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: 133/2025/DS-PT
Ngày: 26.3.2025
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký viên, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Vào ngày 20 và 26 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 666/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Đặng Văn S, sinh năm 1957. Địa chỉ: 2 ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ – có mặt.

-*Bị đơn:* ông Đặng Văn V, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ – có mặt.

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

1. Ngân hàng T8 (nay là Ngân hàng T9). Trụ sở chính: 10 T, phường N, quận H, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: B T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp:

1. ông Nguyễn Văn T – Trưởng nhóm Ban Công nợ

2. ông Nguyễn Văn T1 – Cán bộ Ban Công nợ

3. ông Lê Đình Q – Cán bộ Ban Công nợ

(Theo văn bản ủy quyền ngày 24/8/2022) – Ông T có mặt.

2. ông Nguyễn Vũ T2, sinh năm 1980.Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang – vắng mặt.

3. ông Nguyễn Giang T3, sinh năm 1984. Địa chỉ: 3, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ – có mặt.

4. ông Huỳnh Chí M, sinh năm 1985. Địa chỉ: I đường B, Tổ D, khu phố E, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

5. ông Đặng Trần G, sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ – có mặt.

6. bà Lâm Hồng Y, sinh năm 1963 – vắng mặt.

7. ông Đặng Hoàng M1, sinh năm 1983 – có mặt.

8. ông Đặng Quốc L, sinh năm 1982 – vắng mặt.

9. bà Trần Ngọc L1 – vắng mặt.

10. ông Đặng Quốc S1, sinh năm 1986 – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 2 ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1. ông Đặng Văn H (đã chết).

2. ông Đặng Văn T4 – vắng mặt.

3. ông Trần Văn N, sinh năm 1948 – vắng mặt

4. ông Lê Văn H1 – vắng mặt

5. ông Đặng Văn T5 – vắng mặt

6. Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1961 – vắng mặt

7. Lê Bá T6, sinh năm 1963 – vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Đặng Văn S trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: vào năm 2000 ông nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 170m^2, thuộc thửa 781, tờ bản đồ số 11 của anh của ông là ông Đặng Văn V với giá 01 lượng vàng 24k. Hai bên có làm giấy tay mua bán nhưng đã bị thất lạc. Ông giao đủ vàng và nhận đất cất nhà ở từ năm 2000 đến nay. Do lúc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được. Ông khởi kiện yêu cầu ông V chuyển tên quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc là 174,5m^2, thửa 781 cho ông.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông V có ý kiến như sau: năm 2000 ông có thế chấp cho ông Đặng Văn S một nền nhà với giá 01 lượng vàng 24k, ông S cất nhà không thời hạn, khi nào ông S dở nhà đi thì ông trả lại ông S 01 lượng vàng 24k. Hai bên có làm giấy tay thế chấp giao cho ông S giữ nhưng giờ ông S nói bị mất, nên ông làm lại Tờ biên nhận có Tổ tự quản 26, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ xác nhận. Ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Đặng Trần G trình bày: thống nhất ý kiến của cha là ông V. Ông được cha tặng cho phần đất diện tích 3.398m^2, thửa 781, tờ bản đồ số 11 và đã cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/3/2017. Ngày 20/12/2018 ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 300.000.000 đồng dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Giang T3. Tuy nhiên, khi chưa hết hạn hợp đồng thì ông T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Vũ T2. Ông không đồng ý với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

- Ông Nguyễn Giang T3 trình bày: tháng 12/2018 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Trần G diện tích 2.226m^2, thửa 781, ngày 05/11/2019 ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Vũ T2. Ông không biết giao dịch quyền sử dụng đất giữa ông S và ông V.

