

Bản án số: 128/2025/DS-PT

Ngày: 02 - 4 - 2025

“V/v: tranh chấp hợp đồng dân sự”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng

Ông Võ Thanh Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc: *“Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy một phần đăng ký biến động, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2024/DS-ST, ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2025/QĐ-PT ngày 20/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2025/QĐ-PT, ngày 11/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Lan P, sinh năm 1973; địa chỉ: Số E đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị Hồng T, sinh năm 1960 và ông Phạm T1, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Số G Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông T1: Ông Lê Văn N, sinh năm 1987; địa chỉ: Số B đường A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2.2. Bà Hồ Thị T2, sinh năm 1968; địa chỉ: Số D N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1986; địa chỉ: Số D N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2.3. Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1982 và ông Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Số G Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông N1: Ông Lê Văn N, sinh năm 1987; địa chỉ: Số B đường A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Địa chỉ: D P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Giấy ủy quyền số: 3343/GUQ-STNMT ngày 10/9/2024) - Địa chỉ: Số C T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L - Chức vụ: Trưởng bộ phận thống kê - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Giấy ủy quyền số: 07/GUQ-CNBMT ngày 29/5/2020) - Địa chỉ: Số B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Ông Lê Quang N2, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N2: Bà Trần Thị Lan P, sinh năm 1973; địa chỉ: Số E đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Ngân hàng TMCP Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn N3 - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1, Phòng G1; địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Văn phòng C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1946. Địa chỉ: Số A Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. Văn phòng C1.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N4 - Địa chỉ: Số B Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.7. Ông Ksor K1 (Trần Quang K2), sinh năm 1961; địa chỉ: Buôn P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.8. Ông Trần Quang H1, sinh năm 1963; địa chỉ: Số F Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.9. Bà Trần Thị Lan V, sinh năm 1966; địa chỉ: Số F B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.10. Bà Trần Thị Lan V1, sinh năm 1967; địa chỉ: Số G Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

(Tất cả những người liên quan đều vắng mặt).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Trần Thị Lan P và bị đơn bà Trần Thị Hồng T, ông Phạm T1 .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

- Về nguồn gốc đất: Bà Nguyễn Thị Lan P1 nghe cụ Ngô Thị M1 (mẹ của bà P1 là con gái út của cụ M1 và bị đơn bà T là chị gái của bà P1) kể lại, vào khoảng năm 1987 cụ M1 bán đất tại huyện K để đưa tiền cho chị T (bị đơn) mua đất tạo dựng tài sản để mẹ con sống gần nhau. Nên qua nhiều lần chuyển đổi thì đến năm 1993 cụ M1, bà P1 và bà T cùng ở tại địa chỉ 6 đường N (nguồn gốc đất là của bà T, nhưng do bà T cầm tiền của cụ M1 để mua đất, nhưng đến thời điểm đó các bên thỏa thuận không mua đất chỗ khác nữa mà bằng số tiền bà T đang quản lý sẽ có nghĩa vụ cắt phần cuối thửa 46 (hiện nay đang tranh chấp) cho cụ M1 và làm nhà cho cụ M1 và bà P1 ở, vì tại thời điểm này bà P1 đang đi học “còn nhỏ”. Vì vậy năm 1993, bà T làm nhà như đã thỏa thuận và mẹ con bà P1 đã chuyển vào ở cho đến năm 2010 thì cụ M1 mất. Trước khi chết cụ M1 có thể hiện nguyện vọng bằng miệng tài sản nêu trên tặng cho bà P1 nên giữa bà T và bà P1 có lập hợp đồng ngày 09/01/1994 và ngày 03/5/2008 (lập trên một tờ giấy ô li nhỏ viết hai mặt, hợp đồng ngày 09/01/1994 là do ông T1 viết, hợp đồng ngày 03/5/2008 là do bà T viết) được các bên thống nhất viết, ký biên bản và bà T trực tiếp đến UBND phường T ký đóng dấu về đưa lại cho bà P1.

Lý do lập hai hợp đồng vì, theo hợp đồng ngày 09/01/1994 chỉ có 30m² (ngang 5m x dài 6m), nhưng quá trình sử dụng phát hiện đất thiếu so với thỏa thuận ban đầu nên ngày 03/5/2008 vợ chồng bà T viết tiếp tặng cho thêm bà P1 26m² (ngang 5m x dài 5.2m) diện tích bổ sung là công trình phụ cụ M1 đang quản lý. (Việc vợ chồng bà T viết giấy tặng cho bà P1 là do mẹ nói mẹ cho bà P1 nhưng sợ các anh chị em sau này mâu thuẫn nên thay vì viết giấy cho cụ M1 thì viết trực tiếp cho bà P1).

Toàn bộ diện tích 56m² của thửa đất số 46 tờ bản đồ 05 tại địa chỉ phường T, thành phố B tỉnh Đắk Lắk bà P1 quản lý từ năm 1994 nhưng vì nhà đã xuống cấp chưa sửa được nên bà P1 khóa cửa để qua nhà anh trai ở nhờ. Khi biết bà H chuyển nhượng đất cho bà T2 nên bà P1 phát sinh tranh chấp. Hiện trạng tài sản từ trước đến nay vẫn vậy bà P1 không xây dựng coi nói thêm. Việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSD đất ban đầu cũng như các lần chỉnh lý biến động của hộ bà T, bà P1 không biết.

Nay bà Trần Thị Lan P yêu cầu:

1. Công nhận hợp đồng tặng cho ngày 09/01/1994 và phụ lục bổ sung hợp đồng ngày 03/5/2008 giữa ông Phạm T1, bà Trần Thị Hồng T với bà Trần Thị Lan P có hiệu lực pháp luật và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 56m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị Lan P.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CM 331739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/3/2018 (Thửa đất số 46 tờ bản đồ 05 tại địa chỉ phường T, thành phố B tỉnh Đắk Lắk) cho bà Phạm Thị Thu H và Nguyễn Trọng N1.

3. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị Hồng T cho bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Trọng N1 số 46/2017/HĐTA ngày 05/10/2017 được lập tại Văn phòng C, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017 vô hiệu một phần (phần diện tích 56m²).

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001883, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/02/2020 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ 05 giữa bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Trọng N1 cho bà Hồ Thị T2 vô hiệu một phần.

5. Hủy bỏ nội dung phần đăng ký biến động “Chuyển nhượng cho bà Hồ Thị T2 – Sinh năm: 1968, CMND số 241215381, địa chỉ thường trú phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo hồ số số 411976.CN.004 ngày 20/02/2020” tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CM 331739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/3/2018.

Về giá trị thẩm định, định giá tài sản bà P không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Trần Thị Lan P là người đại diện theo ủy quyền cho ông N2 xác định tài sản trên không liên quan đến ông N2.

2. Bị đơn trình bày:

- Bà Trần Thị Hồng T và ông Phạm T1 trình bày:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 46, tờ bản đồ 05, diện tích 405,2m² tại phường T, thành phố B có nguồn gốc là đất của Liên hiệp các Xí nghiệp cao su. Năm 1981 vợ chồng bà T, ông T1 được Liên hiệp phân cho phần đất này để ở. Đến năm 2004 Công ty cao su thông báo cho những người đang sinh sống tại khu vực này đi làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và gia đình bà T, ông T1 đã đi kê khai đăng ký và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 1992 bà T đã đón mẹ là cụ M1 và bà Lan P (là em gái) đến ở cùng nhà với nhà bà T. Bà T đã nuôi dưỡng mẹ và bà P. Phần đất và tài sản trên đất của thửa đất của bà T ở tại địa chỉ số F N có diện tích 405,2 m² là tài sản hợp pháp của cả gia đình bà đã có từ năm 1982, không liên quan gì đến cụ M1 và bà P. Do thương em nên bà T có hứa cho đất và lập hợp đồng tặng cho cụ thể: Vào ngày 09/01/1994 vợ chồng bà T, ông T1 có viết giấy tay tặng cho bà Trần Thị Lan Phương diện T4 30m² trên đất đã có một căn nhà xây có gác (Giấy cho quyền sở hữu đất nhà ở có xác nhận của UBND phường T). Ngày 03/5/2008, vợ chồng bà T, ông T1 có viết giấy tặng cho bổ sung bà T diện tích 25m² liền kề với phần diện tích 30m² trong thửa đất số 46, tờ bản đồ 05 tại phường T, thành phố B như nguyên đơn cung cấp là đúng. Sau khi cụ M1 chết, bà P là em trong gia đình nhưng hỗn láo, mâu thuẫn nên bà T thay đổi không cho nữa. Đến nay diện tích đất nhà kho không ai ở và vẫn thuộc quyền quản lý của bà T cho đến khi tặng cho con gái là Phạm Thị Thu H. (Toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp là do gia đình bà T, ông T1 xây dựng bằng tiền của gia đình chứ không như ý kiến trình bày của bà P).

Đến ngày 13/11/2017 vợ chồng bà T, ông T1 đã tặng cho con gái là Phạm Thị Thu H và con rể là Nguyễn Trọng N1 toàn bộ tài sản trên đất và thửa đất nêu trên. Ngày 23/3/2018 bà H làm thủ tục cấp đổi bìa mới và đến ngày 20/02/2020 vợ chồng bà H, ông N1 chuyển nhượng thửa đất 46 cho bà T2, các bên đã bàn giao tài sản trên thực địa. Vì vậy bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về giá trị thẩm định, định giá tài sản bà T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Phạm T1 đồng ý với lời trình bày của bà Trần Thị Hồng T và không có ý kiến bổ sung thêm.

- Bà Hồ Thị T2 trình bày:

Ngày 20/02/2020 bà T2 nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Trọng N1 toàn bộ thửa đất số 46, tờ bản đồ 05, diện tích 405,2m² tại phường T, thành phố B và tài sản trên đất giá trị 03 tỷ đồng.

Khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ mốc giới và xác định đất không có ai tranh chấp, trên đất không có nội dung có người thứ ba đang quản lý sử dụng. Sau khi chỉnh lý biến động đất mang tên bà T2 thì bà cho người khác thuê trong vòng 06 tháng, sau 06 tháng bà T2 không cho thuê nữa mà lấy lại mục đích xây nhà mới nên bà có thuê máy ủi đến san lấp mặt bằng thì bị bà P ngăn cản cho rằng đất là của bà Trần Thị Lan P đồng thời khởi kiện tại Tòa án như hiện nay.

Quan điểm của bà T2: Không đồng ý việc nguyên đơn khởi kiện 01 phần đất bà nhận chuyển nhượng từ bà H, ông N1. Hợp đồng và thủ tục đúng quy định pháp luật, giá trị chuyển nhượng đã hoàn thành.

Việc các anh chị em nhà bà P và bà T tranh chấp không liên quan gì đến bà T2 vì bà mua ngay tình. Đề nghị Tòa bảo vệ quyền lợi cho bà. Tài sản này là của một mình bà không liên quan đến các thành viên khác trong gia đình.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Trọng Nghĩa L1 bà Trần Thị Hồng T trình bày:

Ngày 13/11/2017 bà T là mẹ đã tặng cho vợ chồng bà H, ông N1 toàn bộ thửa đất số 46, tờ bản đồ 05, diện tích 405,2m² tại phường T, thành phố B. Đến ngày 23/3/2018, bà H làm thủ tục cấp đổi bìa mới. Ngày 20/02/2020 vợ chồng bà H, ông N1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà T2, sau khi chuyển nhượng đã giao tài sản cho bà T2 quản lý và sử dụng.

Toàn bộ thủ tục đã thực hiện đúng quy định pháp luật nên bà H, ông N1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay, bà không phát sinh tranh chấp và không khởi kiện độc lập, khởi kiện phản tố đối với nguyên đơn và bị đơn.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày:

Sau khi kiểm tra hồ sơ tặng cho, cấp đổi, chuyển quyền sử dụng đất của thửa đất số 46, tờ bản đồ 05, diện tích 405,2m² tại phường T, thành phố B; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đều đã thực hiện đúng theo quy định pháp Luật Đất đai cũng như Nghị định 43/2024/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

- Văn phòng C trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau khi xem xét hồ sơ công chứng Văn phòng C xác định đã thực hiện đúng quy định pháp luật nên từ chối tham gia tố tụng và xin được vắng mặt tại Tòa.

- Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 18/02/2020, ông Nguyễn Trọng N1, bà Phạm Thị Thu H và bà Hồ Thị T2 có đến Văn phòng C1 để công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 331739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/3/2018.

Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng chuyển nhượng, điều khoản về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán, ... và sau khi kiểm tra hồ sơ liên quan, Văn phòng C1 đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký tên vào hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng thì Văn phòng C1 đã trả toàn bộ hồ sơ cho các bên theo quy định.

Nay bà Trần Thị Lan P khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H2, ông Nguyễn Trọng N1 với bà Hồ Thị T2 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 18/02/2020, Văn phòng công chứng không đồng ý, Văn phòng C1 đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án cho được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, đối chất của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên tòa án xét xử.

- Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Ngày 24/02/2020 bà Hồ Thị T2 ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/4152171/HĐTD để vay số tiền 4.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 240 tháng, kể từ ngày 02/4/2021 đến ngày 02/4/2041, khoản vay nói trên được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2020/4152171/HĐTC ngày 24/02/2020 ký kết giữa bên thế chấp là bà Hồ Thị T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1, đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 5, diện tích 405,2m² tại phường T, thành phố B.

- Ông Ksor K1 (Trần Quang K2), ông Trần Quang H1, bà Trần Thị Lan V, bà Trần Thị Lan V1 trình bày:

Các ông bà đều là anh chị em ruột của nguyên đơn bà Trần Thị Lan P và bị đơn bà Trần Thị Hồng T, các ông bà không có ý kiến gì về tài sản các bên tranh chấp. Mọi nội dung thống nhất như biên bản họp gia đình ngày 15/3/2020, cụ thể phần đất đang tranh chấp giữa bà P với ông T1, bà T là phần đất của cụ Ngô Thị M1 (mẹ của ông bà) để lại cho bà P là em út trong gia đình, trước đây cụ M1 và bà P sinh sống tại căn nhà này, việc ông T1, bà P viết giấy tặng cho bà P là để tránh việc tranh chấp về sau. Nay đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2024/DS-ST, ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buon Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 46, Điều 48, Điều 49 và Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 122 Luật Nhà ở;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Lan P đối với:

+ Công nhận hợp đồng tặng cho ngày 09/01/1994 và phụ lục bổ sung hợp đồng ngày 03/5/2008 giữa ông Phạm T1, bà Trần Thị Hồng T với bà Trần Thị Lan P có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông Phạm T1 và bà Trần Thị Hồng T có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị đất và tài sản trên đất cho bà Trần Thị Lan P số tiền là 410.000.000 đồng (Bốn trăm mười triệu đồng).

+ Bà Trần Thị Lan P có nghĩa vụ giao cho bà Hồ Thị T2 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 55,5m² là một phần của thửa đất số 46 tờ bản đồ 05 tại địa chỉ phường T, thành phố B tỉnh Đắk Lắk có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 31 và thửa 47; Phía Nam giáp đường mương nước; Phía Đông giáp phần còn lại của thửa 46; Phía Tây giáp thửa 32 và thửa 44.

(Kết cấu nhà cấp 4, móng đá hộc, tường xây gạch không tô trát, nền láng xi măng, cửa gỗ, mái lợp tôn thiếc).

[2] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Trần Thị Lan P đối với đề nghị tuyên:

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị Hồng T cho bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Trọng N1 số 46/2017/HĐTA ngày 05/10/2017 được lập tại Văn phòng C, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017 vô hiệu một phần (phần diện tích 56m²).

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001883, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/02/2020 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ 05 giữa bà Phạm Thị Thu H và ông Nguyễn Trọng N1 cho bà Hồ Thị T2 vô hiệu một phần.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CM 331739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/3/2018 (Thửa đất số 46 tờ bản đồ 05 tại địa chỉ phường T, thành phố B tỉnh Đắk Lắk) cho bà Phạm Thị Thu H và Nguyễn Trọng N1.

+ Hủy bỏ nội dung phần đăng ký biến động “Chuyển nhượng cho bà Hồ Thị T2, sinh năm: 1968, CMND số 241215381, địa chỉ thường trú phường K, thành phố

B, tỉnh Đắk Lắk theo hồ số số 41/1976.CN.004 ngày 20/02/2020” tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CM 331739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/3/2018.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/9/2024, bị đơn bà Trần Thị Hồng T, ông Phạm T1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2024/DS - ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 24/9/2024, nguyên đơn bà Trần Thị Lan P có đơn kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2024/DS - ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được tặng cho và giao nhà, đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng, nguyên đơn không đồng ý nhận giá trị bằng tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Lan P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Hồng T, ông Phạm Tăng G nguyên yêu cầu kháng cáo và ông Nguyễn Đức K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị T2 vẫn nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm do có phát sinh tình tiết mới và không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Lan P, bị đơn bà Trần Thị Hồng T, ông Phạm T1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Lan P và bị đơn bà Trần Thị Hồng T, ông Phạm T1 làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên phải xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với nội dung liên quan đến yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự, thì thấy:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/3/2025, Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh B1 – Phòng G1 đã có văn bản trình bày là đến nay thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 331739 liên quan đến diện tích đất mà các đương sự đang tranh chấp trong vụ án không còn thể chấp tại Ngân hàng này nữa. Ngân hàng đã giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 331739 cho bà Hồ Thị T2.

Tại biên bản xác minh ngày 02/4/2025 tại Ngân hàng TMCP Á – chi nhánh Đ1, đại diện ngân hàng TMCP Á – chi nhánh Đ1 cho biết hiện nay tài sản là thửa đất số 46 tờ bản đồ 05 tại địa chỉ phường T, thành phố B tỉnh Đắk Lắk, chủ sử dụng đất là bà Hồ Thị T2, sinh năm: 1968, CMND số 241215381, địa chỉ thường trú phường Xuân, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 331739 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á - chi nhánh Đ1 để đảm bảo cho khoản vay 3.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số DAL.CN.31.311.024 giữa bên cấp tín dụng là Ngân hàng và bên được cấp tín dụng là anh Nguyễn Đức K, sinh năm 1986 (con trai của bà T2), trú tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đây là tình tiết mới phát sinh sau phiên toà sơ thẩm, mà Ngân hàng TMCP Á – chi nhánh Đ1 và anh Nguyễn Đức K chưa được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do vậy, để giải quyết triệt để vụ án và để Ngân hàng TMCP Á – chi nhánh Đ1 và anh Nguyễn Đức K bảo vệ quyền lợi của mình thì cần phải đưa Ngân hàng này và anh K vào tham gia tố tụng.

Xét thấy về tình tiết mới phát sinh này, Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[3]. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Lan P về việc bà không đồng ý nhận lại giá trị đất bằng khoản tiền mặt và yêu cầu được nhận lại tài sản là nhà và đất; Bị đơn đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng như ý kiến đã trình bày của các bên đương sự tại phiên toà phúc thẩm, như đã nhận định ở trên là do hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 250/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết và sẽ được tiếp tục xem xét giải quyết trong quá trình Toà án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi vụ án được thụ lý, giải quyết lại.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà Trần Thị Lan P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn ông Phạm T1, bà Trần Thị Hồng T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Lan P.
- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm T1, bà Trần Thị Hồng T.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Lan P 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Trần Thị Lan P đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013901, ngày 22/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

-VKSND tỉnh Đắk Lắk;

-TAND TP BMT;

-CCTHADS TP. BMT;

-Các đương sự;

-.....

-Lưu.

(đã ký)

Y Phi Kbuôr