

Bản án số: 53/2025/DS-PT  
Ngày: 25- 02-2025  
V/v: "Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất"

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quyến

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thảo Ngân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 445/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2024/DSST ngày 29 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 524/2024/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đặng Thị Hồng N**, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hồ Thị T, Công ty L1, Đoàn luật sư thành phố C. Có mặt

Bị đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1991; địa chỉ: Số B, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Ngọc T1, sinh năm 1978; Địa chỉ: 3 đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023). Có mặt

2. Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1989; địa chỉ: Số C đường N, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

3. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn phòng C**; địa chỉ: Số A đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

2. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

3. Ông **Đổng Chấn T4**, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

- *Người đại diện hợp pháp*: Bà Giang Mộng Kiều D, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu vực 14, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (giấy uỷ quyền ngày 11/10/2023). Vắng mặt

\* *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị H

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà N trình bày và yêu cầu:*

Ngày 15/9/2020 bà Đặng Thị Hồng N và bà Nguyễn Thị Thu H có thoả thuận mua bán một phần đất thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 9 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số DC 734569, sổ vào sổ cấp GCN CS09299. Theo đó, diện tích chuyển nhượng là 100m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại 148,3m<sup>2</sup> là của bà N. Tuy nhiên, không thể tách diện tích 100m<sup>2</sup> cho bà H vì dưới hạn mức theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố C. Do đó, cùng ngày 15/9/2023 bà N với bà H lập văn bản thoả thuận xác định diện tích chuyển nhượng cho bà H là 100m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất; đồng thời, bà H sẽ đại diện bà N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 148,3m<sup>2</sup> còn lại. Sau đó hai bên mới ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà H toàn bộ diện tích thửa 211 với diện tích 248,3m<sup>2</sup>. Bà H đã được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Tiếp tục vào ngày 25/9/2023 bà N ký hợp đồng chuyển nhượng 70m<sup>2</sup> đất cho ông Nguyễn Văn T2. Ngày 30/9/2023 bà N ký hợp đồng chuyển nhượng 78,3m<sup>2</sup> đất còn lại cho ông Nguyễn Văn Đ. Hiện tại, phía bà H chưa thực hiện thủ tục tách giấy cho bà N nên bà N không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T2, ông Đ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà N với bà H và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Giữ nguyên yêu cầu công nhận văn bản thoả thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/9/2023 giữa bà Đặng Thị Hồng N với bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09 nêu trên.

- Rút yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn Đ.

- **Ông Nguyễn Văn T2 có yêu cầu phản tố trình bày**: ông phản tố yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2023 giữa ông Nguyễn Văn T2 và bà Đặng Thị Hồng N, đối với diện tích 70m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 211.

- Ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu phân tố trình bày: ông phân tố yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2023 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Đặng Thị Hồng N, diện tích 78m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 211.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Bị đơn ông Nguyễn Văn Tuấn T2, ông Nguyễn Văn Đ rút toàn bộ đơn phân tố đối với bà Đặng Thị Hồng N.

**Bà Nguyễn Thị Thu H có yêu cầu phân tố trình bày:** Ngày 05/9/2023 bà Đặng Thị Hồng N ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 211, giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng (02 tỷ), bà H đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (01 tỷ). Hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C trong vòng 03 tháng, kể từ ngày hợp đồng công chứng. Đến ngày 15/9/2023 bà Đặng Thị Hồng N và bà H ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Văn phòng C chứng nhận số 7126, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với toàn thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09; diện tích chuyển nhượng: 248,3m<sup>2</sup>, Hợp đồng ghi giá 750.000.000 đồng nhưng giá trị thực tế chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Bà H đã giao đủ tiền nên ngày 21/9/2023 bà H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B xác nhận chính lý sang tên. Hiện tại, bà và gia đình đã nhận đất và dọn về ở trong căn nhà trên đất mà bà N đã giao, tuy nhiên, diện tích đất CLN còn lại bà N chưa giao. Việc nguyên đơn cung cấp Văn bản thỏa thuận ngày 15/9/2023 trái với quy định của pháp luật, vì diện tích thỏa thuận chuyển nhượng dưới hạn mức cho phép theo Quyết định số: 16/2022/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố C; nội dung trong văn bản không rõ ràng, không cụ thể, không có cơ sở pháp lý nên bà không đồng ý thực hiện, tuy nhiên, các bên chưa tiến hành hủy yêu cầu này.

Ngày 25/9/2023 bà Đặng Thị Hồng N, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T2 tự ý mua bán phần diện tích đất CLN trên phần đất đã chuyển nhượng sang tên cho bà, đồng thời, lập văn bản chuyển nhượng đất viết tay trái với quy định của pháp luật. Do đó, bị đơn phân tố yêu cầu Toà án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng ngày 15/9/2023 giữa bà Đặng Thị Hồng N với bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 211.

- Yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ viết tay ngày 15/9/2023 giữa bà Đặng Thị Hồng N với bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09. Buộc bà Đặng Thị Hồng N tháo dỡ, di dời tài sản nhà, vật kiến trúc, công trình phụ trên thửa đất số 211 nêu trên.

- Bà Giang Mộng Kiều D là người đại diện uỷ quyền của ông Đồng Chấn T4 cho rằng: Ông T4 đang khởi kiện ông Đỗ Chí N1 trong vụ án khác để yêu cầu ông N1 giao đất thừa 800 đứng vị trí thỏa thuận ban đầu là tại phần đất trống có hàng rào bao quanh lại. Sau này, ông T4 mới biết phần đất ông được cấp giấy thực tế

không có đường đi và nằm giữa hai căn nhà của ông T2 và bà H. Đồng thời, phần đất trống mà ông N1 chỉ bán cho ông T4 thì bà N đã ký giấy tay bán cho ông Đ và đang nằm trên giấy đất của bà H đứng tên. Ngoài ra, tại phiên tòa này, ông T4 mới biết một phần căn nhà của ông T2 đã lấn sang thửa đất số 800 do ông T4 đứng tên, tuy nhiên, vị trí đất này ông T4 không đồng ý nhận nên không yêu cầu độc lập. Khi nào Tòa án giải quyết xong vụ án, xác định phần đất trống (có hàng rào) thuộc quyền sử dụng của ai thì ông T4 sẽ khởi kiện người đó trong vụ án khác. Đối với biên bản hoà giải ngày 05/7/2024 bà Phạm Thị Trúc P có trình bày ý kiến thay ông T4, tuy không được uỷ quyền nhưng ông T4 vẫn đồng ý với ý kiến của bà P. Thực tế bà P là người đại diện uỷ quyền của ông T4 trong vụ án thụ lý số 14/TB.TLVA ngày 18/01/2024 (tranh chấp với ông N1) nên biết rõ sự việc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 29/08/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Hồng N về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng ngày 15/9/2023 giữa bà Đặng Thị Hồng N với bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09 giấy chứng nhận QSDĐ số DC 734569, sổ vào sổ cấp GCN CS09299, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21/01/2022.

- Buộc bà Đặng Thị Hồng N trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 2.264.577.259 đồng.

Kể từ khi bà Nguyễn Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi chậm trả trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán tương ứng thời gian chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ giao trả cho bà N: Căn nhà trên đất tại vị trí A của Bản trích đo địa chính số 308/VPĐKĐĐ ngày 26/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B huỷ phần chỉnh lý sang tên Nguyễn Thị Thu H ngày 21/9/2023 trên giấy chứng nhận QSDĐ số DC 734569, sổ vào sổ cấp GCN CS09299, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21/01/2022.

- Buộc bà H giao trả cho bà Đặng Thị Hồng N bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số DC 734569, sổ vào sổ cấp GCN CS09299, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21/01/2022 để bà N thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định pháp luật. Trường hợp bà H không giao giấy chứng nhận QSDĐ thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc huỷ bỏ giấy chứng nhận QSDĐ số DC 734569 nêu trên để cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ mới cho bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất 211 theo quy định pháp luật.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Hồng N công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/10/2022 giữa bà Đặng Thị Hồng N với bà Nguyễn Ngọc H1.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Hồng N về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2023 với ông Nguyễn Văn T2.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Hồng N về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2023 với ông Nguyễn Văn Đ.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2023 với bà Đặng Thị Hồng N.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2023 với bà Đặng Thị Hồng N.

5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng ngày 15/9/2023 với bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09; không chấp nhận tuyên bố vô hiệu văn bản thoả thuận ngày 15/9/2023 giữa bà H với bà N; Không chấp nhận yêu cầu buộc bà N tháo dỡ vật kiến trúc tại vị trí G của Bản trích đo địa chính số 308/VPĐKĐĐ ngày 26/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

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

*Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/9/2024, bị đơn bà H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2023 giữa bà N với bà H và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà bà N không tự nguyện trả, để đảm bảo thi hành án bà H được quyền yêu cầu kê biên và phát mãi tài sản nhà, công trình trên đất, thửa 211 để đảm bảo thi hành án.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự

Về nội dung: Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được

chứng cứ gì mới, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đối với yêu cầu được quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản và thừa đất 211 để đảm bảo thi hành án, tại cấp sơ thẩm bà H không có yêu cầu và chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết nên không thuộc thẩm quyền của cấp phúc thẩm.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H, nhận thấy:

Ngày 15/9/2023, bà Đặng Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T3 làm “văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất”, nội dung bà N (Bên A) chuyển nhượng cho bà H (Bên B) diện tích 100m<sup>2</sup> đất tại thửa 211 (nhà và đất), do phần diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên bên A sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng với bên (B) toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bên B xã nhận rằng phần diện tích còn lại thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A, bên B chỉ đứng tên giùm trên phần đất chưa chuyển nhượng và phần đất này sẽ do bên A và bên C (ông Đ và ông T2) được toàn quyền sử dụng và định đoạt. Lý do của việc ký thỏa thuận là vì các bên đều biết diện tích bà N chuyển nhượng cho bà H là dưới hạn mức tách thửa theo Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố C nên không thể được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

Cùng ngày 15/9/2023, bà Đặng Thị Hồng N và bà H ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Văn phòng C chứng nhận số 7126, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với toàn thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09; diện tích chuyển nhượng: 248,3m<sup>2</sup>, Hợp đồng ghi giá 750.000.000 đồng nhưng giá trị thực tế chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Bà H đã giao đủ tiền nên ngày 21/9/2023 bà H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B xác nhận chính lý sang tên.

Từ căn cứ nêu trên có cơ sở kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/9/2023 giữa bà Đặng Thị Hồng N với bà Nguyễn Thị Thu H đã che giấu văn bản thỏa thuận ngày 15/9/2023, che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích nhỏ hơn nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch*

dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này...”; đồng thời khoản 1 Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu”.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng có diện tích nhỏ hơn không đáp ứng yêu cầu diện tích tối thiểu để tách thửa nên cũng vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu toàn bộ.

Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm xác định bà N có lỗi 2/3 và buộc bà N bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi, do bà N không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét lại, điều này cũng có lợi cho bị đơn.

Đối với việc bà H yêu cầu được quyền yêu cầu kê biên và phát mãi tài sản trên thửa đất 211 để đảm bảo yêu cầu thi hành án, tại cấp sơ thẩm bà H không yêu cầu và yêu cầu này chưa được cấp sơ thẩm xem xét nên không thuộc thẩm quyền xem xét của cấp phúc thẩm, bà H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền giải quyết vấn đề này theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 29 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy;

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Hồng N về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng ngày 15/9/2023 giữa bà Đặng Thị Hồng N với bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09 giấy chứng nhận QSDĐ số DC 734569, sổ vào sổ cấp GCN CS09299, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21/01/2022.

- Buộc bà Đặng Thị Hồng N trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 2.264.577.259 đồng.

Kể từ khi bà Nguyễn Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi chậm trả trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán tương ứng thời gian chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ giao trả cho bà N: Căn nhà trên đất tại vị trí A của Bản trích đo địa chính số 308/VPĐKĐĐ ngày 26/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B huỷ phần chính lý sang tên Nguyễn Thị Thu H ngày 21/9/2023 trên giấy chứng nhận QSDĐ số DC 734569, số vào sổ cấp GCN CS09299, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21/01/2022.

- Buộc bà H giao trả cho bà Đặng Thị Hồng N bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số DC 734569, số vào sổ cấp GCN CS09299, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 21/01/2022 để bà N thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định pháp luật. Trường hợp bà H không giao giấy chứng nhận QSDĐ thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc huỷ bỏ giấy chứng nhận QSDĐ số DC 734569 nêu trên để cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ mới cho bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất 211 theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phân tố của bà Nguyễn Thị Thu H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng ngày 15/9/2023 với bà Đặng Thị Hồng N đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 09; không chấp nhận tuyên bố vô hiệu văn bản thoả thuận ngày 15/9/2023 giữa bà H với bà N; Không chấp nhận yêu cầu buộc bà N tháo dỡ vật kiến trúc tại vị trí G của Bản trích đo địa chính số 308/VPĐKĐĐ ngày 26/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

3. Về chi phí tố tụng: Số tiền 21.715.920 đồng. Bà N, bà H mỗi bên phải chịu 10.857.960 đồng. Bà N đã tạm ứng chi số 6.715.920 đồng; bà H đã tạm ứng và chi xong số tiền 15.000.000 đồng. Do đó, bà N phải hoàn trả cho bà H số tiền 4.142.040 đồng.

#### 4. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Bà N phải chịu số tiền 77.291.545 đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0002265 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy. Bà N phải nộp thêm số tiền 76.991.545 đồng.

- Bà H phải chịu số tiền 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai số 0002404 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

- Ông Nguyễn Văn T2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002394 ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

- Ông Nguyễn Văn Đ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002395 ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002944 ngày 18/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy; bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, 7 và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND-TPCT
- TAND Q.Bình Thủy
- Các đương sự
- Chi Cục THADS Q.Bình Thủy
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Quyên**