

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 331/2025/DS-PT

Ngày 10/7/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản, đòi lại quyền sử
dụng 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 Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1990, bà Nguyễn Lê Huỳnh N, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: ấp V, (xã V, huyện V) nay là xã V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Minh P: Bà Trương Thị Thúy N1, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp V, (xã V, huyện V) nay là xã V, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Minh P: Ông Nguyễn Văn T, là Luật sư – Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

Bị đơn: Bà Phạm Thị Bích H, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: Số F, khu vực Bình Yên A, (phường L, quận B) nay là phường L, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: Số F, đường N, (phường G, quận G) nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Cao Tiến S, sinh năm 1998; địa chỉ: Số H đường L, (phường B, quận B) nay là phường B, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Dương Văn K, sinh năm 1967.

2/ Bà Phan Thị N2, sinh năm 1977.

3/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1973.

4/ Bà Hồ Tuyết T1, sinh năm 1974.

5/ Bà Trương Thị Thúy N1, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: ấp V, (xã V, huyện V) nay là xã V, thành phố Cần Thơ.

6/ Ủy ban nhân dân huyện V (cũ), thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh K1, chức vụ: Phó phòng Tài Nguyên và M huyện V (cũ), thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị N2: Ông Nguyễn Văn T, là Luật sư – Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Bích H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 05/11/2021 đã nộp cho Tòa án, các lời trình bày tại Tòa án vẫn giữ nguyên.

Cụ thể: Yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI747281, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04184 cấp ngày 08/8/2017 đứng tên Huỳnh Minh P, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại phòng công chứng Nguyễn Hoài T2 ngày 05/02/2018 giữa ông Huỳnh Minh P, bà Nguyễn Lê Huỳnh N với bà Phạm Thị Bích H vì thật chất là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền giữa hai bên. Trên phần đất có nhà và mồ mã ông bà của gia đình nguyên đơn và có con cháu ruột là Hồ Ngọc T3 và Nguyễn Văn H1 ở một phần.

Buộc bà Phạm Thị Bích H phải thực hiện việc chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông P và bà N.

Đồng ý trả lại số tiền nợ gốc cho nguyên đơn là 100.000.000đ và chịu lãi theo qui định của pháp luật từ ngày vay là ngày 05/02/2018 đến khi giải quyết xong vụ án, lãi suất theo qui định là 20% (1,66%/tháng).

Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết vụ án giữ P, N với H với số tiền vay gốc là: 100.000.000đ, có thể chấp thừa số 595 thôi. Còn số tiền vay 200.000.000đ, là do Huỳnh Thị Thảo N3 vay của bà H, có thể chấp thừa 596 nguyên đơn không yêu cầu, khi nào bà Huỳnh Thị Thảo N3 về sẽ khởi kiện sau.

**Bị đơn Bà Phạm Thị Bích H, có đại diện ông Cao Tiến S trình bày và đề nghị:*

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào ngày 05/2/2018 phía nguyên đơn có vay tiền của bị đơn với số tiền gốc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, là đúng. Bà N1, P, Như có trả lãi nhưng bị đơn không xác định được bao nhiêu. Khi vay tiền ngày 05/02/2018 thì phía P và N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 595 cho bị đơn để đảm bảo số tiền vay. Đến ngày 20/01/2019 hai bên thương lượng, nếu đến ngày 25/01/2019 phía nguyên đơn không trả cho bị đơn được số tiền vay 560.621.994đ trên thì bị đơn được quyền sang tên phần đất trên.

Đối với “Giấy mượn tiền” vào 20/01/2019 là bà N1 nhận tiền thêm của bị đơn số tiền 445.622.009đ. Số tiền này độc lập với số tiền Phương nhận của bị đơn 100.000.000đ vào ngày 08/02/2019. Việc thỏa thuận nhận “Giấy mượn tiền” ngày 20/01/2019 là có sự đồng ý của P.

Bị đơn bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện (phản tố) ngày 22/03/2021 đã nộp cho Tòa án.

Đối với số tiền của bà Huỳnh Thị Thảo N3 vay và thế chấp bên thừa số 596 với số tiền vay là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) cho bà H, thì bà H không có yêu cầu giải quyết trong vụ này, nếu có phát sinh tranh chấp sẽ tính sau.

Hiện tại các bên chỉ tranh chấp liên quan đến hợp đồng vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 595 với số tiền vay của Huỳnh Minh P với số tiền vay gốc là 100.000.000đ thôi.

Còn đối với quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tiền 200.000.000đ giữa bà H với Huỳnh Thị Thảo N3, sẽ thương lượng giải quyết sau bằng vụ kiện khác.

