

Bản án số: 113/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 5 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng
vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Võ Hoàng Khải

Bà Võ Thị Phụng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Kiều Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:**
Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2025/TLPT-DS, ngày 02 tháng 01 năm 2025 về: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 55/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 74/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc C; địa chỉ cư trú: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C: Ông Nguyễn Văn K; địa chỉ cư trú: khu V, phường D, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (được ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền số 744, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2023, có mặt);

- *Bị đơn*: Ông Khuru Quốc T; địa chỉ cư trú: ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ - Luật sư thuộc Công ty L trách nhiệm hữu hạn một thành viên (TNHH L) Lương Tâm - Đoàn luật sư thành phố C (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hứa Tấn T1; địa chỉ cư trú: Tổ F, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ (được ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền số 1346, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2023, có mặt);

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

1. Bà Đặng Kim C1; địa chỉ cư trú: ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đặng Kim C1: Ông Nguyễn Văn Đ - Luật sư thuộc Công ty L - Đoàn luật sư thành phố C (vắng mặt).

2. Ông Trương Sĩ T2; địa chỉ cư trú: Số A, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

3. Bà Đinh Thị Thu H (vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Thị Thanh T3 (vắng mặt);

5. Anh Nguyễn Ngọc Q (vắng mặt);

6. Anh Nguyễn Ngọc P (có mặt);

7. Ông Huỳnh Văn Đ1 (vắng mặt);

8. Bà Tô Thị Bé N (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh H); địa chỉ: Số C đường X, khu V, phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng A - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Thanh T4 - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H (vắng mặt);

10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ: Khuôn viên Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

11. Bà Đặng Thị Ngọc N1; địa chỉ cư trú: Số B đường số B, phường C, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị Ngọc N1: Ông Nguyễn Minh T5; địa chỉ cư trú: Số C Cách mạng tháng H, phường A, quận C, thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền số chứng thực: 022785, quyền số 08/2024

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2024 (vắng mặt);

12. Ông Khuru Cẩm P1 (vắng mặt);

13. Bà Bùi Thị Kim G (vắng mặt);

14. Anh Khuru Bửu C2 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: ông Khuru Quốc T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/4/2023 (BL 16-18), tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào năm 2009, ông Nguyễn Ngọc C có vay của bị đơn ông Khuru Quốc T số tiền 250.000.000 đồng, khi vay có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: HĐCNQSDĐ) diện tích 7951m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) số 002896, cấp ngày 03/8/1996, và GCNQSDĐ số H01794, cấp ngày 27/8/2009, vị trí đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Sau khi chuyển nhượng sang tên ông T, thì ông T đưa ông C số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 1%/tháng, có làm hợp đồng cam kết ký ngày 01/9/2009.

Sau khi vay tiền thì ông C không có đóng lãi do không gặp ông T. Việc ông T vay tiền Ngân hàng thì ông C không biết. Đến năm 2022, có một số người đến nhà ông C đòi nợ, thì ông C mới biết ông T vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần (. Việc chuyển nhượng đất giữa ông C với ông T là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tiền.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố HĐCNQSDĐ chứng thực số 281 quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/8/2009 với bị đơn ông Khuru Quốc T vô hiệu; hủy GCNQSDĐ số H01794 cấp ngày 27/8/2009 và GCNQSDĐ số 002896 cấp ngày 03/8/1996 do ông Khuru Quốc T đứng tên; hủy hợp đồng thế chấp số 02/181974, ngày 14/10/2009 và hợp đồng thế chấp số 03/181974, ngày 14/10/2009 giữa ông Khuru Quốc T với Ngân hàng TMCP (- Chi nhánh C3. Buộc Ngân hàng trả lại 02 GCNQSDĐ cho ông C.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/6/2023 bị đơn ông Khuru Quốc T có yêu cầu phản tố (BL 43, do ông Hứa Tấn T1 đại diện) trình bày: Do quen biết với ông C nên ông T có thỏa thuận với ông C là vay vốn Ngân hàng thay ông C; ông T vay với tư cách là Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 (TNHH T8) Thiên T6, hiện Công ty còn hoạt động hay không thì ông T1 không rõ. Do đó, ngày 01/9/2009

các bên có ký hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay vốn; đến ngày 14/10/2009, ông T6 thế chấp 02 GCNQSDĐ tại Ngân hàng thương mại cổ phần (Ngân hàng TMCP (- Chi nhánh C3 với tổng số tiền vay là 300.000.000 đồng. Sau đó, ông T6 đưa ông C 250.000.000 đồng theo thỏa thuận; từ khi nhận tiền đến nay ông C không đóng lãi, chưa trả vốn cho ông T6; tính đến ngày 28/02/2023 thì ông T6 nợ Ngân hàng TMCP (- Chi nhánh C3 số tiền gần 1.000.000.000 đồng.

