

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: **268/2024/DS-PT**
Ngày 28 - 8 - 2024

V/v 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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huồn và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Mai - 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 28 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2024/TLPT-DS ngày 02/7/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của người giám hộ của nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh Đ và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DSST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2024/QĐ-PT ngày 16/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2024/QĐ-PT ngày 06/8/2024 và Thông báo chuyển lịch phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 11/2024/TB-TA ngày 16/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Cảnh B, sinh năm 1958 (có mặt).

Người giám hộ cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Cảnh Đ, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 96/4 đường H, phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Cảnh B: Bà Trần Thị Phương L - Trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Địa chỉ: Số 39 đường L, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk

2. Bị đơn:

+ Anh Nguyễn Ngô Hoài B, sinh năm 1989 (có mặt).

+ Anh Nguyễn Ngô Hoài N, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngô Hoài N: Bà Ngô Thi B, sinh năm 1963 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 96/4 đường H, phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk.

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

+ Văn phòng công chứng B (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 121-123 đường Y phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Công ty cổ phần viễn thông di động Vietnammobile (vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà K, số 07, đường B, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

+ Chị Ngô Hoài T, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 96/4 đường H, phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch C

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hoài T (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 2, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Người giám hộ của nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh Đ

5. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người giám hộ cho nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh Đ trình bày:*

Ông Nguyễn Cảnh B bị bệnh tâm thần từ nhỏ. Năm 1989 bố ông là Nguyễn Cảnh T cho ông B một căn nhà cấp 4 và 500 m² diện tích đất vườn và thổ cư (có giấy viết tay cam đoan cho đất nhà) tại phường T, thành phố C, việc sử dụng đất ổn định không tranh chấp. Năm 2019 ông Nguyễn Cảnh Đ được cử là người giám hộ cho anh trai là ông Nguyễn Cảnh B (theo trích lục giám hộ số 490/2019/TLGH-BS, do UBND phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/10/2019). Ngày 17/2/2020 ông B được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 352359, thửa số 197, tờ bản đồ số 12, diện tích 380,9 m² (trong đó 300m² đất thổ cư). Phần diện tích đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ).

Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, ông Đ đã thực hiện thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận và chuyển nhượng, cụ thể như sau:

Thửa thứ nhất, diện tích đất 96,1m², thuộc thửa số 299, tờ bản đồ số 12, Giấy CNQSSĐĐ số CT 373569, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk

cấp ngày 03/3/2020. Đến ngày 04/3/2020 ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho anh Trương Văn Đ, hợp đồng được công chứng tại Văn Phòng công chứng Đ. Trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng nhưng thực tế là 970.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng và chuyển quyền sử dụng, ông Đ không giao tiền cho ông Đ. Rất nhiều lần ông Đ đề nghị ông Đ thanh toán tiền nhưng ông Đ nói giao tiền cho vợ ông Đ là bà Ngô Thi B. Khi cần tiền chữa bệnh và chăm sóc cho ông B, ông Đ đã yêu cầu bà B đưa lại tiền bán đất của ông B nhưng bà B cương quyết không giao nên dẫn đến mâu thuẫn vợ chồng từ nhiều năm nay. Ông Đ cho rằng, ông Đ không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất của ông B cho ông Đ (là người giám hộ) mà giao cho bà B số tiền này là không đúng, dẫn đến việc ông B không được hưởng từ số tiền chuyển nhượng đất của mình để chăm sóc sức khỏe và chữa bệnh cho bản thân.

Thửa thứ hai, diện tích đất 284,8m² có GCNQSDĐ số CT 373570, thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 12. Thửa đất này tiếp tục được tách thành 02 thửa gồm thửa đất số 301, diện tích 127,3m² và thửa đất số 302, diện tích 157,5m². Sau đó chuyển nhượng các thửa đất này cho 02 người con của ông Đ và bà Ngô Thi B, lý do tách thửa và chuyển nhượng như sau:

Bà Ngô Thi B bàn với ông Đ chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 300 của ông B cho 02 con là anh Nguyễn Ngô Hoài N và anh Nguyễn Ngô Hoài B, mục đích là vì ông B bị bệnh tâm thần nặng và hiện có tuổi, sức yếu không biết sống chết khi nào, để tránh sau này tài sản phải chia thừa kế cho nhiều người và hứa chữa trị, chăm lo sức khỏe cho ông B. Do đó, ông Đ đã đồng ý làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng mà các bên không có tiền bạc mua bán gì. Cụ thể:

