

Bản án số: 91/2025/DS-PT

Ngày: 12 - 5 - 2025

V/v: Tranh chấp về yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất vô hiệu.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hiệp

Ông Phan Minh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Nga là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 457/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1970; cư trú tại: Khu phố B, phường B, thị xã H. (Có mặt)

2. Bị đơn:

- Chị Bùi Thị Kim O, sinh năm 1981; tạm trú tại: Chung cư M, V, thị xã T, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

- Anh Bùi Xuân T, sinh năm 1991; cư trú tại: 2 đường C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị O, anh T: Bà Trần Thị L, sinh năm 1959; cư trú tại: Số F Đô Đốc T, khu phố B, phường B, thị xã H. (Theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 9 năm 2024). (Có mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1959; địa chỉ thường trú tại: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định; tạm trú tại: Số F Đô Đốc T, khu phố B, phường B, thị xã H. (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1935; cư trú tại: Khu phố B, phường B, thị xã H. (Vắng mặt)

- Ông Võ Văn M, sinh năm 1976; cư trú tại: Số D đường N, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: bà Trần Thị L, sinh năm 1959; cư trú tại: Số F Đô Đốc T, khu phố B, phường B, thị xã H. (Theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 9 năm 2024)

- Bà Võ Tuyết K, sinh năm 1992; cư trú tại: Khu phố H, phường T, thị xã H. (Vắng mặt)

- Văn phòng C; địa chỉ: Khu phố B, phường H, thị xã H. (Vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân phường B, thị xã H.

Địa chỉ: Phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2, chức vụ: Chủ tịch. (Vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn chị Bùi Thị Kim O và anh Bùi Xuân T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Võ Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:*

Mẹ ông H là bà Nguyễn Thị T1, bà T1 được Nhà nước giao quyền sử dụng đất tại 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 và thửa đất số 57, tờ bản đồ số 08 cùng địa chỉ tại khu phố B, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định. Đến năm 2016, mẹ ông tặng cho ông toàn bộ các thửa đất nói trên. Riêng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 08, Nhà nước đã làm thủ tục thu hồi, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Năm 2020, vì đau bệnh nên ông làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở cho hai cháu kêu ông bằng cậu ruột là chị Bùi Thị Kim O và anh Bùi Xuân T (chị O, anh T là con ruột của bà Trần Thị L, chị ruột ông). Thời điểm đó, ông mới đau dậy, người còn yếu nên chị O kêu taxi chở ông đến Văn phòng C ở H để ký hợp đồng, đến nơi, chị O và anh T bảo ông ký vào hợp đồng đã được lập sẵn, ông nhớ lúc ký hợp đồng là vào ngày 08/7/2020.

Khi làm thủ tục tặng cho, hai bên có thỏa thuận thống nhất là chị O, anh T phải có trách nhiệm chăm nom, nuôi dưỡng ông H và mẹ ông (bà Nguyễn Thị T1) đến cuối đời. Sau khi ký hợp đồng xong, chị O có đưa hai mẹ con ông H

vào Bình Dương sống chung với gia đình chị, nhưng sau đó được ba ngày thì ông thấy việc chung sống không hòa thuận, hai bên phát sinh mâu thuẫn nên ông đưa mẹ về quê sống tại nhà, đất đã tặng cho chị O, anh T. Qua tìm hiểu, thì ông được biết vào ngày 08/7/2020, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị O, anh T và hiện chị O, anh T đã hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải ký hợp đồng tặng cho như hai bên đã cam kết, từ đó, ông mới biết nội dung ông ký là không đúng sự thật. Nội dung thật sự mà ông thỏa thuận với chị O, anh T là hai bên ký kết hợp đồng tặng cho có điều kiện, tức chị O, anh T nhận nhà, đất và phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng mẹ con ông chứ ông không bán đất, cũng không nhận của chị O, anh T số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) theo như hợp đồng tại văn phòng C đã ghi.

Hiện nay, mẹ con ông đang là người quản lý, sử dụng nhà đất nói trên, do đó, ông tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực số 1127 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2020. Ngoài ra, theo ông được biết, hiện nay, chị O, anh T đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên cho bà Trần Thị L, do đó, ông có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị O, anh T và bà L. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bà L phải trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 tại khu phố B, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định. Ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay yêu cầu nào khác.

Ông H thống nhất với biên bản định giá và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2023 và ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn.

- *Tại Biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị Bùi Thị Kim O và anh Bùi Xuân T là bà Trần Thị L trình bày:*

Tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng số 1127 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2020 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, hai bên đọc rõ và ký xác nhận. Theo bà được biết thì chị O và anh T giao số tiền 250.000.000 đồng cho ông H tại nhà ông H trước khi hai bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng, vì lúc đó bà đi chợ nên không chứng kiến trực tiếp nhưng bà có nghe chị O, anh T nói lại. Vì tin tưởng chỗ cậu cháu nên chị O, anh T không yêu cầu ông H viết giấy tờ gì thể hiện việc giao nhận tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, chị O và anh T đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L để bà L giữ gìn hương hỏa ông bà.

Ông H cho rằng hai bên thỏa thuận ký hợp đồng tặng cho đất với điều kiện chị O, anh T có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng ông H và bà T1 đến cuối đời là không đúng. Trước đây ông H nhiều lần có ý định bán đất cho người khác nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được nên ông H mới gọi chị O và anh T về chuyển nhượng rẻ cho con cháu trong nhà. Sau khi chuyển nhượng, thực tế,

anh T và chị O đều làm ăn xa, nên có đưa ông H và bà T1 vào chăm sóc một thời gian nhưng sau đó ông H tự ý dẫn bà T1 về quê sinh sống. Nay ông H yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và chị O, anh T; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị O, anh T và bà L và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là không phù hợp, bà không đồng ý. Bà cũng không yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì các hợp đồng đã thực hiện nói trên đều hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

Bà L thống nhất với biên bản định giá và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2023 và ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà T1 là mẹ của ông H. Bà được Nhà nước giao quyền sử dụng đất tại 02 thửa đất gồm thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 loại đất vườn và đất ở; thửa đất số 57, tờ bản đồ số 08 đất lúa, cùng tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định. Tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 có 01 ngôi nhà do bà và con trai và ông H tạo dựng nên, cây cối có trên đất là của bà. Đến năm 2016, bà làm thủ tục tặng cho toàn bộ hai thửa đất nói trên cho ông H. Thực tế hiện nay bà và ông H đang ở tại vị trí nhà, đất nói trên.

Vì bà đã tặng cho ông H nên mọi quyền quyết định liên quan đến nhà, đất và tài sản khác có trên đất bà không liên quan, không có yêu cầu độc lập.

Bà đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt vì tuổi cao, đi lại khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn M, chị Võ Tuyết K ủy quyền cho bà Trần Thị L trình bày:

Anh M1 là chồng chị Bùi Thị Kim O, chị K là vợ của anh Bùi Xuân T. Anh M1 và chị K thống nhất như ý kiến trình bày của chị O và anh T và bà L, không trình bày hay bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 và thửa đất số 57, tờ bản đồ số 08 đất lúa tại khu phố B, phường B là của mẹ bà (bà Nguyễn Thị T1). Theo bà được biết, năm 2016, mẹ bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho em trai bà là ông Trần Văn H, việc tặng cho đất giữa mẹ và ông H đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông H nên bà không có ý kiến, yêu cầu hay khiếu nại gì. Còn thửa đất số 57, tờ bản đồ số 08 hiện nay đã được Nhà nước thu hồi, bà cũng không có ý kiến.

Trên thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 có 01 ngôi nhà là do mẹ bà xây dựng vào khoảng năm 2000. Ngôi nhà cũ trước đây của cha mẹ bà đã được mẹ bà dọn dỡ để xây dựng lại nhà mới. Năm 2020, ông H bị bệnh nên kêu hai con của bà là chị Bùi Thị Kim O và anh Bùi Xuân T về với mục đích sang nhượng lại nhà đất cho hai con bà. Hai bên thỏa thuận thống nhất là chị O, anh T mua lại toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 với giá 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), đưa tiền trước khi làm thủ tục công chứng, sau đó, hai bên cùng nhau đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng, chị O, anh T

đã làm xong thủ tục sang tên, sau đó, chị O, anh T làm thủ tục tặng cho lại cho bà với mục đích mong bà giữ gìn gốc tích, kỉ niệm của ông bà và có điều kiện nuôi bà ngoại (là bà T1). Sau khi hoàn tất xong thủ tục chuyển nhượng thì chị O, anh T có dẫn bà T1 và ông H vô Bình Dương chăm sóc, nuôi dưỡng nhưng ông H tự ý dẫn mẹ về ở lại ngôi nhà đã sang nhượng trước đó và có đơn khởi kiện chị O, anh T như nội dung Tòa án đang giải quyết.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và chị O, anh T, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và chị O, anh T thì bà không đồng ý. Bà có nguyện vọng là chia cho ông H một nửa diện tích đất tại phần đất có ngôi nhà của mẹ để ông H ở và được toàn quyền quyết định, còn lại một nửa diện tích đất thuộc quyền quản lý, sở hữu, sử dụng của bà để nếu sau này mẹ có đau ốm thì bà có điều kiện để chăm sóc mẹ. Ngoài ra, hiện nay bà cũng đã viết di chúc để lại tài sản cho các con cháu trong gia đình.

Bà thống nhất với biên bản định giá và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2023 và ngày 28/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn. Bà cũng đã được Tòa án giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bản thân bà không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, chị O, anh T và hợp đồng tặng cho đất giữa chị O, anh T và bà là hợp pháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà đang giữ và đã được đăng ký biến động sang tên của bà xong.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng C trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng viên chứng nhận ngày 08/7/2020, bên chuyển nhượng là ông Trần Văn H, bên nhận chuyển nhượng là chị Bùi Thị Kim O và anh Bùi Xuân T. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0761, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng viên chứng nhận ngày 15/3/2021, trong đó bên tặng cho là vợ chồng chị Bùi Thị Kim O, anh Võ Văn M, vợ chồng anh Bùi Xuân T, chị Võ Tuyết K (cũng là người yêu cầu công chứng viên chứng nhận hợp đồng này), bên nhận tặng cho là bà Trần Thị L.

Theo quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 17 Luật công chứng năm 2014, công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ về quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa pháp lý của họ, công chứng viên cũng yêu cầu các bên tự đọc lại hợp đồng trước khi ký. Cùng theo nội dung hợp đồng thì việc thanh toán số tiền 250.000.000 đồng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, nghĩa là hai bên tự lựa chọn việc giao nhận tiền và không yêu cầu công chứng viên chứng kiến. Các khoản thuế, phí, lệ phí chị O và anh T chịu nộp theo quy định của pháp luật. Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng nói trên là không có cơ sở, đại diện Văn phòng C không đồng ý vì việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường B trình bày:

Phần diện tích đất 189,8m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 tại Khu phố B, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định do Ủy ban nhân dân phường Q. Hiện tại chưa giao quyền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào. Ủy ban nhân dân Phường đề nghị không xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất nói trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án dân sự sơ thẩm số 457/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 08/7/2020 giữa ông Trần Văn H và chị Bùi Thị Kim O, anh Bùi Xuân T và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0761, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/3/2021 giữa chị Bùi Thị Kim O, anh Võ Văn M, anh Bùi Xuân T, chị Võ Tuyết K và bà Trần Thị L ký tại văn phòng C vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị L trả cho ông Trần Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01928 QSDĐ/A15 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 17/01/1997. Bà L không được quyền sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 tại khu phố B, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định theo nội dung đăng ký biến động do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh thị xã H xác nhận ngày 07/4/2021 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01928 QSDĐ/A15 nói trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 20/12/2024, anh Bùi Xuân T là bị đơn, bà Trần Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm;

- Ngày 25/12/2024, chị Bùi Thị Kim O là bị đơn, anh Võ Văn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm

Nội dung kháng cáo của anh T, chị O, anh M và bà L đều yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 457/2024/DS-ST ngày 19/12/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Bùi Xuân T, chị Bùi Thị Kim O, bà Trần Thị L và anh Võ Văn M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn chị Bùi Thị Kim O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn M, chị Võ Tuyết K, đại diện theo pháp luật của UBND phường B có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, đại diện Văn phòng C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 Tòa án vẫn xét xử vắng mặt.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn chị Bùi Thị Kim O, anh Bùi Xuân T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, anh Võ Văn M, thấy rằng:

[2.1] Các bên đương sự khai thống nhất thửa đất số 70, tờ bản đồ số 8 (bản đồ năm 1997), diện tích: 348/576m² (200m² đất ở, 148m² đất vườn) (gọi tắt là thửa đất số 70) tại phường B, thị xã H là của bà Nguyễn Thị T1 tặng cho quyền sử dụng cho ông Trần Văn H đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý biến động ngày 22/02/2016. Trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4 của bà T1 và ông H.

Năm 2020, ông Trần Văn H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 70 cho chị Bùi Thị Kim O và anh Bùi Xuân T. Hợp đồng được Văn phòng C chứng nhận ngày 08/7/2020. Được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đăng ký biến động ngày 02/3/2021.

Năm 2021, chị Bùi Thị Kim O, anh Võ Văn M và anh Bùi Xuân T, chị Võ Tuyết K lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 70 cho bà Trần Thị L. Hợp đồng được Văn phòng C chứng nhận ngày 15/3/2021. Được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đăng ký biến động ngày 07/4/2021.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/7/2020, thấy rằng:

[2.2.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và có công chứng tại Văn phòng C đúng theo quy định của Luật công chứng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Ông H cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của ông.

[2.2.2] Về đối tượng chuyển nhượng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và qua tranh tụng tại phiên tòa thấy rằng: Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70 thì trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 của bà T1 và ông H. Theo bà T1, ông H, bà L đều thừa nhận, ngôi nhà trên trước đây là của bà T1 xây dựng, qua thời gian bị xuống cấp, hư hỏng nặng nên đến năm 2000, bà T1 cùng ông H đã cùng nhau xây dựng lại ngôi nhà như hiện nay. Qua xem xét, định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm cho thấy trên thửa đất số 70 có 01 ngôi nhà cấp 4 cùng các công trình phụ và cây lâu niên có trên đất. Mặt khác, tại Văn bản số 459/UBND-ĐC ngày 15/10/2024, Ủy ban nhân dân phường B cũng xác định ngôi nhà tồn tại trên thửa đất số 70 là do bà T1 xây dựng sau

ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004. Trên đất còn công trình phụ và cây lâu niên của bà T1 và ông H và thực tế bà T1 và ông H vẫn đang là những người quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay. Nhưng theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 thì không thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản (ngôi nhà) gắn liền trên đất là không đúng với hiện trạng thực tế của thửa đất. Mặt khác, theo quy định tại Điều 162, Điều 163 Luật Nhà ở năm 2023 thì giao dịch về nhà ở phải lập hợp đồng bằng văn bản. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với chị O, anh T có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 giữa ông Trần Văn H với chị Bùi Thị Kim O và anh Bùi Xuân T vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là có căn cứ.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2020 vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0761, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/3/2021 giữa chị O, anh T và bà L vô hiệu là đúng theo quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hiện ông Trần Văn H đang quản lý nhà đất tại thửa đất số 70 nên không phát sinh việc buộc trả nhà đất. Chị O và anh T cũng không chứng minh được việc đã giao tiền chuyển nhượng đất trong khi ông H không thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông H phải trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 70 cho chị O, anh T là có căn cứ.

Bà Trần Thị L phải trả lại cho ông Trần Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số và số 01928 được Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 17/01/1997 cho ông Trần Văn H toàn quyền sử dụng.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, chị O, anh T, bà L, anh M không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của các anh chị nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo.

[5] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của chị Bùi Thị Kim O, anh Bùi Xuân T, bà Trần Thị L và anh Võ Văn M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, chị Bùi Thị Kim O, anh Bùi Xuân T và anh Võ Văn M mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng mỗi người được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0007019, 0007016, 0007017 ngày 30/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của chị O, anh T, bà L và anh M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các Điều 122, 131, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn chị Bùi Thị Kim O, anh Bùi Xuân T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, anh Võ Văn M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 457/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 08/7/2020 giữa ông Trần Văn H và chị Bùi Thị Kim O, anh Bùi Xuân T và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 0761, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/3/2021 giữa chị Bùi Thị Kim O, anh Võ Văn M, anh Bùi Xuân T, chị Võ Tuyết K và bà Trần Thị L ký tại văn phòng C vô hiệu.

3. Buộc bà Trần Thị L trả cho ông Trần Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01928 QSDĐ/A15 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 17/01/1997. Bà L không được quyền sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 08 tại khu phố B, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định theo nội dung đăng ký biến động do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh thị xã H xác nhận ngày 07/4/2021 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01928 QSDĐ/A15 nói trên.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng Chị Bùi Thị Kim O, anh Bùi Xuân T phải chịu, ông Trần Văn H đã nộp tạm ứng nên buộc chị O, anh T phải có trách nhiệm trả lại cho ông H 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

4.2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Bùi Thị Kim O, anh Bùi Xuân T phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Bùi Thị Kim O, anh Bùi Xuân T và anh Võ Văn M mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng mỗi người được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0007019,

0007016, 0007017 ngày 30/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

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 và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định (1);
- TAND thị xã Hoài Nhơn (1);
- Chi cục THADS thị xã Hoài Nhơn (1);
- Các đương sự (9);
- Lưu: HCTP, Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án (3).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đỗ Thị Thắm