Trước đây, vào ngày 05/02/2018 khi vay tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất chỉ có một ngôi nhà của Hồ Tuyết T1, nhưng bà H có hỏi kỹ bà N1 là chỉ bà T1 ở nhờ, còn các ngôi mộ trên đất bà N1 hứa sẽ bốc mộ chi phí bà H đồng ý chịu, nhưng không thành, do bà T1 không đồng ý.

Thời gian sau vào 23/09/2020 thì bà bà N1 có chuyển nhượng giấy tay 01 phần đất thuộc thửa số 595 cho ông K, diện tích ngang 15m x 80m = 1.200m², với giá chuyển nhượng là 380.000.000đ, vấn đề này bà H không đồng ý.

Sở dĩ bà H nhận thế chấp đất tại thửa số 595 từ P, mặc dù bà H biết trên đất có căn nhà của bà Hồ Tuyết T1 là vì bà H tin tưởng bà N1, bà N1 nói với H là Hồ Tuyết T1 chỉ là người được bà N1 cho ở đậu.

Trước đây bà H có yêu cầu chuyển cơ quan điều tra, nhưng nay không yêu cầu nữa, đề nghị giải quyết theo qui định.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

-Ông Dương Văn K:

Vào 23/09/2020 thì bà có nhận chuyển nhượng giấy tay 01 phần đất thuộc thửa số 595 từ bà N1, diện tích ngang 15m x 80m = 1.200m², với giá chuyển nhượng là 380.000.000đ, bà đã giao đủ tiền cho bà N1 rồi, hiện tại thì bà đã làm nhà rồi, nhưng hiện trạng đo đạc đã thẩm định, định giá, việc chuyển nhượng các bên có làm giấy tay.

Qua yêu cầu khởi kiện của các đương sự thì bà không có ý kiến, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã nộp cho Tòa án.

- Phan Thị N2: Là vợ của ông K, thống nhất với lời trình bày của ông K, không bổ sung gì thêm.

- Bà Hồ Tuyết T1: Bà là cháu ruột của bà N1, vợ chồng bà có xây dựng 01 căn nhà trên phần đất hai bên đang tranh chấp tại thửa 595, nhà bà xây dựng năm 2016, bà làm nhà được sự cho phép của bà N1, P, N. Tôi hoàn toàn không biết được việc P thế chấp thửa đất số 595 này cho bà H. Bà N1 cho bà một phần đất ngang 5m x dài 80m = 400m², bà làm nhà trên phần đất đó, việc bà N1 cho này không làm giấy tờ gì cả.

Qua yêu cầu khởi kiện của các đương sự thì bà không có ý kiến, nếu được thì bà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất vợ chồng bà đang quản lý cho vợ chồng bà..

Ông Nguyễn Văn H1: Là chồng của bà T1, thống nhất với lời trình bày của bà T1.

- Bà Trương Thị Thúy N1: Bà là mẹ ruột của Huỳnh Minh P, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của người đại diện ủy quyền cho P và N.

Trước đây bà có viết “giấy mượn tiền” ngày 20/01/2019, ngày đó hai bên thỏa thuận gom lại gốc và lãi chung bà sẽ trả cho bà H thay các con bà là P, N3, nhưng sự việc không thành. “Giấy mượn tiền” ngày 20/01/2019 là do bà viết, bà tính lãi của 02 khoản vay của Thảo N3 và Minh P với số tiền vay gốc là 300.000.000đ, trong đó P vay của H là 100.000.000đ, Thảo N3 vay của H là 200.000.000đ, tổng cộng 300.000.000đ, tiền gốc, tính đến ngày 20/01/2019 lãi của hai khoản vay đó là: 145.621.994đ, nên bà cam kết đến ngày 25/01/2019 sẽ trả hai khoản vay đó tổng chung là: 445.621.994đ cho bà H gốc và lãi, nhưng không thành nên sự việc mới tới ngày nay.

Nay bà yêu cầu giải quyết vụ án giữa P, N với H với số tiền vay 100.000.000đ, có thể chấp thừa số 595 thôi. Còn số tiền vay 200.000.000đ, có thể chấp thừa 596 bà không yêu cầu, khi nào bà Huỳnh Thị Thảo N3 con gái bà về bà sẽ khởi kiện sau.

Tóm lại, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng do giả tạo, thì bà đồng ý.

-Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ, có đại diện ủy quyền là ông Lê Minh K1, có ý kiến trình bày tại văn bản ngày 01/10/2024 như sau:

Thửa số 595, diện tích 2034m² gồm đất ONT và Lúc, thuộc tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ, đất do bà Phạm Thị Bích H2 đứng tên trên sổ địa chính. đất được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý biến động chuyển nhượng ký ngày 16/02/2020 cho bà Phạm Thị Bích H.

