

Bản án số: 247/2024/DS-PT

Ngày: 05- 06-2024

V/v: "Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất,
Hợp đồng vay tài sản, thế chấp tài sản"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyền

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình
Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - 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 05 tháng 06 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 80/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 04 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DSST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 171/2024/QĐPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1962

2. Bà Nguyễn Thị Ánh L, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: G đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1962 (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2024).

*** Bị đơn:**

1/ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1984

2/ Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Số C N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt

3. Bà Nguyễn Phượng H, sinh năm: 1991. Địa chỉ: B, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Nguyễn Thế S, Đoàn Luật sư thành phố C.

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

1. DNTN thương mại và dịch vụ L3 (Mã số doanh nghiệp: 1801698860). Địa chỉ: C đường T (nay đường Sông Hậu), KV1, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; Chủ doanh nghiệp: Ông Nguyễn Văn C. Địa chỉ: Số C N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. Ông Lại Văn T1, sinh năm: 1958; 3. Bà Lê Thị N1, sinh năm: 1956. Cùng địa chỉ: H đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt)

4. Ông Trần Việt K, sinh năm: 1988. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Có mặt)

5. Bà Quách Hương M, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. (Xin xét xử vắng mặt)

6. Ông Phạm Lý L1. Địa chỉ: B, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt)

7. Bà Châu Thùy N2, sinh năm: 1982. Địa chỉ: 1 đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện hợp pháp*: Bà Phan Nguyễn Hoa T2, sinh năm: 1994. Địa chỉ: A đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2023) Xin xét xử vắng mặt

* *Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Mỹ N, Nguyễn Phương H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thùy N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2022, đơn kiện bổ sung ngày 14/02/2022 và ngày 01/03/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày và yêu cầu giải quyết sau đây:*

- Ngày 15 tháng 03 năm 2018, nguyên đơn có chuyển nhượng cho ông bà Nguyễn Thị Mỹ N và ông Trần Văn K1 diện tích đất là ngang 10m dài khoảng 48 m, diện tích khoảng 480 m²(khi đó chưa mở lộ Sông H) đất mặt tiền đường Sông Hậu, khu vực 1, phường C, quận N, TP . với số tiền là 3.300.000.000 đồng, thanh toán thành 3 đợt, ông C và bà N đã nhận đất và trả đủ tiền cho nguyên đơn.

Ngày 30/3/2018, các bên thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/03/2018 chỉ đổi tên người mua từ Trần Việt Kiên sang người mua Nguyễn Phương H.

- Ngày 09/9/2019, nguyên đơn chuyển nhượng tiếp cho ông C và bà N phần đất tiếp giáp với đất nêu trên ngang 5m dài 20m, giá 1.850.000.000đ, vợ chồng ông C đã thanh toán được 1.150.000.000đ, còn lại 700.000.000đ cho đến nay cũng chưa trả cho nguyên đơn.

Nguồn gốc đất là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Lại Văn T1 và bà Lê Thị N1, đất chưa có giấy tờ về đất đai và việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay. Nguyên đơn chuyển nhượng cho ông C và bà N cũng bằng giấy tay và cho đến nay cũng chưa có giấy tờ về đất đai.

Đối với đất chuyển nhượng thì nhà nước đã thu hồi hơn 100m², hiện nay theo kết quả đo đạc còn 314,1m².

- Ngoài ra, nguyên đơn có cho ông C, bà N vay mượn nhiều lần, trong nhiều năm, các lần vay mượn, thiếu nợ đều có làm biên nhận. Đến ngày 09/11/2022, bà N có làm xác nhận nợ số tiền có biên nhận là 4.150.000.000đ và 21.500USD, nợ tiền lãi, tiền thuê nhà là 196.000.000đ..., có cam kết trả nợ nhưng không trả. Tổng số tiền ông C, bà N nợ 4.995.185.000 đồng.

Nay, nguyên đơn yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ N, diện tích đất tọa lạc tại đường S, khu vực 1, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ, theo "Hợp đồng (Giấy viết tay) ngày 09/3/2011; ngày 19/8/2011; ngày 15/3/2018 và ngày 09/9/2019, giấy cầm và chuyển nhượng tài sản ngày 01/11/2019...".

Yêu cầu ông C, bà N trả số nợ 4.995.185.000 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ N trình bày theo đơn phản tố ngày 29/5/2023 theo ông C – bà N có ý kiến như sau:*

Vợ chồng ông C, bà N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà L 03 lần quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/03/2018, vợ chồng ông C đã nhận đất và giao đủ 3.300.000.000đ cho vợ chồng ông T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2019, ngay 5m dài 20m, giá 1.850.000.000đ, vợ chồng ông C đã thanh toán được 1.150.000.000đ, còn lại 700.000.000đ vợ chồng ông T đồng ý cho nợ và trả lãi 2,5%/tháng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2021, diện tích 4m² với giá 150.000.000đ, vợ chồng ông T cho nợ và trả lãi 2.5%/tháng. Đối với phần này Nhà nước đã thu hồi làm đường.

Ông C, bà N đề nghị tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và bác toàn bộ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T.

Theo vợ chồng ông C, các phần đất trên hiện đã bị nhà nước thu hồi một phần, diện tích hiện tại còn 314,1m², toàn bộ phần đất này chưa có giấy tờ về đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Vợ chồng ông C thừa nhận có nợ ông T số tiền là: 4.995.185.000 đồng. Đồng thời tổng số tiền lãi ông C – bà N đã trả cho ông T là: 3.735.750.000 đồng. Vợ chồng ông C đồng ý trả nợ 4.995.185.000 đồng nhưng xin được trả dần (Trong đó đã thống nhất số tiền 21.500 USD được quy đổi thành Việt Nam đồng là 507.185.000 đồng).

- Bị đơn bà Nguyễn Phượng H trình bày nội dung đơn phản tố ngày 16/10/2023:

Vào ngày 15/03/2018, bà N cùng với ông Trần Việt K có ký hợp đồng mua bán thửa đất tại bờ kè S, phường C, quận N, thành Phố Cần Thơ với diện tích

khoảng 480m² với giá là 3.300.000.000 đồng, mỗi bên hùn phân nửa. Nhưng đến ngày 30/03/20218 ông K không tiếp tục tham gia vào hợp đồng này, nên đồng ý ký thoả thuận ngày 30/03/2018 chuyển phân hùn của ông K qua cho bà, vì thế kể từ thời điểm đó mọi quyền lợi, lợi ích và trách nhiệm của bà với hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/03/2018 đã thay thế ông K và giữa bà và ông K thoả thuận trên tinh thần tự nguyện, hiểu rõ nội dung thoả thuận và có trách nhiệm. Vì thế để thanh toán tiền tiếp tục trong hợp đồng ký kết với ông T - bà L tổng số tiền thanh toán là 3.300.000.000 đồng, bà đã đưa tiền mặt cho ông C và bà N số tiền là 1.650.00.000 đồng, số tiền này được đưa nhiều lần để thanh toán cho ông T, theo biên nhận (đính kèm) mỗi lần thanh toán với ông T bà đưa cho ông C phân nửa theo từng biên nhận và đã thanh toán đủ tiền trong hợp đồng cho vợ - chồng ông T - bà L. Đồng thời vợ - chồng ông T – bà L đã bàn giao đất cho bên mua sử dụng từ thời điểm đó đến nay, coi như việc mua bán đã kết thúc, bên mua thanh toán đủ tiền đã nhận đất sử dụng, bên bán nhận đủ tiền.

Đến ngày 24/12/2018 UBND Quận N ra Quyết Định số: 8017/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần đất của bà với diện tích là 115.3 m² để làm đường Sông H1 như hiện nay và bà đã đồng ý chủ trương này, đồng thời bà đã được nhà nước hỗ trợ số tiền là: 47.352.300 đồng, bà đã nhận số tiền này (kèm theo các giấy tờ). Như vậy, sau khi nhà nước thu hồi đất làm đường, tổng diện tích đất của bị đơn còn lại khoảng 220 m². Từ những nội dung nêu trên bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng khoảng 480 m² đất vào ngày 15 tháng 3 năm 2018 giữa ông T - bà L với bị đơn.

- Bác yêu cầu đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2018 của ông T - bà L.

* Ông Nguyễn Văn C tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chủ doanh nghiệp tư nhân trình bày như nội dung trên.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn T1 – bà Lê Thị N1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 05/5/2024, nội dung trình bày: Phần đất vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông C là của vợ chồng ông, đất chưa có giấy tờ về đất đai, vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T; vợ chồng ông không có tranh chấp với vợ chồng ông T. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Việt K trình bày: thông nhất lời trình bày của bà Nguyễn Phượng H. Do gia đình không đồng ý mua và không thể thu xếp được tiền nên ông đã đồng ý chuyển toàn bộ quyền lợi, lợi ích của ông cho bà Nguyễn Phượng H và đã ký thoả thuận ngày 30/03/2018. Nên từ thời điểm này mọi quyền lợi, lợi ích của ông đối với hợp đồng ký ngày 15/03/2018 được chuyển sang cho bà H một cách hợp pháp và tự nguyện. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Quách Hương M trình bày: nguyên trước đây bà có đứng tên giấy viết tay miếng đất bờ kè Sông H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Thị Mỹ N và bà Nguyễn Phương H do quan hệ giữa bà với bà N, bà H là bạn, mục đích để sau này nhà nước có thu hồi đất được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Nhưng sau này bà suy nghĩ lại và bà không đồng ý đứng tên tiếp tục nữa nên bà đã chủ động xin trả lại hợp đồng này cho bà N và bà H. Cho nên mọi quyền lợi, lợi ích liên quan tới miếng đất này bà không có liên quan không có trách nhiệm. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều 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:

Về hợp đồng vay tài sản: Căn cứ Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phân hợp đồng vay tài sản như sau:

+ Về số nợ: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N phải có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn ông Nguyễn Việt T tổng số tiền 4.995.185.000 đồng(Bốn tỷ chín trăm chín mươi lăm triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng) (Trong đó đã thống nhất số tiền 21.500 USD được quy đổi thành Việt Nam đồng là 507.185.000 đồng) là tất nợ.

+ Đình chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu lãi với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 17/12/2022 cho đến ngày xét xử. Hậu quả của việc đình chỉ phần này: Đương sự không phải chịu án phí. Đương sự được thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định Điều 192; Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng bán đất):

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Hợp đồng bán đất (Giấy viết tay) ngày 09/3/2011; ngày 19/8/2011; ngày 15/3/2018, và ngày 09/9/2019” được ký kết giữa ông Nguyễn Việt T – bà Nguyễn Thị Ánh L với ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N; bà Nguyễn Phương H; bà Quách Hương M và ông Trần Việt K bị vô hiệu.

Vô hiệu thỏa thuận ngày 30/3/2018 giữa ông Nguyễn Việt T – bà Nguyễn Thị Ánh L với bà Nguyễn Thị Mỹ N; bà Nguyễn Phương H và ông Trần Việt K.

Hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N đang quản lý giao trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Việt T – bà Nguyễn Thị Ánh L theo Bản trích đo địa chính số: 534/TTKTTNMT, ngày 01/6/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, diện tích 314.1 m² (CLN) tọa lạc tại đường S, khu V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan doanh nghiệp tư nhân L3 - chủ doanh nghiệp tư nhân ông Nguyễn Văn C di dời tài sản là vật, thiết bị đang kinh doanh (Bàn, ghế, vật dụng kinh doanh và gia đình...) (Không phải tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng theo biên bản thẩm định tại chỗ - Định giá, ngày 11/5/2023 do đã buộc nguyên đơn bồi thường phần này, nên phần này thuộc quyền của nguyên đơn khi nguyên đơn bồi thường).

+ Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Việt T – bà Nguyễn Thị Ánh L phải bồi thường giá trị cơ sở vật chất, vật kiến trúc gắn liền với đất số tiền 1.244.800.000 đồng (Một tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng) cho bị đơn ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N.

+ Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Việt T – bà Nguyễn Thị Ánh L phải trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 5.300.000.000 đồng (Năm tỷ, ba trăm triệu đồng) cho bị đơn ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N.

- Về hợp đồng thế chấp:

+ Vô hiệu hợp đồng thế chấp hợp đồng bán đất bằng lời nói và theo các cam kết trả nợ giữa ông Nguyễn Việt T – bà Nguyễn Thị Ánh L với ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N.

+ Vô hiệu “*giấy cầm và chuyển nhượng tài sản ngày 01/11/2019*” giữa ông Trần Việt K với ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N.

- Không chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N và bà Nguyễn Phương H.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Bà Nguyễn Thị Mỹ N kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/03/2018 và bản thỏa thuận ngày 30/03/2018 giữa ông Nguyễn Việt T và Nguyễn Thị Ánh L với bà Nguyễn Thị Mỹ N và bà Nguyễn Phương H có hiệu lực pháp luật và tiếp tục thực hiện.

Ông Nguyễn Văn C kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/09/2019 giữa ông Nguyễn Việt T với ông Nguyễn Văn C có hiệu lực và tiếp tục thực hiện.

Bà Nguyễn Phương H kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/03/2018 và bản thỏa thuận ngày 30/03/2018 giữa ông Nguyễn Việt T và Nguyễn Thị Ánh L với bà Nguyễn Thị Mỹ N và bà Nguyễn Phương H có hiệu lực pháp luật và tiếp tục thực hiện.

Bà Châu Thùy N2 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do trong quá trình xét xử sơ thẩm bà có đơn yêu cầu độc lập nhưng không được thẩm phán chấp nhận, bà khiếu nại nhưng chưa được giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm có nhiều sai sót, nếu cấp phúc thẩm không khắc phục được thì đề nghị hủy án sơ thẩm. Nếu cấp phúc thẩm khắc phục được thì đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn với các lý do: Việc mua bán đất bằng giấy tay được xác lập từ năm 2011, phù hợp với quy định tại thời điểm mua bán; bị đơn đã trả đủ tiền cho nguyên đơn và nhận đất sử dụng từ trước đến nay, phù hợp với Điều 129 Bộ luật dân sự nên đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Các bị đơn thống nhất ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

- 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: Các hợp đồng mua bán đất chỉ lập giấy tay, đất không có giấy tờ về đất đai, không được phép chuyển nhượng, việc chuyển nhượng đã vi phạm điều cấm nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đối với kháng cáo của bà N2, xét thấy cấp sơ thẩm đã có thông báo trả lại đơn yêu cầu độc lập do bà N2 đã khởi kiện trong vụ án khác, là phù hợp nên kháng cáo của bà N2 là không có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc không trả lời khiếu nại việc việc trả lại đơn yêu cầu độc lập của bà N2.

Đối với việc cấp sơ thẩm ban hành Quyết định sửa chữa bổ sung bản án chưa phù hợp Điều 486 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên nguyên đơn cũng đồng ý, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

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: Đây là vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, hợp đồng vay tài sản, thế chấp tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Các đương sự vắng mặt có đơn xin 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] Về nội dung vụ án và kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ N, bà Nguyễn Phượng H, nhận thấy:

Theo thừa nhận của các đương sự, phần đất tranh chấp từ trước cho đến nay, chưa có ai có giấy tờ về đất theo qui định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Tại

Công văn số 2131/PTNMT, ngày 16/8/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, thành phố Cần Thơ (Bút lục số 193-194) phúc đáp: “*thừa đất theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và theo bản trích đo địa chính số: 534/TTKTTNMT, ngày 01/6/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C được Nhà nước quy hoạch liên tục từ năm 1979 đến nay, trong quá trình thực hiện dự án nhà nước có nhiều văn bản nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các hộ dân không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định thu hồi, tùy trường hợp cụ thể sẽ xem xét giải quyết bồi thường hoặc hỗ trợ theo qui định*”.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; cũng như hợp đồng thế chấp đều không có công chứng chứng thực, đất chuyển nhượng, thế chấp chưa có giấy tờ về đất đai, không được phép chuyển nhượng; việc các bên thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là vi phạm luật đất đai (khoản 3 Điều 166 về Công chứng, chứng thực, Điều 188 về điều kiện thực hiện chuyển quyền sử dụng đất), giao dịch giữa các đương sự là vi phạm điều cấm nên vô hiệu theo qui định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm tuyên bố các giao dịch này vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, cũng như kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ N, bà Nguyễn Phương H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”, cấp sơ thẩm buộc ông T, bà L trả lại cho ông C, bà N số tiền 5.300.000.000đ và buộc ông C, bà N trả lại diện tích thực tế đất còn lại cho ông T, bà L là 314,1m² là có căn cứ. Việc hoàn trả cho nhau (314,1m² đất) những gì đã nhận là theo quy định pháp luật, không phải là căn cứ để xác lập quyền sở hữu, cũng như là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 314,1m² đất.

Về tài sản khôi phục lại tình trạng ban đầu, do ông C và bà N đã đầu tư xây dựng trên đất, nên tháo dỡ trả lại hiện trạng ban đầu là thiệt hại cho bị đơn, nguyên đơn nhận lại quyền sử dụng đất và trình bày thống nhất nhận hiện trạng đã đầu tư trên đất theo thẩm định tại chỗ và đồng ý trả lại giá trị đã định giá cho bị đơn, đây là ý kiến phù hợp với quy định và không làm ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn. Nên, buộc nguyên đơn trả lại giá trị đầu tư cho bị đơn, theo biên bản thẩm định tại chỗ - định giá, ngày 11/5/2023 (Bút lục số 125-127) thể hiện tổng giá trị tài sản trên đất bị đơn đầu tư có giá trị được hai bên thống nhất có giá trị là 1.244.800.000 đồng, là phù hợp.

Về thiệt hại: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C cho rằng giá đất hiện tại khoảng 100.000.000đ/1m², tuy nhiên ông C không đưa ra được cơ sở gì chứng minh, ông C cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, theo Chứng thư thẩm định giá số: 100723-01/CT-SP, ngày 14/7/2023 của Công ty TNHH T3, định giá trị thửa đất tranh chấp có giá là 120.928.500 đồng so với giá chuyển nhượng thực tế là 5.300.000.000đ. Cấp sơ thẩm lấy giá trị đã nhận trả lại cho nhau, nên buộc nguyên đơn trả lại giá trị đã nhận cho bị đơn là phù hợp không làm thiệt hại cho bị đơn 5.300.000.000 đồng.

Đối với số tiền giao nhận 5.300.000.000đ, do ông C, bà N giao cho ông T, bà L. Bà H xác định là người đưa tiền cho bà N không giao cho ông T, L, bà H không có yêu cầu trả lại tiền hay tranh chấp với bị đơn ông C – bà N, trong trường hợp này bà Nguyễn Phượng H cho rằng đã giao số tiền 1.650.000.000 đồng nhưng không có yêu cầu trong đơn phản tố, nên giữa bà H với ông C – bà N tự giải quyết với nhau số tiền này, nếu không thỏa thuận được bà H khởi kiện thành vụ kiện khác với ông C – bà N theo quy định, là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của bà Châu Thùy N2 về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì không thụ lý yêu cầu độc lập của bà, bà khiếu nại việc trả lại đơn yêu cầu nhưng không được xem xét giải quyết.

Xét thấy, bà N2 khởi kiện “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với ông C, bà N và được Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý số 58/2023/TLST-DS ngày 30/01/2023, lại yêu cầu độc lập trong vụ án này nên cấp sơ thẩm trả lại đơn yêu cầu độc lập là phù hợp, bởi việc giải quyết vụ án này không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N2. Do đó, kháng cáo của bà N2 là không có căn cứ.

[3] Về án phí: Đương sự kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] 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 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013; 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 ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ N, bà Nguyễn Phượng H và bà Châu Thùy N2;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Anh L2.

1.1. Về hợp đồng vay tài sản: Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa như sau:

Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Mỹ N phải có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn ông Nguyễn Việt T tổng số tiền 4.995.185.000 đồng (*Bốn tỷ chín trăm chín mươi lăm triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng*).

1.2. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Hợp đồng bán đất (Giấy viết tay) ngày 15/3/2018, và ngày 09/9/2019” được ký kết giữa ông Nguyễn Việt T – bà Nguyễn Thị Ánh L với ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N; bà Nguyễn Phượng H và ông Trần Việt K bị vô hiệu.

Thỏa thuận ngày 30/3/2018 giữa ông Nguyễn Việt T – bà Nguyễn Thị Ánh L với bà Nguyễn Thị Mỹ N; bà Nguyễn Phượng H và ông Trần Việt K, vô hiệu.

- Về xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ N, bà Nguyễn Phượng H giao trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Ánh L theo Bản trích đo địa chính số: 534/TTKTTNMT, ngày 01/6/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, diện tích 314.1 m² (CLN) tọa lạc tại đường S, khu V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan doanh nghiệp tư nhân L3 - chủ doanh nghiệp tư nhân ông Nguyễn Văn C di dời tài sản là vật, thiết bị đang kinh doanh (Bàn, ghế, vật dụng kinh doanh và gia đình...) (*Không phải tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng theo biên bản thẩm định tại chỗ - Định giá, ngày 11/5/2023 do đã buộc nguyên đơn bồi thường phần này, nên phần này thuộc quyền của nguyên đơn khi nguyên đơn bồi thường*) để trả lại đất cho nguyên đơn.

+ Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Việt T, bà Nguyễn Thị Ánh L phải bồi thường giá trị cơ sở vật chất, vật kiến trúc gắn liền với đất số tiền 1.244.800.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng*) cho bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ N. Nguyên đơn được tòa quyền sở hữu phần tài sản này.

+ Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Việt T và bà Nguyễn Thị Ánh L phải trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 5.300.000.000 đồng (*Năm tỷ, ba trăm triệu đồng*) cho bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Mỹ N.

1.3. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N và bà Nguyễn Phương H.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C – bà Nguyễn Thị Mỹ N phải trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Việt T – bà Nguyễn Thị Ánh L số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu 113.300.000 đồng, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0001156, ngày 31/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; ông C và bà N phải nộp thêm 113.000.000đ (Một trăm mười ba triệu đồng)

+ Bị đơn bà Nguyễn Phương H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai 0000356, ngày 25/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí;

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh L phải chịu 57.272.400 đồng, được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai 0000725, ngày 06/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; bà Ánh L còn phải nộp thêm 56.972.400đ (Năm mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi hai ngàn, bốn trăm đồng).

- Ông Nguyễn Việt T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C 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 0000888 ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; ông C đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Mỹ N 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 0000887 ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; Bà N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bà Nguyễn Phương 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 0000889 ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bà Châu Thùy N2 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 0000880 ngày 31/01/2024

của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; bà N2 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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-TPCT
- TAND Q.Ninh Kiều
- Các đương sự
- Chi Cục THADS Ninh Kiều
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quyến