

Bản án số: 153/2025/DS-PT

Ngày: 02 - 4 - 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu”

**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 Quyền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng;

Bà Lê Thị Minh Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư - 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: Bà Nguyễn Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 566/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2024/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965; (vắng mặt)

2 Bà Huỳnh Thu M (còn gọi Huỳnh Thị Thu M), sinh năm 1971; (vắng mặt)

3 Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1991; (vắng mặt)

4 Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà M, bà C, ông B:

Ông Vũ Cao H, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu V B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ; (vắng mặt)

Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu V T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Bị đơn: Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1979; địa chỉ: số B khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương; Chỗ ở hiện nay: số F L, Khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Thùy T2, sinh năm 1997; địa chỉ: 1 Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1; địa chỉ: 2 Quốc lộ I, KV B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

(Nay là Văn phòng C2); Địa chỉ: C T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2. Bà Thiệu Ngọc T3, sinh năm 1957; địa chỉ: A, B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu V B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1994; địa chỉ: E, Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1980; (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1980; (vắng mặt)

6. Ông Trương Văn A, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ A, Khu phố H, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1975; địa chỉ: Số F L, Khu phố D, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguồn gốc thừa đất số 984, 983 tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 4.595m², đất tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, TP Cần Thơ là của gia đình ông T gồm Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thanh B, Huỳnh Thu M (còn gọi là Huỳnh Thị Thu M), do gặp khó khăn về kinh tế đến hạn phải trả nợ cho ngân hàng cho gia đình, ông T gặp bà Bùi Thị H1, đề hỏi mượn tiền 300.000.000 đồng, bà H1 đồng ý cho gia đình ông T mượn tiền nhưng nói trước tiên phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16 tháng 3 năm 2015, sau đó ngày 15/4/2015 ký kết hợp đồng mượn tiền ông T bà M đồng ý mượn thêm số tiền: 1.000.000.000đ (Thực tế bà H1 chỉ giao tiền mặt số tiền bằng số: 300.000.000đ, không có giao số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T và bà M). Thời hạn và phương thức thanh toán: Thời hạn cho mượn là 03 năm, kể từ ngày 15 tháng 4 năm 2015 đến ngày 15 tháng 4 năm 2018. Phương thức tiền mặt: bà M và ông T đã mượn bà H1: 300.000.000đ.

Để đảm bảo việc mượn tiền phải ký hợp đồng mượn tiền thì gia đình ông T phải ký hợp đồng mượn tiền thế chấp đất thừa đất 983 và thửa 984 tờ bản đồ số 03, diện tích: 4.595m² Đất tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Sau khi trả nợ Ngân hàng, nhận giấy xóa thế chấp, bà H1 yêu cầu mượn tiền thì phải ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay 300.000.000 đồng, ngày 10/3/2015, gia đình ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 984, diện tích: 1505m² có : 300m² ODT, và 1.205m² LNK, với giá trong hợp đồng là: 360.000.000đ, thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế, hợp đồng này là giả tạo các bên xác lập để làm tin cho việc mượn vay tài sản, trên thực tế không có việc bàn giao đất, cũng không có việc nhận tiền bán đất, khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên đất đã có 03 căn nhà xây kiên cố xi măng cốt thép của 03 hộ gia đình đang quản lý sử dụng liên tục, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá thực tế, trong hợp đồng ghi chuyển nhượng đất mà không ghi hay thỏa thuận nào khác về vật kiến trúc, cây trồng trên đất. Trong khi đó trên thửa đất có 03 căn nhà và nhiều tài sản khác xây dựng từ trước đến nay của ông T, bà M, ông B, bà C và một căn nhà bê tông cốt thép của ông Nguyễn Văn T4 xây dựng từ trước mà các bên không đề cập gì các bên ký hợp đồng ngày 16/3/2015 chỉ là giả tạo không hợp pháp và có đối tượng không thực hiện được, và vi phạm về thuế, gia đình ông T cũng đã đóng lãi theo yêu cầu của bà H1 chuyển vào tài khoản của bà H1 số tiền lãi: 22.000.000 đồng có sao kê từ ngân hàng xác nhận, giao dịch giả tạo. Do thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm, nên nguyên đơn yêu cầu:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/03/2015 giữa gia đình ông T với bà Bùi Thị H1 được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đối với thửa đất số 984, tờ bản đồ số 03, diện tích 1505m², đất tọa lạc tại khu V, phường P, quận Ô, TP Cần Thơ và gia đình ông T đồng ý trả lại cho bà Bùi Thị H1 số tiền 360.000.000 đồng như số tiền đã được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2015 (số tiền mượn 300.000.000 đồng và tiền lãi 60.000.000 đồng). Đồng thời yêu cầu Tòa án kiến nghị với Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Bùi Thị H1 đối với thửa đất 984, tờ bản đồ số 03, diện tích 1505 m² nói trên để cấp lại cho gia đình ông T.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng vay tiền ngày 15/4/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thu M với bà Bùi Thị H1 và yêu cầu bà Bùi Thị H1 giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 946847, sổ vào sổ CH 06001 của thửa đất 983, diện tích 3.090 m², Tờ bản đồ số 03 do UBND quận Ô cấp ngày 31/3/2015 do ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Thu M đứng tên quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T4, thì gia đình của ông T thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T4 1000 m² đất tại thửa đất số: 984, tờ bản đồ 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 653286, số cấp giấy số: 01527 do UBND quận Ô cấp 28/9/2004. Việc chuyển nhượng đất cho ông T4 là có thật, gia đình ông T đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho ông T4, ông T4 đã trực tiếp quản lý sử dụng 1000 m² đất đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông T. Nên gia đình ông T đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông T4.

Đơn phản tố, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ông Nguyễn Đặng T5 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Em chồng của bà Bùi Thị H1 là ông Nguyễn Văn H2 trước đó có quen biết và yêu bà Nguyễn Thị Kim C (con gái của ông T). Vào thời điểm năm 2015 gia đình ông T thiếu nợ nên có nhu cầu bán đất để trả nợ nhưng lúc này không có ai mua. Ông H2 thấy vậy nên có giới thiệu bà H1 bỏ tiền ra mua đất giúp ông T có tiền trả nợ. Tổng số tiền bà H1 bỏ ra mua đất là 1.360.000.000 đồng, tổng diện tích đất bà H1 mua khoảng 4.595m². Tuy nhiên, vì bà H1 không phải là hộ sản xuất nông nghiệp nên không thể sang tên phần đất lúa.

Do đó, các bên đã thống nhất như sau:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 946844 do UBND quận Ô, TP . cấp ngày 31/03/2015, số thửa 984, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.505m² thì thực hiện công chứng sang tên cho bà H1 với giá là 360.000.000 đồng.

- Đối với phần diện tích còn lại là 3.090m² (đất lúa) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 946847, do UBND quận Ô, TP . cấp ngày 31/03/2015, thửa 983, tờ bản đồ số 3 thì hai bên thực hiện bằng một hợp đồng vay mượn tiền với số tiền 1.000.000.000 đồng và gia đình ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 giữ, thời hạn cho vay là 03 năm, đến ngày 15/04/2018 gia đình ông T phải trả lại số tiền này cho H1. Vì nghĩ ông H2 và bà Kim C yêu nhau nên bà H1 để cho gia đình ông T ở trên phần đất và căn nhà đã được công chứng sang tên cho bà H1 và bà H1 cũng dự định rằng nếu ông H2 và bà Kim C cưới nhau thì sẽ cho chuộc lại căn nhà này. Tuy nhiên, vào khoảng tháng 10/2022 bà H1 phát hiện bà Kim C đã lấy chồng và có con nên bà H1 quyết định lấy lại căn nhà trên. Vào tháng 05/2023, bà H1 làm việc với gia đình ông T để nhận lại đất và nhà. Về phía gia đình ông T thì tại Biên bản làm việc ngày 11/05/2023 ông T và gia đình ông T cam kết sau 60 ngày kể từ ngày 11/05/2023 gia đình ông T sẽ giao trả nhà và đất cho bà H1. Tuy nhiên, sau 60 ngày ông T và gia đình ông T đã không trao trả nhà và đất như đã cam kết. Nên, bà H1 có yêu cầu phản tố đối với ông T, bà M, bà C, ông B với nội dung như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực bởi Phòng C3, TP . ngày 16/03/2015. Đồng thời buộc ông T và gia đình ông T ra khỏi nhà, giao trả nhà và đất cho bà H1.

- Công nhận Hợp đồng cho mượn tiền đã được chứng thực bởi Phòng C3, TP . ngày 15/04/2015. Đồng thời buộc ông T, bà M phải trả lại cho bà H1 số tiền 1.000.000.000 tiền lãi từ ngày 16/04/2018 cho đến nay là 400.000.000 đồng.

Vào ngày 10/01/2023, bà Bùi Thị H1 có chuyển nhượng thửa đất 984, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, TP . với giá 2.100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn S và ông Trương Văn A, các bên có lập giấy bán đất (giấy tay) đề ngày 10/01/2023, và ra công chứng lập hợp đồng ủy quyền với nội dung bà Bùi Thị H1 ủy quyền toàn phần cho ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn A1 được toàn quyền đối với diện tích đất 1.505 m², thửa đất 984, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, TP .. Hiện nay, giữa bà H1 và ông A1, ông S không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng này, nếu có tranh chấp thì ông A1 và ông S có quyền khởi kiện bà H1 để giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T4, thì bà H1 không đồng ý vì bà H1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số: 984, theo đúng quy định của pháp luật,

bà H1 đã được đứng tên quyền sử dụng đất, nên bà H1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 984.

Tại đơn yêu cầu độc lập, cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Văn Đ là đại diện của ông Nguyễn Văn T4 trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất, ông Nguyễn Văn T4 liên hệ và mua đất của gia đình ông Nguyễn Văn T. Nên, ngày 16 tháng 02 năm 2015 sau khi bàn bạc thống nhất, ông T4 có mua đất của gia đình ông T bà M cùng bà C, ông B, diện tích chuyển nhượng là 1000 m². Trong đó có 300m² đất Thổ cư, và 700 m² đất lâu năm khác, Thửa đất số: 984, tờ bản đồ số: 03, tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, TP . Giá chuyển nhượng là: 420.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt, ông T4 đã trả đủ tiền và được nhận bàn giao đất sử dụng ổn định trồng nhiều cây trái có giá trị trên đất, ông T4 quản lý liên tục. Quá trình sử dụng đất, ông T4 nhiều lần yêu cầu ông T, bà M đi làm giấy cho ông T4 nhưng ông bà hứa hẹn và nói do kẹt tiền mà đã lỡ cầm giấy đi thế chấp để vay tiền người ta khi nào chuộc giấy về ông T bà M sẽ làm thủ tục tách giấy cho ông T4, ông T4 nghe nói và biết việc giấy tờ quyền sử dụng đất đã mua đang có tranh chấp mua bán mà ông T4 không hay biết, nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng. Nên, ông T4 làm đơn có yêu cầu độc lập: Yêu cầu được công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T4 với Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Thu M, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thanh B, và buộc ông T bà M bà C, ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 16 tháng 02 năm 2015 để ông T4 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 989 m² (vị trí A của Bản trích đo địa chính 674 ngày 06/9/2024, trong đó, có 300 m² đất Thổ cư, và 700 m² đất Lâu năm khác) của thửa đất số: 984, tờ bản đồ số: 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 653286, số cấp giấy số: 01527 do UBND quận Ô cấp 28/9/2004, tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, TP . cho ông Nguyễn Văn T4.

Tại bản tự khai ngày 28/7/2024, cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trương Văn A trình bày:

Vào ngày 10/01/2023, bà Bùi Thị H1 có chuyển nhượng thửa đất 984, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, TP . với giá 2.100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn S và ông Trương Văn A, các bên có lập giấy bán đất (giấy tay) đề ngày 10/01/2023, và ra công chứng lập hợp đồng ủy quyền với nội dung bà Bùi Thị H1 ủy quyền toàn phần cho ông Nguyễn Văn S và ông Trương Văn A được toàn quyền đối với diện tích đất 1.505 m², thửa đất 984, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, TP ., theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/02/2023 do Văn phòng C4, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Hiện nay, giữa bà H1 và ông A, ông S không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng này, nếu có tranh chấp thì ông A và ông S có quyền khởi kiện bà H1 để giải quyết bằng vụ án khác. Trong vụ án này ông A và ông S không có yêu cầu. Ông Trương Văn A xin Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt đối với ông.

Tại bản tự khai đề ngày 02/8/2024 ông Nguyễn Văn S trình bày: Thông nhất lời khai và ý kiến của ông Trương Văn A.

Tại bản tự khai ngày 08/9/2024, ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Ông H2 là em chồng của bà Bùi Thị H1. Năm 2007 ông H2 quen bà Nguyễn Thị Kim C, thời

điểm này gia đình bà C có 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 150m², tường gạch, mái bro xi măng, xà gỗ bằng gỗ, hai bên là ao và phần còn lại là ruộng, xung quanh không có cây ăn quả. Sau khi quen bà C được khoảng một năm ông H2 về ở nhà bà C, gia đình bà C xem ông H2 như con trong nhà, từ năm 2008 đến năm 2009 ông H2 bỏ tiền ra để sửa chữa căn nhà nêu trên như: nâng cao trần, lợp mái tôn, thay cửa chính và các cửa sổ, làm nhà tắm, nhà toilet, làm hàng rào cổng, bơm cát xung quanh nhà và trồng cây trái, làm 01 nhà kho phía trước diện tích khoảng 20m², 01 nhà kho phía sau diện tích khoảng 100m², làm mái đưa ra bao gồm mái trước và mái hông diện tích khoảng 100m². Năm 2015, gia đình bà C mắc nợ nần, có ý định bán đất để trả nợ nhưng không ai mua, Ông H2 thấy vậy nên về nói với bà H1 (chị dâu ông H2). Thấy gia đình bà C mắc nợ nần và lúc này bà C đang quen biết ông H2 và sống với ông H2 như vợ chồng ở nhà ông T nên bà H1 mới quyết định bỏ tiền ra để mua đất và nhà của gia đình ông T để ông gia đình ông T có tiền trả nợ. Tổng số tiền bà H1 bỏ ra mua đất là 1.360.000.000 đồng. Ông thống nhất lời trình bày của bà H1. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông T, ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. ông H2 có đơn xin xét xử vụ án vắng mặt đối với ông.

Tại bản tự khai ngày 08/9/2024, ông Nguyễn Văn H3 trình bày: ông là chồng của bà H1, ông thống nhất ý kiến của bà H1. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông T, ông H3 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông H3 có đơn xin xét xử vụ án vắng mặt đối với ông.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai, người làm chứng Nguyễn Văn H4 trình bày: Ông Nguyễn Văn H4 có chứng kiến việc gia đình ông T có bán đất cho ông Nguyễn Văn T4 vào ngày 16/02/2015 như ông T4 trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Thu M, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thanh B.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 68 - 2015; Quyền số I/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Thu M, bà Nguyễn Thị Kim C và ông Nguyễn Thanh B với bà Bùi Thị H1 là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng cho mượn tiền được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 102 - 2015; Quyền số I/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2015 giữa bà Bùi Thị H1 với ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Thu M.

Buộc ông T, bà M, bà C, ông B phải trả lại cho bà H1 số tiền 360.000.000 đồng; Buộc bà H1 phải trả lại ông T, bà M, bà C, ông B, quyền sử dụng đất diện tích 1.505 m² thửa đất 984, Tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại khu vực Bình Phước phường P, quận Ô, TP . do bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06002 do UBND quận Ô cấp ngày 31/3/2015 (vị trí, kích thước theo Bản trích đo địa chính số 674/VPĐKĐĐ ngày 06/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Buộc bà H1 phải trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX946847, sổ vào sổ CH06001

do UBND quận Ô, TP . cấp ngày 31/3/2015 cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Thu M.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T4:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 16/02/2015 giữa ông Nguyễn Văn T4 với ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Thu M, bà Nguyễn Thị Kim C và ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Văn T4 được quyền sử dụng đất đối với diện tích 989 m² của thửa đất 984, Tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, TP . (theo vị trí A của Bản trích đo địa chính số 674/VPĐKĐĐ ngày 06/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị H1 về yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực bởi Phòng C3, TP . ngày 16/03/2015, buộc ông T và gia đình ông T ra khỏi nhà, giao trả nhà và đất cho bà H1.

- Công nhận Hợp đồng cho mượn tiền đã được chứng thực bởi Phòng C3, TP . ngày 15/04/2015. Đồng thời buộc ông T, bà M phải trả lại cho bà H1 số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 16/04/2018 cho đến nay với số tiền 400.000.000 đồng.

Các đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06002 do UBND quận Ô cấp ngày 31/3/2015 cấp cho bà Bùi Thị H1, để cấp lại cho các đương sự theo quy định.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo và thời hiệu Thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2024 bị đơn bà Bùi Thị H1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/03/2015, buộc gia đình ông T giao trả nhà, đất; công nhận hợp đồng mượn tiền ngày 15/04/2021. Buộc ông T, bà M trả lại cho bà 1.000.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm, tính từ 16/4/2018 cho đến nay, tính 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị không chấp nhận 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 vụ án và kháng cáo của bị đơn thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu do có đối tượng

của hợp đồng không thực hiện được, do đó cần buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn tài sản đã nhận là 360.000.000đ, đồng thời cần xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do cả hai bên, lỗi 50/50, cần buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn 50% giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất hiện tại (1.600.000đ/m² đất theo kết quả định giá), sau khi trừ đi 360.000.000đ. Về hợp đồng vay tài sản, các bên thỏa thuận bà H1 giao tiền sau khi ký hợp đồng và bên ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, thực tế ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, có căn cứ xác định bà H1 cho ông T, bà M mượn 1.000.000.000 đồng, cần buộc ông T, bà M trả lại cho bà H1 1.000.000.000đ vốn và lãi suất 10% kể từ ngày 16/4/2018. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1, sửa bản án dân sự sơ 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, các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai hoặc yêu cầu xét xử vắng mặt. 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] Xét kháng cáo của bà Bùi Thị H1 về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 68 – 2015; Quyền số I/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2015:

[2.1] Qua xem xét nội dung hợp đồng, thấy rằng: Trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà chính diện tích 103,49m² xây năm 2000, có các công trình kiến trúc khác xây năm 2010, cây trồng do ông Nguyễn Văn T xây dựng và trồng trọt từ trước đến nay gắn liền với thửa đất 984, nhưng trong hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng thửa đất 984, hai bên không hề thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là không phù hợp với thực tế giao dịch chuyển nhượng nhà đất. Về giá chuyển nhượng đất trong hợp đồng chỉ ghi 360.000.000 đồng so với giá thực tế là thấp hơn giá trị thực tế. Bên cạnh đó, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H1 thì ông T, bà M, bà C và ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua, bán đất viết tay ngày 16/02/2015) về việc ông T4 nhận chuyển nhượng 1.000 m², trong đó có 300m² đất thổ cư và 700m² đất cây lâu năm của thửa đất số 984, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khu vực Bình Phước, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ, với giá 420.000.000 đồng. Việc mua đất của ông T4 đã được gia đình ông T nhận tiền và bàn giao đất cho ông T4 trực tiếp quản lý, sử dụng từ khi mua đất cho đến nay, trên phần đất đã nhận chuyển nhượng ông T4 cũng có xây dựng các công trình vật, trồng các cây lâu năm trên đất.

Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2015 liên quan đến thửa đất 984, giữa bà H1 với ông T, bà M, bà C, ông B là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Bà H1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng là không có căn cứ.

[2.2] Theo trình bày của nguyên đơn, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 thì thửa đất 984, nguyên đơn đang thế chấp tại Ngân hàng, bà H1 là người bỏ tiền ra trả nợ Ngân hàng để xóa thế chấp (xóa thế chấp 21/04/2014), sau đó bà H1 đưa cho nguyên đơn mượn 100.000.000 đồng nên hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 360.000.000 đồng (vốn 300.000.000 đồng và lãi 60.000.000 đồng). Xét thấy, nguyên đơn cho rằng chỉ nhận 300.000.000 đồng vốn, nhưng không có căn cứ gì chứng minh trong khi bị đơn không thừa nhận, còn theo nội dung của hợp đồng thì gia đình ông T giao thửa đất nêu trên và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà H1, bà H1 có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Bà H1 tuy chưa nhận đất nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/3/2015. Ngoài ra, ngày 11/5/2023 tại Công an phường P, gia đình ông T có cam kết giao quyền sử dụng đất cho bà H1. Chứng tỏ, bà H1 đã thanh toán đủ tiền 360.000.000 đồng chuyển nhượng thửa đất 984 cho gia đình ông T (trong hợp đồng mượn tiền ngày 15/4/2015 cũng không đề cập đến vấn đề này).

[2.3] *Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:*

Theo quy định tại 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”*. Điều 131 Bộ luật dân sự quy định, khi hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì phải bồi thường. Do đó, cần buộc các nguyên đơn hoàn trả lại cho bị đơn tiền gốc là 360.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: bên phía bà H1, phía ông T đều biết đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được những văn ký kết, ông T đã bán đất cho ông T4 những văn chuyển nhượng cho bà H1 nên xác định là lỗi 50/50. Về giá trị tài sản hiện nay theo kết quả định giá là $1.505\text{m}^2 \text{ đất} \times 1.600.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.408.000.000$ đồng, ông T đã nhận 360.000.000 đồng, giá trị thiệt hại của bà H1 là 2.048.000.000 đồng (giá trị đất tăng thêm), hai bên đều có lỗi nên tính 50% là 1.024.000.000 đồng, cần buộc ông T, bà M, bà C, ông B phải bồi thường cho bà H1 số tiền này.

[3] *Xét kháng cáo của bà H1 đối với Hợp đồng cho mượn tiền được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 102 – 2015; Quyển số I/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2015:*

Theo nội dung của hợp đồng, bà Bùi Thị H1 cho ông T và bà M mượn số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, kể từ ngày 15/4/2015 đến 15/04/2018. Về phương thức vay: tiền mặt. Bên bà H1 (bên A) sẽ giao một lần tiền mặt khi ký kết hợp đồng. Việc giao nhận tiền do các bên tự thỏa thuận, tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Để đảm bảo việc trả nợ bên ông T, bà M (bên B) tự nguyện giao cho bên A giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX946847, số vào sổ CH06001 do UBND quận Ô, TP. cấp ngày 31/3/2015.

Ông T và bà M thừa nhận có ký hợp đồng mượn tiền, thừa nhận giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên bà H1 nhưng không thừa nhận số tiền 1.000.000.000 đồng, mà chỉ thừa nhận 300.000.000 đồng (là số tiền mượn đã ký hợp đồng đồng chuyển nhượng thửa 984). Xét thấy, hợp đồng mượn tiền được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, hai bên đều có nghĩa vụ ràng buộc lẫn nhau (hợp

đồng song vụ), bên bà H1 giao tiền, bên ông T6 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo việc mượn tiền, thực tế bên ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 từ khi ký kết hợp đồng (15/4/2015), nhưng cho rằng không có nhận tiền và từ khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay cũng không có khiếu nại hay khởi kiện, là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, có căn cứ xác định ông T, bà M có mượn của bà H1 1.000.000.000 đồng, cần buộc ông T, bà M trả lại cho bà H1 số tiền này.

Hợp đồng mượn tiền giữa bà H1 với ông T, bà M thực chất là hợp đồng vay tiền không có lãi suất. Từ khi hết thời hạn trả nợ (ngày 15/4/2018), bà H1 cũng không yêu cầu ông T trả nợ nên tính thời gian ông T phải trả lãi cho bà H1 tính từ ngày bà H1 phản tố (tháng 12/2023) cho đến nay là 01 năm 03 tháng, lãi suất 10%/năm là 125.000.000 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Ông T, bà M, bà C, ông B phải trả cho bà H1 360.000.000 đồng gốc và bồi thường 1.024.000.000 đồng nên phải chịu án phí là 53.520.000 đồng.

Ông T, bà M phải trả cho bà H1 số tiền mượn vốn và lãi là 1.125.000.000 đồng nên phải chịu án phí 45.750.0000 đồng.

Bà H1 phải chịu án phí phản không chấp nhận.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu 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.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 131, 407, 408, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Bùi Thị H1;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Thu M, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thanh B.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 68 - 2015; Quyền số I/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2015 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Thu M, bà Nguyễn Thị Kim C và ông Nguyễn Thanh B với bà Bùi Thị H1 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Thu M, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Thanh B phải trả lại cho bà H1 số tiền 360.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 1.024.000.000 đồng, tổng cộng phải trả cho bà H1 số tiền 1.384.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu đồng).

Buộc bà H1 phải trả lại ông T, bà M, bà C, ông B, quyền sử dụng đất diện tích 1.505 m² thửa đất 984.(vị trí, kích thước theo Bản trích đo địa chính số 674/VPĐKĐĐ ngày 06/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị H1 về yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị M có trách nhiệm trả lại cho bà H1 số tiền 1.125.000.000 đồng (một tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó vốn 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và lãi 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà H1 phải trả lại 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX946847, sổ vào sổ CH06001 do UBND quận Ô, TP . cấp ngày 31/3/2015 cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Thu M tại Cơ quan Thi hành án dân sự.

3. Kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06002 do UBND quận Ô cấp ngày 31/3/2015 cấp cho bà Bùi Thị H1, để cấp lại cho các đương sự theo quy định của pháp luật đất đai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4.Về chi phí tố tụng: Bà H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T, bà M, bà C, ông B số tiền 9.500.000 đồng (chín triệu năm trăm nghìn đồng); ông T, bà M, bà C và ông B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T4 số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Bùi Thị H1 phải chịu **13.750.000 đồng** án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà H1 đã nộp 21.300.000 đồng theo biên lai số 0004392 ngày 18/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, Bà H1 được nhận lại **7.550.000 đồng** tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Ông T, bà M, bà C, ông B phải chịu 53.520.000 đồng (năm mươi ba triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 8.100.000 đồng (tám triệu một trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0004575 ngày 12/3/2024 và biên lai số 0003689 ngày 03/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, ông T, bà M, bà C và ông B phải nộp thêm số tiền 45.420.000 đồng (bốn mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị M phải chịu 45.750.000 đồng (bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn T4 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0004628 ngày 29/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H1 không phải chịu nên được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002137 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

6. 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 thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Ô Môn
- Các đương sự
- Chi Cục THADS quận Ô Môn
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quyển