Để có tiền trả nợ Ngân hàng trên, ông T6 đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà Đặng Kim C1 với số tiền 3.000.000.000 đồng. Do ông C vi phạm nghĩa vụ trả vốn lãi, căn cứ hợp đồng cam kết thì ông T6 được sở hữu hợp pháp 02 thửa đất mà ông C đã chuyển nhượng, sang tên cho ông T6. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T6 không đồng ý.

Do đó, ông T6 yêu cầu công nhận hợp đồng cam kết ngày 01/9/2009; buộc ông Nguyễn Ngọc C giao 02 thửa đất theo GCNQSDĐ số 002896, cấp ngày 03/8/1996, và GCNQSDĐ số H01794, cấp ngày 27/8/2009 cho bà Đặng Kim C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Theo bản tự khai ngày 24/4/2024, đơn yêu cầu độc lập ngày 24/4/2024 bà Đặng Kim C1 trình bày: Vào khoảng tháng 02 năm 2023 bà Đặng Kim C1 với ông Khuru Quốc T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất theo GCNQSDĐ số H01794, cấp ngày 27/8/2009 và GCNQSDĐ số 002896, cấp ngày 03/8/1996 với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà C1 có đến xem đất, thì trên đất có căn nhà và trồng cây như mít, sầu riêng, xoài... ông T có nói đang cho ông Nguyễn Ngọc C thuê đất còn 06 tháng là hết hợp đồng sẽ giao đất lại cho bà C1, việc này có ông Nguyễn Ngọc C biết và xác nhận. Đến ngày 15/3/2023, bà Đặng Kim C1 đứng tên trên hai GCNQSDĐ số H01794, cấp ngày 27/8/2009 và GCNQSDĐ số 002896, cấp ngày 03/8/1996. Sau 06 tháng, bà C1 nhiều lần đến gặp ông Khuru Quốc T và ông Nguyễn Ngọc C yêu cầu giao đất, nhưng ông C không đồng ý. Do đó, bà C1 yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C giao đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số H01794, cấp ngày 27/8/2009 và GCNQSDĐ số 002896, cấp ngày 03/8/1996 cho bà Đặng Kim C1.

2. Ông Trương Sĩ T2 trình bày: Ông Trương Sĩ T2 với bà Đặng Kim C1 là vợ chồng; quá trình mua đất của ông Khuru Quốc T là do ông T2 trực tiếp giao dịch, khi đi mua đất ông T2 có xuống xem đất, khi xem đất chỉ đứng ngoài lộ nhìn vào có thấy căn nhà trên đất, không có hỏi căn nhà đó của ai, không có ai chỉ ranh, ông Nguyễn Ngọc C cũng không có ra chỉ ranh đất; ông T nói căn nhà đó của người coi vườn, ông T2 cũng không có hỏi và tìm hiểu căn nhà của ai trên đất. Ông T2

không có xuống nhận đất, khi đo đạc thì phát sinh tranh chấp. Nay ông T2 yêu cầu giao đất lại cho bà Đặng Kim C1.

3. Theo bản tự khai ngày 04/6/2024, đơn yêu cầu độc lập ngày 04/6/2024, bà Đặng Thị Ngọc N1 (do ông Nguyễn Minh T5 đại diện) trình bày: Vào tháng 2 năm 2023, giữa bà Đặng Thị Ngọc N1 với bà Đặng Kim C1 có thỏa thuận hợp đồng vay tài sản; theo thỏa thuận, bà N1 cho bà C1 vay 1.600.000.000 đồng, mục đích vay để mua đất của ông Khuru Quốc T, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 2%/tháng/1.600.000.000 đồng. Bà C1 có thể chấp cho N1 02 (hai) GCNQSDĐ số H01794, cấp ngày 27/8/2009 và GCNQSDĐ số 002896, cấp ngày 03/8/1996, đến ngày 15/3/2023 được chỉnh lý cho bà Đặng Kim C1 đứng tên.

Hết thời hạn vay, bà N1 có yêu cầu bà Chi trả nợ nhưng bà C1 không trả. Nên bà N1 với bà C1 thỏa thuận lại và ký hợp đồng vay tiền công chứng số 025784, quyển số 11/2023 được Văn phòng C4 chứng nhận ngày 14/11/2023. Đồng thời bà C1 chấp nhận ủy quyền tài sản là hai GCNQSDĐ số H01794, cấp ngày 27/8/2009 và GCNQSDĐ số 002896, cấp ngày 03/8/1996 cho bà Đặng Thị Ngọc N1. Đến tháng 12 năm 2023 bà N1 phát hiện phần đất bà C1 đang thế chấp cho bà N1 phát sinh tranh chấp. Do đó, bà N1 yêu cầu bà Chi trả số tiền 1.600.000.000 đồng, và lãi 224.000.000 đồng tạm tính đến ngày 04/6/2024, hoặc bàn giao tài sản cho bà N1.

4. Theo bản tự khai ngày 01/7/2024, đơn yêu cầu độc lập ngày 01/7/2024 bà Đinh Thị Thu H, trình bày: Bà Đinh Thị Thu H với ông Nguyễn Ngọc C kết hôn từ năm 1986; trong quá trình chung sống có tạo lập được phần đất diện tích 10.965m², phần đất này gia đình ông bà vẫn đang sử dụng thực tế; ông C chuyển nhượng toàn bộ cho ông Khuru Quốc T, bà H và các con của ông C không biết. Do đó, bà H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Nguyễn Ngọc C).

5. Anh Nguyễn Ngọc P trình bày: Anh P là con ông Nguyễn Ngọc C và bà Đinh Thị Thu H, phần đất của gia đình ông Nguyễn Ngọc C chuyển nhượng cho ông Khuru Quốc T, anh P không biết. Do đó, anh P thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn (ông Nguyễn Ngọc C).

6. Ông Huỳnh Văn Đ1 và Tô Thị Bé N trình bày: Ngày 30/11/2005 ông Huỳnh Văn Đ1 và vợ là bà Tô Thị Bé N có mua của ông Nguyễn Ngọc C và bà Đinh Thị Thu H, phần đất diện tích khoảng 3.000m², với giá 17 cây 04 chỉ vàng 24k và 30.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền và vàng đã nhận đất và quản lý, sử dụng từ năm 2005 đến nay, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, nhưng chưa làm thủ tục sang tên cấp GCNQSDĐ. Do đó, ông Đ1 với bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất ông Đ1 với bà N nhận chuyển nhượng của ông C với bà Thu H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 281, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/8/2009, giữa nguyên đơn Nguyễn Ngọc C và bị đơn Khuru Quốc T vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp số 02/181874, 03/181974 ngày 14/10/2009, giữa ông Khuru Quốc T và Ngân hàng TMCP (, Chi nhánh C3. Đương sự được nhận lại tài liệu chứng cứ khi có yêu cầu. Đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 1 Điều 218, khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận cho ông Nguyễn Ngọc C trả tiền cho ông Khuru Quốc T số tiền vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Giành quyền khởi kiện cho ông Khuru Quốc T khởi kiện ông Nguyễn Ngọc C về số tiền vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kiến nghị đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H thu hồi GCNQSDĐ số 002896, cấp ngày 03/8/1996, GCNQSDĐ số H01794, cấp ngày 27/8/2009, xác nhận biến động cho bà Đặng Kim C1 ngày 15/3/2023.

Công nhận cho ông Nguyễn Ngọc C và bà Đinh Thị Thu H được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 7958.2m² (trong đó có 150.0m² đất ONT), theo mảnh trích đo địa chính số 599/2023 ngày 16/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2. Ông Nguyễn Ngọc C và bà Đinh Thị Thu H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà Đặng Kim C1 và bà Đặng Thị Ngọc N1 có nghĩa vụ giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 002896, cấp ngày 03/8/1996, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01794, cấp ngày 27/8/2009 (bản gốc) khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu (*kèm theo hồ sơ kỹ thuật*).

Giành quyền khởi kiện ông Huỳnh Văn Đ1 và bà Tô Thị Bé N khởi kiện ông Nguyễn Ngọc C và bà Đinh Thị Thu H đối với phần đất đang sử dụng thực tế tại vị trí II diện tích 1520.7m², vị trí III diện tích 693.9m², vị trí IV diện tích 150.0m² theo mảnh trích đo địa chính số 599/2023 ngày 16/10/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng cam kết ngày 01/9/2009 giữa nguyên đơn Nguyễn Ngọc C và bị đơn Khuru Quốc T, do hợp đồng này vô hiệu. Yêu cầu công nhận phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 002896 cấp ngày 03/8/1996, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01794 cấp ngày 27/8/2009, xác nhận biến động ngày 15/3/2023 cho bà Đặng Kim C1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 472 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2023, giữa ông Khuru Quốc T và bà Đặng Kim C1 vô hiệu. Giành quyền khởi kiện cho bà Đặng Kim C1 khởi kiện ông Khuru Quốc T về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 472 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2023.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Thu H đã giải quyết cùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Ngọc N1 buộc bà Đặng Kim C1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị Ngọc N1 số tiền vay vốn là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 025786, quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, hợp đồng ủy quyền số công chứng 025785, quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, cùng ngày 14/11/2023 tại Văn phòng C4.

Trả lại đơn yêu cầu độc lập ngày 24/4/2024 cho bà Đặng Kim C1. Giành quyền khởi kiện cho bà Đặng Kim C1 khởi kiện ông Khuru Quốc T về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2023, giữa ông Khuru Quốc T và bà Đặng Kim C1 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Đến ngày 05/9/2024 bị đơn ông Khuru Quốc T có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết, theo hướng: Hủy bản án sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang; với lý do: Tòa án không đánh giá khách quan toàn bộ hồ sơ vụ án và không mở phiên họp công khai chứng cứ, dẫn đến giải quyết không triệt để vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Hứa Tấn T1 là người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không thay đổi, bổ sung so với kháng cáo ban đầu, căn cứ của việc kháng cáo: Cấp sơ thẩm triệu tập thiếu người liên quan tham gia tố tụng; thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ; không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C (do ông Nguyễn Văn K đại diện) trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T ký kết sau để che giấu hợp đồng vay tiền, các vấn đề đại diện bị đơn đưa ra là không cần thiết, vì người tham gia tố tụng đã được triệu tập đầy đủ; do đó, đề nghị giữ nguyên bản

án sơ thẩm; về hậu quả hợp đồng vô hiệu thì các bên có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tô Thị Bé N trình bày, thống nhất với bản án sơ thẩm, không có ý kiến, yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Ngọc P trình bày, thống nhất với bản án sơ thẩm, thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc C (cha ruột).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Việc chấp hành pháp luật về tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không giải quyết triệt để vụ án; giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự số 86/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang, chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Vào ngày 23 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã ban hành bản án sơ thẩm; đến ngày 05/9/2024 bị đơn ông Khuru Quốc T có đơn kháng cáo được làm trong thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do đó, kháng cáo được coi là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có những thiếu sót như sau:

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Khuru Quốc T vô hiệu; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Khuru Quốc T với Ngân hàng TMCP (- Chi nhánh C3; hủy việc biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01794 ngày 27/8/2009 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 002896 ngày 03/8/1996 cho ông Khuru Quốc T, khôi phục lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc C theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nêu trên. Cấp

sơ thẩm xác định thẩm quyền và quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý, giải quyết là có căn cứ, nhưng chưa đầy đủ; bởi lẽ, đương sự còn yêu cầu: tranh chấp hợp đồng vay tài sản (bà N1 với bà C1), hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông C với ông T).

[4] Sau khi thụ lý vụ án, đến ngày 24/4/2024 bà Đặng Kim C1 có đơn yêu cầu độc lập (BL 237), yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C có nghĩa vụ giao đất và tài sản gắn liền với đất tại hai thửa: (1) Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 05, diện tích 7.951m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, theo GCNQSDĐ số 002896 cấp ngày 03/8/1996 cho bà Đặng Kim C1; (2) Thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 05, diện tích 150m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, theo GCNQSDĐ số H01794 cấp ngày 27/8/2009 cho bà Đặng Kim C1. Giữa bà Đặng Kim C1 với ông Nguyễn Ngọc C không có thỏa thuận, ký kết hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất; như vậy, tranh chấp giữa bà C1 với ông C thuộc trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 24 Điều 3 và Điều 202 Luật Đất đai năm 2013, bắt buộc phải qua hòa giải ở cơ sở, nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện.