Hợp đồng số 12/2020/HĐCN ngày 30/3/2020 được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng B, theo đó chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngô Hoài B diện tích 127,3 m² có GCNQSDĐ số CT 373570, thửa 301, tờ số 12, với số tiền ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng;

Hợp đồng số 30/2020/HĐCN ngày 06/7/2020 được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng B, theo đó chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngô Hoài N diện tích 157,5 m² có GCNQSDĐ số 469048, cấp ngày 7/4/2020, thửa số 302, tờ số 12, với số tiền ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng.

Khi ông B bệnh cần tiền chữa trị, thuốc men, chăm lo sức khỏe, rất nhiều lần ông Đ yêu cầu bà B và các con đưa tiền thì bà B không đưa, còn anh N, anh B nói rằng thửa đất đã sang tên rồi là quyền của họ, không có tiền bạc gì hết và hiện nay đang có ý định chuyển nhượng các thửa đất này cho người khác. Như vậy, ông B là người có tài sản (quyền sử dụng đất), giờ lại trắng tay và không nhà ở, hiện bị bệnh không có tiền để chữa trị, chăm lo sức khỏe. Bản thân ông Đ là người giám hộ đã không làm tròn trách nhiệm, thực hiện chuyển nhượng đất của ông B cho chính các con của mình, không vì mục đích của người được giám hộ, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông B.

Hiện nay ông Đ và bà Ngô Thi B đã ly hôn theo Quyết định số 18/QĐTTLH ngày 22/3/1997. Sau khi ly hôn ông Đ và bà B vẫn chung sống với nhau tại địa chỉ số 78/4 đường H, phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk.

Trước đây, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02868, quyền số 03 PT/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 4/3/2020 cho ông Trương Văn Đ. Ông Đ rút yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng này nữa.

Ông Nguyễn Cảnh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2020/HĐCN ngày 30/3/2020 do Văn Phòng công chứng B chứng nhận (số công chứng 0253, quyền số 07 PT/CC-SCC/HĐGD) cho anh Nguyễn Ngô Hoài B;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30/2020/HĐCN ngày 06/7/2020 do Văn Phòng công chứng B chứng nhận (số công chứng 1513, quyền số 03 PT/CC-SCC/HĐGD) cho anh Nguyễn Ngô Hoài N.

*** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn anh Nguyễn Ngô Hoài B trình bày:**
 Ngày 30/3/2020 anh B và ông Nguyễn Cảnh Đ đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2020/HĐCN đối với thửa đất số 301 (tách từ thửa 300), tờ bản đồ số 12, diện tích 127,3 m² (trong đó 120 m² đất ở, 7,3 m² đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ thửa đất phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk. Số tiền ghi trong hợp đồng mua bán là 150.000.000 đồng. Số tiền này anh B đã giao cho ông Đ nhưng vì là cha con nên không lập biên bản giao nhận và khi giao nhận tiền xong thì hai bên mới ra công chứng ký chuyển nhượng. Ngày 7/4/2020 anh B được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469047. Sau đó anh B tặng cho bà Ngô Thi B (là mẹ anh B), ngày 06/6/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C chỉnh lý biến động sang tên bà Ngô Thi B. Đến ngày 09/6/2022 bà Ngô Thi B lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho anh B và bà Ngô Hoài T. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà Ngô Hoài T đứng tên và đồng sở hữu là anh B. Ông Đ và bà B ly hôn năm 1997 tuy nhiên vẫn chung sống với nhau như vợ chồng từ khi ly hôn cho đến nay và có thêm 02 người con là anh Nguyễn Ngô Hoài N sinh năm 2001 và Nguyễn Ngô Hoàng N, sinh năm 2008. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ và an B thì anh B không đồng ý.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn anh Nguyễn Ngô Hoài N trình bày:**
 Ngày 06/7/2020 anh N và ông Nguyễn Cảnh Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30/2020/HĐCN đối với thửa đất số 302 (tách từ thửa 300), tờ bản đồ số 12, diện tích 157,5 m², địa chỉ phường Tự An, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk. Số tiền ghi trong Hợp đồng mua bán là 100.000.000 đồng. Số tiền này anh N đã giao cho ông Đ nhưng vì là cha con nên không lập biên bản giao nhận và khi giao nhận tiền xong thì hai bên mới ra công chứng ký chuyển nhượng. Sau đó, anh N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột đăng ký biến động ngày 10/6/2020 sang tên anh N. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này anh N đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch K để vay số tiền 400.000.000 đồng. Ông Đ và bà B ly hôn từ năm 1997 nhưng vẫn chung sống với nhau như vợ chồng từ khi

ly hôn cho đến nay. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ và anh N thì anh N không đồng ý.

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

- **Bà Ngô Thị B trình bày:** Bà B và ông Nguyễn Cảnh Đ đã ly hôn từ năm 1997. Sau khi ly hôn bà B và ông Đ vẫn chung sống như vợ chồng và có 02 người con là Nguyễn Ngô Hoài N và Nguyễn Ngô Hoàng N. Bà B bàn với ông Đ chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 300 của ông B cho 02 con Nguyễn Ngô Hoài N và Nguyễn Ngô Hoài B, mục đích là bán cho 02 con để ra sổ, còn phần chữa trị hay đau ốm của ông B thì bà B sẽ lo khi xảy ra với trách nhiệm là dâu con. Do đó, ông Đ đã đồng ý làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng thửa 301 cho anh B và thửa 302 cho anh N. Bà B không có liên quan đến tiền bạc chuyển nhượng mua bán đất giữa ông Đ với anh N, anh B. Nay ông Đ khởi kiện, bà B hoàn toàn không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo pháp luật.

- **Đại diện Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch C trình bày:** Ngày 28/7/2021 Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch C cho anh Nguyễn Ngô Hoài N vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 11,5%. Tài sản đảm bảo khoản vay là thửa đất số 302, tờ bản đồ số 12 diện tích 157,5 m² tọa lạc tại phường T, TP. C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469048 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/4/2020, được chính lý sang tên anh N ngày 10/6/2020. Nay ông Nguyễn Cảnh Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên Ngân hàng không đồng ý, vì thửa đất trên đã bảo đảm nợ vay cho ngân hàng.

- **Chị Ngô Hoài T trình bày:** Ngày 26/5/2022 chị T ký hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Ngô Hoài B mua diện tích đất 60 m², thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12 diện tích 127,3 m² tọa lạc tại phường T, TP. C với giá 900.000.000 đồng. Ngày 9/6/2022 các bên ra phòng công chứng chứng nhận việc chuyển nhượng đất, chị T và anh B thỏa thuận cùng chung quyền sử dụng diện tích đất 127,3 m² (trong đó diện tích của chị T là 60 m²). Ngày 28/6/2022 chị T và anh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị T đã nhận đất và trên đất có 02 phòng trọ, chị T và gia đình đã sinh sống ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai. Nay ông Nguyễn Cảnh Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì chị T không đồng ý.

- **Công ty Cổ phần viễn thông di động Vietnammobile trình bày:** Ngày 01/6/2006 Công ty ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông Nguyễn Cảnh Đ để lắp đặt trạm phát sóng, việc ký thuê mặt bằng theo đúng quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất đề nghị Tòa án xem xét để công ty tiếp tục thuê mặt bằng và chủ sở hữu đất nơi trạm thông tin di động theo phán quyết của Tòa án và tôn trọng hợp đồng đến khi hợp đồng hết hiệu lực.

Đối với văn phòng công chứng B, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DSST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

“Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 122, 124, 139, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 188 Luật đất đai; Điều 12 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Cảnh B (người giám hộ là ông Nguyễn Cảnh Đ) về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2020/HĐCN ngày 30/3/2020 do Văn Phòng công chứng B chứng nhận giữa ông Nguyễn Cảnh B (người giám hộ ông Nguyễn Cảnh Đ) và ông Nguyễn Ngô Hoài B thừa đất số 301; Tờ bản đồ số 12, diện tích 127,3m² tại phường T, Tp C, tỉnh Đắk Lắk và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30/2020/HĐCN ngày 06/7/2020 do Văn Phòng công chứng B chứng nhận giữa Nguyễn Cảnh B (người giám hộ ông Nguyễn Cảnh Đ) và ông Nguyễn Ngô Hoài N Thừa đất số 302; Tờ bản đồ số 12, diện tích 157,5m² tại phường T, Tp C, tỉnh Đắk Lắk”.

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

Ngày 10/5/2024 ông Nguyễn Cảnh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/6/2024 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 478/QĐKNPT-VKS-DS, nội dung kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đ, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định, ông Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

theo quy định của pháp luật và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của người giám hộ của nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh Đ và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất 297, tờ bản đồ số 12, diện tích 380,9 m², địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc do ông Nguyễn Cảnh B nhận tặng cho từ cụ ông Nguyễn Cảnh T vào năm 1989. Sau khi được tặng cho, ông B được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 352359 ngày 17/02/2020. Ông B bị Tòa án nhân dân Buôn Ma Thuột tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự tại Quyết định số 43/2019/QĐST-VDS ngày 27/9/2019. Ông Nguyễn Cảnh Đ (em trai ruột của ông Đ) được cử làm người giám hộ cho ông B theo trích lục số 02/2019/TLGH ngày 01/10/2019 của UBND phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk. Anh Nguyễn Ngô Hoài B được công nhận là người giám sát người giám hộ ông Nguyễn Cảnh Đ theo Quyết định số 263/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Cảnh Đ đã tách thửa đất số 297 thành 03 thửa là thửa đất số 299, thửa đất số 301 và thửa đất số 302 và chuyển nhượng các thửa đất này cho ông Trương Văn Đ, anh Nguyễn Ngô Hoài B và anh Nguyễn Ngô Hoài N, cụ thể:

[2.1]. Thửa đất số 299, diện tích 96,1 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 373569 ngày 03/3/2020: Ông Nguyễn Cảnh B, ông Nguyễn Cảnh Đ đã chuyển nhượng cho ông Trương Văn Đ vào ngày 04/3/2020, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn Phòng công chứng Đ. Thửa đất này ông Đ đã rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[2.2]. Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 12, diện tích 127,3m², địa chỉ phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 373570 ngày 03/3/2020: Ông Nguyễn Cảnh B, ông Nguyễn Cảnh Đ chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngô Hoài B với giá 150.000.000 đồng. Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/2020/HĐCN ngày 30/3/2020, được công chứng tại Văn Phòng công chứng Đ. Ngày 07/4/2020 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469047 cho anh Nguyễn Ngô Hoài B. Sau đó, anh B tặng cho thửa đất này cho bà Ngô Thi B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột xác nhận chỉnh lý ngày 06/6/2022. Đến ngày 09/6/2022 bà Ngô Thi B chuyển nhượng thửa đất này cho anh Nguyễn Ngô Hoài B và chị Ngô Hoài T, trong đó chị T nhận chuyển nhượng 60 m². Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng P, đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 230868 ngày 28/6/2022, đứng tên chị Ngô Hoài T (anh B và chị T thoả thuận chị T đứng tên trên giấy chứng nhận).

[2.2.1]. Về việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Cảnh B, ông Nguyễn Cảnh Đ và anh Nguyễn Ngô Hoài B: Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Cảnh Đ trình bày ông Đ và bà B bàn bạc với nhau chuyển thửa đất số 300 (sau này tách

thành thửa đất số 301 và 302) cho hai con là anh Nguyễn Ngô Hoài N và anh Nguyễn Ngô Hoài B để tránh sau này phải chia thừa kế cho nhiều người, chứ không có tiền bạc mua bán gì. Bà Ngô Thi B trình bày, bà B có bàn bạc với ông Đ về việc chuyển thửa đất này cho hai con, phần chữa trị hay ốm đau của ông B thì bà B sẽ lo. Anh Nguyễn Ngô Hoài B trình bày anh nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá 150.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho ông Đ, nhưng vì là cha con nên không lập giấy biên nhận, anh B cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc anh B đã giao đủ tiền cho ông Đ. Và ông Đ cũng không thừa nhận đã nhận tiền của anh B. Như vậy, có căn cứ cho rằng, việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ, ông Đ với anh B là không có thật. Hơn nữa, trong giao dịch này, ông Đ là người giám hộ của ông B còn anh B là người giám sát việc giám hộ, các đương sự thoả thuận chuyển nhượng đất cho nhau nhưng không nhằm vì lợi ích của người giám hộ là trái với quy định tại khoản 1 Điều 59 Bộ luật Dân sự.

Tại khoản 1 Điều 59 Bộ luật Dân sự quy định về quản lý tài sản của người được giám hộ như sau:

“1.

Việc bán, trao đổi, cho thuê, cho mượn, cho vay, cầm cố, thế chấp, đặt cọc và giao dịch dân sự khác đối với tài sản có giá trị lớn của người được giám hộ phải được sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ.

Người giám hộ không được đem tài sản của người được giám hộ tặng cho người khác. Các giao dịch dân sự giữa người giám hộ và người được giám hộ có liên quan đến tài sản của người được giám hộ đều vô hiệu, trừ trường hợp giao dịch được thực hiện vì lợi ích của người được giám hộ và có sự đồng ý của người giám sát việc giám hộ.”.

Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020 giữa ông Đ, ông Đ với anh B vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vô hiệu do giả tạo theo Điều 123, 124 Bộ luật Dân sự.

[2.2.2]. Về việc chuyển nhượng đất giữa bà Ngô Thi B với anh Nguyễn Ngô Hoài B và chị Ngô Hoài T: Như đã phân tích ở trên, anh B có được quyền sử dụng đất từ giao dịch trái pháp luật, sau đó tặng cho thửa đất lại cho bà Ngô Thi B là vợ đã ly hôn với ông Đ nhưng vẫn chung sống như vợ chồng với nhau, đồng thời là mẹ của anh B. Sau đó bà B lại chuyển nhượng lại cho anh B và chị Ngô Hoài T. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2022 giữa bên đặt cọc chị Ngô Hoài T, bên nhận đặt cọc anh Nguyễn Ngô Hoài B thể hiện chị T đặt cọc số tiền 355.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 60 m² đất thuộc thửa đất số 301 với giá 900.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà B, anh B, chị T đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh chị T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 900.000.000 đồng cho bà B.

Chị Ngô Hoài T trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất, chị T nhận đất, trên đất có 02 phòng trọ, gia đình chị T đã sinh sống ổn định cho đến nay. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023 của TAND thành phố C thể hiện trên thửa đất số 301 có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 86,92 m², có kết cấu móng đá học, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch 40X40, trần thạch cao; mái hiên che

khung sắt, nền sân lát gạch 40X40, diện tích 29,92 m². Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ, phần diện tích đất 60 m² chị T nhận chuyển nhượng nằm ở vị trí nào của thửa đất? căn nhà cấp 4, mái che và sân do ai tạo lập, tạo lập vào thời gian nào, nằm trên phần diện tích đất 60 m² chị T nhận chuyển nhượng hay trên phần diện tích đất còn lại của anh B? Thực tế hiện nay chị T có quản lý, sử dụng và sinh sống trên căn nhà và diện tích đất đã nhận chuyển nhượng không. Do vậy, chưa có căn cứ để xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với chị T, anh B. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[2.3]. Thửa đất số 302, tờ bản đồ số 12, diện tích 157,5m², địa chỉ phường T, thành phố C, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469048 ngày 07/4/2020.

Ông Nguyễn Cảnh B và ông Nguyễn Cảnh Đ chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngô Hoài N thửa đất này với giá 100.000.000 đồng. Hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 30/2020/HĐCN ngày 06/7/2020, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B. Ngày 10/6/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột đăng ký biến động sang tên anh Nguyễn Ngô Hoài N. Ngày 28/7/2021 anh N ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 0920/21PGDCQ/HĐTD với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch C để vay 400.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay này, anh N đã thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất 302 cho Ngân hàng, hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0920/21PGDCQ/HĐBĐ ngày 28/7/2021. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng B và đăng ký việc thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột ngày 23/7/2020.

[2.3.1]. Về việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Cảnh B, ông Nguyễn Cảnh Đ và anh Nguyễn Ngô Hoài N: Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Cảnh Đ trình bày ông Đ và bà B bàn bạc với nhau chuyển thửa đất số 300 (sau này tách thành thửa đất số 301 và 302) cho hai con là anh Nguyễn Ngô Hoài N và anh Nguyễn Ngô Hoài B để tránh sau này phải chia thừa kế cho nhiều người, chứ không có tiền bạc mua bán gì. Bà Ngô Thi B trình bày, bà B có bàn bạc với ông Đ về việc chuyển thửa đất này cho hai con, phần chữa trị hay ốm đau của ông B thì bà B sẽ lo. Anh Nguyễn Ngô Hoài N trình bày anh nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá 100.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho ông Đ, nhưng vì là cha con nên không lập giấy biên nhận, anh Bảo cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc anh N đã giao đủ tiền cho ông Đ. Và ông Đ cũng không thừa nhận đã nhận tiền của anh N. Như vậy, có căn cứ cho rằng, việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ, ông Đ với anh N là không có thật. Hơn nữa, trong giao dịch này, ông Đ là người giám hộ của ông Đ, anh Nguyễn Ngô Hoài B là người giám sát việc giám hộ đồng ý cho ông Đ chuyển nhượng đất cho anh N, còn anh N là con ông Đ và là em trai của anh B, việc thoả thuận chuyển nhượng đất cho nhau nhưng không nhằm vì lợi ích của người giám hộ là trái với quy định tại khoản 1 Điều 59 Bộ luật Dân sự. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

06/7/2020 giữa ông Đ, ông Đ với anh N vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vô hiệu do giả tạo theo Điều 123, 124 Bộ luật Dân sự.

[2.3.2]. Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0920/21PGDCQ/HĐBĐ ngày 28/7/2021 đối với quyền sử dụng đất của thửa đất 302, giữa bên thế chấp anh Nguyễn Ngô Hoài N, bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch C.

Tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp có nội dung: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường T, thành phố C theo GCNQSDĐ số CT 469048 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/4/2020 (cập nhật thay đổi pháp lý lần cuối ngày 10/6/2020), thửa đất số 302, tờ bản đồ số 12, diện tích 157,5 m².

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thể hiện tài sản trên đất có nhà cấp 04, diện tích 32,8 m², kết cấu móng xây đá học, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch 40X40, trần nhựa; 01 trạm ăng ten thu phát sóng của Vietnammobile.

Tại Điều 325 Bộ luật Dân sự quy định về thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất như sau:

“1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình ...”.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ căn nhà cấp 04 trên thửa đất thuộc sở hữu của ai? Tại thời điểm anh N ký kết hợp đồng thế chấp thì chủ sở hữu căn nhà cấp 04 này có biết không? Có ý kiến gì không? Giữa các bên có thoả thuận nào khác không?. Do vậy, chưa có căn cứ để xác định hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh N và Ngân hàng. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Tại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và anh N thể hiện hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 06/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột xác nhận việc sang nhượng là ngày 10/6/2020. Như vậy, ngày Chi nhánh xác nhận việc chuyển nhượng được thực hiện trước ngày các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh N và Ngân hàng là ngày 28/7/2021, còn ngày Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột xác nhận việc thế chấp là ngày 23/7/2020. Mâu thuẫn này chưa được Toà án cấp sơ thẩm làm rõ.

[2.4]. Tại đơn khởi kiện ông Nguyễn Cảnh Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2020 giữa ông Nguyễn Cảnh B,

ông Nguyễn Cảnh Đ với ông Trương Văn Đ. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 13/4/2023 ông Đ làm đơn rút 01 phần khởi kiện đối với yêu cầu này. Việc xem xét chấp nhận nguyên đơn rút 1 phần yêu cầu khởi kiện thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột lại ban hành Quyết định đình chỉ một phần vụ án dân sự số 102A/2023/QĐST-DS ngày 14/4/2023 là không phù hợp, cần rút kinh nghiệm.

Trong vụ án này, Tòa án phải xem xét, đánh giá hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 301 và 302. Các hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng B và Văn phòng Công chứng P. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để họ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất từ anh B cho bà B. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3]. Do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho thế chấp quyền sử dụng đất; chưa xác minh đầy đủ để xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhằm bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu; không giải thích cho đương sự về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131, 133 Bộ luật Dân sự nên cần chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Cảnh Đ và kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy bản án dân sự sơ thẩm theo hướng đã nhận định nêu trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo ông Nguyễn Cảnh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự,

- Chấp nhận kháng cáo của người giám hộ của nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh Đ.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 478/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DSST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xử lý khi giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Cảnh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS thành phố Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu: VT, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Hạnh Vân