

Bản án số: 148/2022/DS-PT

Ngày: 01/7/2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
quyền sở hữu tài sản”

**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 Phan Thị Tuyết Mai

Ông Võ Bảo Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang – Thư ký Tòa án nhân dân  
thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên  
tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 30 tháng 6 đến ngày 01 tháng 7 năm 2022, tại trụ  
sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý  
số: 53/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022  
của Tòa án nhân dân quận C bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 101/2022/QĐ-PT  
ngày 21 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hùng T; sinh năm: 1972. Địa chỉ: 32B/2 Rạch  
X, Tổ 2, Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

*Đại diện ủy quyền:* Ông Trần Chấn H, sinh năm 1971. Địa chỉ: số 388Z65  
Khu đô thị mới Đ, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy  
quyền ngày 25/6/2022). Có mặt.

\* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Bích T; sinh năm: 1953. Địa chỉ: 32/2 Rạch X,  
Tổ 2, Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

*Đại diện ủy quyền:* Ông Nguyễn Thái Th; sinh năm: 1982. Địa chỉ: 4A Đồng

Khởi, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2018). Có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị Bích Th; sinh năm: 1979. Địa chỉ: 32B/2 Rạch X, Tổ 2, Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Anh Nguyễn Thanh L; sinh năm: 2001. Địa chỉ: 32B/2 Rạch X, Tổ 2, Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Anh Nguyễn Thanh B; sinh năm: 2005. Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hùng T và bà Phạm Thị Bích Th. Địa chỉ: 32B/2 Rạch X, Tổ 2, Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

*Đại diện ủy quyền của bà Phạm Thị Bích Th, anh Nguyễn Thanh L, anh Nguyễn Thanh B:* Ông Trần Chấn H, sinh năm 1971. Địa chỉ: số 388Z65 Khu đô thị mới Đ, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 25/6/2022). Có mặt.

4. Ông Nguyễn Văn M; sinh năm: 1956. Cùng địa chỉ bị đơn.

*Đại diện ủy quyền:* Bà Dương Thị Y; sinh năm: 1995. Địa chỉ: 330/10A C nổi dài, Khu vực 4, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2019). (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

5. Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc H. Địa chỉ: Lô Số 6 Khu dân cư M, Khu vực 5, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

*Đại diện ủy quyền:* Ông Huỳnh Thành Đ; sinh năm: 1964. Địa chỉ: 609/371 khu vực T, phường P, quận C (văn bản ủy quyền ngày 31/12/2020). Vắng mặt.

6. Trung tâm P. Địa chỉ: Số 48 đường Nguyễn An Ninh, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Trong đơn khởi kiện ngày 03/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn là ông Nguyễn Hùng T cho rằng:***

Ông Nguyễn Hùng T là em ruột của ông Nguyễn Văn M. Trước đây, ông T có làm công cho chị dâu của ông T là bà Nguyễn Thị Bích T từ năm 1989. Do ông T không lấy tiền công nên đến khi ông T lấy vợ, bà Nguyễn Thị Bích T có cho ông phần diện tích đất 200m<sup>2</sup> (CLN) thuộc tờ bản đồ số 02, thửa số 102 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243 ngày 08/9/1995, tọa lạc tại Ấp 6, xã H (nay là Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ) do bà Nguyễn Thị Bích T đứng tên để cất nhà ở. Hai bên có làm Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2002, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H ngày 24/12/2002. Lý do nguyên đơn không làm thủ tục sang tên vì thời điểm đó bà Nguyễn Thị Bích T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền nên chưa thực hiện thủ tục sang tên. Gia đình nguyên đơn đã xây dựng nhà ở và chuồng trại để chăn nuôi trên phần đất này từ năm 2000 đến nay. Nay phần đất này bị quy hoạch Khu đô thị mới Lô số 5B của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc H nên bà Nguyễn Thị Bích T nói là đất của bà và không cho nguyên đơn nhận tiền bồi hoàn nên phát sinh tranh chấp. Nay ông Nguyễn Hùng T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 200m<sup>2</sup> (CLN) thuộc tờ bản đồ số 02, thửa số 102 tọa lạc tại Ấp 6, xã H (nay là Khu vực 4, phường H, quận C) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Bích T đã ký, là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông và ông được nhận tiền bồi hoàn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

**Theo đại diện của bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích T cho rằng:** Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp 6, xã H, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (nay là Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/9/1995 cho bà Nguyễn Thị Bích T đứng tên, là tài sản chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Văn M trong thời kỳ hôn nhân.

Lý do gia đình nguyên đơn được cất nhà ở trên phần đất này là do ông Nguyễn Hùng T là em ruột của bà Nguyễn Thị Bích T. Ông T có làm quản gia cho gia đình vợ chồng ông M, bà Nguyễn Thị Bích T là có thật. Khi ông T lập gia đình thì vợ chồng bà T có cho ông T cất nhà ở nhờ trên phần đất này từ năm 2002. Tuy nhiên, không có việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay tặng cho ông T phần đất này và cũng không có nhận tiền gì của ông T. Đối với việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là để ông T làm hồ sơ xin cung cấp điện, nước; ngoài ra, thời điểm đó phần đất này đã có quyết định quy hoạch nên bà T nhờ ông T đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng để bà T có thêm quyền lợi, nhận thêm suất hỗ trợ khi nhà nước bồi hoàn.

Việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T thì ông M không biết và ông M cũng không có ký tên vào hợp đồng.

Bên cạnh đó, tuy bà Nguyễn Thị Bích T có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2002 nhưng bà T không có đến Ủy ban nhân dân xã H để chứng thực hợp đồng. Việc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H (cũ) trên hợp đồng là vi phạm do bà T chỉ ký vào hợp đồng mẫu cho ông T,

bà T không cùng ông T đến Ủy ban nhân dân xã H để yêu cầu chứng thực hợp đồng nên trong hợp đồng có mâu thuẫn về ngày tháng ký hợp đồng và ngày chứng thực.

Nay phần đất này bị quy hoạch Khu đô thị mới Lô số 5B của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc H; về tài sản trên đất hiện nay là của gia đình ông T thì bị đơn không có tranh chấp, còn quyền sử dụng đất là của bị đơn. Bà Nguyễn Thị Bích T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Hùng T là vô hiệu.

**Theo đơn khởi kiện ngày 28/6/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M cho rằng:** Quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bích T trong thời kỳ hôn nhân. Ông M không có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2002 giữa ông Nguyễn Hùng T và bà Nguyễn Thị Bích T nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng này.

**Ông Phạm Hoài T đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Bích Th cho rằng:** bà Phạm Thị Bích Th là vợ của ông Nguyễn Hùng T. Quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên là của bà Nguyễn Thị Bích T đã cho vợ chồng bà Phạm Thị Bích Th, do vợ chồng Phạm Thị Bích Th và ông Nguyễn Hùng T làm quản gia cho gia đình bà Nguyễn Thị Bích T và ông M nhưng không lấy tiền công. Nay bà Phạm Thị Bích Th có cùng ý kiến và yêu cầu với phía nguyên đơn.

**Ông Phạm Hoài T đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thanh L và Nguyễn Thanh B trình bày:** Nguyễn Thanh L và Nguyễn Thanh B sống chung nhà với vợ chồng ông Nguyễn Hùng T và bà Phạm Thị Bích Th trên phần đất đang tranh chấp. Do Liêm và Bình An còn nhỏ nên không có tài sản gì trên phần đất này nên không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này. Nguyễn Thanh L và ông T, bà Phạm Thị Bích Th đại diện của Bình An có cùng ý kiến với nguyên đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc H cho rằng:** phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Hùng T với bà Nguyễn Thị Bích T nằm trong dự án Lô 5B do Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc H làm chủ đầu tư. Hiện tại phần đất đã được Trung tâm P đo đạc áp giá bồi thường nhưng đến nay chưa bồi thường cho hộ nào trong dự án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm P cho rằng:** hộ ông Nguyễn Hùng T: không có đất, có nhà và vật kiến trúc xây dựng trên phần đất của bà Nguyễn Thị Bích T, bị ảnh hưởng tại dự án Khu đô thị mới Lô số 5B thuộc Khu vực 4, phường H, quận C, được phê duyệt chính sách tái định cư với diện tích 60m<sup>2</sup> và được phê duyệt kinh phí bồi thường hỗ trợ là 479.316.859đ; đến nay, hộ ông T chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ. Đối với phần đất do bà Nguyễn Thị Bích T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243/QSĐĐ, Trung tâm đã lập hồ sơ bồi thường và đang hoàn thiện hồ sơ để thông qua tính pháp lý theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường H, quận C, thành phố Cần Thơ vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 14/2021/DS – ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C đã tuyên xử

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Hùng T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> (CLN), tờ bản đồ số 02, thửa số 102 tọa lạc tại Ấp 6, xã H (nay là Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/9/1995 cho bà Nguyễn Thị Bích T đứng tên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2002 (chứng thực ngày 24/12/2002) giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Hùng T là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Hùng T để ông T được nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hùng T về việc được nhận bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản trên đất tranh chấp.

Hộ ông Nguyễn Hùng T được nhận tiền bồi thường và các chế độ hỗ trợ đối với phần tài sản trên đất của hộ ông Nguyễn Hùng T đã được cơ quan chức năng kiểm kê, định giá để áp giá bồi thường thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 02 tọa lạc Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/9/1995 cho bà Nguyễn Thị Bích T đứng tên.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M;

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2002 (chứng thực ngày 24/12/2002) giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Hùng T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> (CLN), tờ bản đồ số 02, thửa số 102 tọa lạc tại Ấp 6, xã H (nay là Khu vực 4, phường H,

quận C) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243/QSDD do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/9/1995 cho bà Nguyễn Thị Bích T đứng tên là: vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án trên đã bị nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp 01 giấy thỏa thuận về việc tự mua thêm dây điện để kéo điện về nhà, 01 bản tự khai của ông Nguyễn Hùng T ký tên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thực tế nguyên đơn và bị đơn đã làm thủ tục chuyển nhượng và nguyên đơn đã ở ổn định từ năm 2002 đến nay. Việc không làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất được là do yếu tố khách quan.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn văn bản trình bày ý kiến, quan điểm của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết không đúng theo quy định của pháp luật về mặt hình thức, nội dung, chủ thể ký chuyển nhượng, mục đích ký hợp đồng cũng như hiệu lực của hợp đồng chưa phát sinh.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm trong việc Thụ lý xét xử phúc thẩm (Điều 285); Chuẩn bị xét xử phúc thẩm (Điều 286); Cung cấp tài liệu, chứng cứ (Điều 287); Triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm (Điều 294) của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: xét thấy, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Hùng T, có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/11/2022, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H

ngày 24/12/2002 thì các bên thừa nhận không có nhận tiền. Nguyên đơn cho rằng, bà T tặng cho ông phần đất trên thông qua hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn không thừa nhận như lời trình bày của nguyên đơn, cho rằng phần đất trên chỉ cho nguyên đơn ở nhờ, việc lập hợp đồng chuyển nhượng là để ông T thuận lợi, nhận thêm suất hỗ trợ khi nhà nước bồi hoàn. Và phần đất trên đã có quyết định thu hồi và đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ để hỗ trợ, bồi thường. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hùng T và bà Nguyễn Thị Bích T được lập trong giai đoạn hôn nhân giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bích T nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng không có sự đồng ý và không có chữ ký của ông M trong hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T là trái với quy định của pháp luật nên vô hiệu là phù hợp.

Đối với phần tài sản trên đất, bị đơn thừa nhận là của nguyên đơn, nên yêu cầu của nguyên đơn được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần tài sản trên đất tranh chấp là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ chấp nhận. Nguyên đơn ông Nguyễn Hùng T có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh việc bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn do đó kháng cáo của ông T là hoàn toàn không có căn cứ để chấp nhận.

Từ các phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14 ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân quận C.

### **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 nguyên đơn trình bày yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 11/11/2002 (chứng thực ngày 24/12/2002) giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị Bích T; Đồng thời ông được nhận tiền bồi thường giá trị đất bị thu hồi với diện tích nêu trên.

[2.1] Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ để nguyên đơn yêu cầu được công nhận quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 11/11/2002 (chứng thực ngày 24/12/2002) giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị

Bích T và nguyên đơn đã ở ổn định trên phần đất này từ năm 2002 cho đến nay. Do đó, để có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay không cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các bên nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2002 không có đền bù, ông T không có trả tiền cho bà Nguyễn Thị Bích T nên thực chất đây là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Hùng T. Đối với hợp đồng tặng cho tài sản, theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì tặng cho bất động sản phải lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2002 tuy có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường H nhưng ông T chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất nên chưa phát sinh hiệu lực, do đó ông T vẫn chưa xác lập quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 200m<sup>2</sup> (CLN), tờ bản đồ số 02, thửa số 102 tọa lạc tại Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/9/1995 cho bà Nguyễn Thị Bích T.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 có quy định “vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung. Việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải có sự thỏa thuận của vợ, chồng”. Như vậy, quyền sử dụng đất bà T lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T được xác lập trong trong thời kỳ hôn nhân của ông Nguyễn Văn M với bà Nguyễn Thị Bích T thì khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của cả ông M và bà T nhưng trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông T không có ghi tên ông M, cũng như không có chữ ký của ông M nên Hợp đồng này là vô hiệu. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà Nguyễn Thị Bích T là của ông M nên ông M có biết việc chuyển nhượng cũng như đồng ý chuyển nhượng hay tặng cho, do đó đại diện của nguyên đơn yêu cầu giám định chữ viết trong Hợp đồng có phải là của ông M hay không. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu giám định chữ viết của ông M trong Hợp đồng là không cần thiết vì chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện được ý chí



chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M mà ý chí chuyển nhượng phải được xác nhận bằng chữ ký của ông M trong hợp đồng. Ngoài ra, ngay từ giai đoạn sơ thẩm ông M đã có đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T là vô hiệu do không có sự đồng ý của ông.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn còn cho rằng việc tặng cho quyền sử dụng đất thực tế đã xảy ra và ông T đã ở ổn định trên phần đất này, việc chưa sang tên là do yếu tố khách quan. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn cũng thừa nhận tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì thửa số 102 tọa lạc tại Ấp 6 xã H (nay là khu vực 4, phường H, quận C) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/9/1995 do bà Nguyễn Thị Bích T đã bị quy hoạch nên việc tách thửa, chỉnh lý sang tên không thể thực hiện được vì vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2002 được ký kết giữa ông Nguyễn Hùng T và bà Nguyễn Thị Bích T là vô hiệu nên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 200m<sup>2</sup> (CLN), tờ bản đồ số 02, thửa số 102 tọa lạc tại Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ của ông T là không có cơ sở. Ông T kháng cáo nhưng chưa có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên yêu cầu của ông không được chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận 200m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà T là có cơ sở nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận, do đó căn cứ vào Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng. Ông T được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0008221 ngày 08/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng T.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C.

2.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Hùng T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> (CLN), tờ bản đồ số 02, thửa số 102 tọa lạc tại Ấp 6, xã H (nay là Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/9/1995 cho bà Nguyễn Thị Bích T đứng tên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2002 (chứng thực ngày 24/12/2002) giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Hùng T là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Hùng T để ông T được nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hùng T về việc được nhận bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản trên đất tranh chấp.

Hộ ông Nguyễn Hùng T được nhận tiền bồi thường và các chế độ hỗ trợ đối với phần tài sản trên đất của hộ ông Nguyễn Hùng T đã được cơ quan chức năng kiểm kê, định giá để áp giá bồi thường thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 02 tọa lạc Khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/9/1995 cho bà Nguyễn Thị Bích T đứng tên.

2.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M;

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2002 (chứng thực ngày 24/12/2002) giữa bà Nguyễn Thị Bích T với ông Nguyễn Hùng T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> (CLN), tờ bản đồ số 02, thửa số 102 tọa lạc tại Ấp 6, xã H (nay là Khu vực 4, phường H, quận C) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00243/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 08/9/1995 cho bà Nguyễn Thị Bích T đứng tên là: vô hiệu.

2.4 Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản 4.608.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 3.000.000đ; ông M đã nộp tạm ứng 1.608.000đ nên nguyên đơn phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M tiền chi phí đo đạc, định giá 1.608.000đ.

2.5. Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hùng T phải chịu 300.000đ án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000đ theo biên lai số 006474 ngày 30/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã nộp xong án phí.

Ông Nguyễn Văn M được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 007464 ngày 15/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hùng T phải chịu 300.000đ. Ông T được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0008221 ngày 08/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 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 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 thành phố Cần Thơ;
- TAND quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Tuyết Loan**

