

Bản án số: 213/2025/DS-PT
Ngày: 17-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương;
Bà Nguyễn Thị Rên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trung Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 862/2025/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1052/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn M, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số A, Khu phố B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D Tổ I, Khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bà Phan Thị Ngọc T1, sinh năm 1996. Địa chỉ: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thụy Hồng D, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Căn hộ A, Chung cư K, số F, H, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

3.1. Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số G, H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Tấn T2 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương T3 - Chuyên viên Phòng quản lý rủi ro. (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

3.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

3.4. Bà Nguyễn Hồng N1, sinh 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

3.5. Ông Nguyễn Hồng Â, sinh 1972; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

3.6. Ông Nguyễn Văn C, sinh 1977; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

3.7. Bà Nguyễn Xuân H, sinh 1980; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

3.8. Ông Nguyễn Trường A, sinh 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

3.9. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1961; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

4. *Người kháng cáo*: Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Văn M và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 11/3/2003, ông M có mua của ông Nguyễn Văn R một phần đất diện tích khoảng 66,5m², lúc đó không có đo đạc mà chỉ ranh trên đất (theo số liệu chính quy là thửa 178, tờ bản đồ 25, diện tích 73,3m²) tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Hai bên có lập Giấy mua bán đất vườn (giấy tay, không chứng thực) với giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng. Ông M đã giao đủ tiền cho ông R và nhận đất, quản lý sử dụng từ đó đến nay nhưng chưa thực hiện việc sang tên được do thời điểm đó ông R đang thế chấp sổ đỏ vay tiền tại ngân hàng.

Đến khoảng năm 2008, ông R bị bệnh hiểm nghèo và ông R chết vào năm 2011 nên việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiếp tục bị gián đoạn. Khoảng năm 2015, khi ông M liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục tách thửa, chuyển sang tên ông M thì ông M phát hiện bà Nguyễn Thụy Hồng D đã đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất 178. Sau đó, ông M làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường G hòa giải để bà D chuyển trả đất cho ông M.

Tại buổi hòa giải ngày 09/12/2020, phía bà D đã thừa nhận chỉ đứng tên dùm ông R thửa đất 178, bà đã dùng quyền sử dụng thửa đất này thế chấp vay vốn tại Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh (lúc đó bà D gọi tắt là Q Tín dụng) và hiện bà đang tranh chấp với Quỹ Tín dụng tại Tòa án nhân dân Quận 3 nên chưa thể chuyển tên được. Bà D cam kết khi kết thúc vụ khởi kiện nêu trên bà sẽ thực hiện việc chuyển tên ngay cho ông M, ông M đồng ý nên hai bên hòa giải thành.

Tuy nhiên, từ đó đến nay đã hơn 02 (hai) năm nhưng bà D không thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178 cho ông M như đã cam kết, bà cũng không liên lạc với ông M là vi phạm thỏa thuận tại Biên bản hòa giải ngày 09/12/2020 của Ủy ban nhân dân Phường G, thành phố B làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của ông M. Hiện nay, phần đất tranh chấp do ông M quản lý sử dụng, trên đất có một căn nhà tạm lợp tole khoảng 10m², hàng rào cây xanh, một số cây ăn trái (mận, xoài...)... tất cả đều do ông Mùng T4 và xây dựng.

Do vậy, ông M yêu cầu giải quyết:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2003 giữa ông Nguyễn Văn R và Võ Văn M đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73,3m² tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thụy Hồng D đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73,3m² tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73,3m² tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ bà Nguyễn Thụy Hồng D sang cho ông Võ Văn M.

Bị đơn bà Nguyễn Thụy Hồng D đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp nhỏ và vừa thành phố Hồ Chí Minh là ông Lương T3 trình bày:

Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn vốn hoạt động do ngân sách Thành phố H cấp, là một tổ chức tài chính hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận, thực hiện chức năng cấp bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa theo quy định pháp luật, hỗ trợ các doanh nghiệp nhỏ và vừa tiếp cận các nguồn vốn của các tổ chức tín dụng để phát triển hoạt động sản xuất - kinh doanh - dịch vụ. Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố) trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố đã bảo lãnh cho bà Nguyễn Thị Hồng Y - chủ Doanh nghiệp tư nhân T5 (viết tắt là T5) vay vốn tại Ngân hàng TMCP P (viết tắt là H2) để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh theo Hợp đồng bảo lãnh tín dụng 33-04/2010/HĐ-QBLTD ngày 30/12/2010.

Bà Nguyễn Thị Hồng Y - T5 không trả được nợ cho H2 và H2 đã khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng Y - chủ T5 tại Tòa án nhân dân Quận Tân Phú.

Ngày 24/06/2016, Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố đã trả nợ thay cho T5 số tiền nợ gốc 3.900.000.000 đồng, H2 đã miễn trừ lãi và toàn bộ trách

nhệm bảo lãnh cho Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố.

Đồng thời, bà Nguyễn Thị Hồng Y - chủ T5 đã ký nhận nợ vay bắt buộc đối với Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố theo Hợp đồng cho vay bắt buộc số 04/HĐ-QBLTD-CVBB ngày 24/06/2016 với số tiền mà Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố trả nợ thay cho bà Nguyễn Thị Hồng Y tại H2.

Trong quá trình bảo lãnh và cho vay bắt buộc, bà Nguyễn Thị Hồng Y – chủ T5 và bà Nguyễn Thụy Hồng D (con của bà Y) đã cam kết dùng các tài sản thuộc sở hữu để trả nợ vay cho Q Bảo lãnh tín dụng Thành phố.

Ngày 21/12/2010, bà Nguyễn Thụy Hồng D đã gửi cho Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố văn bản cam kết dùng các tài sản thuộc sở hữu cá nhân của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho T5 do bà Nguyễn Thị Hồng Y làm chủ doanh nghiệp, trong đó có thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA176103 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00129 ngày 08/04/2010, là tài sản đang tranh chấp trong vụ án dân sự số 140/2023/TLST-DS, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thụ lý ngày 26/04/2023. Bà Nguyễn Thụy Hồng D cam kết giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản trên cho Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố thanh lý để thu hồi, trả nợ trong trường hợp T5 do bà Nguyễn Thị Hồng Y làm chủ không đủ khả năng trả nợ vay; cam kết tài sản trên không cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác.

Cam kết trả nợ của bà Nguyễn Thụy Hồng D là một trong những điều kiện để Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố cấp bảo lãnh cho T5.

Ngày 29/12/2010, bà Nguyễn Thụy Hồng D đã thực hiện một phần cam kết của mình là chuyển giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tài sản mình sở hữu trong đó có thửa đất số 178 cho Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố trước khi Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố và bà Nguyễn Thị Hồng Y - chủ T5 ký Hợp đồng bảo lãnh tín dụng số 33-04/2010/HĐ-QBLTD ngày 30/12/2010. Như vậy, tại thời điểm này, bà Nguyễn Thụy Hồng D đã thể hiện rất rõ ý chí sử dụng tài sản thuộc sở hữu cá nhân của mình để đảm bảo cho khoản vay có bảo lãnh của T5.

Tại thời điểm cam kết, do chưa đủ pháp lý để thực hiện thế chấp nên Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố và các chủ sở hữu tài sản thống nhất là Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố giữ giấy tờ bản chính để xử lý, thu hồi nợ khi phát sinh nợ quá hạn theo giấy cam kết ngày 21/12/2010 của bà Nguyễn Thụy Hồng D.

Trong quá trình thu hồi nợ, Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố đã nhiều

lần yêu cầu bà Nguyễn Thụy Hồng D làm việc nhưng bà D không hợp tác, không đồng ý thanh lý tài sản để trả nợ mà yêu cầu Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố trả lại các giấy tờ pháp lý của các tài sản mình đã thế chấp. Số tiền mà Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố trả thay cho T5 do bà Nguyễn Thị Hồng Y làm chủ là tiền có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước.

Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố đã thực hiện hết trách nhiệm tại Hợp đồng bảo lãnh tín dụng 33-04/2010/HĐ-QBLTD ngày 30/12/2010, thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho DNTN Hồng Bảo M1 nhưng từ ngày nhận nợ vay bắt buộc đến nay bà Nguyễn Thị Hồng Y - chủ T5 và bà Nguyễn Thụy Hồng D đã không thực hiện cam kết thanh toán nợ theo các hợp đồng đã ký.

Hiện tại, Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố đã khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng Y - chủ T5, bà Nguyễn Thụy Hồng D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được thụ lý theo thông báo số 252/2018/TLST-DS ngày 21/02/2018.

Để đảm bảo quyền lợi cho Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố trong khi chờ phán quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Quỹ Bảo lãnh tín dụng Thành phố kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn R và ông Võ Văn M và không điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên từ bà Nguyễn Thụy H1 Diễm sang ông Võ Văn M.

Ông Nguyễn Văn R đã chết, những người thừa kế của ông R (ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N1, ông Nguyễn Hồng Á, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn Trường A, bà Nguyễn Thị N2) được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 26, 40, 147, 157, 161, 165, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 129, 355, 336, 339, 340, 342, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn M, cụ thể tuyên:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Văn R vào ngày 11/3/2003 đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73,3m² tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B. (có họa đồ kèm theo)

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thụy Hồng D đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73,3m² tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73,3m² tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B từ bà Nguyễn Thụy Hồng D sang cho ông Võ Văn M.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo với nội dung yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Hồng N1, ông Nguyễn Hồng Á, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn Trường A, bà Nguyễn Thị N2 vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Ông Võ Văn M khởi kiện yêu cầu: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2003 giữa ông Nguyễn Văn R và ông Võ Văn M; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thụy Hồng D; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thụy Hồng D sang cho ông Võ Văn M.

Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

Xét kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất đang tranh chấp là thửa 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73.3m² tọa lạc tại Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ngày 11/3/2003, nguyên đơn là ông Võ Văn M có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R phần đất diện tích khoảng 66,5m² (lúc đó không có đo đạc) với số tiền 18.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, ông M đã giao đủ tiền cho ông R và đã nhận đất, quản lý sử dụng, cất nhà tạm, hàng rào kiên cố, trồng cây lâu năm và sinh sống cùng gia đình trên đất từ năm 2003 cho đến nay. Nguyên đơn có cung cấp bản chính Giấy mua bán đất vườn ngày 11/3/2003 và hai bản chính biên nhận tiền có chữ ký của ông R làm căn cứ khởi kiện.

Xét thấy, Giấy mua bán đất vườn của ông R lập ngày 11/3/2003 mặc dù không đúng theo quy định của pháp luật về hình thức (không có công chứng, chứng thực) nhưng ông M đã giao đủ tiền cho ông R, ông R cũng giao đất cho ông M quản lý, sử dụng, cất nhà tạm, làm hàng rào, trồng cây, sinh sống ổn định trên đất.

Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HDTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thụy Hồng D với ông Nguyễn Văn R vào ngày 11/3/2010, xét thấy:

Việc chuyển nhượng tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân Phường G, thành phố B lập vào ngày 09/12/2020 thì bà D thừa nhận bà chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25, còn thửa 178, tờ bản đồ số 25, bà D chỉ đứng tên dùm ông Nguyễn Văn R. Đồng thời, vào thời điểm bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông R thì phần đất trên do ông M quản lý, sử dụng. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà D không có vào đất để canh tác. Vì vậy, ông M yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và bà D là có cơ sở.

[2.3] Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh thừa nhận có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

của bà thừa 178, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo cam kết của bà D về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho T5 nhưng không có đăng ký giao dịch bảo đảm và cho rằng Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Hồng Y - chủ T5, trong đó, bà Nguyễn Thụy Hồng D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thông báo về việc thụ lý vụ án số 252/2018/TLST-DS ngày 21/02/2018 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhận thấy, trong vụ án này, các đương sự không tranh chấp liên quan đến việc cam kết của bà D về việc dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của bà D cho T5 mà tranh chấp về vấn đề vừa nêu do Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn M là có căn cứ.

[3] Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 129, 355, 336, 339, 340, 342, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn M, cụ thể tuyên:

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn M và ông Nguyễn Văn R vào ngày 11/3/2003 đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73,3m² tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B. (có họa đồ kèm theo)

1.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thụy Hồng D đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73,3m² tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B.

1.3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 25, diện tích 73,3m² tọa lạc tại Tổ G, Khu phố B, Phường G, thành phố B từ bà Nguyễn Thụy Hồng D sang cho ông Võ Văn M.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thụy Hồng D phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp nhỏ và vừa Thành phố Hồ Chí Minh phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005200 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thụy Hồng D phải chịu 7.855.000 đồng (bảy triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Do ông Võ Văn M đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Thụy Hồng D phải trả lại cho ông Võ Văn M số tiền 7.855.000 đồng (bảy triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng Thanh tra, Kiểm tra và Thi hành án TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang