

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 60/2025/DS-PT

Ngày 15-9-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Thúy

Bà Trần Thị Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thảo Vân Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Nguyễn Thị Kim Yên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29/7, 04/8 và 15/9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N2; địa chỉ trụ sở: Số B đường L, phường T, quận B (nay là phường G), Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Số D đường H, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn*: Ông Trần Siêu G, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Số E đường Q, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H: Ông Trần Siêu G, sinh năm 1967; địa chỉ: Số E đường Q, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi (*theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2022*).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Ông Phan Hưng D, sinh năm 1969 và bà Đinh Thị Mỹ N - sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Số E đường Q, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Mỹ N: Ông Huỳnh Ngọc Á, sinh năm 1975; Luật sư của Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số H đường H, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Anh Trần Anh C, sinh năm 1986;
2. Anh Trần Anh Q, sinh năm 1988;
3. Chị Trần Thị Anh K, sinh năm 1991;
4. Anh Trần Anh V, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Số E đường Q, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi.

5. Chị Phan Thị Trúc S, sinh năm 2004;

Địa chỉ: Số E đường Q, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi.

6. Bà Phan Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số C đường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi.

- ***Người kháng cáo***: Ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H là bị đơn.

(*Ngân hàng N2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông G, ông D, bà N, ông Á và chị S có mặt; anh C, anh Q, chị K, anh V và bà T vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn Ngân hàng N2 trình bày:*

Ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H có ký kết hợp đồng vay vốn với Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng số T72017-218/NCH ngày 29/8/2017: Số tiền vay 300.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất 9%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay: Kinh doanh dịch vụ in ấn quảng cáo. Để đảm bảo khoản vay, ông G, bà H có thể chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, diện tích 92m², phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 328681, số vào sổ 00920 QSDĐ/1816/QĐ-UB do UBND thị xã Q cấp ngày 04/11/2023 cho hộ bà Nguyễn Thị Thu H. Hợp đồng thế chấp tài sản số T72015-134/TC ngày 08/7/2015 được Phòng C1 Quảng Ngãi chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình vay, ông G, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ; Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông G, bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông G, bà H phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ 415.397.260 đồng, trong đó nợ gốc là 300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 85.956.164 đồng, lãi quá hạn là 29.411.096 đồng (tạm tính đến ngày 02/11/2020) và tiền lãi phát sinh từ ngày 03/11/2020 cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp ông G, bà H không trả được nợ thì yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, diện tích 92m², phường N, thành phố Q (nay là phường C), để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H đã trả nợ, tất toán xong khoản nợ của Ngân hàng nên ngày 13/5/2022 Ngân hàng N2 có đơn rút đơn khởi kiện đối với bị đơn ông G, bà H.

** Bị đơn ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H do ông G đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông đã thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã rút đơn khởi kiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N:

Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, diện tích 92m², phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi được UBND thị xã Q cấp cho hộ gia đình bà H vào năm 2003. Năm 2005, vợ chồng ông, bà có nhu cầu bán một phần diện tích đất bên hông nhà thì vợ chồng ông D, bà N có nhu cầu mua. Hai bên có thỏa thuận lập “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc một

phần đất của thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, phường N (nay là phường C) với diện tích đất 39,2m² (chiều ngang 2,8m; chiều dài 14m) với số tiền 85.000.000 đồng. Ông D, bà N đặt cọc trước cho vợ chồng ông với số tiền 50.000.000 đồng; các bên thỏa thuận sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì đưa tiếp số tiền 35.000.000 đồng còn lại. Tại thời điểm đặt cọc, trên phần đất chuyển nhượng có một phòng tạm lợp tôn, có cửa thông qua nhà của vợ chồng ông, phía sau có chái bếp, nhà vệ sinh.

Ngày 05/11/2005, hai bên lập “*Hợp đồng mua bán nhà*” bằng giấy tay với diện tích 39,2m² (ngang 2,8m; dài 14m) như hợp đồng đặt cọc trước đó và vợ chồng ông D, bà N đã giao thêm số tiền 30.000.000 đồng cho vợ chồng ông, còn lại 5.000.000 đồng bên mua sẽ giao sau khi vợ chồng ông tách thửa, hoàn chỉnh hợp đồng chuyển nhượng và công chứng trong thời hạn 07 tháng như theo thỏa thuận được ghi nhận trong hợp đồng.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất phía trước có một phòng ở tạm bằng tôn và phần phía sau có bếp và toilet. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 05/11/2005 – 12/11/2005, vợ chồng ông D, bà N phải ngăn tường phần công trình phụ giữa hai nhà để sử dụng. Ngay sau đó, vợ chồng ông D, bà N tiến hành cải tạo, làm lại xây tường riêng (vì trước đây, chái tôn sử dụng chung vách nhà của ông), làm máng nước, lợp tôn, đóng la thông, làm phòng ngủ, phòng khách; làm vách tường ngăn công trình phụ và cải tạo lại để ở. Tuy nhiên sau đó, vợ chồng ông có liên hệ nộp hồ sơ tách thửa nhưng vì diện tích tối thiểu không cho phép nên vẫn chưa làm được giấy tờ và hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông D, bà N; đồng thời, giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 440, vợ chồng ông đã thế chấp vay Ngân hàng từ 2007 đến 2015 nên sự việc chuyển nhượng vẫn chưa giải quyết xong.

Nay, vợ chồng ông D, bà N yêu cầu Tòa án công nhận “*Hợp đồng mua bán nhà*” ngày 05/11/2005 là hợp pháp, có hiệu lực; công nhận diện tích đất 39,2m² (theo đo đạc thực tế hiện nay 38,2m²) thuộc quyền sử dụng của ông D, bà N thì vợ chồng ông có ý kiến như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2005 vô hiệu, ông D và bà N hoàn trả lại ngôi nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông và vợ chồng ông có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cho ông D, bà N theo giá trị tài sản hiện nay. Trường hợp Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên thì ông bà yêu cầu ông D, bà N tiếp tục trả số tiền còn lại 5.000.000 đồng tương ứng với giá trị thực tế hiện nay.

** Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa:*

Năm 2015, bị đơn ông G, bà H có nhận đặt cọc và chuyển nhượng một phần nhà đất thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, phường N, thành phố Q, (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi cho ông D, bà N. Diện tích chuyển nhượng có chiều ngang 2,8m; chiều dài 14m, diện tích 39,2m² với số tiền 85.000.000 đồng. Ông D, bà N đã giao 80.000.000 đồng còn lại 5.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục tách thửa, làm hợp đồng chuyển nhượng xong sẽ giao số tiền còn lại. Tuy nhiên sau đó, ông G liên hệ xin thủ tục tách thửa đất nhưng vì diện tích tối thiểu nhỏ hơn quy định nên không thể tách thửa đất được. Xét thấy giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên là vi phạm về hình thức và vi phạm về điều kiện tách thửa đất nên vô hiệu. Đề nghị Tòa án tuyên “*Hợp đồng mua bán nhà*” ngày 05/11/2005 giữa hai bên là vô hiệu. Hai bên vì thiếu hiểu biết pháp luật và đều có lỗi như nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải chịu hậu quả pháp lý ngang nhau. Đề nghị Tòa án buộc hai bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận: Ông D, bà N phải trả lại nhà, đất có diện tích đo đạc thực tế là 38,2m² cho ông G, bà H; ông G, bà H trả lại số tiền 80.000.000 đồng và số tiền 1/2 giá trị nhà đất đã thẩm định cho ông D, bà N.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập với phía bị đơn là ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N trình bày:*

Khoảng đầu năm 2005, khi biết tin vợ chồng ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H có nhu cầu bán một phần diện tích đất bên hông nhà thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi thì gia đình ông có ý định mua. Khi đó vợ chồng ông bà vừa mới cưới chưa có chỗ ở nên cha mẹ ông D là bà Đặng Thị H1 có cho hai vợ chồng một số tiền để tạo lập chỗ ở mới. Do đó, vào ngày 20/4/2005, vợ chồng ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H và ông D, mẹ của ông D là bà Đặng Thị H1 (đã chết) cùng chị ruột là bà Phan Thị T có thỏa thuận lập “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc một phần đất của thửa 440, tờ bản đồ số 02, phường N của vợ chồng ông G, bà H. Hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần diện tích đất 39,2m² (chiều ngang 2,8m; chiều dài 14m), là một phần đất bên hông ngôi nhà của ông G, bà H với số tiền 85.000.000 đồng, bà Phan Thị T có đứng ra đặt cọc đưa cho ông G, bà H số tiền 50.000.000 đồng. Trên phần đất nhận chuyển nhượng 39,2m² đất khi đó có một phòng tạm lợp tôn, có cửa thông qua nhà của ông G, bà H, phía sau có chái bếp, nhà vệ sinh. Các bên thỏa thuận khi nào hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng xong thì bên mua đưa tiếp số tiền 35.000.000 đồng còn lại.

Ngày 05/11/2005, hai bên lập “Hợp đồng mua bán nhà” bằng giấy tay với diện tích 39,2m² như trong hợp đồng đặt cọc và ông bà đã đưa tiếp số tiền 30.000.000 đồng cho ông G, bà H; Số tiền 5.000.000 đồng còn lại bên mua sẽ giao cho bên bán sau khi bên bán tách thửa, hoàn chỉnh giấy tờ và hợp đồng chuyển nhượng công chứng trong thời hạn 07 tháng như theo thoả thuận được ghi nhận trong hợp đồng mua bán nhà.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có một phòng ở tạm bằng tol và phần phía sau có bếp và công trình phụ chứ thực tế, ông, bà chỉ mua đất không phải mua nhà vì lúc đó, phòng ở trên đất là công trình tạm. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 05/11/2005 – 12/11/2005, vợ chồng ông phải ngăn tường phần công trình phụ giữa hai nhà để sử dụng. Ngay sau đó, vợ chồng ông tiến hành cải tạo, làm lại xây tường riêng, làm máng nước, lợp tôn, đóng la phong, làm phòng ngủ, phòng khách. Phía sau, vợ chồng ông làm vách tường ngăn công trình phụ và cải tạo lại để ở sinh hoạt.

Năm 2006, vợ chồng ông có hỏi thủ tục giấy tờ thì ông G, bà H bảo không thể làm thủ tục tách thửa và sổ đỏ hiện ông G, bà H đang thế chấp cho Ngân hàng liên tục từ năm 2007 đến 2015. Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận “Hợp đồng mua bán nhà” (nhưng thực tế là chuyển nhượng đất) ngày 05/11/2005 giữa ông G, bà H và vợ chồng ông bà có hiệu lực; Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế hiện nay 38,2m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Vợ chồng ông bà đồng ý thanh toán số tiền còn lại 5.000.000 đồng cho vợ chồng ông G, bà N theo giá trị hiện nay.

** Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Hung D1, bà Đinh Thị Mỹ N tại phiên tòa:*

Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2005 giữa hai bên tuy có vi phạm về hình thức nhưng bên bán đã giao đất, bên mua đã nhận và sửa chữa nhà ở ổn định từ năm 2005 đến nay. Đồng thời, bên mua đã thanh toán 80.000.000 đồng tương đương hơn 94% giá trị chuyển nhượng. Ngoài ngôi nhà ông D1, bà N đang ở; ông D1, bà N không còn chỗ ở nào khác. Quá trình sử dụng ông D1, bà N đã đăng ký thường trú, có hộ khẩu và sổ nhà tại ngôi nhà tranh chấp. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận “Hợp đồng mua bán nhà” ngày 05/11/2005 giữa hai bên có hiệu lực và công nhận ông D1, bà N được quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế 38,2m² thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02 phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị Trần Anh C, Trần Anh Q, Trần Thị Anh K trình bày:*

Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, diện tích 92m², phường N, thành phố Q, (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi được UBND thị xã Q cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thu H vào năm 2003. Tại thời điểm cấp giấy, các anh chị có tên trong sổ hộ khẩu gia đình nhưng nhà, đất tại thửa 440 nêu trên là do cha mẹ tạo lập, các anh chị không có đóng góp và không có quyền lợi gì. Do đó, các anh chị không có ý kiến gì và từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị T trình bày:*

Vào năm 2005, cha mẹ của bà là ông Phan Hưng L, bà Đặng Thị H1 (nay đều đã chết) có cho vợ chồng ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N 85.000.000 đồng để mua nhà ở nhưng không đưa tiền trực tiếp cho vợ chồng ông D mà đưa cho bà để bà tìm mua nhà cho vợ chồng ông D vì thời điểm này ông D mới lập gia đình chưa có nhà ở. Sau khi tìm mua được một phần đất của ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H thì bà là người ký tên giao 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông G, bà H theo “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giấy viết tay lập ngày 20/4/2005, chữ ký tên trong hợp đồng đặt cọc là của bà.

Gần 07 tháng sau khi lập hợp đồng đặt cọc, bà giao số tiền còn lại cho bà N để bà N giao cho ông G, bà H theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2005. Mẹ của bà có người con riêng tên là Phan Hưng H2, từ trước cho đến nay ông H2 không sống chung với cha mẹ và anh chị em bà. Năm 2010, ông H2 có đến ở nhờ tại nhà của cha mẹ bà ở phường T, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi một thời gian ngắn, sau đó có xung đột với anh chị em bà nên từ năm 2010 ông H2 đã đi biệt tích cho đến nay, không rõ làm gì, ở đâu.

Bà xác định ngôi nhà tại số E đường Q, phường N, thành phố Q, (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi là của vợ chồng ông D, bà N; bà và ông H2 không có quyền lợi gì với tài sản này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Trần Anh V, chị Phan Thị Trúc S không có văn bản trình bày ý kiến. Tuy nhiên, tại các phiên tòa phúc thẩm, chị Phan Thị Trúc S có mặt và thống nhất với những lời trình bày của cha, mẹ chị là ông Phan Hưng D và bà Đinh Thị Mỹ N.*

* Bản án số 118/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi) đã xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N2.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N.

2.1. Công nhận có hiệu lực “Hợp đồng mua bán nhà” ngày 05 tháng 11 năm 2005 giữa ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N đối với diện tích đất 38,2m² thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi do UBND thị xã Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thu H ngày 04/11/2003.

2.2. Ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N1 được quyền sử dụng diện tích đất 38,2m² thuộc một phần thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; Có giới cận như sau:

Phía Đông giáp đường bê tông; Phía Tây giáp thửa đất số 244, tờ bản đồ số 35 (bản đồ đo vẽ năm 2016) phường N, thành phố Q; Phía Nam giáp thửa đất số 254 và thửa 257, tờ bản đồ số 35 (bản đồ đo vẽ năm 2016) phường N, thành phố Q; Phía Bắc giáp thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02 (bản đồ đo vẽ năm 2000), phường N, thành phố Q (nay là thửa 243, tờ bản đồ số 35 đo vẽ năm 2016, phường N, thành phố Q). Phần đất có ký hiệu B của bản vẽ kèm theo bản án.

2.3. Ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 38,2m² nêu trên.

3. Buộc ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 29.872.433 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Ngày 14/01/2025, ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo hướng tuyên Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2005 giữa ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H với ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị Mỹ N có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, Quảng Ngãi.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định tại Điều 286, 290, 292 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật, vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Về hình thức, nội dung, thời hạn kháng cáo của ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H phù hợp với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1-Quảng Ngãi). Đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 31/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi) xét xử vụ án. Ngày 14/01/2025, bị đơn là ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ, được chấp nhận.

[1.2] Ngân hàng N2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Trần Thị Anh K, Trần Anh C, Trần Anh Q,

Trần Anh V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N đều thống nhất trình bày: Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, diện tích 92m², phường N, thành phố Q (nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 440) đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số phát hành Y328681, số vào sổ 00920 QSDĐ/1816/QĐ-UB ngày 04/11/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị Thu H. Năm 2005 ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một phần thửa 440 có diện tích 39,2m² cho ông Phan Hưng D và bà Đinh Thị Mỹ N theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2005 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2005 với giá là 85.000.000 đồng. Ông D, bà N đã giao số tiền 80.000.000 đồng; số tiền còn lại là 5.000.000 đồng bên mua sẽ giao cho bên bán sau khi bên bán tách thửa, hoàn chỉnh giấy tờ. Ông D, bà N đã nhận nhà, đất và quản lý, sử dụng từ sau khi ký kết Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2005. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Giữa Ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H với ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N đã ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2005 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2005 với diện tích là 39,2m². Tài sản chuyển nhượng gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là một phần ngăn ra của ngôi nhà do ông G, bà H đang ở. Có giới cận Đông giáp đường đi, Tây giáp nhà ông Nguyễn Đ, Nam giáp đất ông Nguyễn Hữu L1 và B giáp nhà ông G, bà H. Ngôi nhà mua bán là nhà trệt cấp 4, lợp tôn. Phần công trình phụ hiện hữu thuộc bên phần đất nhà được mua của ông D, bà N. Bên bán phải chịu trách nhiệm ngăn tường phần công trình phụ. Ông G, bà H đã nhận 80.000.000 đồng, khi nào hoàn tất thủ tục giấy tờ sẽ được giao 5.000.000 đồng còn lại. Trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ thuộc về ông G, bà H và thời hạn là 8 tháng, kể từ ngày 05/11/2005 đến 05/6/2006.

[2.2.2] Tuy nhiên, ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng do diện tích đất chuyển nhượng không đủ kích thước và diện tích tối thiểu để thực hiện tách thửa và chuyển nhượng theo quy định tại Điều 12 Quy chế tạm thời về

quản lý đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi – Ban hành kèm theo Quyết định số 95/2003/QĐ-UB ngày 20/5/2003 của UBND tỉnh Q, nên hợp đồng mua bán nhà ngày 05/11/2005 vô hiệu tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng.

[2.2.3] Căn cứ bản Trích đo sơ đồ địa chính thửa đất do Công ty CP Đ1 - Chi nhánh Q1 thực hiện vào năm 2022, phần diện tích đất chuyển nhượng đo đạc thực tế là 38,2m², chiều ngang cạnh giáp với đường đi là 2,84m, chiều dài cạnh phía Bắc là 13,8m, chiều dài cạnh phía Nam là 13,79m.

Tại Công văn phúc đáp số 695/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 26/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q đã xác định: Theo quy định tại điểm b1, khoản 1 Điều 4 và khoản 1 Điều 5 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Q quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là Quyết định 34) thì việc đề nghị tách thửa đất tại phường N (nay là phường C) với diện tích 38,2m² là không đáp ứng đủ về điều kiện, diện tích tối thiểu để được tách thửa. Tuy nhiên, tại điểm e khoản 2 Điều 1 quy định ban hành kèm theo Quyết định 34 lại quy định:

“2. Quy định này không áp dụng trong các trường hợp sau đây:

e) Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày 04 tháng 5 năm 2009 có diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 5, Điều 6 và Điều 7 của Quy định này mà người sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất”.

[2.2.4] Ông G, bà H và ông D, bà N thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất vào năm 2005. Sau khi lập Hợp đồng mua bán nhà thì ông D và bà N đã tiến hành cải tạo, xây dựng tường riêng, làm máng nước, lợp tôn, đóng la phong, làm phòng ngủ, phòng khách, phía sau xây vách tường ngăn công trình phụ và chuyển đến quản lý, sử dụng từ năm 2005 cho đến nay.

[2.2.5] Mặc khác, thửa đất 440 quá trình đo vẽ lập bản đồ vào năm 2016 đã được biến động thành các thửa đất số 243, 248 và một phần thửa 244, cùng tờ bản đồ số 35, phường N. Phần diện tích các đương sự đang tranh chấp đã có số thửa riêng trên bản đồ đo vẽ năm 2016, cụ thể là thửa đất số 248.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H.

Tuy nhiên phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tuyên phần diện tích đất tranh chấp theo GCNQSĐĐ mà không theo số thửa, tờ bản đồ mới. Về chi phí tố tụng, bản án sơ thẩm buộc các đương

sự phải chịu là phù hợp, các đương sự không kháng cáo, nhưng cần xác định số tiền từng đương sự đã nộp, do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa lại cách tuyên cho chính xác.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000666 ngày 03/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Quảng Ngãi). Ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị Mỹ N là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H; sửa bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Ngãi) về cách tuyên.

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng N2.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N.

2.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 05 tháng 11 năm 2005 giữa ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H với ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N có hiệu lực pháp luật.

2.2. Ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 38,2m² thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 35, phường N (bản đồ đo vẽ năm 2016) nay là tờ bản đồ số 66, phường C có giới cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông; phía Tây giáp thửa đất số 244; phía Nam giáp thửa đất số 254 và thửa 257; phía Bắc giáp thửa 243 cùng tờ bản đồ số 35 (bản đồ đo vẽ năm 2016) nay là tờ bản đồ số 66, phường C, tỉnh Quảng Ngãi (Phần đất có ký hiệu là B trong bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

2.3. Ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

3. Buộc ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 29.872.433 đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí đo đạc là 3.500.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 5.500.000 đồng. Tổng cộng là 14.000.000 đồng. Ngân hàng N2 phải chịu 3.000.000 đồng; ông G, bà H phải chịu 11.000.000 đồng.

4.2. Ngân hàng N2 đã tạm ứng 6.500.000 đồng và chi phí xong nên buộc ông G, bà H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng N2 số tiền 3.500.000 đồng.

4.2. Ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N đã tạm ứng 7.500.000 đồng và chi phí xong nên buộc ông G, bà H phải hoàn trả lại cho ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N số tiền 7.500.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trần Siêu G, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Phan Hưng D, bà Đinh Thị Mỹ N phải chịu 1.493.621 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000325 ngày 30/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng thi hành án khu vực 1, Quảng Ngãi). Ông D, bà N còn phải nộp số tiền 1.193.621 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng N2 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 10.307.945 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0006909 ngày 22/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng thi hành án khu vực 1, Quảng Ngãi).

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000666 ngày 03/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Quảng Ngãi). Ông Trần Siêu G và bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án dân sự cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án dân sự còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND khu vực 1 – Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 1, tỉnh Quảng Ngãi;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Hồng Hoa