[5] Ngày 24/4/2024 bà Đặng Kim C1 có đơn yêu cầu độc lập (BL 237), bà C1 không có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà C1 thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí; cấp sơ thẩm có thông báo cho bà Đặng Kim C1 nộp tạm ứng án phí (BL 238, 239, 253, 255), nhưng bà C1 không nộp; do đó, tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác là có căn cứ.

[6] Ngày 27/8/2009, Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang chứng thực HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Khuru Quốc T số 281, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD (BL 156-157); ngày 01/3/2023, Văn phòng C5 công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông Khuru Quốc T với bà Đặng Kim C1 số công chứng 472, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD (BL 145). Tại phiên tòa ông C khai thời điểm chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với ông T thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng, chỉ đưa ra bản phô tô. Cấp sơ thẩm không căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để triệu tập cơ quan, tổ chức thực hiện công chứng, chứng thực để làm rõ tại thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng thì tài sản trên đất là của ai, ý kiến của họ như thế nào về việc chuyển nhượng.

[7] Vào ngày 30/11/2005, ông Huỳnh Văn Đ1 với bà Tô Thị Bé N (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc C); đến năm 2009, ông C

tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Khuru Quốc T; đến tháng 02/2023, ông Khuru Quốc T tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Đặng Kim C1. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm nhận chuyển nhượng; không yêu cầu đương sự cung cấp hoặc giao nộp bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực tài liệu, chứng cứ nên chưa đảm bảo giá trị chứng minh.

[8] Tại mục [9] trang 12 của Bản án sơ thẩm nhận định: Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án cũng đã có thông báo về việc yêu cầu các đương sự có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nhưng các đương sự không ai yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, kèm theo bảng kê thì trong hồ sơ không có văn bản này.

[9] Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông C với ông T. Theo biên bản hòa giải ngày 21/6/2023 và ngày 03/7/2024 có mặt đương sự liên quan đến việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; tuy nhiên, các đương sự không được Tòa án giải thích về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, mà tách ra giải quyết bằng một vụ án khác là giải quyết không triệt để vụ án.

[10] Vào ngày 03/7/2024, Tòa án lập biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (BL 285-286), bị đơn ông Khuru Quốc T (do ông Hứa Tấn T1 đại diện theo ủy quyền) có mặt; do đó, việc ông T kháng cáo với lý do: Tòa án không mở phiên họp công khai chứng cứ là không có căn cứ.

[11] Theo phần Quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

[11.1] Tại mục 5 trang 13 của bản án: Công nhận cho ông Nguyễn Ngọc C và bà Đinh Thị Thu H được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 7.958,2m² (trong đó có 150.0m² đất ONT), theo Mảnh trích đo địa chính số 599/2023 ngày 16/10/2023 của Công ty TNHH Đ2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện; bởi lẽ, khi hủy HĐCNQSD giữa ông C với ông T, thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án để thi hành.

[11.2] Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 025786 quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, và hợp đồng ủy quyền số công chứng 025785 quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, cùng ngày 14/11/2023 tại Văn phòng C4; bà C1 với bà N1 không ai có yêu cầu về các hợp đồng này.

[12] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2023, giữa ông Khuru Quốc T và bà Đặng Kim C1 vô hiệu; tuy nhiên, ông T với bà C1 không tranh chấp, yêu

cầu về hợp đồng này, việc tuyên như vậy là vượt quá yêu cầu của đương sự. Trong đơn phản tố ngày 21/6/2023 (BL 43), ông T yêu cầu công nhận Hợp đồng cam kết ngày 01/9/2009, phù hợp với lời khai của nguyên đơn, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung cam kết và giải quyết yêu cầu phản tố của ông T.

[13] Từ những thiếu sót về tố tụng và nội dung như nhận định nêu trên, ý kiến đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Tòa án, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được; yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ý kiến người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và bà C1 phù hợp với nhận định của Tòa án; cần phải hủy bản án, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy, căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn không phải chịu.

[15] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác, sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Khuru Quốc T được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu số 0003164, ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác, sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 21/5/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu HSVA; VT;

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

Phạm Văn Hùng