

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 97/2024/DS-PT

Ngày: 17- 4 - 2024

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu  
cầu hủy hợp đồng hủy bỏ hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Trí

*Các thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu

Ông Nguyễn Xuân Quang

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân  
tỉnh Đồng Nai.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*  
Bà Lê Thị Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 4 năm 2024 đến ngày 17 tháng 4 năm 2024, tại  
trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự  
phúc thẩm thụ lý số: 306/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc:  
“*Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023  
của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2024/QĐ-PT, ngày  
01 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 190/2024/QĐ-PT ngày  
27 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Hải V, sinh năm 1976; địa chỉ: F, đường số C,  
khu dân cư H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền của bà V:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1990;  
địa chỉ: Số I, đường P, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên  
lạc: Số H, đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

*- Bị đơn:* Ông Trần Đình H, sinh năm 1972;

Bà Nguyễn Thị Phượng L, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

*Đại diện theo ủy quyền của ông H và bà L:* Ông Hoàng Liên S, sinh năm 1965 ( văn bản ủy quyền ngày 14/6/2022); địa chỉ: E, Tổ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (có mặt).

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

1. Văn Phòng công chứng Nguyễn Duy S1; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; (vắng mặt).

2. Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1984; địa chỉ: A P, P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên hệ: Số F, Bà H, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

3. Ông Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp V, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai; (có mặt).

4. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1968; địa chỉ: F, đường số C, KDC H, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2022, các lời khai tiếp theo có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Hải V có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc T trình bày:*

Ngày 20/1/2022 bà Trần Thị Hải V có ký giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phượng L với nội dung: “Đối tượng chuyển nhượng: Thửa đất số 160, tờ bản đồ số 01, diện tích 633m<sup>2</sup>, xã V, huyện N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM670731 do Sở T2 cấp ngày 05/3/2008 với giá chuyển nhượng 12.660.000.000đ, bà V đã đặt cọc 500.000.000đ”.

- Ngày 24/01/2022, công chứng và thanh toán tiếp 12.160.000.000đ.

- Ngày 24/01/2022, bà V và vợ chồng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phượng L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000528, quyền số 01/2022/.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Thực hiện theo thỏa thuận cọc ngày 20/01/2022 bà V đã thanh toán thêm 11.000.000.000đồng qua chuyển khoản và 01.000.000.000đồng bằng tiền mặt. Tổng số tiền bà V đã thanh toán cho vợ chồng ông H, bà L là 12.500.000.000đ. Phần còn lại 160.000.000đ sau khi trừ các loại thuế phí thì thanh toán tiếp cho ông H, bà L.

Tuy nhiên, do Văn phòng đăng ký đất đai huyện N không thể cập nhật hồ sơ do vướng quy hoạch nên ngày 08/3/2022, bà V và vợ chồng ông H, bà L đã làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001249, quyền số 1/2022/.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Theo đó tại khoản 1 Điều 1 quy định: “Hai bên thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký và tự nguyện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất được công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 24/1/2022, số công chứng 000528, quyền số 01/2022/.TP/CC-SCC/HĐGD đồng thời giao trả lại cho nhau những gì đã nhận và nộp đủ (04) bộ hợp đồng chuyển nhượng”.

Nhưng đến thời điểm này, vợ chồng ông H, bà L không hoàn trả cho bà V số tiền 12.500.000.000đ, bà V cho rằng việc vợ chồng ông H bà L không hoàn trả cho bà V số tiền nêu trên từ ngày 08/3/2022 là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà L trả lại cho bà V số tiền 14.295.138.889đ (mười bốn tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu một trăm ba mươi tám nghìn tám trăm tám mươi chín đồng). Trong đó tiền gốc 12.500.000.000đ và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 08/3/2022 đến ngày 08/8/2023 là 1.795.138.889đ. Vợ chồng ông bà tiếp tục trả lãi chậm trả kể từ ngày 08/8/2023 trên số nợ gốc cho bà V đến khi thanh toán xong số nợ trên theo mức lãi suất 10%/ năm. Đối với yêu cầu phản tố của ông H, bà L thì bà V không đồng ý.

*2. Bị đơn ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phụng L do đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Liên S trình bày:*

Ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phụng L là chủ sở hữu thừa đất số 160, tờ bản 01, diện tích 633m<sup>2</sup>, xã V, huyện N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM670731 do Sở T2 cấp ngày 05/3/2008. Thông qua người môi giới là anh Huỳnh Thanh T1, anh Nguyễn Văn Đ1 vào ngày 20/01/2022 ông H, bà L đã chuyển nhượng thừa đất trên cho bà Trần Thị Hải V với giá 12.660.000.000đ. Khi đó bà V đã đặt cọc cho ông H, bà L số tiền 500.000.000đ.

Ngày 24/01/2022, bà V và vợ chồng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phụng L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000528, quyền số 01/2022/.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Phía ông H, bà L đã nhận của bà V số tiền 12.500.000.000đ (kể cả tiền cọc 500.000.000đ). Phần còn lại 160.000.000đ sau khi trừ các loại thuế phí thì thanh toán tiếp cho ông H, bà L. Phía ông H, bà L chịu thuế thu nhập cá nhân, phía bà V chịu thuế trước bạ. Trong hợp đồng còn

thể hiện bên B (bên mua) cam đoan hiểu rõ về hiện trạng, tình trạng pháp lý của tài sản, giấy tờ về quyền sử dụng tài sản và xác định đủ điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật, phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch (nếu có), bên B cam kết chấp hành các qui định của nhà nước.

Sau khi 2 bên ký thủ tục chuyển nhượng thì bà V giao cho ông T1 làm thủ tục sang tên (do ông T1 là người bên bà V). Đến đầu tháng 3/2022 thì bà V có liên hệ với vợ chồng ông H, bà L đề nghị hỗ trợ làm thủ tục sang tên vì hiện đất đang vướng một phần diện tích qui hoạch cần phải đo vẽ làm lại thủ tục đổi sổ mới. Phía bà V có đề nghị ông H, bà L ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 để làm thủ tục đổi sổ sau đó sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng khác cho phù hợp. Do theo quy định tại Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng về phần cam kết của các bên có nội dung bên bán phải có nghĩa vụ hỗ trợ pháp lý cho bên mua nên ông H, bà L mới đồng ý ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để phía bà V thuận tiện làm thủ tục sang tên. Vì ông H, bà V đã nhận gần đủ tiền, cũng đã chi tiền hoa hồng cho người môi giới. Đồng thời sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V thì trên đất có cất quán Cà phê theo yêu cầu của bà V phía ông H, bà L cũng đã dỡ bỏ giao đất cho bà V. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà V vẫn đang giữ để làm thủ tục đổi sổ. Sau khi ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng thì bà V tiếp tục giao cho anh T1 đi làm thủ tục đổi sổ. Tuy nhiên, sau khi ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thấy bà V hay ông T1 liên hệ ông H, bà L cho đến khi ông H, bà L nhận được giấy mời của Tòa án thì mới biết việc bà V lừa dối ông bà làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm lật lọng huỷ việc chuyển nhượng đã giao kết và thực hiện xong ngày 24/01/2022. Hiện ông H, bà L đã đến Bộ phận một cửa Trung tâm hành chính huyện N và Văn phòng Đ - Chi nhánh N để xác minh về việc ông T1 có nộp hồ sơ cập nhật biến động hay không thì đều được trả lời từ ngày 08/3/2022 đến nay các cơ quan này không hề nhận được hồ sơ cập nhật biến động thửa đất số 160, tờ bản đồ 01, diện tích 633m<sup>2</sup>, xã V.

Chính vì những lý do trên ông H, bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V. Vì ông H, bà L đã chuyển nhượng đất cho bà V, đã giao đất nhận tiền theo thỏa thuận hợp đồng. Chỉ còn 160.000.000đ là tiền còn lại để tính toán sau khi nộp thuế như thỏa thuận của hợp đồng. Việc ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là nhằm hỗ trợ bà V thực hiện việc làm thủ tục sang tên chuyển quyền. Phía ông H, bà L có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy “Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/3/2022 do văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1 công chứng, số công chứng

001249, quyền số 1/2022/.TP/CC-SCC/HĐGD ”. Số tiền 160.000.000đ mà bà V chưa thanh toán cho ông H, bà L thì ông H, bà L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Vì hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện xong. Đối với số tiền 60.000.000đ ông H, bà L đã cho tiền huê hồng ông T1 và số tiền 40.000.000đ ông H, bà L đã cho tiền huê hồng ông Đ1 thì ông H và bà L không có yêu cầu ông T1, ông Đ1 phải trả lại.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh T1 trình bày:*

Ông là người môi giới mua bán đất ở Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên có biết bà Trần Thị Hải V có nhu cầu mua đất nên đã liên hệ anh Nguyễn Văn Đ1 đang ở N là người quen trước đó khoảng hơn 01 năm nhờ chỉ người có nhu cầu bán đất và anh Đ1 đã giới thiệu chỗ ông H, bà L cho bà V. Sau đó ông H, bà L và bà V đã gặp nhau, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó vào ngày 20/01/2022 ông H, bà L đồng ý chuyển nhượng cho bà V thửa đất số 160, diện tích đất 633m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 01, xã V với giá chuyển nhượng 12.660.000.000đ và bà V có đặt cọc cho ông H, bà L 500.000.000đ, khi đó có mặt ông và anh Đ1 ký tên làm chứng. Đến ngày 24/01/2022 thì hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng Nguyễn Duy S1, khi đó cũng có mặt ông và ông có nghe hai bên thỏa thuận bà V sẽ chuyển gần hết số tiền của hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không nắm rõ cụ thể là bao nhiêu. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cả ông H, bà L và bà V đều ký hợp đồng ủy quyền để ông đi nộp hồ sơ làm thủ tục ra tên sổ đỏ cho bà V. Khi ông đi nộp hồ sơ tại phòng một cửa của UBND huyện N thì sau đó khoảng 15 ngày sau ông nhận được tin nhắn qua điện thoại của phòng một cửa trả lời là hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết trả lại hồ sơ. Ông mới liên hệ nhận lại hồ sơ thì được biết là thửa đất số 160 có diện tích 39m<sup>2</sup> đã có quyết định thu hồi làm đường N. Muốn làm thủ tục tách sổ thì phải đo vẽ lại, trừ 39m<sup>2</sup>, còn lại 594m<sup>2</sup> đủ điều kiện làm thủ tục chuyển quyền được. Sau đó ông có báo cho hai bên biết. Hai bên mới thỏa thuận ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng để tách 39m<sup>2</sup> ra để làm lại thủ tục chuyển quyền. Khi ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2022 tại Phòng công chứng Nguyễn Duy S1 thì vẫn có mặt ông. Sau khi hai bên ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tại Phòng công chứng Nguyễn Duy S1 bà L, ông H ký hợp đồng ủy quyền cho ông đi làm thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế để ông H, bà L ra sổ đỏ lại cho bà V. Đến ngày 10/3/2022 ông mới làm đơn khiếu nại gửi đến chủ tịch UBND huyện N đề nghị

UBND huyện N thực hiện thủ tục thu hồi đối với diện tích đất 39m<sup>2</sup> của ông H, bà L nhưng đến nay chưa có kết quả trả lời.

Hiện nay các bên tranh chấp như thế nào, sau này thỏa thuận ra sao ông không rõ, nhưng mục đích hai bên ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2022 tại Phòng công chứng Nguyễn Duy S1 là để điều chỉnh lại diện tích đất theo thực tế nên mới có việc ông H, bà L ủy quyền cho ông đi làm thủ tục điều chỉnh lại sổ. Ông H bà L có trả ông tiền huê hồng là 60.000.000đ, nếu ông H bà L có yêu cầu ông trả lại thì ông sẽ trả.

Nay xảy ra tranh chấp giữa các bên, ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án. Do hiện nay ở xa và cũng không có tranh chấp yêu cầu gì nên ông xin phép được vắng mặt tại tòa trong tất cả các buổi làm việc tại tòa, kể cả khi xét xử.

*4. Tại văn bản số 22/2023/CV-DSN ngày 17/4/2023, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1 trình bày:*

Ngày 24/01/2022, Văn phòng C đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 160, tờ bản đồ số 01, chỉ thửa đất tại xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai, theo Văn bản công chứng số: 000528, quyền số 01/2022/.TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phượng L cùng chồng là ông Trần Đình H và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Hải V. Văn phòng công chứng nhận thấy: Tại thời điểm công chứng, các giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản và các giấy tờ khác do người yêu cầu công chứng xuất trình là phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 40, 41 Luật công chứng 2014 (đã sửa đổi bổ sung). Căn cứ vào yêu cầu công chứng hợp pháp và sự tự nguyện của các bên, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện yêu cầu công chứng văn bản nêu trên đúng theo trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Tại khoản 3, Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có ghi: “Việc giao nhận số tiền nêu trên do các bên tự thỏa thuận, thực hiện và chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên”, chúng tôi không chứng kiến các bên thỏa thuận giao nhận tiền liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng này.

Nay bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy “ Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1 công chứng, số Công chứng 001249, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD” Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1 kính đề nghị xem xét các hồ sơ, tài liệu tình tiết có trong vụ án để giải quyết theo luật định.

*5. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy Đ trình bày:*

Ông có quen biết với anh Huỳnh Thanh T1 do có mua tôn sắt do anh T1 bán, nhưng không thân. Thời gian không nhớ rõ, khi ông đang ngồi uống cafe ở N thì anh T1 có điện thoại hỏi ông có biết người nào bán đất để anh T1 giới thiệu người khác mua. Do ở gần nhà ông H nên có biết ông H có nhu cầu bán đất nên ông có chỉ cho anh T1 gặp để mua đất.

Sau đó thì anh T1 gặp ông H, bà L như thế nào và giới thiệu ai mua đất ông hoàn toàn không biết. Các bên thỏa thuận mua bán, giao nhận tiền như thế nào ông hoàn toàn không biết vì không có chứng kiến. Sau đó ông H có cho ông 40.000.000đ tiền hoa hồng. Nay nếu ông H đòi lại số tiền trên ông cũng đồng ý trả lại.

Nay xảy ra tranh chấp giữa bà V với ông H, bà L ông xác định không có liên quan gì và cũng không biết gì về việc mua bán chuyển nhượng của các bên. Do xác định không có liên quan gì trong vụ án nên đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng, cũng như không triệu tập ông đến Tòa nữa. Ông xin phép được vắng mặt tại Tòa trong tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

*7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 trình bày:*

Ông và bà Trần Thị Hải V là vợ chồng. Ngày 20/01/2022, vợ ông có ký giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phượng L với nội dung: “Đối tượng chuyển nhượng: Thửa đất số 160, tờ bản đồ 01, diện tích 633m<sup>2</sup>, địa chỉ tại xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM670731 do Sở T2 cấp ngày 05/3/2008; Giá chuyển nhượng: 12.660.000.000đ (mười hai tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng); Số tiền cọc: 500.000.000đ (năm mươi triệu đồng); Ngày 24/01/2022, công chứng và thanh toán tiếp 12.160.000.000đ (mười hai tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng ).

Ngày 24/01/2022, vợ ông và vợ chồng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phượng L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000528, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

Thực hiện theo thỏa thuận cùng ngày 20/01/2022, vợ ông đã thanh toán thêm 11.000.000.000đ (mười một tỷ đồng) qua chuyển khoản và 1.000.000.000đ (một tỷ đồng ) tiền mặt. Tổng cộng số tiền vợ ông đã thanh toán cho vợ chồng ông H, bà L là 12.500.000.000đ (mười hai tỷ năm trăm triệu đồng), số tiền còn lại 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) sau khi hoàn thành thủ tục thì phần còn lại chuyển tiếp cho vợ chồng ông H, bà L.

Ngày 08/3/2022, vợ ông và vợ chồng ông H, bà L đã làm hợp đồng hủy

bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001249, quyền số 01/2022/TP/CC-SCCHĐGD tại Văn phòng C. Theo đó tại khoản 1 Điều 1 quy định: “Hai bên thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký và tự nguyện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất được công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1 chứng nhận ngày 24/01/2022, số công chứng 000528, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đồng thời giao trả lại cho nhau những gì đã nhận và nộp đủ (04) bộ hợp đồng chuyển nhượng”. Nhưng đến nay vợ chồng ông H, bà L không hoàn trả cho vợ ông số tiền 12.500.000.000đ (mười hai tỷ năm trăm triệu đồng) đã nhận. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ ông.

#### *8. Bản án sơ thẩm:*

Tại Bản án sơ thẩm số: 32/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã áp dụng Điều 166, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### *Tuyên xử:*

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hải V về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” đối với bị đơn ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phượng L.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phượng L về việc: “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Hủy “Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/3/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1 công chứng, số công chứng 001249, quyền số 1/2022/TP/CC-SCC/HĐGD”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

#### *9. Kháng cáo:*

Ngày 11/8/2023, nguyên đơn bà Trần Thị Hải V kháng cáo Bản án sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch với nội dung nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm không khách quan, không đúng pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của bà, bà V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

*10. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*



Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 633m<sup>2</sup>, thửa 160, bản đồ 01, xã V giữa bà V với vợ chồng ông H, bà L được VPCC Nguyễn Duy S1 chứng thực ngày 24/01/2022 về hình thức và nội dung tuân thủ đúng quy định của Luật đất đai năm 2013, Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp pháp. Các bên đã thực hiện gần hết nghĩa vụ trong hợp đồng, cụ thể là bà V đã giao số tiền 12.500.000.000đ/12.660.000.000đ (98,74% hợp đồng), vợ chồng ông H đã giao đất và giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, vào ngày 08/3/2022, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1, bà V và vợ chồng ông H, bà L đã ký hợp đồng về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết vào ngày 24/01/2022 với nội dung: “Hai bên thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký, và tự nguyện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022, đồng thời giao trả lại cho nhau những gì đã nhận”. Xét về mục đích và lý do ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo vợ chồng ông H trình bày phù hợp với lời trình bày của ông T1 và kết quả xác minh của UBND huyện N tại Văn bản số 3734/UBND-TP ngày 19/5/2023; kết quả xác minh của Văn phòng Đ - Chi nhánh N tại Văn bản số 2103/VPĐK.NT-TTLT ngày 29/6/2023. Cụ thể lý do đó là: diện tích đất 633m<sup>2</sup>, thửa 160, bản đồ 01, xã V mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có 39m<sup>2</sup> nằm trong dự án đường vào UBND xã P đã có Quyết định thu đất số 3673/QĐ.UBND ngày 30/9/2008 của UBND tỉnh Đ. Sau khi ông T1 nộp hồ sơ đăng ký sang tên bà V thì đến ngày 11/2/2022 Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh N ban hành Văn bản số 819/VPĐK.NT.ĐKTK chuyển trả hồ sơ, đề nghị bà L, ông H liên hệ cơ quan đo đạc lập bản vẽ cắt trừ phần diện tích 39m<sup>2</sup> nằm trong quyết định thu hồi đất, đồng thời liên hệ Văn phòng công chứng điều chỉnh lại hợp đồng chuyển nhượng, sau đó nộp lại hồ sơ để giải quyết theo quy định. Như vậy, không phải toàn bộ 633m<sup>2</sup> thuộc quy hoạch bị thu hồi mà chỉ có 39m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là  $633\text{m}^2 - 39\text{m}^2 = 594\text{m}^2$  vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng; và số tiền đền bù diện tích đất bị thu hồi 39m<sup>2</sup> đương nhiên thuộc quyền sở hữu của bà V. Đối chiếu với nội dung tại Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng (“*bên mua cam đoan hiểu rõ về hiện trạng, tình trạng pháp lý của tài sản...phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch nếu có, bên mua cam kết chấp hành các qui định của nhà nước*”) thì 39m<sup>2</sup> bị thu hồi này là điều mà bà V phải có trách nhiệm tìm hiểu trước khi mua, và nó không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, vợ chồng ông H khai việc hủy bỏ

hợp đồng chuyển nhượng không phải là hai bên không mua bán chuyển nhượng nữa, mà là nhằm mục đích để bên bán đo đạc trừ ra 39m<sup>2</sup> đất bị thu hồi và điều chỉnh lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi điều chỉnh xong sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng với diện tích đã điều chỉnh là có căn cứ chấp nhận. Mặc dù hợp đồng hủy bỏ không ghi rõ mục đích của việc hủy bỏ, nhưng lời khai của vợ chồng ông H phù hợp với lời khai của ông T1 là người môi giới mua bán đất của phía bà V nên có cơ sở để chấp nhận lời khai của vợ chồng ông H.

Vì vậy, việc bà V căn cứ vào hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng để khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H trả lại số tiền 12.500.000.000đ và lãi chậm trả 10%/tháng, tính từ ngày 08/3/2022 đến ngày trả hết số tiền là trái với mục đích mà hai bên đã thỏa thuận nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà V, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 32/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Hải V trong thời hạn luật định, đương sự nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hải V:

Ngày 24/01/2022, ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phương L chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Trần Thị Hải V với diện tích đất 633m<sup>2</sup>, thửa 160, bản đồ 01, xã V được Văn phòng C chứng thực ngày 24/01/2022, bà V đã giao số tiền 12.500.000.000đ, ông H, bà L đã dỡ bỏ quán, giao đất và giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi ký hợp đồng cho đến nay. Sau đó, vào ngày 08/3/2022, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1, bà V và vợ chồng ông H, bà L đã ký hợp đồng về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết vào ngày 24/01/2022 với nội dung: “Hai bên thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký, và tự nguyện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/1/2022, đồng thời giao trả lại cho nhau những gì đã nhận” (BL 3,4). Nguyên đơn bà Trần Thị Hải V khởi kiện yêu cầu ông H, bà L trả lại cho bà V số tiền đã giao khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 14.295.138.889đ, trong đó tiền gốc 12.500.000.000đ và tiền lãi chậm trả tính

đến ngày 08/8/2023 là 1.795.138.889đ. Bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Phượng L yêu cầu phản tố hủy hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022 nên tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Tại cấp sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày các bên đã hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N không thể cập nhật hồ sơ do vướng hồ sơ quy hoạch. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày bổ sung lý do các bên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng là do đối tượng của hợp đồng không còn đúng với ban đầu, vì có 39m<sup>2</sup> đất bị thu hồi. Theo ông H, bà L do người đại diện theo quyền là ông Hoàng Liên S trình bày: ông H, bà V ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2022 là do phía bà V đề nghị hỗ trợ làm thủ tục sang tên vì hiện đất đang vướng một phần diện tích quy hoạch cần phải đo vẽ làm lại thủ tục đổi sổ mới nên phía bà V đề nghị ông H, bà L ký hủy bỏ để làm thủ tục đổi sổ sau đó sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng khác cho phù hợp, vì căn cứ theo Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng về phần cam kết của các bên có nội dung bên bán phải có nghĩa vụ hỗ trợ pháp lý cho bên mua nên ông H, bà L mới đồng ý ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để phía bà V thuận tiện làm thủ tục sang tên.

Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích đất 633m<sup>2</sup>, thửa 160, bản đồ 01, xã V mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có 39m<sup>2</sup> nằm trong dự án đường vào UBND xã P đã có Quyết định thu đất số 3673/QĐ.UBND ngày 30/9/2008 của UBND tỉnh Đ. Sau khi ông T1 nộp hồ sơ đăng ký sang tên bà V thì đến ngày 11/02/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N ban hành Văn bản số 819/VPĐK.NT.ĐKTK chuyển trả hồ sơ, đề nghị bà L, ông H liên hệ cơ quan đo đạc lập bản vẽ cắt trừ phần diện tích 39m<sup>2</sup> nằm trong quyết định thu hồi đất, đồng thời liên hệ Văn phòng công chứng điều chỉnh lại hợp đồng chuyển nhượng, sau đó nộp lại hồ sơ để giải quyết theo quy định.

Theo Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng thể hiện “*bên mua cam đoan hiểu rõ về hiện trạng, tình trạng pháp lý của tài sản...phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch nếu có, bên mua cam kết chấp hành các qui định của nhà nước*”. Theo ông H, bà L khai việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng không phải là hai bên không mua bán chuyển nhượng nữa, mà là nhằm mục đích để

bên bán đo đạc trừ ra 39m<sup>2</sup> đất bị thu hồi và điều chỉnh lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi điều chỉnh xong sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng với diện tích đã điều chỉnh là có căn cứ chấp nhận.

Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông Huỳnh Thanh T1 là người được bà V ủy quyền làm thủ tục sang tên trình bày mục đích hai bên ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1 là để điều chỉnh lại diện tích đất theo thực tế nên mới có việc sau khi hai bên ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tại phòng Nguyễn Duy S1, ông H, bà L ủy quyền cho ông T1 đi làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, mặc dù hợp đồng hủy bỏ không ghi rõ mục đích của việc hủy bỏ, nhưng lời khai của vợ chồng ông H phù hợp với lời khai của ông T1 là người môi giới mua bán đất của phía bà V cũng như phù hợp với các chứng cứ khác có tại hồ sơ như kết quả xác minh của UBND huyện N tại Văn bản số 3734/UBND-TP ngày 19/5/2023; kết quả xác minh của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N tại Văn bản số 2103/VPĐK.NT-TTLT ngày 29/6/2023 (BL 121-186- 190)

Từ những phân tích trên cho thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ pháp luật là đã có sự nhận định, đánh giá chính xác những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với quy định pháp luật. Việc thu thập chứng cứ đầy đủ, bà Trần Thị Hải V kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đại diện theo ủy quyền của bà V cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V.

[3] Về án phí:

Buộc bà Trần Thị Hải V phải chịu 122.595.138đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 59.300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0007715 ngày 21/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Bà Trần Thị Hải V phải nộp thêm 63.295.138 đồng án phí.

Trả lại cho ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị P Liên 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009555 ngày 30/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Về lệ phí thu thập tài liệu: Bà Trần Thị Hải V phải chịu 295.000đ (đã nộp xong).

Bà V phải 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được tính trừ vào số tiền

tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001787 ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và quy định pháp luật.

*Vì những lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 166, Điều 500 Bộ luật Dân sự Dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn bà Trần Thị Hải V. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 32/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hải V về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” đối với bị đơn ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phượng L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Phượng L về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy “Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Duy S1 công chứng, số công chứng 001249, quyển số 1/2022/.TP/CC-SCC/HĐGD”.

3. Về án phí:

Buộc bà Trần Thị Hải V phải chịu 122.595.138đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 59.300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0007715 ngày 21/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Bà Trần Thị Hải V phải nộp thêm 63.295.138 đồng án phí.

Trả lại cho ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị P Liên 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009555 ngày 30/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Về lệ phí thu thập tài liệu: Bà Trần Thị Hải V phải chịu 295.000đ (đã nộp xong).

Bà V phải 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001787 ngày 11 tháng 8 năm

2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Trí**