

**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: 536/2024/DSPT

Ngày: 26 - 12 - 2024

V/v “tranh chấp hợp đồng
thuê nhà, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất”

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: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2024/TLPT- DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “tranh chấp hợp đồng thuê nhà, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS – ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ có bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 428/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số: 177/2024/TB-TA ngày 07 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa Số: 391/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Mai Chí H; (vắng mặt)

1.2 Bà Đỗ Thị Mai D; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trần Văn S; ông Cao Hữu S1; cùng địa chỉ: Số A, KDC T, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trương Thị Trúc N; (vắng mặt)

2.2 Ông Trương Hiểu E; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N:

- Ông Trần Văn B; địa chỉ: số B khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Ông Lâm Sơn H1; địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Xuân M; địa chỉ: B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Trúc N kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và bản tự khai của đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2017, bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H nhận chuyển nhượng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ của ông Trương Hiểu E và bà Trần Thị Xuân M. Trên đất có 02 căn nhà cấp 4. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, do không có nhu cầu sử dụng, bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H cho ông Trương Hiểu E thuê lại 01 căn nhà nằm trên thửa đất nêu trên với số tiền thuê mỗi tháng là 2.000.000 đồng bằng hợp đồng miệng để cho cháu gái ruột của ông H2 Em là bà Trương Thị Trúc N ở từ tháng 9/2017 cho đến nay. Hàng tháng ông Hiểu E thanh toán tiền nhà đầy đủ. Căn còn lại ông H, bà D cho gia đình ông Nguyễn Trường G và bà Nguyễn Ngọc Minh N1 thuê. Do bà D, ông H ở xa nên nhờ em ruột của bà Mai D thu tiền nhà hàng tháng. Đến ngày 24/6/2022, do có nhu cầu sử dụng nhà, ông H, bà D thông báo cho ông Trương Hiểu E là đến ngày 15/7/2022 sẽ lấy lại nhà. Ông Hiểu E hứa sẽ thông báo để bà Trương Thị Trúc N dọn ra khỏi nhà. Tuy nhiên, đến ngày 15/7/2022, ông H, bà D đến nhà để lấy lại nhà thì bà N không đồng ý ra khỏi nhà. Do đó, ông H, bà D đã gửi đơn yêu cầu đòi lại nhà đến Khu V phường A và Ủy ban Nhân dân phường A và được mời hòa giải 02 lần vào ngày 15/7/2022 và 12/8/2022, tuy nhiên ông Hiểu E và bà N vẫn không trả lại tài sản là nhà và đất. Vì vậy, ông H, bà D khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Trương Hiểu E và bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H; đồng thời buộc ông Trương Hiểu E và bà Trương Thị Trúc N trả lại tài sản gồm nhà và đất tại địa chỉ số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H.

Ngày 30/5/2023, ông H và bà D có yêu cầu khởi kiện bổ sung: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà (được các bên xác lập bằng tờ thỏa thuận mua bán nhà) vào ngày 26/6/2013 giữa bên bán là ông Trương Hiểu E và bên mua là bà Trương Thị Trúc N đối với căn nhà số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng nêu trên.

Phía bị đơn bà Trương Thị Trúc N trình bày:

Ngày 26/6/2013, bà N có mua của ông Trương Hiếu E một thửa đất diện tích ngang 3 dài 17 (3m x 17m) tại thửa đất số 322 tờ bản đồ số 19, số vào sổ CGCN: CS05677 địa chỉ thửa đất: Hẻm B N, phường A, quận N, TP ., trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 3m x 17m, căn nhà số B, N, Phường A, quận N, TP . với số tiền 250.000.000 đồng và ông Hiếu E đã nhận đủ số tiền. Ông Hiếu E đã bàn giao nhà và đất cho bà N, bà N đã sinh sống tại căn nhà này từ ngày 26/6/2013 đến nay không có tranh chấp. Trong quá trình sử dụng bà N đã nhiều lần yêu cầu ông Trương Hiếu E tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho bà đứng tên nhưng ông H2 Em nhiều lần hứa hẹn mà không thực hiện. Đến nay thì ông Hiếu E đã đem bán nhà và đất cho bà Đỗ Thị Mai D và ông M chi Hẩn, việc mua bán bà N hoàn toàn không hay biết gì. Bà N có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 322 tờ bản đồ số: 19, số vào sổ CGCN: CS05677, địa chỉ thửa đất hẻm B N, Phường A, quận N, TP ., đứng tên ông Trương Hiếu E và bà Trần Thị Xuân M chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H vào ngày 01/9/2017.

2. Yêu cầu giữ ổn định diện tích đất 51 m² trên đất có một căn nhà cấp 4 được xây dựng với diện tích 3m x 17m mà bà N đã sử dụng ổn định từ năm 2013 đến nay.

3. Công nhận tờ thỏa thuận mua bán nhà giữa bà N và ông Trương Hiếu E vào ngày 26/6/2013.

4. Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà với diện tích 3m x 17m (51m²) tại thửa đất số 322 tờ bản đồ số: 19, số vào sổ CGCN: CS05677 địa chỉ thửa đất: Hẻm B N, phường A, quận N, TP ..

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hiếu E và bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H tại thửa đất số: 322 tờ bản đồ số: 19, số vào sổ CGCN: CS05677, địa chỉ thửa đất: Hẻm B N, phường A, quận N, TP ., đứng tên ông Trương Hiếu E và bà Trần Thị Xuân M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà D yêu cầu chấm dứt hợp đồng miêng thuê nhà giữa ông Trương Hiếu E với ông Mai Chí H3, bà Đỗ Thị Mai D thì bà N không có ý kiến.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Trương Hiếu E và bà Trương Thị Trúc N trả lại tài sản gồm nhà và đất tại địa chỉ số B, N, Phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thì bà N không đồng ý bởi vì bà N đã mua như trình bày ở trên. Việc mua bán nhà và đất giữa bà N và ông Trương Hiếu E đã được lập vào ngày 26/6/2013 tại địa chỉ: B, N, Phường A, quận N, thành phố Cần Thơ và ông Trương Hiếu E đã thừa nhận việc mua bán nêu trên. Bà N đã trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định nhà và đất nêu trên từ năm 2013 cho đến nay, không xảy ra bất kì tranh chấp gì.

Bị đơn ông Trương Hiếu E; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xuân M được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để giải quyết vụ kiện nhưng

ông H2 Em và bà M đều vắng mặt và cũng không có văn bản có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bà N.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên ý kiến. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS – ST ngày 29 tháng 05 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Mai Chí H, bà Đỗ Thị Mai D:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Trương Hiểu E và bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà được xác lập bằng tờ thỏa thuận mua bán nhà vào ngày 26/6/2013 giữa ông Trương Hiểu E và bà Trương Thị Trúc N đối với 1 phần căn nhà số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ có diện tích 3m x 17m.

- Buộc ông Trương Hiểu E và bà Trương Thị Trúc N trả lại cho bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H tài sản gồm nhà và đất tại địa chỉ số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 211/TTKTTNMT ngày 17/3/2023 của Trung tâm K – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C (*Kèm bản trích đo địa chính số 211/TTKTTNMT ngày 17/3/2023*).

Ông Mai Chí H và bà Đỗ Thị Mai D tự nguyện hỗ trợ cho bà Trương Thị Trúc N chi phí di dời với số tiền 25.000.000đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Trúc N về việc:

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 322 tờ bản đồ số: 19, số vào sổ CGCN: CS05677, địa chỉ thửa đất hẻm B N, Phường A, quận N, TP ., đứng tên ông Trương Hiểu E và bà Trần Thị Xuân M chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H vào ngày 01/9/2017.

2.2. Yêu cầu giữ ổn định diện tích đất 51 m² trên đất có một căn nhà cấp 4 được xây dựng với diện tích 3m x 17m mà bà N đã sử dụng ổn định từ năm 2013 đến nay.

2.3. Công nhận tờ thỏa thuận mua bán nhà giữa bà N và ông Trương Hiểu E vào ngày 26/6/2013.

2.4. Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà với diện tích 3m x 17m (51m²) tại thửa đất số 322 tờ bản đồ số: 19, số vào sổ CGCN: CS05677 địa chỉ thửa đất: Hẻm B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2.5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hiểu E và bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H tại thửa đất số: 322 tờ bản đồ số: 19, số vào sổ CGCN: CS05677, địa chỉ thửa đất: Hẻm B N, phường A, quận N, TP ., đứng tên ông Trương Hiểu E và bà Trần Thị Xuân M.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo và thời hiệu kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6/2024, bị đơn bà N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Ngày 10/6/2024 phía bị đơn bà N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

- *Về hình thức:* Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đóng án phí đầy đủ nên hợp lệ về mặt hình thức.

- *Về nội dung kháng cáo:*

Bà N cho rằng bà N đã mua căn nhà số B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ có diện tích 3m x 17m của ông H2 Em với số tiền 250.000.000 đồng bằng tờ thỏa thuận mua bán nhà ngày 26/6/2013 và ông Hiếu E cũng thừa nhận tại biên bản hòa giải tại khu V, phường A, quận N ngày 15/7/2022 là có viết giấy tay thỏa thuận mua bán, có nhận tiền như bà N đã trình bày. Tuy nhiên, phần nhà đất này là 01 phần thuộc diện tích 73,8m theo giấy CNQSDĐ số CS05677 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp cho ông H2 Em và bà M ngày 10/3/2017. Nguồn gốc của phần đất này do ông Hiếu E và bà M nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T vào ngày 05/01/2008 và được cập nhật thông tin biến động vào ngày 13/02/2008 với tổng diện tích là 97,8m².

Năm 2017, ông Hiếu E và bà M đã làm thủ tục tách thửa có diện tích 73,8m và được cấp giấy CNQSDĐ. Ngày 15/3/2017, ông Hiếu E và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng phần tài sản này cho bà Đào Thị H4. Đến ngày 16/8/2017, ông Hiếu E, bà M và bà H4 ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3375, quyền số 01 tại Văn phòng C cho bà D và ông H. Các bên đã hoàn thành nghĩa vụ liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cập nhật thông tin chuyển nhượng cho ông H, bà D ngày 01/9/2017. Ông H, bà D trình bày khi nhận chuyển nhượng trên đất có 02 phòng trọ riêng biệt kiểu nhà cấp 4. Ông H, bà D đã nhận nhà và cho sửa chữa lại để cho thuê. Ông Hiếu E hỏi thuê lại 01 căn cho cháu ở và căn còn lại gia đình đang thuê của ông H2 Em là bà N1, ông G thuê và trả tiền thuê cho phía ông H, bà D; Ông Hiếu E cũng thanh toán tiền thuê đầy đủ. Theo xác nhận của công an địa phương A thì tại địa chỉ trên có 03 phòng trọ, trong đó có gia đình ông Nguyễn Trường G, bà Nguyễn Ngọc Minh N1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 sinh sống tại 01 phòng, bà N sinh sống tại 01 phòng. Bà T1 và bà N1 cho biết gia đình ông H2 Em ở một căn kế bên phòng trọ của bà và bà N

đến năm 2020 thì dọn đi. Tháng 6/2022, ông H, bà D yêu cầu lấy lại nhà để sử dụng thì cháu ông H2 Em là bà N không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng tài sản giữa ông H2 Em bà M với ông H bà D là phù hợp với quy định của pháp luật. Còn đối với giao dịch thuê nhà giữa nguyên đơn với ông H2 Em chỉ là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, nên căn cứ Theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 thì trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó. Theo Điều 121 Luật Nhà ở 2014 quy định hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản. Do đó, trong trường hợp này việc nguyên đơn và bị đơn ông Hiếu E không thực hiện bằng văn bản nên hợp đồng thuê nói trên không có giá trị pháp lý. Bà D, ông H đã yêu cầu phía ông Hiếu E trả lại nhà từ tháng 06/2022 và đã được tiến hành hòa giải, làm việc tại địa phương nhưng không đạt kết quả mới khởi kiện, ông Hiếu E cũng không có ý kiến gì về vấn đề này nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và lấy lại nhà của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Tờ thỏa thuận mua bán nhà vào ngày 26/6/2013 được lập giữa bà N và ông H2 Em mà phía bà N cho rằng là chứng cứ chứng minh ông Hiếu E đã bán nhà cho bà nhưng thỏa thuận này không được công chứng, chứng thực nên vi phạm Điều 122, Điều 450, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 146 Luật đất đai năm 2003 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Về nội dung của tờ thỏa thuận như đã trích dẫn ở trên được xem như thỏa thuận về việc hứa bán nhà, trong đó các bên còn thỏa thuận nếu bà N không đồng ý nhận nhà thì ông Hiếu E sẽ hoàn trả lại tiền cho bà N. Đến thời điểm hứa hẹn là tháng 04/2017, phía ông H2 Em không ký chuyển nhượng cho bà N mà vợ chồng ông E, bà M ký chuyển nhượng cho bà Đào Thị H4 trước khi chuyển nhượng cho bà D và ông H. Hơn nữa, tài sản này là tài sản chung của ông Hiếu E và bà M nhưng thỏa thuận giữa ông Hiếu E và bà N không có ý kiến của bà M. Từ đó cho thấy giao dịch giữa bà N với ông H2 Em không có căn cứ công nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hiếu E và bà N là có cơ sở chấp nhận.

Phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bà N với số tiền là 25.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái với quy định của pháp luật nên ghi nhận.

Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở nên chấp nhận, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N. Đối với kháng cáo không có căn cứ nên không xem xét.

Phản án phí và chi phí thẩm định: Các đương sự nộp theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn kháng cáo và lời trình bày của đại diện ủy quyền bị đơn xác định, bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng

không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần phản tố của bị đơn cụ thể: yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 19, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CGCN: CS 056677, địa chỉ thửa đất hẻm B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ đứng tên Trương Hiểu E và Trần Thị Xuân M chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H vào ngày 01/09/2017; yêu cầu công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất 51m² trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 3x17; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hiểu E và bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H tại thửa 322, tờ bản đồ số 19, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CGCN: CS 056677, địa chỉ thửa đất hẻm B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Do đó, để xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn cần xem xét giá trị pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông Trương Hiểu E, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hiểu E và bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H.

[2] Xét tờ thỏa thuận mua bán nhà vào ngày 26/6/2013 được lập giữa bà N và ông Trương Hiểu E.

[2.1] Về hình thức: Thỏa thuận này được lập thành văn bản nhưng không có công chứng chứng thực nên không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 450, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 146 Luật đất đai năm 2003;

[2.2] Về chủ thể chuyển nhượng: Tại phiên tòa, đại diện bà N trình bày bà N không biết căn nhà và đất là tài sản chung của ông E và bà M nên việc mua bán giao nhận nhà, tiền chỉ được thực hiện giữa bà N và ông Hiểu E. Lời trình bày này của bà N là không có cơ sở bởi khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất thì bà N buộc phải biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ai đứng tên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 322, tờ bản đồ số 19, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CGCN: CS 056677 cấp ngày 01/9/2017 do ông Trương Hiểu E và bà Trần Thị Xuân M đứng tên do đó đây là tài sản chung của ông Hiểu E, bà M. Tuy nhiên, tờ thỏa thuận mua bán nhà chỉ được xác lập giữa ông Hiểu E và bà N nên thỏa thuận mua bán này chưa đảm bảo về mặt chủ thể chuyển nhượng;

[2.3] Về nội dung chuyển nhượng: Trong nội dung tờ thỏa thuận mua bán có thể hiện "Ông Trương Hiểu E có bán căn nhà tại B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ với số tiền 250.000.000 đồng. Ông Hiểu E đã nhận đủ số tiền và cam kết sau khi trả tiền vay hết cho Ngân hàng vào tháng 4/2017 ông H2 Em có trách nhiệm sang tên cho bà N. Nếu bà N không đồng ý lấy nhà thì ông E phải hoàn trả đủ 250.000.000 đồng như ban đầu cho bà N, nếu có thay đổi thỏa thuận trên thì 02 bên trao đổi và thỏa thuận tiếp tờ thỏa thuận này". Như vậy, theo nội dung trên thì thỏa thuận này được xem như hứa bán nhà, đến thời điểm năm 2017 ông H2 Em không bán nhà cho bà N thì bà N có quyền yêu cầu ông H2 Em trả lại tiền. Do đó, nội dung của thỏa thuận cũng chưa đủ điều kiện để phát sinh hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng.

Từ những nhận định trên cho thấy thỏa thuận mua bán nhà giữa bà N và ông Hiểu E đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại

Điều 122 củ Bộ luật dân sự năm 2005 nên bà N yêu cầu công nhận là có cơ sở. Do yêu cầu công nhận tờ thỏa thuận mua bán không được chấp nhận nên các yêu cầu phản tố của bà N về việc công nhận quyền sử dụng 51m² và căn nhà trên đất cũng không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hiếu E, bà Trần Thị Xuân M với bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H đối với thửa đất 322, tờ bản đồ số 19, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CGCN: CS 056677. Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng này được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng công chứng nên đảm bảo về mặt hình thức. Về chủ thể chuyển nhượng, như đã nhận định trên căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất 322, tờ bản đồ số 19, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CGCN: CS 056677 và là tài sản chung của ông Hiếu E và bà M nên ông Hiếu E, bà M cùng ký tên chuyển nhượng cho ông H, bà D là đảm bảo đúng quyền của chủ sử dụng. Về thực hiện hợp đồng, ông H, bà D đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng cũng đã bàn giao tài sản cho ông H, bà D. Quá trình giải quyết vụ án bà N cũng không có chứng cứ gì chứng minh việc chuyển nhượng giữa ông H, bà D với ông Hiếu E, bà M là không tự nguyện và trái luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trương Hiếu E, bà Trần Thị Xuân M với bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H đối với thửa đất 322, tờ bản đồ số 19, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CGCN: CS 056677 đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này của bà N là không có cơ sở chấp nhận. Do việc nhận chuyển nhượng của ông H, bà D là hợp pháp nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H, bà D đã tiến hành đăng ký quyền sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N cũng không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên cho thấy, Bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N là có căn cứ, đúng luật. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà nên yêu cầu kháng cáo của bà N không được chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng bà N phải chịu, bà N được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000.000 đồng thành án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 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 kháng cáo của bà Trương Thị Trúc N

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS – ST ngày 29 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Mai Chí H, bà Đỗ Thị Mai D:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa ông Trương Hiểu E và bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà được xác lập bằng tờ thỏa thuận mua bán nhà vào ngày 26/6/2013 giữa ông Trương Hiểu E và bà Trương Thị Trúc N đối với 1 phần căn nhà số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ có diện tích 3m x 17m.

- Buộc ông Trương Hiểu E và bà Trương Thị Trúc N trả lại cho bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H tài sản gồm nhà và đất tại địa chỉ số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo bản trích đo địa chính số 211/TTKTTNMT ngày 17/3/2023 của Trung tâm K – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C. *(Kèm bản trích đo địa chính số 211/TTKTTNMT ngày 17/3/2023).*

Ông Mai Chí H và bà Đỗ Thị Mai D tự nguyện hỗ trợ cho bà Trương Thị Trúc N chi phí di dời với số tiền 25.000.000 đồng *(Hai mươi lăm triệu đồng)*.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Trúc N về việc:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 322 tờ bản đồ số: 19, số vào sổ CGCN: CS05677, địa chỉ thửa đất hẻm B N, Phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, đứng tên ông Trương Hiểu E và bà Trần Thị Xuân M chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H vào ngày 01/9/2017.

- Yêu cầu giữ ổn định diện tích đất 51 m² trên đất có một căn nhà cấp 4 được xây dựng với diện tích 3m x 17m mà bà N đã sử dụng ổn định từ năm 2013 đến nay.

- Công nhận tờ thỏa thuận mua bán nhà giữa bà N và ông Trương Hiểu E vào ngày 26/6/2013.

- Công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà với diện tích 3m x 17m (51m²) tại thửa đất số 322 tờ bản đồ số: 19, số vào sổ CGCN: CS05677 địa chỉ thửa đất: Hẻm B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hiểu E và bà Đỗ Thị Mai D, ông Mai Chí H tại thửa đất số: 322 tờ bản đồ số: 19, số vào sổ CGCN: CS05677, địa chỉ thửa đất: Hẻm B N, phường A, quận N, TP ., đứng tên ông Trương Hiểu E và bà Trần Thị Xuân M.

2.3. Chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Bà Đỗ Thị Mai D và ông Mai Chí H tự nguyện chịu 4.630.000 đồng (đã thực hiện xong). Bà Trương Thị Trúc N phải chịu 10.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

3. Về án phí dân sự:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Hiểu E phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), bà Trương Thị Trúc N phải chịu 600.000đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*). Bà N được cân trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000586 ngày 18/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thì bà N còn phải nộp 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- H5 lại cho ông Mai Chí H, bà Đỗ Thị Mai D 600.000đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000134 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) bà N phải chịu, bà N được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001448 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí.

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 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, 7a, 7b và Điều 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 TP.Cần Thơ;
- TAND quận Ninh Kiều;
- Chi Cục THADS quận Ninh Kiều ;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan