281,5m² tại tổ dân phố H, phường C, thành phố R, TỈNH KH.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8672, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2018, ký kết giữa bà Ngô Hạnh L với ông Nguyễn Công M và bà Võ Thị Kim C được công chứng tại Văn phòng công chứng A có hiệu lực.

Ông Nguyễn Công M và bà Võ Thị Kim C có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật mà không bị hạn chế bởi điều kiện bà Ngô Hạnh L không được bán hoặc sang nhượng cho người khác được ghi tại mục IV về nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, số phát hành BN 458148, số vào sổ cấp GCN: CH 00721 ngày 19/7/2013 được Ủy ban nhân dân thành phố R cấp cho bà Ngô Hạnh L.

3. Về án phí:

- Hoàn lại cho ông Ngô Quang Tr 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2018/0000521 ngày 16/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, TỈNH KH.

- Hoàn lại cho bà Võ Thị Kim C và ông Nguyễn Công M 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền

số: AA/2018/0000664 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, TỈNH KH.

- Bà Ngô Hạnh L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Ngô Quang Tr phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*) án phí dân sự P thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2018/0000886 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, TỈNH KH. Ông Tr đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông M, bà C chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Ông M, bà C đã nộp đủ chi phí tố tụng.

5. Quy định: Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện KSND TỈNH KH;
- TAND Tp.R;
- Chi cục THADS Tp.R;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn, văn phòng.

Võ Đình PH