

Bản án số: **36/2021/DS-PT**

Ngày: 05-5-2021

V/v Tranh chấp: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và Hủy bỏ phần nội dung chính lý biên động trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Tố Hương.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Nguyễn Văn Dũ.

2. Ông Nguyễn Văn Toàn.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Út, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:** Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2020/TLPT-DS, ngày 11 tháng 11 năm 2020, về việc: “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và Hủy bỏ phần nội dung chính lý biên động trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST, ngày 28-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2021/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà A, sinh năm: 1944. Địa chỉ: đường P, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà A:* Bà B; Địa chỉ: đường N, khóm M, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Theo văn bản ủy quyền ngày 14-9-2020 (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông C – Luật sư văn phòng luật sư C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: đường K, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin vắng mặt).

- Bị đơn:

+ Ông D, sinh năm: 1980, địa chỉ: đường Đ, khóm M, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Bà E, sinh năm: 1986, địa chỉ: đường P, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ 1. Địa chỉ: đường V, khóm M, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. *Người đại diện hợp pháp*: ông F, chức vụ: Giám đốc NLQ 1 (có đơn xin vắng mặt).

- Người làm chứng:

+ Bà NLC 1 . Địa chỉ: đường P, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin vắng mặt).

+ Ông NLC 2. Địa chỉ: đường P, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 07-11-2019 của nguyên đơn bà A và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Căn nhà số 86 (số cũ 88), đường P, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được xây cất trên thửa đất số 260, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 96,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm H, phường B, thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng là do bà A tạo lập từ trước năm 1975 và ông A đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8190107 ngày 01-12-2004 và ông A trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay.

Vào năm 2008 ông A cho bà E (là cháu của ông A) đến ở chung với bà để học nghề và mở tiệm nối mi, phun xăm tại nhà ông A và nuôi ông A lúc tuổi già vì ông A sống độc thân. Sau khi bà E có chồng là ông D thì bà E và con của bà E vẫn sinh sống cùng ông A, còn ông D ở nơi khác là nhà cha mẹ ruột của ông D. Do bà E cần vốn làm ăn nên có hỏi ông A mượn giấy tờ nhà đất để vay vốn thì được cán bộ Ngân hàng hướng dẫn làm thủ tục chuyển tên nhà đất cho bà E để bà E dễ dàng vay vốn Ngân hàng, nên vào ngày 14-12-2012, ông A làm Hợp đồng tặng cho tài sản trên cho bà E, Hợp đồng đã được Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Sóc Trăng, tuy nhiên đến khi làm thủ tục tặng cho thì thuế bà E phải đóng đến 10% giá trị tài sản nên ông D nói ông A và bà E làm thủ tục chuyển nhượng sẽ đóng thuế có 2,5%. Đến ngày 27-12-2012 ông A và bà E làm Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng tặng cho nhà, Văn bản này cũng được Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 26-12-2012 giữa ông A và bà E có lập “Tờ thỏa thuận và cam kết” là ông A sẽ cho Huệ mượn tài sản là căn nhà cùng quyền sử dụng đất nói trên bằng cách làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà số 86 (số cũ 88), đường P, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được xây dựng trên thửa đất số 260, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 96,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm H, phường B, thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cho bà E để bà E được đứng tên và làm thủ tục

thể chấp để vay vốn Ngân hàng. Việc thỏa thuận cho mượn có bà NLC 1, hiện bà NLC 1 đã 90 tuổi và ông NLC 2 là hai người sống cạnh nhà chứng kiến. Ông A không yêu cầu giám định thời gian viết Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 26-12-2012 giữa ông A và bà E.

Do bà E bận việc tại tiệm nên nhờ chồng là ông D mang hồ sơ đến Văn phòng Công chứng nhà nước số 1 tỉnh Sóc Trăng để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà E. Sau đó, ông D kêu ông A và bà E đến Văn phòng Công chứng nhà nước số 1 tỉnh Sóc Trăng để ký tên vào hợp đồng. Khi ký tên vào hợp đồng có mặt ông D, ông A và bà E. Do lớn tuổi và tin tưởng bà E và ông D nên ông A ký tên vào hợp đồng mà không đọc lại nội dung cũng như không có ai đọc lại cho ông A nghe.

Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên, bà E đã lập thủ tục xin vay vốn ngân hàng để phục vụ cho việc kinh doanh cửa tiệm, hàng tháng bà E là người trực tiếp đi đóng lãi, khi nào bận thì nhờ ông D đi đóng tiền lãi thay. Trong quá trình chung sống, đến đầu năm 2018 giữa vợ chồng bà E và ông D phát sinh mâu thuẫn dẫn đến ly hôn, khi đó, ông A có yêu cầu bà E làm thủ tục sang tên nhà và đất trả lại cho ông A thì được biết khi làm thủ tục sang tên cho bà E, ông D đã làm Hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông D, bà E và ông D, bà E đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà E và ông D. Khi đó, ông A yêu cầu vợ chồng ông D bà E làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà và đất trả cho ông A nhưng chỉ có bà E đồng ý, ông D thì không đồng ý. Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập ngày 27-12-2012 giữa bên chuyển nhượng là bà A và bên nhận chuyển nhượng là bà E và ông D đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 96,6m<sup>2</sup> (loại đất: T) tọa lạc tại khóm H, phường B, thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8190107; số hồ sơ gốc 889 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà A ngày 01-12-2004.

Đối với yêu cầu Hủy bỏ phần nội dung chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8190107; số hồ sơ gốc 889 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà A ngày 01-12-2004 đã chuyển nhượng hết diện tích đất và nhà cho bà E và ông D vào tháng 4/2013; theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng số 1, Sóc Trăng xác nhận hợp đồng số 1571, quyền số 2 ngày 27-12-2012, tại phiên Tòa sơ thẩm phía ông A yêu cầu rút lại phần này. Ông A không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

- *Bị đơn ông D trình bày:*

Ông D và bà E là vợ chồng, ông bà đã được Tòa án nhân dân thành phố S giải quyết cho ly hôn theo bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 14/2019/HNGĐ-ST ngày 09-5-2019.

Nguồn gốc căn nhà số 86 (số cũ 88), đường P, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được xây dựng trên thửa đất số 260, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 96,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm H, phường B, thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng là của bà A.

Vào năm 2012, bà A (đi của bà E) có thỏa thuận chuyển nhượng nhà ở và diện tích đất 96,6m<sup>2</sup> tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khóm H, phường B, thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cho vợ chồng ông D và bà E, với giá 50.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng và giao tiền không có ai biết hoặc chứng kiến. Khi giao tiền, vợ chồng ông giao tiền cho ông A làm nhiều lần nên ông D cũng không nhớ rõ, nhưng tổng cộng, vợ chồng ông bà đã giao cho ông A đủ số tiền 50.000.000 đồng nói trên. Sau khi giao đủ tiền, vào ngày 27-12-2012, vợ chồng ông cùng ông A đến Văn phòng Công chứng số 1, Sóc Trăng để làm Hợp đồng chuyển nhượng và được Văn phòng Công chứng số 1, Sóc Trăng xác nhận hợp đồng số 1571, quyền số 2 ngày 27-12-2012, việc chuyển nhượng do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, lừa dối. Khi ký tên, có mặt ông A, bà E và ông D.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông D và ông A tiến hành chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông bà. Sau khi chỉnh lý sang tên, vợ chồng ông bà tiến hành vay vốn ngân hàng để phục vụ việc kinh doanh. Do ông A đã lớn tuổi và không có chỗ ở nên vợ chồng ông bà đồng ý để cho ông A ở lại nhà chung với vợ chồng ông bà cho đến khi qua đời. Ngoài ra ông D trình bày vào ngày 14-12-2012 ông A có lập hợp đồng tặng cho tài sản trên cho bà E nhưng khi làm thủ tục tặng cho do ông A và bà E không có tiền đóng thuế (do tiền thuế tặng cho 10%) nên ông A với bà E và ông D thống nhất làm văn bản hủy hợp đồng tặng cho và làm sang hợp đồng chuyển nhượng tiền thuế ít hơn (chỉ có 2,5%).

Việc ông A cho rằng vào ngày 26-12-2012, giữa ông A và bà E Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 26-12-2012 với nội dung ông A sẽ cho Huệ mượn tài sản là căn nhà cùng quyền sử dụng đất nói trên bằng cách làm thủ tục chuyển nhượng tài sản trên cho bà E để bà E được đứng tên và làm thủ tục thế chấp để vay vốn Ngân hàng là không đúng sự thật. Từ trước đến nay, ông D không nghe bà E và ông A nói gì về Tờ thỏa thuận trên. Do đó, ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A.

- Bị đơn bà E trình bày:

Ông D và bà E là vợ chồng, ông bà đã được Tòa án nhân dân thành phố S giải quyết cho ly hôn theo bản án số 14/2019/HNGĐ-ST ngày 09/5/2019 về việc tranh chấp hôn nhân và gia đình. Khi ly hôn, về tài sản bà E trình bày không có nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Căn nhà số 86 (số cũ 88), đường P, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng tọa lạc trên thửa đất số 260, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 96,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm H, phường B, thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng của bà A tạo lập từ trước năm 1975. Ông A trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay.

