

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 368/2021/DS-PT

Ngày 19 – 11 – 2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hủy GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đòi nhà cho thuê*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tửu

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Đức Phương

Bà Huỳnh Thanh Duyên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021; về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đòi nhà cho thuê*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2020/DS-ST, ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm **số: 29/2021/QĐ-PT, ngày 19 tháng 02 năm 2021**, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Võ Văn T, sinh năm 1928 (có mặt);

2. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1934 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 16/310, TT, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ thay đổi: Số 205, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T2:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Số 456/1, NTT, Phường 6, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 5 năm 2018).

- *Bị đơn:* Anh Võ Thanh T2, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 974/2, Lò Gốm, Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T2:* Anh Võ Văn L, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 16/310, TT, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Địa chỉ thay đổi: Số 205, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 5 năm 2018).

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

1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: Số 9/174, TT, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B:* Luật sư Lê Văn H – Công ty Luật TNHH MTV Lê Văn – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Địa chỉ: Số 27/3 Đặng Văn Bi, phường TT, Tp TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Võ Văn L, sinh năm 1968 (có mặt);

3. Anh Võ Văn H1, sinh năm 1960 (bệnh tâm thần hoang tưởng);

*Người đại diện theo pháp luật cho anh H1:* Ông Võ Văn T, sinh năm 1928 và bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1934 (là cha mẹ ruột).

4. Anh Võ Văn Ph, sinh năm 1964;

5. Anh Võ Văn Gi, sinh năm 1972;

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Gi:* Ông Võ Văn Ph, sinh năm 1964.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 7 năm 2018, ông Ph xin vắng mặt, đơn ngày 07/8/2019).

Cùng địa chỉ: Số 16/310, TT, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ thay đổi: Số 205, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

6. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) thị xã CL, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Đường 30/4, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Thanh H – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tấn K – Chức vụ: Phó Chủ tịch; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

### 7. Phòng Công chứng số 3

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Yên Hiếu – Chức vụ Phó trưởng Phòng phụ trách; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 17/1 đường 868, phường 5, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:*

1. Anh Võ Văn M, sinh năm 1962 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp ML, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị Võ Thị Thanh Ng, sinh năm 1965 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 588/3/24/28, Tỉnh lộ 10, Khu phố 16, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Anh Võ Văn H3, sinh năm 1969 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

4. Chị Võ Thị B1, sinh năm 1965 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp ML, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Trần Thị Vân Ng1, sinh năm 1975 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 8/12, Khu phố 4, Phường 4, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị T1 là nguyên đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/4/2018 của nguyên đơn ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị T1 trình bày:*

Ông T và bà T2 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 229, tờ bản đồ số 38, diện tích 174,7m<sup>2</sup> (đất ở đô thị), tại địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh Tiền Giang, trên thửa đất này có xây dựng 01 căn nhà, diện tích xây dựng 174,7m<sup>2</sup>, diện tích sàn 174,7m<sup>2</sup>, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole (*sau đây gọi tắt là: “Nhà và đất tại thửa 229 của ông T bà T2”*). Ông T và bà T2 đã được UBND huyện CL cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 026612 ngày 24/5/2013.

Để tạo điều kiện cho con ruột là anh Võ Thanh T2 có vốn làm ăn, sau khi bàn bạc với các con, vợ chồng ông T, bà T2 đã làm thủ tục tặng cho anh T đứng tên “*Nhà và đất tại thửa 229 của ông T bà T2*”. Anh T2 đã được cấp GCN.QSĐĐ và tài sản khác gắn liền trên đất. Tuy nhiên khi làm thủ tục tặng cho nhà và đất thì vợ chồng ông bà và gia đình có đưa ra điều kiện là anh T chỉ được cầm cố, thế chấp nhà đất nói trên mà không được sang nhượng cho người khác. Vì đây là nhà thờ tổ tiên ông bà và hiện nay vợ chồng ông, bà và 03 người con cùng sống chung trong căn nhà này, trong đó có ông Võ Văn H1 sinh năm 1960 là con thứ hai của vợ chồng ông T, bà T2 bị bệnh tâm thần phân liệt thể hoang tưởng (F200).

Ngày 23/3/2015, ông T và bà T2 ký tên vào hợp đồng tặng cho “*Nhà và đất tại thửa 229 của ông T bà T2*” cho anh Võ Thanh T2 và anh T đã được UBND thị xã CL cấp GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 141915 ngày 06/5/2015 đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang; diện tích 174,7m<sup>2</sup>- đất ở tại đô thị; hình thức sử dụng riêng 174,7m<sup>2</sup>; Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất. Nhà ở tại số 16/310, đường TT, Khu phố 3, thị trấn CL, huyện CL (địa chỉ thay đổi: 16/310, đường TT, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL; địa chỉ hiện nay: Số 205, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang); diện tích xây dựng 174,7m<sup>2</sup>, diện tích sàn 174,7m<sup>2</sup>, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, số tầng 01 (sau đây gọi tắt là: “*Nhà và đất tại số 16/310 của anh T*”).

Hợp đồng tặng cho nhà đất không thể hiện điều kiện.

Đến đầu tháng 02/2018, ông T có nghe tin anh T đã bán “*Nhà và đất tại số 16/310 của anh T*” cho ông Lê Văn B. Ông T có gọi anh T về để hỏi rõ nhưng anh T cứ hẹn hết lần này đến lần khác mà không về. Anh Võ Văn L (con ông T, bà T2) có gặp ông B để hỏi chuyện thì ông B xác nhận việc mua bán nhà đất với anh T là có thật và theo yêu cầu của anh T thì ông B phải giữ kín việc mua bán nhà đất giữa hai người nên dù có mua bán nhưng ông cũng không có đến xem nhà đất trước khi mua vì anh T lén gia đình bán nhà đất cho ông B.

Ngoài ra, giữa anh T và ông B còn ký hợp đồng thuê lại căn nhà thời hạn 01 năm (từ 26/5/2017 đến 26/5/2018) để ông T, bà T2 và các con ở. Ngày 29/3/2018, anh T có về nhà gặp ông T và bà T2 trình bày: Tháng 5/2017, anh T có vay của ông B 2.300.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, để đảm bảo cho số tiền vay thì theo yêu cầu của ông B, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDD và nhà ở, còn số tiền lãi được che đậy bằng hợp đồng thuê QSDD và căn nhà. Thực chất quan hệ giao dịch giữa anh T và ông B là vay tiền có tính lãi chứ không có mua bán nhà đất. Anh T và ông B cùng nhau giữ kín việc lập hợp đồng mua bán nhà đất, hợp đồng thuê nhà vì sợ ông T, bà T2 phản đối. Ông B và anh T đều lén lút là người không ngay tình khi tham gia giao dịch này.

Nên nay ông T và bà T2 khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết những vấn đề cụ thể như sau:

1. Hủy hợp đồng tặng cho nhà đất được ký kết ngày 23/3/2015 giữa ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1 với anh Võ Thanh T2.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDD và ngôi nhà gắn liền với đất ký ngày 24/5/2017 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang, giữa anh Võ Thanh T2 và ông Lê Văn B (đối với “*Nhà và đất tại số 16/310 của ông T2*”)

3. Hủy GCN.QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà UBND thị xã CL, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Văn B theo hợp đồng ký kết ngày 24/5/2017.

4. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông B 2.300.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng kể từ ngày chuyển nhượng nhà đất cho đến ngày xét xử.

+ Theo bản tự khai của bị đơn Võ Thanh T2 trình bày: Do công việc làm ăn nên anh T đôi khi cần phải đi vay tiền, để vay được tiền cần có tài sản thế chấp nên anh T có thuyết phục cha mẹ (ông T, bà T2) và các anh của anh T chuyển cho anh T đứng tên chủ quyền nhà đất mà ông T, bà T2 đang đứng tên. Ngày 17/12/2014 âm lịch, mọi người có mặt tại bữa giỗ đều thống nhất với ông T, bà T2: Đồng ý chuyển cho anh T đứng tên giấy chủ quyền nhà đất với điều kiện tuyệt đối không được quyền sang nhượng cho người khác vì là nhà thờ tổ tiên, ông bà mấy đời, cha mẹ anh T và các anh H1, anh L, anh Pha, anh Gi đang ở tại căn nhà này (trong đó anh Võ Văn H1 mắc bệnh tâm thần phân liệt). Anh T đã hứa thực hiện đúng điều kiện này.

Do cần gấp số tiền để trả nợ đến hạn nên anh T có thỏa thuận với ông Lê Văn B (ông B vừa trúng số gần 7 tỷ đồng), vay số tiền 2.300.000.000 đồng, số tiền vay nhận thành 02 lần: Lần thứ nhất vay 500.000.000 đồng, lần thứ hai vay 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (tính từ 24/5/2017 đến 24/5/2018); tiền lãi vay thỏa thuận 10.000.000 đồng/tháng, tiền lãi đóng trọn 01 lần khi nhận tiền vay, tổng số tiền lãi anh T đóng cho ông B là 120.000.000 đồng.

Để thực hiện thỏa thuận vay tiền này, theo yêu cầu của ông B, hai bên ký 02 hợp đồng: Hợp đồng thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và ngôi nhà gắn liền với đất do anh T đứng tên trên GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 141915 do UBND thị xã CL cấp ngày 06/5/2015. Hợp đồng thứ hai: Hợp đồng thuê QSDĐ và ngôi nhà gắn liền trên đất. Giá trị hợp đồng này là 120.000.000 đồng, thực chất đây là tổng số tiền lãi của 12 tháng mà anh T phải trả cho ông B đối với số tiền vay 2.300.000.000 đồng.

Anh T có hỏi vì sao chỉ vay tiền có tính lãi mà phải làm hợp đồng mua bán nhà đất, ông B giải thích rằng: Hai bên không mua bán nhà đất với nhau, nhưng vì cá nhân ông B không đủ tư cách nhận thế chấp giấy tờ chủ quyền nhà đất. Do vậy việc làm hợp đồng là để bảo đảm số tiền cho vay và trả nợ vay thôi. Anh T có đưa ra điều kiện với ông B là phải giữ bí mật việc lập hợp đồng mua bán do sợ người nhà nếu biết sẽ phản đối. Khi hết hạn vay, anh T trả tiền gốc đã vay cho ông B thì ông B phải hủy bỏ hợp đồng mua bán và làm thủ tục giao lại nhà đất cho ông T2. Ông B chấp nhận các điều kiện anh T đưa ra nên cả hai cùng đến Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang ký các hợp đồng đã thỏa thuận.

Thực tế ông B chỉ chuyển cho anh T số tiền là 2.119.520.000 đồng do ông B đã trừ số tiền thuê nhà và các chi phí làm thủ tục sang tên, chuyển khoản tiền. Nhưng anh T có viết biên nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng cho ông B

Khi ông T và bà T2 biết được việc bán nhà cho ông B thì anh T có gặp ông B xin trả tiền đã vay để nhận lại nhà đất khi hết thời hạn vay 24/5/2018 thì ông B yêu cầu trả 2.800.000.000 đồng để chuộc lại nhà. Bản chất của giao dịch giữa anh T và ông B là quan hệ vay tiền có tính lãi và hoàn toàn không mua bán nhà đất, nhưng chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền thì anh T không có vì nội dung này chỉ thỏa thuận miệng.

Từ những sự việc trên anh T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý đối với yêu cầu đòi nhà của ông B. Anh T đồng ý trả lại cho ông B 2.300.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng kê từ ngày chuyển nhượng nhà đất cho đến ngày xét xử.

*Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 11/6/2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lê Văn B trình bày:*

Ông là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà số 16/310, đường TT, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang (địa chỉ hiện nay: Số 205, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang) theo GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 141915, số vào sổ cấp GCN: CH00228 do UBND thị xã CL, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/5/2015; tại trang cập nhật biến động ngày 12/6/2017.

Khoảng tháng 5/2017, anh Võ Thanh T2 rao bán “Nhà và đất tại số 16/310 của anh T”. Căn nhà này gần nhà ông B (cách chừng khoảng 20m) nên ông biết rất rõ. Do có nhu cầu mua nhà đất nên ông gặp anh Võ Thanh T2 để thỏa thuận. Hai bên nhất trí giá mua nhà đất là 2.300.000.000 đồng có biên nhận nhận tiền do chính anh T viết giao lại cho ông giữ, toàn bộ chi phí phát sinh việc chuyển nhượng bên bán chịu. Ngày 24/5/2017, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và ngôi nhà gắn liền với đất và đã được Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang công chứng. Ông B đã thanh toán đủ số tiền mua bán là 2.300.000.000 đồng, anh T giao giấy tờ nhà cho ông đi đăng bộ sang tên. Ông không có cho anh T vay tiền gì cả.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất xong, anh T không giao nhà đất cho ông mà yêu cầu ông cho anh T thuê lại nhà này trong thời hạn 01 năm để cho cha mẹ anh ở trong lúc chờ anh T cất nhà. Giá cho thuê nhà đất là 10.000.000 đồng/tháng, tiền thuê nhà anh T đã trả trước 01 lần, nên sau đó ông B và anh Võ Thanh T2 ký kết hợp đồng thuê QSDĐ và ngôi nhà gắn liền trên đất công chứng: 1632 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2017 của Phòng công chứng Số 3 tỉnh Tiền Giang, thời hạn thuê là 12 tháng kể từ ngày 26/5/2017 đến ngày 26/5/2018. Đến nay thời hạn thuê đã hết nhưng anh T chưa giao trả nhà cho ông B. Ngày 26/5/2018, ông đã gửi thông báo yêu cầu chậm nhất đến hết ngày 02/6/2018 anh Võ Thanh T2 phải giao nhà cho ông. Tuy nhiên đến nay (ngày 11/6/2018) anh Võ Thanh T2 vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ.

Việc mua bán, cho thuê nhà đất giữa ông và anh Võ Thanh T2 là hoàn toàn có thật, công khai, hợp pháp. Nguyên đơn và bị đơn cho rằng ông lén lút

mua nhà và cho rằng đây là quan hệ vay mượn là nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của ông.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông B không đồng ý. Ông B yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu anh Võ Thanh T2 phải giao trả nhà theo hợp đồng thuê QSDĐ và ngôi nhà gắn liền trên đất ngày 14/6/2017 được ký kết giữa ông B và anh Võ Thanh T2.

2. Yêu cầu ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1, anh Võ Văn L, anh Võ Văn H1, anh Võ Văn Ph và anh Võ Văn Gi phải giao trả nhà và đất nêu trên cho ông B.

Đối với hợp đồng thuê nhà thì đã hết hạn vào ngày 26/5/2018 nhưng anh T vẫn chưa giao trả nhà. Số tiền thuê nhà từ 27/5/2018 đến nay ông B sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác không yêu cầu tòa giải quyết trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Võ Văn L, Võ Văn Ph, Võ Văn Gi cùng trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn B.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – UBND thị xã CL trình bày:* UBND đã thực hiện đúng trình tự thủ tục, thực hiện đúng quy định pháp luật khi tiếp nhận giải quyết hồ sơ cấp GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 141915 cấp ngày 06/5/2015 cho anh Võ Thanh T2. UBND không có ý kiến với việc yêu cầu hủy bỏ GCN nêu trên và UBND đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Người làm chứng – Võ Văn M, Võ Thị Thanh Ng, Võ Văn H3, Võ Thị B1, Trần Thị Vân Ng1 (con ông T và bà T2) cùng trình bày:* Vào ngày 17 tháng 12 năm 2014 âm lịch, tại nhà của ông T và bà T2, chúng tôi đều chứng kiến và bàn bạc thống nhất việc ông T, bà T2 chuyển cho anh Võ Thanh T2 đứng tên chủ quyền căn nhà và đất mà ông T, bà T2, anh L, anh H1, anh Pha và anh Gi đang ở với điều kiện là anh T không được quyền sang bán cho bất cứ ai do đó là nhà thờ tổ tiên, ông bà và là chỗ ở của ông T, bà T2, anh L, anh H1, anh Pha và anh Gi (anh H1 bị bệnh tâm thần). Anh T cam kết trước mặt mọi người sẽ thực hiện đúng như điều kiện đưa ra khi được đứng tên trong sổ chủ quyền.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2020/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:*

Căn cứ vào các điều: Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 244, khoản 4 Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 417, 457, 458, 459, 472, 482, 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và Điều 2 Luật Người cao tuổi. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị T1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B.

3. Buộc ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1, anh Võ Thanh T2 và các thành viên khác đang cư trú tại căn nhà có nghĩa vụ giao trả nhà và đất tại địa chỉ số 16/310 TT, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL tỉnh Tiền Giang (địa chỉ hiện nay: Số 205, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang) cho ông Lê Văn B khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định liên quan đến tiền thuê nhà; về án phí sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 14 tháng 9 năm 2020, ông Võ Văn T và bà Huỳnh Thị T1 cùng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

*Lý do kháng cáo:*

1/ Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận chứng cứ “Tờ thỏa thuận gia đình” (lập ngày 17 tháng chạp năm 2014) là điều kiện của hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông T bà T2 với Võ Thanh T2, vì nội dung của hợp đồng tặng cho nhà đất ký giữa ông T bà T2 với Võ Thanh T2 vào ngày 23/3/2015 không ghi nhận điều kiện này, bởi “Tờ thỏa thuận gia đình” có trước ngày 23/3/2015.

Từ đó Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng Án lệ số 14/2017/AL về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng. Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2/ Căn cứ để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa Võ Thanh T2 với Lê Văn B là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng khác:

+ Lý do thứ nhất: Giá mua bán chênh lệch quá lớn với giá thị trường ở thời điểm giao kết. Giá hợp đồng là 2.300.000.000m đồng (thực tế ông B chỉ giao cho Tiền 2.119.520.000 đồng), trừ chi phí khác là 180.480.000 đồng), nhưng giá theo kết luận của Hội đồng định giá ngày 15/8/2018 là 2.626.573.512 đồng chênh lệch 507.000.000 đồng so với giá mua bán giữa ông B và Tiền. Kết luận của Hội đồng là dựa vào giá đất do Nhà nước quy định chứ không phải là giá giao dịch trên thị trường, nếu so với giá thị trường mua bán nhà đất tại thời điểm năm 2017 trên 03 tỷ đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng nhượng nhà đất giữa Tiền và ông B có ghi: “Giá mua bán nhà là 2.300.000.000 đồng; bên mua thanh toán một lần cho bên bán sau khi hoàn tất thủ tục ký công chứng” nhưng ông B lại có lời khai thừa nhận có cho Tiền ứng trước 500.000.000 đồng. Nhưng theo Tiền trình bày đó



là tiền vay lần đầu. Mặt khác giấy nhận tiền do ông B cung cấp thể hiện nội dung giao đủ số tiền 2.300.000.000 đồng vào ngày 24/5/2017, nhưng tại phiên hòa giải ngày 26/9/2018, ông B thừa nhận chỉ giao cho Tiền 2,1 tỷ đồng. Với những mâu thuẫn trên cho thấy hợp đồng mua bán nhà đất giữa Tiền và ông B về bản chất là hợp đồng giả cách.

+ Lý do thứ hai: Vì sao anh T đứng ra ký hợp đồng thuê nhà của ông B, trong khi ông T2 không hề ở trong căn nhà thuê: Lẽ thường phải là những người có nhu cầu chỗ ở mới thuê nhà, nghĩa là nguyên đơn và các thành viên khác đang ở trong nhà này đi thuê của ông B là mới đúng. Thời gian thuê là từ 14/6/2017 đến 14/6/2018 với tiền thuê là 120.000.000 đồng theo nguyên đơn đây là tiền lãi của số tiền vay mà Tiền phải trả cho ông B.

Vì thế nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm, sửa án sơ thẩm:

1. Hủy hợp đồng tặng cho nhà đất được ký kết ngày 23/3/2015 giữa ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1 với ông Võ Thanh T2.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất giữa Võ Thanh T2 với Lê Văn B ký ngày 24/5/2017 vì ông B là người thứ ba không ngay tình trong giao dịch

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 141915 mà Ủy ban nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang cấp cho Võ Thanh T2 ngày 06/5/2015.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Văn B theo hợp đồng ký kết ngày 24/5/2017.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- *Những người kháng cáo ông T, bà T2 do ông Sua đại diện, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo của ông T, bà T2 ngày 14/9/2020 nêu trên, đồng thời ông Sua cùng ông T yêu cầu ông B chấp nhận cho ông T, bà T2 được trả lại cho ông B số tiền 2.300.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định của pháp luật, thời hạn trả trong 06 tháng tính từ ngày xét xử phúc thẩm. Nếu ông B không đồng ý yêu cầu này thì ông T, ông Sua yêu cầu Tòa chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T2 như nêu trên.

- *Bị đơn ông Võ Thanh T2 do ông Võ Văn L làm đại diện, trình bày:* Đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T2 và trình bày của ông T, ông Sua tại Tòa hôm nay. Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T2 nếu ông B không đồng ý cho ông T, bà T2 trả cho ông B 2.300.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định của pháp luật như ông T, ông Sua trình bày trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Lê Văn B, trình bày:* Ông nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Võ Thanh T2 là hợp pháp nên ông không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T2 và cũng

không đồng ý theo yêu cầu của ông T, ông Sua tại Tòa hôm nay, ông B giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Luật sư Hoan bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B, trình bày:* Thông nhất theo trình bày và yêu cầu của ông B tại Tòa, do yêu cầu của ông T, bà T2 là không có căn cứ, Luật sư Hoan giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T2 và giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của ông T, bà T2 là không có căn cứ do hợp đồng tặng cho nhà, đất ngày 23/3/2015 giữa ông T, bà T2 với ông Võ Thanh T2 không đề cập đến điều kiện tặng cho và hợp đồng này là hợp pháp nên ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sau đó ông T2 chuyển nhượng đất và bán nhà gắn liền với đất được ông T, bà T2 tặng cho lại cho ông Lê Văn B vào ngày 24/5/2017 và ông B căn cứ giấy chứng nhận nhà, đất mang tên ông T2 để nhận chuyển nhượng đất và mua nhà là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, hồ sơ không có chứng cứ chứng minh đây là hợp đồng giả cách che giấu hợp đồng vay tài sản và giá chuyển nhượng không chênh lệch lớn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T2, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

- Về thủ tục tố tụng:

+ Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 07/9/2020 đến ngày 14/9/2020 ông T, bà T2 cùng có đơn kháng cáo nên kháng cáo của các đương sự vừa nêu là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đối kháng cáo của ông T, bà T2 xét:

[1] Ngày 26/02/2013 ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1 lập: Văn bản khai nhận di sản, theo đó ông T, bà T2 nhận di sản là quyền sử dụng thửa đất số 229, tờ bản đồ số 38 có diện tích 174,7m<sup>2</sup> tại Khu 3, thị trấn CL, tỉnh Tiền Giang, theo GCN.QSĐĐ số AN 018819 số vào sổ cấp GCN số H 07247 do UBND huyện CL cấp ngày 18/6/2008; trên đất có tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà có diện tích sàn 111,61m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 16/310, Khu 3, thị trấn CL,

huyện Cay Lậy, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 828202843500286 hồ sơ gốc số 0185 do UBND huyện CL cấp ngày 05/12/2006 cho chủ sở hữu, sử dụng là anh Võ Văn Th, sinh năm 1971 (là con của ông T, bà T2 – anh Th chết ngày 10/3/2012 không có vợ, con).

Ngày 24/01/2013 ông T, bà T2 được UBND huyện CL cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BO 026612, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02135 đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 38, diện tích 174,7m<sup>2</sup>- đất ở tại đô thị. Nguồn gốc sử dụng: Nhận QSĐĐ do thừa kế QSĐĐ. Nhà ở địa chỉ số 16/310 đường TT, Khu 3, thị trấn CL, tỉnh Tiền Giang, diện tích xây dựng 174,7m<sup>2</sup>, diện tích sàn 174,7m<sup>2</sup>, kết cấu khung cột BTCT, vách tường, mái tole, số tầng 1 (đến ngày 29/01/2015 theo xác nhận của Văn phòng đăng ký QSĐĐ thị xã CL thì địa chỉ thường trú và thửa đất số 16/310 Khu 3, thị trấn CL thay đổi thành Phường 1, thị xã CL).

Như vậy, xác định nhà, đất nêu trên là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, bà T2 kể từ ngày 24/5/2013. Vì thế, ngày 23/3/2015 ông T, bà T2 ký Hợp đồng tặng cho “*Nhà và đất tại thửa 229 của ông T bà T2*” cho con trai là anh Võ Thanh T2” được Văn phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang chứng nhận cùng ngày. Xét, hợp đồng tặng cho “*Nhà và đất tại thửa 229 của ông T bà T2*” cho anh T ngày 23/3/2015 không có quy định điều kiện trong hợp đồng và hợp đồng đã đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 467, Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 118, 119, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014. Nên có hiệu lực thi hành. Vì thế, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà T2 là có căn cứ, cho nên việc ông T, bà T2 kháng cáo tiếp tục yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà, đất ngày 23/3/2015 nêu trên cũng là không có căn cứ.

[2] Căn cứ vào hợp đồng tặng cho nhà đất ngày 23/3/2015 giữa ông T, bà T2 với anh T như nhận định trên, anh T lập thủ tục kê khai đăng ký đúng quy định nên việc ngày 06/5/2015 UBND thị xã CL, tỉnh Tiền Giang cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 141915 đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 38, diện tích 174,7m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng riêng 174,7m<sup>2</sup>; địa chỉ: Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang. Nhà ở tại số 16/310, đường TT, Khu phố 3, thị trấn CL, huyện CL (địa chỉ thay đổi: 16/310, đường TT, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL; địa chỉ hiện nay: Số 205, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang); diện tích 174,7m<sup>2</sup>, diện tích sàn 174,7m<sup>2</sup>, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, số tầng 01. Xét, việc UBND thị xã CL cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh T nêu trên là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định tại khoản 1, điểm a khoản 4 Điều 95; điểm c khoản 1 Điều 99; điểm c khoản 1 Điều 100; Điều 104; khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2013. Nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà T2 là có căn cứ, cho nên việc ông T, bà T2 kháng cáo tiếp tục yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 141915 của anh T nêu trên cũng là không có căn cứ.

[3] Tương tự như trên, ngày 06/5/2015 UBND thị xã CL, tỉnh Tiền Giang cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 141915 đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 38, diện tích 174,7m<sup>2</sup> gắn liền nhà số 16/310 nêu trên cho anh T. Nên xác định nhà, đất nêu trên là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của anh T. Vì thế, ngày 24/5/2017 anh T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất cho ông Lê Văn B, giá 2.300.000.000 đồng và anh T đã nhận đủ tiền theo Biên nhận ngày 24/5/2017. Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất ngày 24/5/2017 giữa anh T và ông B đã đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 457, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 118, 119, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014. Nên có hiệu lực thi hành. Vì thế, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà T2 là có căn cứ, cho nên việc ông T, bà T2 kháng cáo tiếp tục yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất ngày 24/5/2017 giữa anh T với ông B nêu trên cũng là không có căn cứ.

[3.1] Việc ông T, bà T2 kháng cáo cho rằng: Ông T, bà T2 cho nhà đất anh T là có điều kiện và việc anh T chuyển nhượng nhà, đất cho ông B là hợp đồng giả cách, xét:

[3.1.1] Hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông T, bà T2 với anh T trong hợp đồng không thể hiện điều kiện tặng cho, trong quá trình xét xử ông T, bà T2 cung cấp “Tờ thỏa thuận gia đình” (giấy tay không có công chứng, chứng thực) lập ngày 17/12/2014 âm lịch chỉ có ông T, bà T2, anh T và các con ông T, bà T2 ký không có chính quyền địa phương hay người là chứng chứng kiến, nội dung “Tờ thỏa thuận gia đình” là anh T không được sang nhượng nhà đất cho người khác sau khi được tặng cho, chứng cứ này không được ông B thừa nhận nên ông B có yêu cầu xác định tuổi mục trong “Tờ thỏa thuận gia đình” để xác định lập trước hay sau khi ông B đã nhận chuyển nhượng nhà đất nhưng không giám định được do tại Công văn số 2267/C09-P5 ngày 01/11/2019 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an, giám định tuổi mục (BL322) đã xác định: Hiện nay, Viện khoa học hình sự chưa giám định được tuổi mục. Nên không thể tiến hành giám định được. Do “Tờ thỏa thuận gia đình” ngày 17/12/2014 chỉ do nội bộ gồm ông T, bà T2 và các con ông T, bà T2 ký tên không có người làm chứng, không có công chứng hay chứng thực và ông B không thừa nhận nên không được xem là chứng cứ. Mặc khác, Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở được coi là Quyết định hành chính của cơ quan nhà nước, cho nên khi anh T được cấp GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/5/2015 thì việc ngày 24/5/2017 anh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất cho ông B là đúng quy định của pháp luật đất đai, Luật nhà ở cho nên nếu hợp đồng tặng cho nhà đất giữa ông T, bà T2 với anh T ngày 23/3/2015 và GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất của anh T được cấp có bị hủy sau ngày 24/5/2017 tức sau ngày ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà

gắn liền với đất với anh T thì theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình thì Tòa cũng không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất giữa ông B với anh T ngày 24/5/2017 và càng không có căn cứ để hủy GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà ông B được đứng tên thay đổi chủ sử dụng tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho anh T ngày 06/5/2015.

Với nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy tình tiết sự kiện trong vụ án này không đúng tình tiết sự kiện trong Án lệ số 14/2017/AL về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng (*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao*). Nên Tòa sơ thẩm không áp dụng án lệ là đúng, lập luận này của ông T, bà T2 cũng là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.1.2] Tại biên bản định giá tài sản ngày 15/8/2018 xác định:

- Về phần đất:

- Giá đất theo quyết định số 44/2015/QĐ-UBND ngày 21/12/2015 của UBND tỉnh Tiền Giang. Đất khu vực 1, vị trí 1 =  $6.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 174,7 \text{ m}^2 = 1.048.200.000$  đồng.

- Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương do cán bộ địa chính Phường 1 cung cấp là khoảng  $11.450.000 \text{ đồng/m}^2 \times 174,7 \text{ m}^2 = 2.000.315.000$  đồng.

+ Về phần nhà:

- Mái che  $2,4 \text{ m} \times 5,1 = 12,24 \text{ m}^2 \times 385.000 \text{ đ/m}^2 \times 50\% = 2.356.200$  đồng.

- Nhà chính  $174,7 \text{ m}^2 \times 3.420.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 597.474.000$  đồng.

- Các công trình còn lại bổ sung thêm, có giá: 29.351.312 đồng.

Tổng cộng “Nhà và đất tại số 16/310 của anh T” theo giá thị trường là: 2.629.496.512 đồng, so với giá chuyển nhượng nhà đất giữa ông B anh T ngày 24/5/2017 chênh lệch là 260.649.651 đồng, nhưng đây là giá được xác định sau khi thực hiện giao dịch đến hơn 01 năm nên giá chênh lệch 260.649.651 đồng là không lớn, việc ông T, bà T2 không đồng ý định giá thị trường tại thời điểm thực hiện giao dịch và cho rằng giá theo kết quả định giá ngày 15/8/2018 là giá do Nhà nước quy định là không đúng, vì giá do Nhà nước quy định chỉ có giá 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; còn giá giao dịch thị trường là giá 11.450.000 đồng/m<sup>2</sup> nên mới có kết quả giá nhà đất là 2.629.496.512 đồng như nêu trên. Do đó, lập luận này của ông T, bà T2 cũng không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ các nhận định nêu trên, xét cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T2; giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà T2 là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[6] Quyết định khác của án sơ thẩm về tiền thuê nhà, về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 273; Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng khoản 1, điểm a khoản 4 Điều 95; điểm c khoản 1 Điều 99; điểm c khoản 1 Điều 100; Điều 104; khoản 2 Điều 105; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 467, Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 118, 119, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 133, Điều 457, Điều 459; Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận phần kháng cáo của ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1, giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1, về các yêu cầu sau:

1.1. Hủy hợp đồng tặng cho nhà đất được ký kết ngày 23/3/2015 giữa ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1 với ông Võ Thanh T2.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất giữa Võ Thanh T2 với Lê Văn B ký ngày 24/5/2017, vì ông B là người thứ ba không ngay tình trong giao dịch

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 141915 mà Ủy ban nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang cấp cho Võ Thanh T2 ngày 06/5/2015.

1.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân thị xã CL, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Văn B theo hợp đồng ký kết ngày 24/5/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B: Buộc ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1, anh Võ Thanh T2 và các thành viên khác đang cư trú tại căn nhà có nghĩa vụ giao trả nhà và đất tại địa chỉ số 16/310 TT, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL tỉnh Tiền Giang (địa chỉ hiện nay: Số 205, Khu phố 2, Phường 1, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang) cho ông Lê Văn B.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Võ Văn T, bà Huỳnh Thị T1.

4. Quyết định khác của án sơ thẩm về tiền thuê nhà, về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 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.

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

***Nơi nhận:***

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh Tiền Giang.
- VKSND tỉnh Tiền Giang.
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang.
- Các đương sự (10).
- Lưu HS (02) VP (5) 22b (án 09)

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

**Nguyễn Văn Tửu**