

Bản án số: 316/2024/DS-PT

Ngày: 21/10/2024.

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu
cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và huỷ Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Trương Công Thi**

ông **Trần Quốc Cường**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Phương Mai**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2024/TLPT-DS ngày 05/8/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1945/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Nguyễn Phạm Thái S** - sinh năm 1989

Địa chỉ: **tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Trần Hoài T** - sinh năm 1961; địa chỉ: **số A (số C) đường B phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (văn bản ủy quyền ngày 13/01/2024). Có mặt.

2. Bị đơn: ông **Phạm Minh S1** - sinh năm 1974.

Địa chỉ: **thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Nguyễn Thị Thu T1** - sinh năm 1974; địa chỉ: **thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị C** - sinh năm 1950; địa chỉ: **thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.3. Bà **Phạm Thị H** - sinh năm 1964; địa chỉ: **tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. **Văn phòng C1** và Công chứng viên **Nguyễn Hữu H1**; địa chỉ: **số B đường H, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Vắng mặt.

3.5. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K**; địa chỉ: **số A đường H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Trần T2** - Giám đốc chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C** và ông **Trần Hồ Chí T3** - Tổ phó Tổ Hành chính chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C**. Địa chỉ: **tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa** (văn bản ủy quyền số 5256/CTNMT-VPĐKĐĐ ngày 13/12/2023). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông **Phạm Minh S1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Nguyễn Phạm Thái S** trình bày:*

Tháng 9/2020, ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** có nợ bà **Phạm Thị H** 360.000.000đồng theo Bản án số 27/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh đã có hiệu lực pháp luật.

Từ tháng 10/2020, bà **H** đã liên hệ vợ chồng ông **S1**, bà **T1** để thi hành án số nợ trên nhưng ông **S1**, bà **T1** không trả được nên ngày 04/11/2020, ông **Phạm Minh S1** và bà **H** ký Giấy chuyển nhượng nhà và đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ 63, diện tích 178,5m² (trong đó có 127,4m² thuộc hành lang an toàn giao thông, trên đất có một căn nhà cấp 4) tọa lạc tại **thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 585234, sổ vào sổ cấp GCN: CH-01772 do **UBND thành phố C** cấp cho ông **Phạm Minh S1** ngày 16/9/2016, giá trị chuyển nhượng là 1.400.000.000đồng. Nội dung Giấy chuyển nhượng nhà đất thể hiện: bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, đồng thời bên bán có trách nhiệm giao đất và nhà cho bên mua, kể từ khi ký giấy chuyển nhượng, bên mua đất được toàn quyền sử dụng lô đất và nhà, bên bán cam kết thửa đất trên có nguồn gốc hợp pháp, không tranh chấp, không thế chấp và bà **Phạm Thị H** cho ông **Phạm Minh S1** ở lại căn nhà đã bán đến hết ngày 04/3/2021.

Ngày 14/11/2020, bà **H** lập giấy tay cho con trai là **Nguyễn Phạm Thái S** thừa

đất và nhà trên. Ngày 17/11/2020, giữa ông **Phạm Minh S1** và ông **Nguyễn Phạm Thái S** lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại **Văn phòng C1**. Sau đó, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 844840, số vào sổ cấp GCN: CS03688 ngày 01/12/2020 cho ông **Nguyễn Phạm Thái S**. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có thỏa thuận việc ông **Phạm Minh S1** được tiếp tục ở tại căn nhà nêu trên đến ngày 04/3/2021. Tuy nhiên, quá thời hạn thỏa thuận nhưng ông **Phạm Minh S1** vẫn không trả lại nhà và đất cho ông **Nguyễn Phạm Thái S** dù ông **Nguyễn Phạm Thái S** đã nhiều lần yêu cầu.

Về số tiền thanh toán mua nhà đất là 1.400.000.000đồng: sau khi bị cản trở 360.000.000đồng mà vợ chồng ông **Phạm Minh S1** đã nợ, khi hai bên đến **Văn phòng C1**, bà **H** đã đưa cho ông **Phạm Minh S1** thêm 500.000.000đồng để ông trả nợ cho bà **Huỳnh Mộng T4** và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông **Phạm Minh S1**, bà **T1** đã cầm cố cho bà **T4** trước đó. Việc giao nhận 500.000.000đồng và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của người làm chứng ông **Nguyễn Anh N** và có chữ ký của ông **Phạm Minh S1**. Số tiền còn lại 540.000.000đồng bà **H** đã đưa trực tiếp cho ông **Phạm Minh S1** có sự chứng kiến của ông **N**. Tuy nhiên, vì ông **Phạm Minh S1** đã ký nhận đủ số tiền 1.400.000.000đồng tại Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 04/11/2020 nên bà **H** không lập giấy nhận tiền nữa.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Phạm Minh S1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thu T1** về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phạm Minh S1** và ông **Nguyễn Phạm Thái S** được lập tại **Văn phòng C1** ngày 17/11/2020 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho nguyên đơn ông **Nguyễn Phạm Thái S**, nguyên đơn không đồng ý bởi việc sang nhượng nhà và đất nêu trên là sự tự nguyện ý chí của hai bên, không ai ép buộc và được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không ghi nhận nhà trên đất nên hai bên đã lập giấy viết tay xác định ông **Phạm Minh S1** bán toàn bộ thửa đất và căn nhà cấp 4. Đồng thời, bị đơn ông **Phạm Minh S1** đã nhận đủ tiền giao dịch và cam kết nguồn gốc nhà đất là hợp pháp, không có tranh chấp, thế chấp và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Vì vậy, ông **Nguyễn Phạm Thái S** yêu cầu ông **Phạm Minh S1** phải dọn đồ đạc ra khỏi nhà, trả lại toàn bộ nhà đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 63, diện tích 178,5m², tọa lạc tại **thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa** cho ông.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/11/2020 thì ông **Phạm Minh S1** phải trả cho ông **Nguyễn Phạm Thái S** số tiền chuyển nhượng nhà đất đã nhận là 1.400.000.000đồng và

bồi thường thiệt hại là giá trị chênh lệch nhà và đất giữa giá đã mua và giá tài sản theo Biên bản định giá tài sản ngày 30/11/2021. Ông [Nguyễn Phạm Thái S](#) không yêu cầu định giá lại.

** Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 30/3/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông [Phạm Minh S1](#) trình bày:*

Năm 2017, vợ chồng ông có vay của bà [Phạm Thị H](#) một số tiền để làm ăn với lãi suất 70.000đồng/1.000.000đồng/tháng, vợ chồng ông thực hiện đúng cam kết về lãi suất cho vay. Ông có đưa cho bà [H](#) giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thửa đất đó không đứng tên ông mà đứng tên mẹ ông (bà [Nguyễn Thị C](#)) và 01 tờ giấy mua bán đứng tên vợ ông là bà [Nguyễn Thị Thu T1](#) bán cho bà [Phạm Thị H](#) giữ để làm tin. Sau đó, mẹ ông tách được sổ nên cho ông đứng tên 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 178,5m² thuộc thửa đất số 13 nêu trên. Vợ chồng ông đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà [H](#) giữ. Năm 2020, do dịch bệnh Covid 19 nên tôm mất giá, vợ chồng ông lâm vào cảnh khó khăn về kinh tế, không có tiền đóng lãi cho bà [H](#) đầy đủ như trước nên bị bà [H](#) gây khó khăn, chèn ép, buộc ông phải ký sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà [H](#) thì bà mới chịu để yên cho vợ chồng ông làm ăn, buôn bán. Bà [H](#) hứa là chỉ ký hợp đồng rồi để đó, không đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào vợ chồng ông có tiền trả thì sẽ trả lại sổ cho ông nên ông đã đồng ý ký theo yêu cầu của bà [H](#). Ngày 17/11/2020, bà [H](#) hẹn ông ra [Văn phòng C1](#) để ký hợp đồng sang nhượng. Bà [H](#) đi cùng ba người đàn ông lạ mặt, còn ông thì đi một mình. Tại Văn phòng Công chứng, bà [H](#) không cho ông đọc hợp đồng mà buộc ông phải ký nhanh, sau đó, bảo ông về mà ông không giữ lại bất kỳ giấy tờ nào cả. Đồng thời, ông không nhận được một khoản tiền nào từ bà [H](#).

Như vậy, bà [H](#) đã cố ý tạo ra một hợp đồng giả cách để nhằm hợp thức hóa số nợ, cản trở khoản nợ của ông để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con trai bà [H](#) là [Nguyễn Phạm Thái S](#). Ông thừa nhận bà [H](#) có cản trở 360.000.000đồng vợ chồng ông phải thi hành án trả nợ bà [H](#) và bà [H](#) đã trả nợ cho bà [T4](#) 500.000.000đồng thay cho vợ chồng ông để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 13, tờ 63 tại [xã C](#) để các bên ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông không nhận khoản tiền mặt nào từ bà [H](#) hay ông [Nguyễn Phạm Thái S](#) và nhà đất là tài sản chung của vợ chồng ông nên ông chuyển nhượng không có ý kiến của vợ ông là trái pháp luật nên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ông có đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông [Nguyễn Phạm Thái S](#) được lập tại [Văn phòng C1](#) ngày 17/11/2020 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được cấp cho ông [Nguyễn Phạm Thái S](#). Ông

chấp nhận trả lại 860.000.000đồng cho bà H, ông Thái S và bồi thường thiệt hại theo lãi suất cho vay của Ngân hàng N1. Ông không yêu cầu định giá lại tài sản.

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

- Bà Phạm Thị H trình bày: bà thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Phạm Thái S. Trong trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số đã cấp cho ông Nguyễn Phạm Thái S thì số tiền hoàn trả và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật thuộc về ông Nguyễn Phạm Thái S vì nhà, đất này bà đã cho ông Nguyễn Phạm Thái S. Bà không yêu cầu định giá lại tài sản, không có yêu cầu độc lập và xin được vắng mặt.

- Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 02/3/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thu T1 trình bày: bà thống nhất với trình bày của ông Phạm Minh S1. Năm 2016, mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị C có cho vợ chồng bà thừa đất số 13, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn M, xã C, thành phố C nhưng vợ chồng bà thỏa thuận để ông Phạm Minh S1 đại diện đứng tên, còn căn nhà trên đất là do vợ chồng bà tự gom góp, xây dựng vào năm 2013 nên đây là tài sản chung của vợ chồng bà. Việc chồng bà chuyển nhượng nhà đất trên mà không có sự đồng ý của bà là trái pháp luật. Khi ông Nguyễn Phạm Thái S tranh chấp bà mới biết việc chuyển nhượng nhà đất. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa ông Phạm Minh S1 và ông Nguyễn Phạm Thái S. Bà không yêu cầu định giá lại tài sản.

- Bà Nguyễn Thị C trình bày: do bị bệnh, bà không đi lại được nên đề nghị xét xử vắng mặt. Bà không có yêu cầu gì, bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến của ông Phạm Minh S1 và bà Nguyễn Thị Thu T1.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K trình bày: ông Phạm Minh S1 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận số vào sổ CH01772 ngày 16/9/2016 đối với thửa 13, tờ 63, tại xã C. Ngày 17/11/2020, ông Phạm Minh S1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Nguyễn Phạm Thái S. Hợp đồng được Văn phòng C1 chứng nhận.

Ngày 26/11/2020, ông Nguyễn Phạm Thái S đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo quy trình 19.4 Điều 19 Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của UBND tỉnh K. Sau khi được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thẩm tra đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó, ông Nguyễn Phạm Thái S được Sở T cấp Giấy chứng nhận số phát hành CY844840, số vào sổ CS 03688 ngày 01/12/2020 đối với thửa 13, tờ 63 tại xã C, thành phố C.

Như vậy, căn cứ theo khoản 1 Điều 179 và Điều 188 của Luật Đất đai năm

2013, Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K](#) thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy trình 19.4 Điều 19, Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của [UBND tỉnh K](#) về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân cộng đồng dân cư trên địa bàn tỉnh là đúng theo quy định pháp luật.

Do đó, [Sở T](#) không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY844840, số vào sổ CS 03688 ngày 01/12/2020 đã cấp cho ông [Nguyễn Phạm Thái S](#).

- [Văn phòng C1](#) và *Công chứng viên* [Nguyễn Hữu H1](#) không có ý kiến trình bày gửi Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 123, Điều 124, Điều 131 và Điều 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông [Phạm Minh S1](#) và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị Thu T1](#).

- Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông [Phạm Minh S1](#) và ông [Nguyễn Phạm Thái S](#) đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ 63, tọa lạc tại [thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa](#), được [Văn phòng C1](#) chứng nhận ngày 17/11/2020, số công chứng 9122 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS03688 ngày 01/12/2020 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K](#) cấp cho ông [Nguyễn Phạm Thái S](#) đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ 63, tọa lạc tại [thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa](#).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Phạm Thái S](#) về việc buộc bị đơn ông [Phạm Minh S1](#) phải trả lại nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ 63, [thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa](#) cho nguyên đơn.

3. Ông [Phạm Minh S1](#) và bà [Nguyễn Thị Thu T1](#) phải liên đới trả lại cho ông [Nguyễn Phạm Thái S](#) 1.400.000.000đ tiền chuyển nhượng nhà đất và 614.299.568đ bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu, tổng cộng hai khoản là 2.014.299.568đ, trong đó, trách nhiệm của mỗi người là ngang nhau.

4. Án phí sơ thẩm: ông [Phạm Minh S1](#) và bà [Nguyễn Thị Thu T1](#) phải chịu

chung 72.285.991 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006847 và số AA/2021/0006846 cùng ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm. Như vậy, ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** còn phải nộp 71.685.991 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm đối với ông **Nguyễn Phạm Thái S**, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/4/2024, bị đơn ông **Phạm Minh S1** kháng cáo với nội dung: không đồng ý việc bà **Phạm Thị H** đã trả cho ông 540.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường 614.299.568 đồng vì nguyên đơn không yêu cầu, vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, cấp sơ thẩm sử dụng kết quả định giá ngày 30/11/2021 là quá 6 tháng, là không đúng và không đồng ý nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm vì đã có đơn xin giảm án phí nhưng án sơ thẩm không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông **Trần Hoài T** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông **Phạm Minh S1** giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông **Phạm Minh S1** cho rằng bà **H** không giao cho ông số tiền 540.000.000 đồng nên ông chỉ đồng ý trả lại 860.000.000 đồng. Đối với số tiền bồi thường 614.299.568 đồng ông không đồng ý trả vì không có việc chuyển nhượng. Ông đã có đơn xin miễn giảm án phí dân sự sơ thẩm vì hoàn cảnh gia đình khó khăn.

- Các đương sự đều đồng ý với kết quả định giá nhà, đất mà Bản án sơ thẩm xác định là 2.277.570.812 đồng để làm căn cứ giải quyết. Ngoài ra, bị đơn ông **Phạm Minh S1** trình bày ông không yêu cầu định giá lại tài sản.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Phạm Minh S1**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị H** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà **Nguyễn Thị Thu T1**, bà **Nguyễn Thị C**, **Văn phòng C1** và công chứng viên **Nguyễn Hữu H1**, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến

hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông **Phạm Minh S1** với nội dung: không đồng ý việc bà **Phạm Thị H** đã trả cho ông 540.000.000đồng, không đồng ý bồi thường cho ông **Nguyễn Phạm Thái S** 614.299.568đồng và không đồng ý nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về tài sản tranh chấp: ngày 04/11/2020, giữa bà **Phạm Thị H** và ông **Phạm Minh S1** có lập “Giấy chuyển nhượng nhà và đất” đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 63, diện tích 178,5m² tọa lạc tại **thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Ngày 14/11/2020, bà **H** (là mẹ của ông **Nguyễn Phạm Thái S**) viết “Giấy tay cho nhà và đất” cho ông **Nguyễn Phạm Thái S** toàn bộ nhà, đất trên. Ngày 17/11/2020, ông **Phạm Minh S1** ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất nêu trên cho ông **Nguyễn Phạm Thái S**, được **Văn phòng C1** chứng nhận cùng ngày, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[2.2] Tại “Giấy chuyển nhượng nhà và đất” lập ngày 04/11/2020 giữa bên chuyển nhượng nhà và đất là ông **Phạm Minh S1** với bên nhận chuyển nhượng nhà và đất là bà **Phạm Thị H** có nội dung: “Hai bên đã bàn bạc, trao đổi và đồng ý đi đến thống nhất với giá trị nhà và đất thỏa thuận chuyển nhượng số tiền là: 1.400.000.000đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm triệu đồng Việt Nam). Kể từ khi hai bên đồng ý ký giấy chuyển nhượng đất và nhà này, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ số tiền là: 1.400.000.000đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm triệu đồng Việt Nam) cho bên chuyển nhượng nhà và đất ông **Phạm Minh S1** đã nhận đủ số tiền trên”. “... Lô đất đang sử dụng có nguồn gốc hợp pháp, không tranh chấp, không thế chấp. Nếu có gì gian dối tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.” Ngoài ra, hai bên còn ký xác nhận ghi chú vào mặt sau của Giấy chuyển nhượng nhà và đất. Tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17/11/2020 thì ghi giá chuyển nhượng thửa đất là 100.000.000đồng. Xét nguồn gốc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 63 là của bà **Nguyễn Thị C** cho riêng ông **Phạm Minh S1** nên đây là tài sản riêng của ông **Phạm Minh S1**. Tuy nhiên, nhà và các tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** nhưng việc chuyển nhượng nhà không có chữ ký cũng như không được sự đồng ý của bà **T1** là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **T1**. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thực chất không phải số tiền 100.000.000đồng nên vi phạm điều cấm của luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Phạm Thái S** về việc buộc bị đơn ông **Phạm Minh S1** trả lại nhà, đất cho nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Phạm Minh S1** và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thu T1**, tuyên bố vô hiệu

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17/11/2020 giữa ông **Phạm Minh S1** và ông **Nguyễn Phạm Thái S**; đồng thời huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông **Nguyễn Phạm Thái S**. Sau khi xét xử sơ thẩm, đương sự không kháng cáo các nội dung trên.

[2.3] Về xác định số tiền chuyển nhượng nhà, đất mà bà **Phạm Thị H** đã thanh toán: theo “Giấy chuyển nhượng nhà và đất” lập ngày 04/11/2020 thì giá trị nhà, đất chuyển nhượng là 1.400.000.000đồng. Bà **H** trình bày đã giao đủ số tiền trên nhưng bị đơn ông **Phạm Minh S1** thừa nhận chỉ nhận 860.000.000đồng (gồm: 360.000.000đồng tiền vợ chồng ông **Phạm Minh S1** phải thi hành án trả cho bà **H** theo Bản án đã có hiệu lực pháp luật và bà **H** trả nợ 500.000.000đồng cho bà **Huỳnh Mộng T4** vào ngày 17/10/2020 thay cho vợ chồng ông), không thừa nhận việc bà **H** đã giao 540.000.000đồng tiền mặt cho ông. Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ nội dung “Giấy chuyển nhượng nhà và đất” thể hiện bà **H** đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 1.400.000.000đồng và ông **Phạm Minh S1** đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2022, ông **Nguyễn Anh N** khẳng định sau khi ký hợp đồng công chứng, các bên có đến quán nước trước cạnh **Văn phòng C1** nói chuyện và cũng tại quán nước này, bà **H** có đưa tiền cho ông **Phạm Minh S1** nhưng ông không biết rõ số tiền bao nhiêu nên trình bày của bà **H** về việc không yêu cầu ông **Phạm Minh S1** viết thêm giấy nhận số tiền 540.000.000đồng là phù hợp. Như vậy, bằng nhiều hình thức khác nhau, bà **H** đã giao đủ số tiền 1.400.000.000đồng cho ông **Phạm Minh S1**. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông **Phạm Minh S1**.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu: theo kết quả định giá thì giá trị nhà và đất là 2.277.570.812đồng, chênh lệch với giá khi chuyển nhượng là 877.570.812đồng (2.277.570.812đồng – 1.400.000.000đồng). Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Trong đó: lỗi chính thuộc về bên chuyển nhượng khi cam kết chịu trách nhiệm về tính pháp lý của nhà và đất chuyển nhượng nên ông **Phạm Minh S1** phải chịu 70% lỗi; bà **Phạm Thị H** tin lời ông **Phạm Minh S1**, không kiểm tra lại bà **Nguyễn Thị Thu T1** có phải là chủ sở hữu nhà hay không trong khi bà biết rõ ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** là vợ chồng nên bà **H** phải chịu 30% lỗi. Bà **H** đã cho ông **Nguyễn Phạm Thái S** toàn bộ nhà, đất nên số tiền được hoàn trả và bồi thường thiệt hại thuộc về ông **Nguyễn Phạm Thái S**. Bà **T1** đồng ý cùng chồng là ông **Phạm Minh S1** chịu trách nhiệm trả tiền cũng như bồi thường thiệt hại cho ông **Nguyễn Phạm Thái S**. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** phải liên đới trả lại cho ông **Nguyễn Phạm Thái S**

1.400.000.000đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình là: 614.299.568đồng (877.570.812đồng x 70%), là đúng quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên nội dung kháng cáo này của ông **Phạm Minh S1** không được chấp nhận.

[2.5] Xét nội dung kháng cáo không đồng ý nộp án phí dân sự sơ thẩm thì thấy rằng: ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** có đơn xin giảm án phí dân sự sơ thẩm vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nhưng ông **Phạm Minh S1**, bà **T1** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh là thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí theo quy định tại Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông **Phạm Minh S1** và bà **T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là có cơ sở.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** phải liên đới trả lại cho ông **Nguyễn Phạm Thái S** toàn bộ tiền chuyển nhượng nhà đất, bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, tổng cộng: 2.014.299.568đồng và chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông **Phạm Minh S1** không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Phạm Minh S1** như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: do toàn bộ nội dung kháng cáo của ông **Phạm Minh S1** không được chấp nhận nên ông **Phạm Minh S1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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.

[5] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Phạm Minh S1**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Áp dụng Điều 123, Điều 124, Điều 131 và Điều 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 1 Điều 29 của 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Phạm Thái S** về việc buộc bị đơn ông **Phạm Minh S1** phải trả lại nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 13, tờ bản đồ 63, **thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa** cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Phạm Minh S1** và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thu T1**.

- Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông **Phạm Minh S1** với ông **Nguyễn Phạm Thái S** đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ 63, tọa lạc tại **thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**, được **Văn phòng C1** chứng nhận ngày 17/11/2020, số công chứng 9122 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 844840, số vào sổ cấp GCN: CS03688 ngày 01/12/2020 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp cho ông **Nguyễn Phạm Thái S** đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ 63, tọa lạc tại **thôn M, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**.

3. Ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** phải liên đới trả lại cho ông **Nguyễn Phạm Thái S** 1.400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà, đất và 614.299.568 đồng bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất bị vô hiệu, tổng cộng là: 2.014.299.568 đồng. Trong đó, trách nhiệm của mỗi người là ngang nhau.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí:

- Án phí sơ thẩm: ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** phải chịu chung 72.285.991 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006847 và số AA/2021/0006846 cùng ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Ông **Phạm Minh S1** và bà **Nguyễn Thị Thu T1** còn phải nộp tiếp 71.685.991 đồng.

- Án phí phúc thẩm: ông **Phạm Minh S1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000531 ngày 01/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

ĐÃ KÝ

Trần Thị Kim Liên