Sau đó ông A cho bà E đến ở chung với bà để học nghề và mở tiệm nối mi, phun xăm tại nhà ông A và nuôi ông A lúc tuổi già. Sau khi bà E có chồng là ông D thì bà E và con bà E vẫn sinh sống cùng ông A, còn ông D ở nơi khác. Do bà E cần vốn làm ăn nên có hỏi ông A mượn giấy tờ nhà đất để vay vốn thì được cán bộ Ngân hàng hướng dẫn làm thủ tục chuyển tên nhà đất cho bà E để bà E dễ dàng vay vốn Ngân hàng. Vì vậy vào ngày 14/12/2012 ông A có lập hợp đồng tặng cho tài sản trên cho bà E nhưng khi làm thủ tục tặng cho do ông A và

bà E không có tiền đóng thuế (do tiền thuế tặng cho 10%) nên ông A với bà E và ông D thống nhất làm văn bản hủy hợp đồng tặng cho và làm sang hợp đồng chuyển nhượng tiền thuế ít hơn (chỉ có 2,5%). Đến ngày 26/12/2012 giữa ông A và bà E có lập “Tờ thỏa thuận và cam kết” là ông A sẽ cho Huệ mượn tài sản nói trên để bà E được đứng tên và làm thủ tục thế chấp để vay vốn Ngân hàng. Việc thỏa thuận cho mượn có bà NLC 1, hiện bà NLC 1 đã 90 tuổi và ông NLC 2 là hai người sống cạnh nhà chứng kiến. Bà E yêu cầu giám định thời gian viết Tờ thỏa thuận và cam kết ngày 26/12/2012 giữa ông A và bà E.

Do ông D có quen biết với cán bộ Ngân hàng nên ông D nói với bà E là để ông D lo thủ tục giấy tờ dùm bà E. Khi đó, ông D nói với bà E là “*Ngân hàng chỉ giải ngân cho vay nếu hai vợ chồng cùng ký tên vào hợp đồng và cùng chịu trách nhiệm trả nợ*” nên ông D phải cùng bà E đứng tên bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông A và bà E đồng ý. Do tin lời ông D nên bà E không nói cho ông A biết việc ông D cùng đứng tên vào bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất.

Sau khi hoàn tất thủ tục, ông D kêu ông A và bà E đến Văn phòng Công chứng nhà nước số 1 tỉnh Sóc Trăng để ký tên vào hợp đồng. Khi ký tên vào hợp đồng có mặt ông D, ông A và bà E. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên, bà E đã lập thủ tục xin vay vốn ngân hàng để phục vụ cho việc kinh doanh cửa tiệm, hàng tháng bà E là người trực tiếp đi đóng lãi, khi nào bận thì nhờ ông D đi đóng tiền lãi thay. Trong quá trình chung sống, đến đầu năm 2018 giữa vợ chồng bà E và ông D phát sinh mâu thuẫn nên bà E đã gửi đơn xin ly hôn với ông D. Khi đó, bà E đã trả xong nợ Ngân hàng và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nói trên. Bà E có yêu cầu ông D làm thủ tục sang tên nhà và đất trả lại cho ông A nhưng ông D không đồng ý và xé bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nói trên.

Việc ông D cho rằng vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng căn nhà nói trên của ông A với giá 50.000.000 đồng và ông bà đã trả đủ cho ông A số tiền 50.000.000 đồng là không đúng sự thật. Vì từ trước đến nay, bà E không có giao tiền cho ông A như ông D trình bày, bản thân ông D không có làm gì ra tiền, toàn bộ kinh tế gia đình đều do bà E lo. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông A thì bà E đồng ý.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố S thụ lý giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST, ngày 28-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

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

Tuyên xử:

[1]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà A với ông D và bà E lập ngày 27/12/2012 vô hiệu toàn bộ.

[2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu Hủy bỏ phần nội dung chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8190107; số hồ sơ gốc 889 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà A ngày 01/12/2004 đã chuyển nhượng hết diện tích đất và nhà cho bà E và ông D vào tháng 4/2013; theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng số 1, Sóc Trăng xác nhận hợp đồng số 1571, quyền số 2 ngày 27/12/2012.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông D và bà E mỗi người phải chịu án phí số tiền 150.000 đồng.

[4]. Về chi phí định giá số tiền 1.150.000 đồng, ông D và bà E mỗi người phải chịu số tiền 575.000 đồng. Sau khi ông D và bà E nộp thì trả lại cho bà A, vì ông A đã nộp tạm ứng xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

\* Ngày 08-10-2020 bị đơn ông D làm đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà A với ông D và bà E lập ngày 27/12/2012 bị vô hiệu; bị đơn ông D giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích đơn kháng cáo của bị đơn ông D, sau cùng vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông D, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông D làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ

luật tố tụng dân sự, nên kháng cáo của bị đơn được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ 1 có người đại diện theo pháp luật là ông F; Người làm chứng gồm bà NLC 1, ông NLC 2 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng ông F, bà NLC 1, ông NLC 2 và Luật sư C đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng: các bên thực hiện việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và hợp đồng được công chứng nên về hình thức được đảm bảo.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng, nhận thấy vào ngày 27-12-2012 bà A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà E và ông D.

[2.2.1] **Phía nguyên đơn ông A cho rằng các bên ký hợp đồng là nhằm mục đích cho bà E là cháu ruột của ông A thuận tiện trong việc vay tiền tại Ngân hàng, vì ông A lớn tuổi đi lại khó khăn, trước khi bà E và ông D ly hôn thì ông A có yêu cầu ông D và bà E hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập ngày 27-12-2012, nhưng ông D không đồng ý mà xé bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban cấp cho ông A và đã chính lý cho bà E và ông D.**

[2.2.2] Ngược lại phía bị đơn ông D cho rằng căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 260 là bà A đã chuyển nhượng cho ông và bà E (thời điểm này hôn nhân giữa ông D và bà E còn tồn tại, chưa ly hôn), giá chuyển nhượng nhà đất là 50.000.000 đồng. Ông và bà E trả tiền cho ông A nhiều lần nhưng khi trả không có làm giấy tờ vì trả cho ông A tiêu xài, nên vào ngày 27/12/2012 ông A lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông và bà E. Đến tháng 4 năm 2013, UBND thành phố S chính lý sang tên cho ông D và bà E, nay ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông A.

[2.3] Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng căn nhà số 86 (số cũ 88) được xây dựng trên thửa đất số 260, tờ bản đồ số 13, có diện tích sử dụng 96,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường P, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng Sóc Trăng, các bên đều thừa nhận là của bà A tạo lập từ trước năm 1975 và được Ủy ban nhân tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 01-12-2004.

[2.4] Xét thấy, ngày 27-12-2012 bà A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà E và ông D. Nhưng trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì vào ngày 26-12-2012 giữa ông A với bà E có làm "Tờ thỏa thuận và cam kết", có nội dung cho bà E đứng tên để thuận tiện cho việc vay vốn ngân hàng làm ăn, khi nào ông A cần thì trả lại, tờ thỏa thuận này có sự chứng kiến của bà NLC 1 và ông NLC 2 là những người ở kề cận nhà của ông A (bút lục số 63). Đồng thời, theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Trong quá trình quản lý sử dụng nhà đất thì vào 06-01-2009 ông A đã sử dụng tài sản

nêu trên thế chấp tại Ngân hàng Đông Á – Phòng giao dịch Sóc Trăng để đảm bảo nợ vay cho bà E và sau đó đã trả xong nợ vay và tiếp tục vay và thế chấp tài sản nêu trên; vào ngày 04-01-2012 bà A và bà E có lập hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á chi nhánh Sóc Trăng để vay 100.000.000đồng theo hợp đồng số K1189/1, tại Điều 3 của hợp đồng là biện pháp bảo đảm nợ vay gồm nhà và quyền sử dụng đất 96,6m<sup>2</sup> tại số 88 Phan Đình Phùng, khóm H, phường B, thành phố S, giá trị tài sản bảo đảm là 617.996.000đồng (*bút lục số 68*).

[2.5] Ngoài ra, theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Vào ngày 14-12-2012, ông A làm Hợp đồng tặng cho tài sản nêu trên cho bà E, Hợp đồng đã được Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Sóc Trăng. Nhưng đến ngày 27-12-2012 ông A và bà E làm Văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng tặng cho nhà, Văn bản này cũng được Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Sóc Trăng, lý do hủy bỏ hợp đồng tặng cho là không được miễn giảm thuế nên chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng (*bút lục số 66, 67*).

[2.6] Theo về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng thì: bên A là bà A chuyển nhượng cho bên B là ông D, bà E thừa đất số 260, tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 96,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm H, phường B, thành phố S và căn nhà được xây dựng trên thửa đất có diện tích xây dựng là 76,67m<sup>2</sup>, kết cấu tường 10, khung bê tông cốt thép, mái tôn, nền gạch, số tầng 01; giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, phương thức thanh toán do hai bên thỏa thuận.

[2.7] Tại thông báo nộp thuế lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 09/4/2013 của Chi cục thuế thành phố S thể hiện giá trị tài sản nhà, đất là 475.293.462 đồng (*bút lục số 47*).

[2.8] So sánh giá trị nhà, đất do cơ quan thuế xác định ngày 09/4/2013 cũng như theo các hợp đồng vay tài sản như đã nêu trên thì thấy rằng giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều so với giá do Nhà nước quy định cũng như giá do Ngân hàng xác định khi xem xét tài sản thế chấp. **Đồng thời giữa ông A, bà E có tờ thỏa thuận có sự chứng kiến của những người ở gần nhà. Do đó có cơ sở xác định việc ông A lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà E, ông D ngày 27/12/2012 với giá chuyển nhượng 50.000đồng là không đúng với giá thực tế và mục đích chuyển nhượng là nguyên đơn để cho các bị đơn đứng tên nhằm thuận tiện cho việc đi vay tiền. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì chính bà E cũng thừa nhận việc này. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2012 là giả tạo, nên vô hiệu kể từ khi xác lập theo quy định tại Điều 124 và khoản khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.**

Mặt khác tài sản nhà, đất ông A vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay và tại bản án hôn nhân gia đình số 14/2019/HNGĐ-ST ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố S tuyên xử “ *về tài sản chung bà E tự khai không có, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết*” ông D vẫn không có ý kiến gì về nội dung bản án trên.

**[2.8] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm phía bị đơn ông D cho rằng “Tờ thỏa thuận và cam kết” lập ngày 26-12-2012 và “Văn bản thỏa**



thuận hủy bỏ hợp đồng tặng cho nhà” lập ngày 27-12-2012 là giả mạo, các văn bản này không làm trong cùng thời gian ghi trong văn bản, ông **yêu cầu trung cầu Trung tâm tư vấn giám định dân sự thuộc Liên hiệp các Hội khoa học và kỹ thuật Việt Nam giám định tuổi mực chữ viết họ tên của bà A và bà E ghi trong “Tờ thỏa thuận và cam kết” ngày 26-12-2012 và “Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng tặng cho nhà” lập ngày 27-12-2012.**

Ngày 04-3-2021 Trung tâm tư vấn giám định dân sự có Công văn số 0403/2021/TTTVGĐDS Thông báo chi phí giám định là 46.000.000 đồng. Đến ngày 10-3-2021 và ngày 23-3-2021 Tòa án ra hai Thông báo cho ông D biết nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng chi phí giám định theo số tiền do Trung tâm tư vấn giám định dân sự đã thông báo, nhưng ông D không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền theo thông báo của Tòa án. Tại phiên tòa ông D cho rằng số tiền đóng tạm ứng chi phí giám định quá cao, ông không có điều kiện để nộp, ông yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan Cảnh sát điều tra công an thành phố S để xem xét.

Như đã phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu này của ông D là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.9] Do Hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, do Hợp đồng này là giả tạo, không có thực và ông D không chứng minh được việc đã giao cho ông A số tiền 50.000.000 đồng, mặt khác ông A không thừa nhận việc ông D giao cho bà số tiền 50.000.000 đồng, đối với căn nhà hiện nay do ông A đang trực tiếp quản lý, sử dụng và các bên cũng không ai có yêu cầu xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu do đó Hội đồng xét xử không xem xét, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Với những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của ông D là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Tại phiên Tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, nhưng có gửi bản luận cứ bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông D. Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Vị Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông D là có căn cứ phù hợp với qui định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Do kháng cáo của ông D không được chấp nhận, nên ông D phải chịu án dân sự phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST, ngày 28-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

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

Tuyên xử:

[1]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa bà A với ông D và bà E lập ngày 27/12/2012 vô hiệu toàn bộ.

[2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu Hủy bỏ phần nội dung chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8190107; số hồ sơ gốc 889 do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà A ngày 01/12/2004 đã chuyển nhượng hết diện tích đất và nhà cho bà E và ông D vào tháng 4/2013; theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng số 1, Sóc Trăng xác nhận hợp đồng số 1571, quyền số 2 ngày 27/12/2012.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông D và bà E mỗi người phải chịu án phí số tiền 150.000 đồng.

[4] Về chi phí định giá số tiền 1.150.000 đồng, ông D và bà E mỗi người phải chịu số tiền 575.000 đồng. Sau khi ông D và bà E nộp thì trả lại cho bà A, vì ông A đã nộp tạm ứng xong.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004744 ngày 08-10-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Tố Hương**