

Bản án số: 17/2025/DS-PT

Ngày 21 - 01 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thúy Linh

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 21 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số A, Đoàn Thị Đ, khóm F, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Hứa Thái Đ1, sinh năm 1989. (có mặt)

Bà Châu Cảo P, sinh năm 2001. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A Đ, khóm E, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Bà Vương Mỹ H, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số A, Đoàn Thị Đ, khóm F, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Mỹ H: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Khóm F, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

2. Ông Lữ Hoàng T2, sinh năm 1965. (có mặt)

3. Bà Phạm Ánh H1, sinh năm 1968. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 030A, khóm 7, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

4. Văn phòng C1. Địa chỉ: Số D P, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Địa chỉ: Số G L, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tuyết T3, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (văn bản ủy quyền số 2528/GUQ-STNMT ngày 19/8/2024). (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

6. Bà Phạm Ngọc L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số A Đ, khóm E, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Thanh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/5/2024, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Nguyễn Thanh T là nguyên đơn trong vụ án trình bày:*

Vào khoảng năm 2021, ông Hứa Thái Đ1 đến gặp ông T để hỏi vay tiền, lúc này ông T hỏi có gì để tin tưởng hay không thì ông Đ1 nói có căn nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 581715 đối với phần đất có diện tích 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hứa Thái Đ1 vào ngày 09/8/2021, Đ1 có đưa ông T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dẫn ông T đến xem nhà và đất, khi đến xem nhà thì ông T có hỏi là ai đang ở nhà này thì ông Đ1 nói đang cho người khác thuê với giá 2.500.000 đồng/tháng, từ đó ông T tin tưởng nên không có gặp những người đang ở trong nhà. Sau đó ông T đã giao cho ông Đ1 số tiền 200.000.000 đồng tại Văn phòng C1 và tại đây đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2021 giữa vợ chồng ông T, bà Vương Mỹ H và vợ chồng Đ1, bà Châu Cảo P đối với diện tích đất 48m², thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hứa Thái Đ1. Lúc này ông Đ1 có nói chỉ cầm vài tháng thì Đ1 sẽ chuộc lại và Đ1 đã giao bản chính sổ đỏ cho ông T giữ. Ngoài ra, Đ1 tự hứa là

trả lãi cho ông T mỗi tháng là 6.000.000 đồng. Sau đó Đ1 chỉ đóng lãi được 01 tháng sáu triệu đồng và nhiều lần với số tiền mỗi lần từ hai đến ba triệu đồng, có lần mẹ Đ1 là bà Phạm Ngọc L trả thay Đ1 bốn triệu, tổng cộng khoảng hai mươi bốn triệu đồng. Khi trả lãi thì ông Đ1 đến quán cà phê mà ông T hay uống cà phê để đưa tiền nên không có làm biên nhận gì, Đăng nghỉ trả lãi cho ông T đến nay đã quá lâu nên ông T không xác định thời gian ngưng trả lãi, chỉ nhớ là đã trên hai năm.

Khoảng giữa năm 2022, ông T không liên hệ được với Đ1 và lúc này Đ1 đã ngưng trả lãi cho ông T nên ông T mới làm thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thông báo là có người thừa kiện đối với đất này nên bị ngưng lại nên ông T không làm. Khoảng 03 tháng sau thì ông T lại chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố B thì được cho biết việc hợp đồng chuyển nhượng có công chứng là hợp pháp chỉ cần để không quá 02 năm thì không bị phạt, quá 02 năm thì bị phạt năm triệu đồng. Sau đó mấy tháng sau thì ông T tiếp tục nộp hồ sơ để chuyển tên thì bên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lại nói hiện có tranh chấp tại Tòa nên lại ngưng. Sau đó ông có đến Tòa án thành phố B trình bày thì được thông báo là Tòa án thành phố B đã trả đơn của bà Phạm Ánh H1, ông nộp thông báo trả đơn này cho Chi nhánh từ đó ông đã làm hồ sơ chuyển tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 300843 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/2/2023 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Vương Mỹ H. Từ khi nhận chuyển nhượng nhà và đất thì ông chưa được Đ1 giao nhà và đất nên nay ông yêu cầu ông Hứa Thái Đ1 và bà Châu Cảo P phải giao diện tích đất 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký cho vợ chồng ông. Đối với yêu cầu phản tố của Đ1 thì ông không đồng ý do hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng Đ1, P là hợp pháp. Đối với yêu cầu của bà Phạm Ánh H1 và ông Lữ Hoàng T2 thì ông không đồng ý vì gia đình Đăng tự sắp xếp vấn đề này để không giao nhà đất cho ông. Không yêu cầu gì khác.

**Tại đơn khởi kiện (đơn phản tố) ngày 17/7/2024, bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Hứa Thái Đ1 là bị đơn trong vụ án trình bày: Vào ngày 26/10/2021 ông Đ1 và vợ là Châu Cảo P có vay số tiền 200.000.000 đồng của ông T, ông Đ1 có làm biên nhận cho ông T với hình thức là cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng nhà và đất cho ông T nên không có việc vợ chồng ông bán nhà và đất này cho ông T. Sau khi vay tiền thì ông Đ1 có trả tiền lãi cho ông T được 11 tháng tính kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng với số tiền mỗi tháng là 6.000.000 đồng khi trả không có làm biên nhận gì, không ai chứng kiến. Sau đó do gặp khó khăn về kinh tế nên ông Đ1 có xin ông T giảm lãi nhưng ông T không chấp nhận và ông Đ1 ngưng trả*

lãi cho đến nay. Nay ông xác định không có việc chuyển nhượng nhà và đất với ông T và bà H nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng thời, ông Đ1 có yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Thái Đ1, bà Châu Cảo P với ông Nguyễn Thanh T, bà Vương Mỹ H ký ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1 vô hiệu; Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 300843 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/2/2023 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Vương Mỹ H.

Đối với yêu cầu của bà Phạm Ánh H1 và ông Lữ Hoàng T2 thì ông Đ1 có ý kiến: Nguồn gốc nhà và đất trên là của bà H1 và chồng là ông T2 nhưng do bà H1 và ông T2 không có con nên cũng nghĩ ông Đ1 sẽ là người nuôi dưỡng ông bà sau này nên vào năm 2019, bà H1 với ông T2 có tặng cho ông Đ1 diện tích 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với điều kiện là hàng tháng Đ1 phải chu cấp 1.000.000 đồng và có nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng bà H1 và ông T2, không được sang bán cho đến khi bà H1 với ông T2 chết. Tuy nhiên khi làm hợp đồng thì do không biết vì sao Văn phòng công chứng làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H1, ông T2 với ông Đ1, với giá trị chuyển nhượng có 20.000.000 đồng. Sau khi làm hợp đồng tặng cho thì mẹ ông Đ1 là bà L là người chu cấp cho bà H1 và ông T2, ông Đ1 không chu cấp cũng như chưa từng ở nhà và đất này. Nay do ông và bà L đã vi phạm thoả thuận với bà H1 và ông T2 nên ông cũng đồng ý theo yêu cầu của bà H1 với ông T2 là huỷ bỏ toàn bộ hợp đồng tặng cho đối với phần đất có diện tích 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu mà ông T2 và bà H1 đã tặng cho ông Hứa Thái Đ1 vào năm 2019 (thể hiện là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đề ngày 18/4/2019) vì ông Đ1 đã vi phạm điều kiện được nhận tặng cho tại tờ cam kết do ông Đ1 đã ký; đồng ý yêu cầu huỷ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã được cấp cho ông Hứa Thái Đ1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 713 448, số vào sổ CS 00762 vào ngày 10/5/2019 . Không có yêu cầu gì khác.

**Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Châu Cảo P là bị đơn không có ý kiến trình bày.*

**Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2024 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ánh H1 và ông Lữ Hoàng T2 có ý kiến trình bày: Diện tích đất 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu là của vợ chồng bà H1 và ông T2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này từ năm 1999, nguồn gốc là vợ chồng mua*

đất của người khác và năm 1999 xây dựng nhà ở cho đến nay.

Do vợ chồng bà H1 và ông T2 không có con nên vào năm 2019, vợ chồng bà H1 và ông T2 có tặng cho cháu là Hứa Thái Đ1 nhưng với điều kiện là Đ1 có nhiệm vụ chăm sóc nuôi dưỡng hết đời, khi vợ chồng bà H1 và ông T2 còn sống thì không được chuyển nhượng, sang bán phần đất này. Lúc thoả thuận này, Đ1 có ký tờ cam kết không đề ngày bằng tờ giấy tập học sinh phía dưới có chữ ký tên Đ1, Hứa Thái Đăng . Vợ chồng bà H1 và ông T2 đã ở tại nhà đất này từ năm 1999 cho đến nay. Sau đó bà L mẹ Đ1 chỉ chu cấp được cho vợ chồng bà H1, ông T2 được vài tháng thì ngưng không chu cấp nên lúc này bà H1 và ông T2 có yêu cầu bà L và Đ1 phải ký giấy cam kết đề ngày 04/02/2020 nhưng sau đó, bà L là mẹ Đ1 chỉ chu cấp được tổng cộng 12 tháng và đã ngưng chu cấp. Nay Đăng đã vi phạm thoả thuận như trên nên nay Vợ chồng bà H1 và ông T2 yêu cầu huỷ bỏ toàn bộ hợp đồng tặng cho đối với phần đất có diện tích 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu mà ông T2 và bà H1 đã tặng cho ông Hứa Thái Đ1 vào năm 2019 (thể hiện là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đề ngày 18/4/2019) vì ông Đ1 đã vi phạm điều kiện được nhận tặng cho tại tờ cam kết do ông Đ1 đã ký; yêu cầu huỷ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã được cấp cho ông Hứa Thái Đ1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 713 448, số vào sổ CS 00762 vào ngày 10/5/2019. Vợ chồng bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Không có bổ sung yêu cầu gì khác.

**Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/7/2024 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Ngọc L trình bày: Nguồn gốc phần diện tích đất 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu là của bà Phạm Ánh H1 và ông Lữ Hoàng T2. Bà L là chị ruột của bà H1. Năm 2019, bà L và ông Đ1 có cùng gia đình bà H1 bàn bạc thoả thuận với nhau làm thủ tục tặng cho phần đất có diện tích 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông Hứa Thái Đ1 đứng tên với điều kiện bà L và ông Đ1 có trách nhiệm nuôi dưỡng vợ chồng bà H1, ông T2, đồng thời hàng tháng bà L và Đ1 phải cấp dưỡng cho vợ chồng bà H1, ông T2 1.000.000 đồng cho đến khi hai ông bà qua đời, nếu trường hợp bà L qua đời trước thì ông Đ1 có trách nhiệm cấp dưỡng và nuôi dưỡng vợ chồng bà H1, bà L và ông Đ1 có cam kết sẽ không chuyển nhượng phần nhà và đất nêu trên khi vợ chồng bà H1 còn sống, chừng nào vợ chồng bà H1 qua đời thì mới được quyền chuyển nhượng phần nhà và đất nêu trên. Bà L đã cấp dưỡng cho vợ chồng H1 và T2 số tiền 12.000.000 đồng thì ngưng*

không chu cấp. Nay, đối với yêu cầu độc lập của bà H1 thì bà L đồng ý vì hiện tại Đ1 và bà L đã vi phạm thỏa thuận về việc tặng cho trong tờ cam kết, chúng tôi đã vi phạm về việc cấp dưỡng cho vợ chồng bà H1 cũng như việc chăm sóc cho vợ chồng bà H1. Bà không có yêu cầu nhận lại số tiền 12.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý vì thực tế con trai bà là ông Đ1 có vay tiền của ông T, số tiền là 200.000.000 đồng; tuy nhiên khi vay thì ông T yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ1 tin tưởng ông T, chỉ nghĩ ký hợp đồng đó để làm tin, bảo đảm việc vay tiền chứ không có việc chuyển nhượng phần đất và nhà trên cho ông T. Thực tế, phần nhà và đất trên từ xưa đến nay chỉ do vợ chồng bà H1 quản lý, sử dụng, ông Đ1 không có ở tại phần đất này. Nay, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Không có yêu cầu gì khác.

**Tại các văn bản ngày 02/8/2024 và Đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 16/8/2024, bà Cao Thị N là Trưởng Văn phòng C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đề ngày 18/4/2019 đối với phần đất có diện tích 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông T2 và bà H1 với ông Hứa Thái Đ1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Thái Đ1, bà Châu Cảo P với ông Nguyễn Thanh T, bà Vương Mỹ H ký ngày 26/10/2021 đều được thực hiện đúng pháp luật. Văn phòng C1 không có ý kiến gì trong vụ án này, không có yêu cầu gì khác.*

**Bà Vương Mỹ H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có ý kiến trình bày.*

**Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có ý kiến trình bày.*

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với ông Hứa Thái Đ1 và bà Châu Cảo P về việc yêu cầu giao quyền sử dụng diện tích đất 48m² tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hứa Thái Đ1 đối với ông Nguyễn Thanh T và bà Vương Mỹ H: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Vương Mỹ H với ông Hứa Thái Đ1, bà Châu Cảo P ký ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 300843 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/8/2023 cho bà Vương Mỹ H và ông Nguyễn Thanh T.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Ánh H1 đối với ông Hứa Thái Đ1: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có điều kiện đối với diện tích đất 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại khóm G, phường C, thành phố B thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Ánh H1 với ông Hứa Thái Đ1 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/4/2019.

- Ông Lữ Hoàng T2 và bà Phạm Ánh H1 được quyền đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với diện tích đất 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, ông Nguyễn Thanh T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Trong trường hợp có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Vương Mỹ H và ông Hứa Hải Đ2, bà Châu Cảo P vô hiệu thì xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Hải Đ2 với ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Thị H2. Ngăn chặn ông T2, bà H2 thực hiện thủ tục xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Khóm G, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T2, bà H2 về việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho đối với diện tích đất 48m² và căn nhà trên đất (thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T nộp trong thời hạn luật định. Ông T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp đã được cấp sơ thẩm nhận định và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn bà Châu Cảo P được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T yêu cầu ông Hứa Thái Đ1, bà Châu Cảo P giao quyền sử dụng đất diện tích 48m² và cấu trúc căn nhà trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2024, biên bản xác minh ngày 17/7/2024 đối với trường khóm G, phường C, thành phố B cung cấp, hồ sơ của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Văn phòng C1 cung cấp là phù hợp với các ý kiến của các đương sự trong vụ án nên căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận các vấn đề sau:

Diện tích đất 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu có hiện trạng:

Hướng bắc giáp thửa số 214 (nhà bà Nguyễn Thị H3) có số đo 12,00m

Hướng Nam giáp thửa số 216 (nhà bà Nguyễn Thị C) có số đo 12,00m

Hướng Tây giáp thửa số 240 (nhà ông Lê Văn L1) có số đo 4,00m

Hướng Đông giáp hẻm công cộng có số đo 3,90m + 0,10m

Vị trí và số đo phần đất không có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 300843 cấp ngày 09/02/2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Vương Mỹ H và ông Nguyễn Thanh T.

Hiện trạng trên đất có tài sản gồm:

- Nhà ở loại IV có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường xây gạch bao quanh, nền gạch men + xi măng, mái lợp tole thiếc (có đóng la phòng trần phẳng), mặt tiền trước và mặt sau xây tường, diện tích 4m x 9,8m.

- Mái che cột sắt rào lưới B40, tổng chiều dài 6,2m
- Cổng rào khung sắt lưới B40, diện tích ngang 1,4m x cao 1,4m
- Bàn thờ ông thiên xây gạch

Các tài sản này do bà Phạm Ánh H1 và ông Lữ Hoàng T2 xây dựng và do bà H1 và ông T2 quản lý sử dụng từ xưa đến nay, không có ai khác ở tại đây.

[4.2] Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Thái Đ1, bà Châu Thảo P với ông Nguyễn Thanh T: Hợp đồng có lập thành văn bản được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 09/02/2023 có nội dung, ông Đ1, bà P đồng ý chuyển nhượng cho ông T và bà Vương Mỹ H quyền sử dụng đất diện tích 48m², thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 581715 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hứa Thái Đ1 ngày 09/8/2021. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Ông T và ông Đ1 xác định ông T, bà H, ông Đ1 và bà P có đến Văn phòng C1 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng trên nên việc các đương sự ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng này là không bị ép buộc. Đồng thời tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng đã được Văn phòng C1 chứng thực nên về hình thức của hợp đồng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng: Ông Đ1 trình bày việc ký kết hợp đồng này chỉ hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin, bảo đảm việc vay tiền chứ không có việc chuyển nhượng phần đất và nhà cho ông T, còn ông T xác định đã chuyển nhượng nhà và đất hợp pháp tuy nhiên chính ông T thừa nhận là Đ1 có đến hỏi vay tiền ông T, có việc khi Đ1 nhận tiền từ ông thì có viết biên nhận, đồng thời sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì Đ1 có trả tiền lãi cho ông nhiều lần và có hứa là khoảng vài tháng sau sẽ chuộc lại. Đồng thời sau khi ký hợp đồng thì ông T cũng không chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay và cũng không yêu cầu giao nhà đất cho đến khi Đ1 ngưng trả lãi và không liên hệ được với Đ1 thì mới thực hiện việc chuyển tên cũng như mới yêu cầu giao nhà nên sự trình bày này của ông T đã thể hiện lời khai của phía bị đơn là có cơ sở.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà H với ông Đ1, bà P ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay số tiền 200.000.000 đồng. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015,

Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà H với ông Đ1, bà P ngày 26/10/2021 vô hiệu.

Mặc dù, trong vụ án này ông Đ1 đồng ý trả lại cho ông T số tiền vay 200.000.000 đồng và tại đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 20/12/2024 của ông T có yêu cầu ông Đ1 trả số tiền vay và lãi. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử phúc thẩm, ông T và ông Đ1 không có đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết vụ án tranh chấp vay tài sản nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với số tiền vay 200.000.000 đồng. Ông T, bà H được quyền yêu cầu tranh chấp vay tài sản với ông Đ1 ở vụ án khác nếu có yêu cầu.

[5] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà H với ông Đ1, bà P ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1 bị vô hiệu nên theo quy định tại khoản 5 Điều 152 Luật đất đai đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 300843 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/8/2023 cho bà Vương Mỹ H và ông Nguyễn Thanh T.

[6] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Thị H2 với ông Hứa Thái Đ1, nhận thấy:

Ngày 18/4/2019, vợ chồng ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Ánh H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hứa Thái Đăng P1 đất diện tích 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại khóm G phường C thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 604092 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 25/8/2010 cho ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Ánh H1 với giá 20.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng C1.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2, bà H1 với ông Đ1 là hợp đồng tặng cho có điều kiện do số tiền chuyển nhượng không tương xứng với giá trị tài sản chuyển nhượng và do các bên trong hợp đồng thống nhất mỗi tháng ông Đ1 có nghĩa vụ đưa bà H1, ông T2 1.000.000 đồng. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2, bà H1 với ông Đ1 là không phù hợp. Bởi lẽ, ông T2, bà H1 không thực hiện hợp đồng tặng cho mà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1. Nội dung hợp đồng đúng ý chí của hai bên được thể hiện bằng việc có ký tên, có Văn phòng C1 công chứng.

Việc ông T2, bà H1, ông Đ1 thống nhất mỗi tháng ông Đ1 có nghĩa vụ đưa bà H1, ông T2 1.000.000 đồng được thể hiện bằng tờ cam kết do ông Đ1 ghi. Tuy nhiên, các giấy cam kết này đều không có xác nhận của chính quyền địa phương, không được công chứng, chứng thực. Các bên trong hợp đồng cùng xác định hợp đồng là hợp đồng tặng cho nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng

minh. Trong khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà H1 với ông Đ1 tại Văn phòng C1 ngày 18/4/2019 là đúng theo quy định của pháp luật.

Do có, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Ánh H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có điều kiện đối với diện tích đất 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại khóm G, phường C, thành phố B thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Ánh H1 với ông Hứa Thái Đ1 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/4/2019.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo hướng đã phân tích tại mục [6].

[8] Về chi phí xem xét thẩm định và thu hồ sơ là 1.020.000 đồng, do ông T là nguyên đơn trong vụ án có yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông phải chịu chi phí này theo quy định của pháp luật và ông T đã nộp xong.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh T và ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Ánh H1 phải chịu án phí do có yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông T và ông T2, bà H1 là người cao tuổi, đơn xin miễn án phí nên ông T, ông T2, bà H1 được miễn án phí theo quy định.

Ông Hứa Thái Đ1 có yêu cầu phản tố được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Ông Hứa Thái Đ1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002949 ngày 22/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T nên ông T không phải chịu.

[11] Xét đề xuất của kiểm sát viên tại phiên toà là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 218; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 124; Điều 423 và Điều 462 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với ông Hứa Thái Đ1 và bà Châu Cảo P về việc yêu cầu giao quyền sử dụng diện tích đất 48m² tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 và cấu trúc căn nhà trên đất tọa lạc tại số C, hẻm H, khóm G, phường C, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hứa Thái Đ1 đối với ông Nguyễn Thanh T và bà Vương Mỹ H: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Vương Mỹ H với ông Hứa Thái Đ1, bà Châu Cảo P ký ngày 26/10/2021 tại Văn phòng C1.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 300843 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/8/2023 cho bà Vương Mỹ H và ông Nguyễn Thanh T.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Ánh H1 đối với ông Hứa Thái Đ1 về việc Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có điều kiện đối với diện tích đất 48m² thửa đất số 215, tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc tại khóm G, phường C, thành phố B thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lữ Hoàng T2, bà Phạm Ánh H1 với ông Hứa Thái Đ1 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/4/2019.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thu hồ sơ là 1.020.000 đồng, do ông T phải chịu chi phí này và ông T đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Phạm Ánh H1, ông Lữ Hoàng T2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Hứa Thái Đ1 không phải chịu án phí. Ông Hứa Thái Đ1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002949 ngày 22/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T không phải chịu.

7. Trong trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố Bạc Liêu;
- CCTHADS thành phố Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Hùng