- Đại diện Ngân hàng T9 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: ngày 30/10/2019 ông Nguyễn Vũ T2 ký kết hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng số tiền là 2.145.000.000 đồng, mục đích vay để mua đất ở, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất 12,5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp ngày 08/11/2019 là quyền sử dụng đất thửa 781, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.226m^2. Do ông T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên nên Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, sau đó Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp chuyển vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng đến Tòa án nhân dân huyện Phong Điền giải quyết. Tính đến ngày 05/9/2024 thì khoản nợ vay của ông T2 là 3.345.093.476 đồng, trong đó nợ gốc là 2.049.061.045 đồng. Đối với vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông S và ông V thì Ngân hàng không đồng ý với ý kiến của các bên.

- Bà Lâm Hồng Y, ông Đặng Hoàng M1, ông Đặng Quốc L, bà Trần Ngọc L1, ông Đặng Quốc S1 trình bày: thống nhất ý kiến của nguyên đơn ông S.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đặng Văn V giao cho ông Đặng Văn S quyền sử dụng đất diện tích 174,5m^2, thửa 781, tờ bản đồ số 11, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03553 ngày 15/4/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Đặng Văn V, cập nhật sang tên ông Nguyễn Vũ T2 ngày 07/11/2019. Đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1215/TTKTTNMT ngày 30/10/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh phần diện tích nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03553 ngày 15/4/2016.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Văn S hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng cho ông Đặng Văn V.

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

* Ngày 18/11/2024, Ngân hàng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử toàn bộ lại bản án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bị đơn tuy không kháng cáo nhưng xác định chỉ thế chấp cho ông S nền nhà, không có chuyển nhượng, do thấy anh em ruột nên không kháng cáo cho ở nào không ở trả đất.

- Ngân hàng giữ nguyên kháng cáo, nếu án sơ thẩm có vi phạm đề nghị hủy, không thì sửa án ổn định đất thế chấp cho Ngân hàng.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm chưa làm rõ thời điểm ông S chuyển nhượng đất từ ông V thì đất đang thế chấp Ngân hàng, không có giấy tờ chuyển nhượng, trong khi ông V xác định thế chấp cho ở. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm tuyên công nhận đất cho nguyên đơn mà không có yêu cầu hủy một phần đất thế chấp công nhận thì không thể thi hành án vì hợp đồng thế chấp còn hiệu lực và các hợp đồng chuyển nhượng từ ông G cho ông T3, ông T3 chuyển nhượng cho ông V1 không hướng đến việc xử lý là chưa giải quyết triệt để vụ án nên cần phải hủy bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét thấy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chí M, ông Nguyễn Vũ T2 vắng mặt nhưng không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo; các ông, bà Lâm Hồng Y, Đặng Quốc L, Trần Ngọc L1, Đặng Quốc S1 xin vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định; những người làm chứng đã có lời khai ở cấp sơ thẩm nên không cần thiết hoãn phiên tòa để triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông S yêu cầu ông V tách giấy đất do nhận chuyển nhượng đất từ ông V năm 2000, phía bị đơn ông V không thống nhất mà cho rằng cố đất cho ông S ở lâu dài 01 cây vàng 24K, ở đến cuối đời, do đó, quan hệ được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm xác định tranh chấp quyền sử dụng đất không đúng, rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng: Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định:

[2.1] Phần đất nguyên đơn ông S đang sử dụng có nguồn gốc là của ông Đặng Văn V được cấp giấy tại thửa 781, cấp ngày 15/4/2016, ông S cho rằng đã nhận chuyển nhượng một phần với diện tích theo đo đạc thực tế là 174,5m^2, nhưng do lúc đó ông V đang thế chấp Ngân hàng V2 nên không làm giấy được. Ông S cho rằng việc chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng thất lạc, trong khi ông V thì xác định cho ở lâu dài chỉ cố đất, tuy ông S đang ở trên đất và cả những người làm chứng xác định ông S nhận chuyển nhượng đất từ ông V nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ông S khi nhận chuyển nhượng đất từ ông V thì đất đang thế chấp Ngân hàng, giấy chuyển nhượng thì thất lạc mà công nhận cho ông S là chưa đủ cơ sở vững chắc.

[2.2] Ngày 01/3/2017, ông V đã tặng cho ông Đặng Trần G thửa 781 diện tích 2.226m^2 có một phần đất mà ông S cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông V. Ngày 20/12/2018, ông G chuyển nhượng cho ông T3, nhưng ông G cho rằng vay của ông Võ Hiếu T7 300.000.000đ, tại phiên tòa, cả ông G và ông T3 xác định: ông T7 nhờ ông T3 đứng tên bên nhận chuyển nhượng, ông T7 là người cho ông G vay tiền, không phải chuyển nhượng thật, việc ký chuyển nhượng chỉ đảm bảo khoản vay của ông G. Tiếp sau đó, ông T3 ủy quyền cho ông Huỳnh Chí M để ký chuyển nhượng cho ông T2 vào ngày 15/11/2019, ông T3 xác định không liên quan đến đất này mà chỉ đứng hộ nên khi ký chuyển nhượng cho ông T2 thì người nhận tiền là ông T7. Xét thấy, việc chuyển nhượng từ ông G cho ông T3 và tiếp theo là ông T3 ký chuyển nhượng cho ông T2 là có sự giả tạo che giấu hợp đồng vay, ông T2 hiện là người đứng tên trên giấy đã thế chấp đất này cho Ngân hàng để vay tiền theo Hợp đồng tín dụng ngày 30/10/2019 và ký thế chấp ngày 08/11/2019. Quá trình giải quyết vụ việc,

cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng, công nhận phần đất cho ông S nhưng không có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông T2 là không đúng, vì hợp đồng thế chấp hiện vẫn còn hiệu lực đảm bảo khoản vay, sẽ không thể thực hiện trong giai đoạn thi hành án. Bên cạnh đó, nếu như có căn cứ công nhận đất cho ông S thì hợp đồng tặng cho giữa ông V và ông G, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông G và ông T3, giữa ông T3 và ông T2 vẫn còn tồn tại có hiệu lực, mà cấp sơ thẩm không xem xét, chưa giải quyết thì cũng chưa đủ cơ sở công nhận cho nguyên đơn ông S.

[2.3] Tại phiên tòa, phía Ngân hàng xác định hiện đang khởi kiện ông T2 yêu cầu trả nợ vay và xử lý tài sản thế chấp nếu trong trường hợp không trả được nợ tại Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang, trong đó có phần ông S đang tranh chấp yêu cầu công nhận. Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp có quyết định chuyển vụ án về Tòa án nhân dân huyện Phong Điền để giải quyết nên việc thụ lý nhập vụ án giải quyết là đúng và thuận lợi. Nhưng cấp sơ thẩm chỉ giải quyết yêu cầu của ông S mà chưa hướng đến các yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa giải quyết triệt để vụ án. Do bản án có nhiều sai sót làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại cho đúng.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định. Khi giải quyết lại vụ án cấp sơ thẩm lưu ý, phía Ngân hàng đã có hợp đồng mua bán nợ của ông Vũ T2 cho công ty TNHH MTV Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam và tiếp theo vẫn ủy quyền cho Ngân hàng khởi kiện, tham gia tố tụng nên xác định đúng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty TNHH MTV Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam, Ngân hàng khởi kiện và tham gia tố tụng với tư cách được ủy quyền.

[4] Về chi phí tố tụng: được xác định lại khi giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: được xác định lại khi giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[5.2] Án phí phúc thẩm: không ai phải chịu. Ngân hàng nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 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: Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng T8 (nay là Ngân hàng T9)

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phong Điền giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng: được xác định lại khi giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

3.1 Dân sự sơ thẩm: được xác định lại khi giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3.2 Dân sự phúc thẩm: Ngân hàng T8 được nhận lại 300.000đ theo biên lai thu số 0006650 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

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

Nơi nhận:
- TAND H. Phong Điền;
- VKSND TPCT;
- CCTHADS H. Phong Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh