

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 612/2025/DS-PT
Ngày: 22/9/2025
“V/v T/c HĐ CN QSDĐ, hợp đồng
thuê QSDĐ và HĐ tặng cho QSDĐ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan, ông Võ Bảo Anh.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/9/2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 380/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Tấn C**, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông **Nguyễn Việt T**, sinh năm 1951 (vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Tấn B**, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3. Ông **Nguyễn Tấn P**, sinh năm 1981 (có mặt)

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

1. Bà **Huỳnh Thị T1**, sinh năm 1951 (vắng mặt)
 2. Bà **Nguyễn Thị Lan H1**, sinh năm 1977 (vắng mặt)
 3. Bà **Đỗ Thị Á**, sinh năm 1985 (vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.
4. Bà **Bùi Kim C1**, sinh năm 1990 (vắng mặt)
- Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H, bị đơn ông Nguyễn Tấn C.

NỘI DUNG VỤ KIẾN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Vào ngày 09/10/2019, ông Nguyễn Tấn C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1828, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H nhà, đất tại thửa 393, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.012m², loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Bà H đã giao đủ 1.000.000.000 đồng cho ông C nhận, việc giao nhận tiền có lập biên nhận có chữ ký của ông C. Sau đó, do chưa tìm được chỗ khác để di dời nên ông C và bà H có thỏa thuận, ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/10/2019, thời hạn thuê 12 tháng, giá thuê 3.000.000 đồng/tháng. Đến hạn chấm dứt hợp đồng thuê ông C không giao nhà, đất đã chuyển nhượng cũng không thanh toán tiền thuê cho bà H. Trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất bà H có đến xem hiện trạng đất, có thấy hai căn nhà khác ngoài căn nhà ông C đang ở và nghe ông C nói người trong gia đình nên bà H tin tưởng, không xác minh lại nhà của ai. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn cho ông C thuê lại nhà đất nên không xuống thực địa xác minh lại xem ai đang sử dụng và khi chuyển nhượng là sang tên nguyên thừa nên nguyên đơn không biết việc hộ ông Nguyễn Việt T, Nguyễn Tấn B, Nguyễn Tấn P cất nhà, sinh sống trên đất.

Do đó, bà Nguyễn Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Tấn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất là ông Nguyễn Việt T, bà Huỳnh Thị T1, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Lan H1, ông Nguyễn Tấn P, bà Đỗ Thị Á có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản và giao trả lại cho nguyên đơn tài sản thuê gồm quyền sử dụng đất tại thửa 393, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.012m², loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại địa chỉ trên và căn nhà trên đất; Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có căn nhà trên đất) giữa bên cho

thuê là bà Nguyễn Thị Thanh H với bị đơn là ông Nguyễn Tấn C ký kết ngày 09/10/2019; Buộc bị đơn ông Nguyễn Tấn C có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà mỗi tháng 3.000.000 đồng tính từ ngày 09/01/2020 đến nay, tổng cộng là 44 tháng, số tiền 132.000.000 đồng và tiếp tục tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của phản tố phía bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Không có việc vay tiền nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng, ký hợp đồng thuê đất nhằm bảo đảm nợ vay như ông C trình bày.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn C trình bày: Ông không thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do cần vốn kinh doanh nên vào năm 2019, ông và vợ là bà Bùi Kim C1 (đã ly hôn) có vay của bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 1.000.000.000 đồng, nhưng bà H yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để bảo đảm nợ vay. Khi vay, hai bên có lập biên nhận tiền và mỗi bên giữ một bản, bản giao cho bên ông hiện tại do vợ ông là bà Bùi Kim C1 cất giữ. Khi vay hai bên không thỏa thuận về lãi suất, thời hạn trả. Mặc dù thỏa thuận vay 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế bà H chỉ giao cho ông và bà C1 số tiền 850.000.000 đồng, khi nhận có ông và bà C1 cùng ký giấy biên nhận. Ông thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1828, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/10/2019 nhưng thực chất không có việc chuyển nhượng đất, thuê đất mà chỉ vay tiền. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp số 393, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.012m², loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại địa chỉ trên là do ông được cha là ông Nguyễn Việt T tặng cho vào năm 2016. Thời điểm tặng cho đã có các anh của ông là ông Nguyễn Tấn B, ông Nguyễn Tấn P cất nhà sinh sống trên đất. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn. Nay ông xác định lại yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1828, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/10/2019, huỷ giấy chứng nhận mang tên bà Nguyễn Thị Thanh H để sang tên tách thửa trả đất lại cho ông đứng tên; Ông yêu cầu ông và bà Bùi Kim C1 cùng liên đới trách nhiệm trả cho bà Hằng số tiền vay gốc đã nhận là 850.000.000 đồng và tiền lãi là tiền thuê nhà từ ngày 09/01/2020 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Việt T trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Nguồn gốc thửa đất 393 ban đầu là của ông Nguyễn Văn C2 em ruột ông tặng cho ông vào năm 2016 sau đó ông tặng cho lại ông C, trước khi tặng cho ông C thì năm 2014 ông đã xây cất nhà tường mái T2 và sinh sống đến nay. Trước khi tặng cho và sang

tên cho ông C thì ông đã tặng cho các con là ông Nguyễn Tấn B, ông Nguyễn Tấn P mỗi người 01 nền nhà có chiều ngang 8m, dài hết thửa đất. Do ông C là con út trong nhà và là anh em ruột với ông P, ông B nên khi tách giấy cho ông C đứng tên thì ông không thông báo cho ông B, ông P biết mà sau này để các anh em tự thoả thuận tách giấy. Việc vợ chồng ông C, bà C1 đi thế chấp tài sản bằng việc ký chuyển nhượng để vay tiền thì ông không hay biết. Do đó, ông đề nghị ông C, bà C1 trả tiền vay để lấy lại quyền sử dụng đất và có yêu cầu độc lập yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2019 giữa ông C và bà H và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/10/2019, huỷ giấy chứng nhận mang tên bà Nguyễn Thị Thanh H để sang tên tách thửa trả đất lại cho ông C và yêu cầu ông C tách thửa sang tên cho ông B, ông P.

Bà Huỳnh Thị T1 trình bày: Bà là vợ ông T thống nhất lời trình bày của ông T và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Tấn B trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông thống nhất với ý kiến của ông T, bà T1 về nguồn gốc đất tranh chấp. Năm 2005, khi lập gia đình ông T và bà T1 đã làm giấy cho vợ chồng ông một nền nhà có kích thước ngang 8m, dài hết thửa đất 393, việc cho đất có lập giấy tay nhưng đến nay chưa tách giấy, vợ chồng ông đã sử dụng liên tục (cát nhà ở) từ năm 2005 đến nay. Việc ông C được đứng tên quyền sử dụng đất và việc vợ chồng ông C, bà C1 vay tiền đem tài sản đi thế chấp thì ông hoàn toàn không hay biết. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu ông C, bà C1 trả tiền vay để lấy lại quyền sử dụng đất và có yêu cầu độc lập huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1828, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 và huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/10/2019, huỷ giấy chứng nhận mang tên bà Nguyễn Thị Thanh H để sang tên tách thửa trả đất lại cho ông C. Yêu cầu công nhận, tách thửa cho ông đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông và bà Á được cha mẹ tặng cho và đang thực tế sử dụng, diện tích ngang 8,5m x 54m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Tấn P trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông thống nhất với ý kiến của ông T, bà T1 về nguồn gốc đất tranh chấp. Năm 1998, khi lập gia đình ông T và bà T1 đã làm giấy cho vợ chồng ông bà một nền nhà có kích thước ngang 8m, dài hết thửa đất 393, việc cho đất có lập giấy tay nhưng đến nay chưa tách giấy, vợ chồng ông đã sử dụng liên tục (cát nhà để ở) từ năm 1998 đến nay. Việc ông C được đứng tên quyền sử dụng đất và việc vợ chồng ông C, bà C1

vay tiền đem tài sản đi thế chấp thì ông hoàn toàn không hay biết. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu ông C, bà C1 trả tiền vay để lấy lại quyền sử dụng đất;

Nay yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1828, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/10/2019, huỷ giấy chứng nhận mang tên bà Nguyễn Thị Thanh H để sang tên tách thửa trả đất lại cho ông C; yêu cầu công nhận, tách thửa cho ông đứng tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông và bà H1 được cha mẹ tặng cho và đang thực tế sử dụng có diện tích ngang 8,9m x dài 54m.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án số 55/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H, về việc buộc ông Nguyễn Tấn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất là ông Nguyễn Việt T, bà Huỳnh Thị T1, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Lan H1, ông Nguyễn Tấn P, bà Đỗ Thị Á có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản và giao trả lại cho nguyên đơn tài sản thuê gồm quyền sử dụng đất tại thửa 393, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.012m², loại đất ONT + CLN, đất toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ và căn nhà trên đất; Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có căn nhà trên đất) giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Tấn C ký kết ngày 09/10/2019; Buộc ông Nguyễn Tấn C có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà mỗi tháng 3.000.000 đồng tính từ ngày 09/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng cộng là 63 tháng, số tiền 190.500.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn C.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Việt T, ông Nguyễn Tấn B và ông Nguyễn Tấn P.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2019 giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Nguyễn Thị Thanh H, số công chứng số 1828, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Tấn C ký kết ngày 09/10/2019 vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Tấn C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại

khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 044628, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00038, xác nhận chính lý cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 09/01/2020 để cấp lại cho ông Nguyễn Tấn C.

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân huyện Thới lai tuyên xử. Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Tấn C đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Sỹ K đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng. Ông C yêu cầu hủy hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia phiên tòa. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông C có toàn quyền đối với quyền sử dụng đất của mình. Yêu cầu phản tố của bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng nhưng không giải quyết bồi thường là thiệt thòi quyền lợi cho nguyên đơn. Lỗi là bên bán không thông báo cho bên mua biết về tình trạng tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Tấn P trình bày: Việc ông C được đứng tên quyền sử dụng đất và việc vợ chồng ông C, bà C1 vay tiền đem tài sản đi thế chấp thì ông hoàn toàn không hay biết. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Yêu cầu ông C, bà C1 trả tiền vay để lấy lại quyền sử dụng đất. Trên phần đất ông C chuyển nhượng có phần nhà đất của ông.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng buộc bà Bùi Kim C1 có trách nhiệm liên đới với ông C trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 1.000.000.000 đồng. Nhận thấy: ông C đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần (03 lần) nhưng vắng mặt không lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên được xem là từ bỏ việc kháng cáo, do đó căn cứ vào khoản 3 Điều 296 BLTTDS đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Tấn C.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận yêu cầu phản tố. Nhận thấy, bị đơn ông Nguyễn Tấn C thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1828, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 và

hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/10/2019. Theo kết quả xác minh tại địa phương ngày 14/01/2025, lời khai của bị đơn, lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất như ông T, bà T1, ông B, ông P và cả lời thừa nhận của nguyên đơn thì trên đất có căn nhà của vợ chồng ông T xây dựng từ năm 2015 và đang quản lý sử dụng trong khi đó hợp đồng tặng cho giữa ông T và ông C chỉ tặng cho đất không tặng cho nhà. Ngoài ra, trên thửa đất 393 còn có nhà của gia đình ông B, gia đình ông P được xây dựng từ năm 2015 tức là sau ngày bà H nhận chuyển nhượng và hiện tại vẫn còn đang sinh sống tại đây.

Tại khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được”*.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1828, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 thì các bên chỉ chuyển nhượng thửa đất 393 không có chuyển nhượng nhà của ông T hay ông B, ông P nên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296 BLTTDS đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Tấn C; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H, bị đơn ông Nguyễn Tấn C, áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTTDS năm 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”* Tòa án nhân dân huyện Thới Lai thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật. Đối với đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện: Bị đơn ông Nguyễn Tấn C thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1828, quyền số

02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2019 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 09/10/2019 với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mọi thủ tục đều diễn ra đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, theo kết quả xác minh tại địa phương ngày 14/01/2025, lời khai của bị đơn, lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất như ông T, bà T1, ông B, ông P và cả lời thừa nhận của nguyên đơn...thì trên đất có căn nhà của vợ chồng ông T xây dựng từ năm 2015 và đang quản lý sử dụng trong khi đó hợp đồng tặng cho giữa ông T và ông C chỉ tặng cho đất không tặng cho nhà. Ngoài ra, trên thửa đất chuyển nhượng cho bà H tại thửa 393 còn có nhà của gia đình ông B, gia đình ông P những căn nhà này được xây dựng từ năm 2015 và sau khi bà H chuyển nhượng thì những căn nhà này tiếp tục được xây dựng thêm. Phía bị đơn ông C không đồng ý cho đo đạc thẩm định tài sản.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc bà H chuyển nhượng toàn bộ tài sản nhưng có đối tượng chưa thực hiện được là những căn nhà của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Họ không đồng ý chuyển nhượng, bà H và ông C cũng chưa thỏa thuận gì với các tài sản này. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

[3] Xét hợp đồng thuê: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đương nhiên vô hiệu. Mặt khác, ngày 09/10/2019 ông C và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 393, cùng ngày lại tiếp tục ký hợp đồng thuê thửa đất này. Như vậy, bà H cho ông C thuê quyền sử dụng đất trong khi đất chưa được xác nhận chính lý sang tên cho bà là không đúng quy định pháp luật.

[4] Xét yêu cầu của ông C cho rằng đây là hợp đồng vay tiền nhận thấy: Nguyên đơn và bị đơn không chứng minh được việc có quan hệ vay mượn tiền với nhau. Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên trách nhiệm bồi thường thiệt hại phải được thực hiện.

Xét số tiền giao nhận giữa nguyên đơn và bị đơn là 01 tỷ đồng. Tuy nhiên, ông C cho rằng chỉ nhận 850.000.000 đồng còn lại 150.000.000 đồng là tiền lãi đóng trước và tiền hoa hồng nhưng lời trình bày này không được phía nguyên đơn thừa nhận và ông C không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên xác định số tiền các bên giao nhận thực tế là 1.000.000.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

[5] Về trách nhiệm trả 1.000.000.000 đồng. Theo như đơn phản tố của ông C thì cần phải buộc ông và bà Kim C1 là vợ (đã ly hôn) liên đới trả số tiền này. Tuy nhiên, qua xem xét ông C và bà C1 đã ly hôn. Ông C được tặng cho riêng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Tấn C, trước khi ly hôn ông và bà Kim C1 không có nhập tài sản này. Vì vậy, không buộc bà C1 phải liên đới trả nợ cùng ông C. Bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp nên giữ nguyên.

[6] Xét yêu cầu độc lập của ông T, ông B và ông P về việc buộc ông C phải

tách thửa sang tên diện tích đất đã được ông T tặng cho. Hội đồng xét xử thấy rằng, chứng cứ các ông cung cấp là giấy tay được xác nhận vào năm 2024 tức sau thời điểm tranh chấp. Quá trình tố tụng, cả ông T và bà T1 đều xác nhận có tặng cho các con là ông B, ông P diện tích đất các ông đang ở (trước khi tặng cho ông C) nhưng chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích thửa đất 393 là 1012 m², trong đó có 300 m² đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm là 712 m². Như phân tích ở trên, quá trình giải quyết ông C không đồng ý cho đo đạc, thẩm định tại chỗ nên không thể xác định vị trí của từng loại đất, không xác định được diện tích đất cụ thể của ông B, ông P đang sử dụng là bao nhiêu nên không có căn cứ để xem xét yêu cầu tách thửa sang tên đối với diện tích ông B, ông P đang sử dụng. Hơn nữa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này nhưng các đương sự không kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[7] Xét kháng cáo của bà H: Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[8] Xét kháng cáo của ông C: Ông C kháng cáo nhưng vắng mặt đến lần thứ hai nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu ông C.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: số tiền là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu số tiền 3.000.000 đồng (đã nộp xong)

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận thì phải chịu án phí. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí, riêng ông T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí.

[11] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 102, Điều 147, Điều 188, Điều 227, Điều 228 và Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122, Điều 131, Điều 408, Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 43 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn C.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H, về việc buộc ông Nguyễn Tấn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất là ông Nguyễn Việt T, bà Huỳnh Thị T1, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Lan H1, ông Nguyễn Tấn P, bà Đỗ Thị Á có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản và giao trả lại cho nguyên đơn tài sản thuê gồm quyền sử dụng đất tại thửa 393, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.012m², loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ và căn nhà trên đất; Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (có căn nhà trên đất) giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Tấn C ký kết ngày 09/10/2019;

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh H về việc Buộc ông Nguyễn Tấn C có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà mỗi tháng 3.000.000 đồng tính từ ngày 09/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng cộng là 63 tháng, số tiền 190.500.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn C.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Việt T, ông Nguyễn Tấn B và ông Nguyễn Tấn P.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2019 giữa ông Nguyễn Tấn C và bà Nguyễn Thị Thanh H, số công chứng số 1828, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Nguyễn Tấn C ký kết ngày 09/10/2019 vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Tấn C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

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

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 044628, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00038, xác nhận chính lý cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 09/01/2020 để cấp lại cho ông Nguyễn Tấn C.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*). Đã chi xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn C phải chịu số tiền 42.000.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004251 ngày 02/7/2024, ông C còn phải tiếp tục nộp số tiền 41.700.000 đồng. Ông P, ông B mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng các ông đã nộp theo các biên lai thu số 0008491, 0008492 ngày 28/6/2024. Ông T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí. Bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu số tiền 9.825.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.300.000 đồng theo biên lai thu số 0007403 ngày 19/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Bà H còn phải tiếp tục nộp số tiền 6.525.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn C phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004932 ngày 05/5/2025 thành tiền án phí. Ông C đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004917 ngày 28/4/2025 thành tiền án phí. Bà H đã nộp xong.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tuyết Loan Võ Bảo A

Nguyễn Văn H2

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND KV3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV3 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải