TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 176/2025/DS-PT

Ngày: 07/5/2025.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu một phần và huỷ quyết định cá biệt.

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 **Phùng Anh Dũng**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Trần Xuân Lộc**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: ông **Trần Viết Tuấn**, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên toà trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2025/TLPT-DS ngày 03/3/2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu một phần và huỷ quyết định cá biệt.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1090/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Văn T - sinh năm 1970.

Địa chỉ: tổ C, thôn D, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Thành Q - Luật sư của Văn phòng L và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q. Có mặt.

2. Bị đơn: bà Hồ Thị S - sinh năm 1959.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Hữu Y - sinh năm 1985 (văn bản uỷ quyền ngày 13/9/2024).

Cùng địa chỉ: tổ C, thôn D, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Bà S vắng mặt, ông Y có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: số B đường T, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Trọng N; chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. Vắng mặt.

3.2. Bà Cao Thị M - sinh năm 1972.

Địa chỉ: tổ C, thôn D, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

3.3. Bà Hồ Thị H - sinh năm 1988.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị H: ông Nguyễn Hữu Y - sinh năm 1985 (văn bản uỷ quyền ngày 10/7/2024).

Cùng địa chỉ: tổ C, thôn D, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Ông Y có mặt.

3.3. Bà Trương Thị T1 - sinh năm 1982.

Địa chỉ: tổ C, thôn D, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1;

Địa chỉ: số A đường L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Ngọc H1, ông Nguyễn Văn Thanh P; cùng địa chỉ: số B đường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và bà Đinh Hồng H2, bà Đỗ Thu T2; cùng địa chỉ: số A đường L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội (văn bản uỷ quyền số 5509/UQ-MB-HS ngày 17/6/2024). Vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: thôn N, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Huy T3; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Văn phòng C

Địa chỉ: Quốc lộ A, thôn L, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm S1; chức vụ: Trưởng Văn phòng. Có đơn xin vắng mặt.

3.7. Văn phòng C1.

Địa chỉ: số B đường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: bà Hà Thị T4; chức vụ: Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Hữu Y là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hồ Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 05/3/2015, vợ chồng ông Phạm Văn T có nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị S 270m^2 đất ở và đất vườn thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, tại tổ C, thôn D (thôn F cũ), xã B, huyện T, có lập "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực chữ ký của cả bà S và con gái là bà Hồ Thị H. Lúc này, bà S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên mới lập thủ tục như trên. Việc giao, nhận tiền và bàn giao đất đã được thực hiện, gia đình ông T đã xây dựng nhà ở kiên cố cũng như xây tường rào làm ranh giới thửa đất và không có tranh chấp.

Tuy nhiên, đến nay ông T mới được biết bà S tự ý lập thủ tục đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 193487 ngày 13/12/2018 cho toàn bộ thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, tại tổ C, thôn D (thôn F cũ), xã B có diện tích 620,2m^2, trong đó có diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Qua khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã B thì vợ chồng ông T được biết bà S đã lập thủ tục tặng cho và điều chỉnh sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con gái là bà Hồ Thị H từ ngày 24/4/2019. Sau khi biết được bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T đã nhiều lần yêu cầu bà S lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định, nhưng bà S, bà H không thực hiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện: đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 193487 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/12/2018 cho bà Hồ Thị S, đã điều chỉnh sang tên cho bà Hồ Thị H ngày 24/4/2019. Sau đó, bà H tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trương Thị Trương T5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 21/6/2023. Đến ngày 23/8/2023, bà Trương Thị T1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Q1 - chi nhánh Q2 để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay số: 45281.23.331.23172662.TD ngày 30/3/2023.

Do đó, ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công

nhận quyền sử dụng diện tích đất 270m^2, trong đó có 100m^2 đất ở tại thửa đất số 92, tờ bản đồ 44, tại tổ C, thôn D, xã B, huyện T cho vợ chồng ông T theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị S và bà Hồ Thị H đối với diện tích đất 270m^2, trong đó có 100m^2 đất ở tại thửa đất số 92, tờ bản đồ 44, tại tổ C, thôn D, xã B, huyện T do bà Hồ Thị S đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho vợ chồng ông T.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 21/6/2023 giữa bà Hồ Thị H và bà Trương Thị Trương .

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 23/8/2023 giữa bà Trương Thị T1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 - chi nhánh Q2 (để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 45281.23.331.23172662.TD ngày 30/3/2023).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 193487 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/12/2018 cho bà Hồ Thị S, điều chỉnh tặng cho bà Hồ Thị H ngày 24/4/2019 liên quan đến diện tích đất đã chuyển nhượng.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với các hợp đồng mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu nêu trên.

** Ông Nguyễn Hữu Y là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị S trình bày:*

Bị đơn thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 270m^2 thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, tại tổ C, thôn D (thôn F cũ), xã B, huyện T như ông Phạm Văn T đã trình bày. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000đồng và bị đơn đã nhận đủ số tiền này. Sau khi chuyển nhượng, bị đơn đã bàn giao đất cho nguyên đơn làm nhà. Khi nguyên đơn làm nhà thì bị đơn thống nhất, nhưng yêu cầu nguyên đơn phải làm đúng vị trí diện tích đất nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, nguyên đơn đã làm nhà lấn sang phần đất của bị đơn theo như kết quả đo đạc của Tòa án là 06m^2. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn đã làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận từ trước đó.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần các hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị S và bà Hồ Thị H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị H và bà Trương Thị T1, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trương Thị T1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 thì bị đơn đồng ý. Tuy nhiên, bị đơn yêu cầu nguyên

đơn phải trả lại cho bị đơn diện tích đất 06m^2 nằm ngoài diện tích đất đã chuyển nhượng, bị đơn không đồng ý nhận tiền giá trị quyền sử dụng đất và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

- *Bà* Hồ Thị H *và người đại diện theo ủy quyền của bà* Hồ Thị H *là ông* Nguyễn Hữu Y *trình bày:* hiện nay, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 92, tờ bản đồ 44 (trong đó có diện tích đất tranh chấp) cho bà Trương Thị T1, nhưng thực chất bà H chỉ sang tên cho bà T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhờ bà T1 đứng tên vay vốn Ngân hàng, vì bà T1 có giấy phép kinh doanh. Thực chất, bà H vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên. Sau này, nếu nguyên đơn có yêu cầu tách thửa đất thì bà H sẽ chịu trách nhiệm lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và tách phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Bà Hiệp đồng Ý công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị S và ông Phạm Văn T. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, bà H không đồng ý, vì đây là tài sản của mẹ tặng cho con đúng quy định pháp luật. Bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- *Bà* Trương Thị T1 *trình bày:* bà T1 và bà H là chị em bạn dì. Bà T1 thừa nhận có đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H nhưng thực chất là đứng tên giùm để vay vốn Ngân hàng cho bà H làm nhà, chứ không có việc bàn giao thửa đất trên thực tế. Hiện nay, bà H vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 *trình bày:* nguyên đơn yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và vợ chồng ông T, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 193487 ngày 13/12/2018 cấp cho bà S, điều chỉnh tặng cho bà H ngày 24/4/2019 liên quan đến diện tích đất đã chuyển nhượng; tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và bà H đối với diện tích đất 270m² mà bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T: các giao dịch này Ngân hàng không có liên quan. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông T và tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S với bà H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 193487 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên theo Quyết định của Tòa án thì Ngân hàng Đ.

Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và bà T1 vô hiệu là không có căn cứ, vì Hợp đồng này tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo Điều 117 của Bộ luật

Dân sự. Khi giao kết hợp đồng, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó đã thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1. Nếu Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì cũng không có căn cứ tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T1, vì phần diện tích đất còn lại thuộc sở hữu của bà S, bà S có quyền tặng cho bà H và bà H có quyền chuyển nhượng đối với phần đất này cho bà T1, nguyên đơn không có quyền đối với phần diện tích đất này. Ngoài ra, ranh giới phần đất tranh chấp với phần đất còn lại của thửa đất số 92 đã được xác định. Vì thế, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất còn lại không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của nguyên đơn và vẫn có hiệu lực theo Điều 130 của Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị Tòa án bác yêu cầu này của nguyên đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 350,2m² đất giữa bà T1 với bà H có hiệu lực.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp ngày 23/8/2023 giữa bà T1 với Ngân hàng vô hiệu là không có căn cứ, vì Ngân hàng nhận thế chấp thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44 tại thôn D, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam đúng quy định pháp luật và ngay tình. Bởi lẽ, bà T1 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này trước khi thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Mặt khác, như đã phân tích ở phần trên, trường hợp Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông T thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và bà H phải có hiệu lực đối với phần diện tích còn lại 350,2m². Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T1 vẫn có hiệu lực đối với phần diện tích 350,2m² này. Vì thế, Hợp đồng thế chấp tài sản bà T1 đã ký kết với Ngân hàng không thể bị vô hiệu mà phải được công nhận có hiệu lực đối với phần diện tích đất 350,2m². Do đó, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bà T1 không trả được nợ cho Ngân hàng.

- *Người đại diện hợp pháp của* Văn phòng C2 *trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 722, quyển số 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 21/6/2023 được thực hiện công chứng theo đúng trình tự pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người đại diện hợp pháp của* Văn phòng C1 *trình bày:* ngày 23/8/2023, Văn phòng C1 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản giữa bà Trương Thị T1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1. Xét thấy yêu cầu công chứng thuộc thẩm quyền, Công chứng viên đã kiểm tra hồ sơ công chứng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất đảm bảo điều

kiện được giao dịch theo quy định pháp luật. Công chúng viên đã kiểm tra năng lực hành vi dân sự các bên tham gia ký kết hợp đồng, giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc thế chấp tài sản. Xét thấy mục đích, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng. Các bên đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào hợp đồng thế chấp bất động sản. Ngày 23/8/2023, Công chứng viên đã công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản, số công chứng 2375, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 14, 26, 27 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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn bà Hồ Thị S.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M và bà Hồ Thị S theo nội dung "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T chứng thực chữ ký ngày 05/3/2015, đối với diện tích đất là 270m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 170m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, diện tích 620,2m^2, tại thôn D (thôn F cũ), xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

- Ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M được quyền sử dụng đối với diện tích đất 276m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 176m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, diện tích 620,2m^2, tại thôn D (thôn F cũ), xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

(Có Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính kèm theo).

Khi có đủ điều kiện tách thửa đất và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật thì ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 276m^2 nêu trên.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M phải thanh toán cho bà Hồ Thị S giá trị quyền sử dụng diện tích đất 06m^2 (loại đất trồng cây lâu năm) là 210.000đồng (hai trăm mười nghìn).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị S và bà Hồ Thị H, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam chứng thực ngày 27/02/2019 (số chứng thực: 08, quyển số: 01 - SCT/HĐ,GD) vô hiệu một phần đối với diện tích đất 276m^2 mà ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M được quyền sử dụng.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị H và bà Trương Thị T1, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 21/6/2023 (số công chứng: 722, quyển số: 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu một phần đối với diện tích đất 276m^2 mà ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M được quyền sử dụng.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 198180.23.331.23172662.BĐ giữa bà Trương Thị T1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1, được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 23/8/2023 (số công chứng: 2375, quyển số: 02/2023TP/CC - SCC/HĐGD) vô hiệu một phần đối với diện tích đất 276m^2 mà ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M được quyền sử dụng.

- Không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 193487 ngày 13/12/2018 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ bà Hồ Thị S đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, diện tích 620,2m^2, tại thôn D (thôn F cũ), xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 193487 ngày 13/12/2018 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ bà Hồ Thị S đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, diện tích 620,2m^2, tại thôn D (thôn F cũ), xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam cho phù hợp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2024, ông Nguyễn Hữu Y là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hồ Thị S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ông Y yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M phải trả lại cho bà Hồ Thị S diện tích 06m^2, ông không đồng ý trả bằng tiền. Nếu trả bằng tiền thì phải theo giá thị trường và tháo dỡ phần tài sản (đanh cửa sổ, mái che...) lấn chiếm sang không gian đất của bà Hồ Thị S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Ông Nguyễn Hữu Y giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Luật sư Nguyễn Thành Q đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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 ông Nguyễn Hữu Y là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hồ Thị S, 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 toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Y là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hồ Thị S, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: diện tích đất tranh chấp là 276m^2 thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, diện tích 620,2m^2 tại thôn D (thôn F cũ), xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 193487 ngày 13/12/2018 cho hộ bà Hồ Thị S.

[1.2] Ngày 05/3/2015, giữa ông Phạm Văn T và bà Hồ Thị S có lập "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T chứng thực cùng ngày (trong đó có cả chữ ký của bà Hồ Thị H là con của bà Hồ Thị S). Theo đó, bà S chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M quyền sử dụng diện tích 270m^2 đất (100m^2 đất ở và 170m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, tại tổ C, thôn F (nay là thôn D), xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam với giá 70.000.000đồng và các bên đều thừa nhận vợ chồng ông T đã giao đủ số tiền này cho bà S. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T đã tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố (02 tầng) trên diện tích đất nhận chuyển nhượng và sinh sống từ đó cho đến nay. Tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/3/2015, hộ bà S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó, vào ngày 13/12/2018, hộ bà S đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 193487 đối với thửa đất số 92 nêu trên, trong đó bao gồm cả diện tích đất 270m^2 mà bà S đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho vợ chồng ông T.

[1.3] Về thời hạn thực hiện giao dịch được các bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi bà S thực hiện xong nghĩa vụ tách thửa, sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T nên đây là giao dịch

đang được thực hiện. Về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã giao đủ cho bà S số tiền chuyển nhượng 70.000.000đồng và bà S đã giao đất cho ông T sử dụng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Vì vậy, Hội đồng xét xử khẳng định: án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà M và bà S; đồng thời, vợ chồng ông T, bà M được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng là 270m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 170m^2 đất trồng cây lâu năm), là đúng pháp luật. Tuy nhiên, do diện tích đất ông T sử dụng nhiều hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng là 06m^2 nên ông Y (là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hồ Thị S) kháng cáo yêu cầu ông T trả cho bà S bằng hiện vật, diện tích 06m^2 đất. Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu ông T trả 06m^2 đất, Hội đồng xét xử thấy: ông T đã xây dựng nhà, tường rào kiên cố trên diện tích đất này. Nếu trả bằng hiện vật theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên giao cho vợ chồng ông T được quyền sử dụng diện tích 06m^2 đất này và vợ chồng ông T có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà S giá trị quyền sử dụng đất: 06m^2 x 35.000đồng/m^2 (loại đất trồng cây lâu năm) = 210.000đồng là phù hợp. Do đó, nội dung kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận.

[1.4] Về yêu cầu trả 06m^2 đất theo giá thị trường của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy: tại Biên bản định giá tài sản ngày 09/3/2022 thể hiện: tại thời điểm định giá không xác định được giá thị trường và bà S, bà H không thắc mắc gì đối với kết quả định giá. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Y cũng không đưa ra được giá thị trường là bao nhiêu. Vì vậy, nội dung kháng cáo yêu cầu trả theo giá thị trường là không thể chấp nhận.

[1.5] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn yêu cầu ông T phải tháo dỡ phần tài sản gồm: đanh cửa sổ, mái che…lấn chiếm sang không gian đất của bà Hồ Thị S, Hội đồng xét xử thấy rằng: tại cấp sơ thẩm, bà S và người đại diện theo uỷ quyền của bà S không yêu cầu Toà án giải quyết nội dung này nên cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết được.

[2] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Y là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hồ Thị S; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[3] Do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hồ Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng xét, bà Hồ Thị S là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm,

thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[4] 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 ông Nguyễn Hữu Y là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hồ Thị S; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn bà Hồ Thị S.

1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M và bà Hồ Thị S theo nội dung "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T chứng thực chữ ký ngày 05/3/2015, đối với diện tích đất 270m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 170m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, diện tích 620,2m^2, tại thôn D (thôn F cũ), xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

1.2. Ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M được quyền sử dụng đối với diện tích đất 276m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 176m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 92, tờ bản đồ số 44, diện tích 620,2m^2, tại thôn D (thôn F cũ), xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

(Có Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính kèm theo).

Khi có đủ điều kiện tách thửa đất và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật thì ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 276m^2 nêu trên.

1.3. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Cao Thị M phải thanh toán cho bà Hồ Thị S giá trị quyền sử dụng diện tích đất 06m^2 (loại đất trồng cây lâu năm) là 210.000đồng (hai trăm mười nghìn).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí phúc thẩm: miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hồ Thị S.

3. 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:***
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- 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