Về nguồn gốc thửa đất số 595, trước là của bà Trương Thị Thúy N1 sử dụng trước năm 1993, sử dụng đến năm 1993, thì bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà Trương Thị Thúy N1 đứng tên, đến ngày 07/07/2017 bà N1 lập thủ tục xin điều chỉnh diện tích thành 2034m², đến ngày 21/7/2017 bà N1 lập thủ tục tặng cho lại cho Huỳnh Minh P và Huỳnh Minh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04184, ngày 09/8/2017, đến năm 2020 ông P lập thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Bích H và bà H được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/02/2020.

Nên việc cấp giấy đất qua các giai đoạn và hiện điều chỉnh biến động (ở trang C) cho bà Phạm Thị Bích H là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục theo quy định.

Người đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo qui định và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng, tại các nơi các cấp Tòa án.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh P, bà Nguyễn Lê Huỳnh N

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 396, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐCNQSDĐ, công chứng ngày 05/02/2018, tại văn phòng C, là vô hiệu.

Buộc nguyên đơn ông Huỳnh Minh P và bà Nguyễn Lê Huỳnh N, có trách nhiệm trả lại số tiền vay của bị đơn Phạm Thị Bích H, số tiền vay gốc và lãi, tổng cộng là: 236.950.000đ (hai trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng). Trong đó, nợ gốc là: 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), nợ lãi là: 136.950.000đ (một trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày 20/12/2024 nếu nguyên đơn chậm trả số tiền trên cho bị đơn, thì còn phải chịu lãi suất chậm trả trên số tiền nợ gốc, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, lãi suất được áp dụng theo qui định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Bích H, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 396, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐCNQSDĐ, công chứng ngày 05/02/2018, tại văn phòng C, buộc nguyên đơn ông Huỳnh Minh P, bà Nguyễn Lê Huỳnh N có trách nhiệm trả lại phần đất thuộc thửa số 595, tờ bản đồ 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy CS04184, cấp ngày 09/8/2017, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Phạm Thị Bích H, ngày 16/2/2020, vì không đủ cơ sở.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy CS04184, cấp ngày 09/8/2017, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Phạm Thị Bích H, ngày 16/2/2020, để xem xét cấp lại cho các đương sự theo nội dung bản án đã tuyên theo qui định của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn K và bà Phan Thị N2

Công nhận phần đất diện tích đo đạc thực tế là 1.207,8m², trong đó có 198,1m², đất ONT, còn lại 1009,7m², loại đất LUC, thuộc 01 phần của thửa số 595, tờ bản đồ số 8, đất do ông Huỳnh Minh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy CS 04184, cấp ngày 09/8/2017, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Phạm Thị Bích H, ngày 16/2/2020, cho ông ông Dương Văn K và bà Phan Thị N2. (Phần đất được công nhận ký tự (C) trong bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT, xác nhận ngày 24/5/2022 của Trung tâm K2, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Tòa án lập ngày 06/12/2021 và ngày 29/05/2023 và các bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT, xác nhận ngày 24/5/2022 và số 736/TTKTTNMT, xác nhận ngày 21/7/2023 của Trung tâm K2, nay là Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, để xác định phần đất tranh chấp, phần đất công nhận và để thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Bích H phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ bảo số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), bà Phạm Thị Bích H đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/016790, ngày 05/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ. Bà Phạm Thị Bích H không phải nộp thêm.

Ông Huỳnh Minh P, bà Nguyễn Lê Huỳnh N phải chịu án phí là: Phải chịu án phí 5% của phần bị buộc phải trả lại tiền vay cho bị đơn là 236.950.000đ x 5% = 11.847.000đ (mười một triệu, tám trăm bốn mươi bảy ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006496, ngày 0006496, ngày 11/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ. ông Huỳnh Minh P và bà Nguyễn Lê Huỳnh N phải nộp thêm số tiền còn thiếu là: 11.547.000đ (mười một triệu, năm trăm bốn mươi bảy ngàn đồng).

Ông Dương Văn K và bà Phan Thị N2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006833, ngày 10/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí bản trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 18.000.000đ (mười tám triệu đồng). Trong đó, phía bị đơn bà Phạm Thị Bích H nộp 8.000.000đ (tám triệu đồng); Nguyên đơn ông Huỳnh Minh P và bà Nguyễn Lê Huỳnh N nộp: 10.000.000đ. Lỗi là của bị đơn Phạm Thị Bích H nên bà Phạm Thị Bích H phải chịu. Tuy nhiên, nguyên đơn Huỳnh Minh P, bà Nguyễn Lê Huỳnh N tự nguyện chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) công nhận đã nộp và chi xong. Bà Phạm Thị Bích H phải chịu 8.000.000đ (tám triệu đồng), công nhận đã nộp và chi xong.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 31/12/2024, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Yêu cầu vợ chồng ông Dương Văn K và bà Phạm Thị N4 tháo dỡ căn nhà xây dựng trái phép trên thửa đất 595, tờ bản đồ số 08 để giao trả lại tài sản cho bị đơn quản lý sử dụng.

- Yêu cầu ông Dương Văn K và bà Phạm Thị N4 trả lại cho bị đơn phần đất tại thửa 595, tờ bản đồ số 08 với diện tích 1.207,8m² theo Bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 05/4/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, trong quan hệ chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn thì bị đơn đã thừa nhận tồn tại hai hợp đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nên vô hiệu. Quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Nguyên đơn chuyển nhượng bằng giấy tay cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Các bên đã nhận đủ tiền và giao đất nên đủ điều kiện công nhận. Từ đó cho thấy, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng

quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo nên vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù bằng giấy tay nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình nên đủ điều kiện công nhận. Bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án có sự nhầm lẫn trong việc tuyên đối tượng mà bị đơn phản tố, đề nghị sửa bản bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh (nay là Tòa án khu vực 4) đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận đã ký kết và thực hiện đồng thời hai hợp đồng gồm hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của hai hợp đồng tồn tại song song. Do vậy, Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo là đúng quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được lập bằng giấy tay, vi phạm hình thức hợp đồng. Thực tế, các bên chuyển nhượng đã giao đất. Bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, xây dựng công trình trên đất. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự và Án lệ số 55 thì hợp đồng này đủ điều kiện công nhận hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên cho thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ điều chỉnh lại cách tuyên đối với yêu cầu phản tố của bị đơn theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ. Từ đó, nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm thuộc về bị đơn theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh P và bà Nguyễn Lê Huỳnh N với bà Phạm Thị Bích H, được công chứng số 396, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐCNQSDĐ, công chứng ngày 05/02/2018, tại văn phòng C, là vô hiệu.

-Buộc ông Huỳnh Minh P và bà Nguyễn Lê Huỳnh N hoàn trả cho bà Phạm Thị Bích H số tiền 236.950.000 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng). Trong đó, nợ gốc là: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), nợ lãi là: 136.950.000 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày 20/12/2024, nếu nguyên đơn chậm trả số tiền trên cho bị đơn, thì nguyên đơn còn phải chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, lãi suất được áp dụng theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Bích H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Minh P và bà Nguyễn Lê Huỳnh N với bà Phạm Thị Bích H, được công chứng số 396, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐCNQSDĐ, công chứng ngày 05/02/2018, tại văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T2 và yêu cầu buộc ông Huỳnh Minh P, bà Nguyễn Lê Huỳnh N trả lại phần đất thuộc thửa số 595, tờ bản đồ 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy CS04184, cấp ngày 09/8/2017, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý biến động sang tên cho bà Phạm Thị Bích H ngày 16/2/2020.

3.Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn K và bà Phan Thị N2:

-Công nhận phần đất diện tích đo đạc thực tế là 1.207,8m², trong đó có 198,1m², đất ONT, còn lại 1.009,7m², loại đất LUC, thuộc 01 phần của thửa số 595, tờ bản đồ số 8, đất do ông Huỳnh Minh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy CS 04184, cấp ngày 09/8/2017, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Phạm Thị Bích H, ngày 16/2/2020, cho ông ông Dương Văn K và bà Phan Thị N2. (Phần đất được công nhận là vị trí (C) trong bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT, xác nhận ngày 24/5/2022 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố K2 (cũ).

Căn cứ vào biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 06/01/2022 và bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT, xác nhận ngày 24/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K2 (cũ), để xác định phần đất tranh chấp, phần đất công nhận và để thi hành.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy CS04184, cấp ngày 09/8/2017, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Phạm Thị Bích H, ngày 16/2/2020, để xem xét cấp lại cho các đương sự theo nội dung bản án đã tuyên theo qui định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Bà Phạm Thị Bích H phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2019/016790, ngày 05/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Cần Thơ) thành án phí, coi như bà H đã nộp xong.

-Ông Huỳnh Minh P, bà Nguyễn Lê Huỳnh N phải chịu 11.847.000 đồng (mười một triệu, tám trăm bốn mươi bảy ngàn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006496, ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Cần Thơ), ông Huỳnh Minh P và bà Nguyễn Lê Huỳnh N phải nộp thêm 11.547.000 đồng (mười một triệu, năm trăm bốn mươi bảy ngàn đồng).

-Ông Dương Văn K và bà Phan Thị N2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006833, ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Cần Thơ).

5. Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí bản trích đo địa chính: Ông Huỳnh Minh P, bà Nguyễn Lê Huỳnh N tự nguyện chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) công nhận đã nộp và chi xong. Bà Phạm Thị Bích H phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), công nhận đã nộp và chi xong.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Bích H phải chịu 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai thu tiền số 0003858, ngày 02/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – Cần Thơ) thành án phí, coi như bà H đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 4 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 4 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh

