

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **313/2025/DS-PT**

Ngày: 24- 7 - 2025

*V/v: “Tranh chấp liên quan
đến yêu cầu tuyên bố
HĐCNQSDĐ vô hiệu và giải
quyết hậu quả của hợp đồng
vô hiệu”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ); ngày 17 và 24 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 133/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc: *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”*. Do Bản án số 16/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 309/2024/QĐPT-DS ngày 15/11/2024, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Trần Thị P, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà Lê Nguyễn Thanh M, sinh năm: 1993; địa chỉ: A L, phường S, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị P:

- Ông Nguyễn Thanh L – Luật sư của Văn phòng L4 – Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: A L, phường S, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1962; địa chỉ: F đường A, khu phố I, phường T, TP .; (có mặt)

**Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố C, phường P, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố C, phường P, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

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

- Ông Võ Quang Q, sinh năm: 1964 (đã chết); địa chỉ: thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q: Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1928 (đã chết); bà Võ Thị Bích L2, sinh năm 1990; ông Võ Quang Đ, sinh năm 1996; ông Võ Quang T2, sinh năm 2000 và bà Trần Thị P, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: thôn B, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, bà L2, ông Đ, ông T2: Bà Lê Nguyễn Thanh M, sinh năm 1993; địa chỉ: A L, phường S, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1983 và bà Đỗ Thị Hồng T4, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Khu phố C, phường ., tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Ông Phạm Cao K, sinh năm: 1981; địa chỉ: khu phố C, phường P, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố C, phường P, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- Văn phòng C; địa chỉ: khu phố C, phường P, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh - B, tỉnh Đồng Nai; *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê K1 – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. (vắng mặt)

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13 tháng 7 năm 2021, tại các đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 17 tháng 7 năm 2021, ngày 21 tháng 7 năm 2021, ngày 07 tháng 12 năm 2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị P trình bày:

Vào năm 2019, bà Trần Thị P có vay của bà Nguyễn Thị Hồng D số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và ngày 22/10/2019 bà P vay của ông Nguyễn Văn L3 (con ruột bà D) số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Do

ông L3 và bà D là hai mẹ con ruột nên bà D đứng ra nói chuyện với bà P tổng toàn bộ số nợ 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Để đảm bảo rằng bà P sẽ trả tiền cho bà D nên đã đề nghị bà P, ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai (Quyền sử dụng đất mang tên Võ Quang Q) cho bà D để làm tin, khi nào bà P xoay được đủ một tỷ đồng để trả nợ thì bà D sẽ làm thủ tục sang lại diện tích đất trên cho bà P. Ngày 21/8/2020 vợ chồng bà P, ông Q cùng bà D đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Mặt khác để đảm bảo việc bà D giữ sổ đất trên để làm tin thì cùng ngày 21/8/2020 bà P có viết một giấy thỏa thuận về việc vay tiền và cầm sổ đỏ làm tin, 01 giấy thỏa thuận ngày 21/8/2020 của ông Q và giấy đề nghị ngày 21/8/2020 của bà D giao cho bà P giữ. Bà D có hứa khi nào bà P, ông Q trả đủ số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) cho bà D thì bà D cho chuộc sổ lại.

Đến ngày 21/10/2020 bà P, ông Q đến nhà bà D để trả 01 tỷ đồng và đề nghị bà D sang tên lại nhưng bà D1 nhiều lần tránh né, hứa hẹn, không thực hiện việc sang tên cho bà P, ông Q. Đến ngày 13/7/2021 bà P, ông Q phát hiện thửa đất số 218 đã chuyển nhượng cho người khác nên đã có đơn đề nghị ngăn chặn gửi đến Chi nhánh văn phòng đất đai huyện B và nộp đơn khởi kiện đối với bà D.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 tại Văn phòng C liên quan đến thửa đất số 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai giữa bà Trần Thị P, ông Võ Quang Q và bà Nguyễn Thị Hồng D vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Buộc bà D trả lại quyền sử dụng đất trên cho bà Trần Thị P và ông Võ Quang Q theo Giấy biên nhận do bà Nguyễn Thị Hồng D ghi ngày 21/8/2020.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng D và ông Nguyễn Thanh T3 được Văn phòng Nguyễn H công chứng số 6955 vào ngày 09/7/2021 vô hiệu.

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- + Buộc ông T3, bà T4 và bà D phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai cho bà P, ông Q.

- + Buộc ông Nguyễn Thanh T3, bà Đỗ Thị Hồng T4 liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại khoản hoa lợi, lợi tức từ cây trồng trong thời gian ông T3 được tạm giao khai thác theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cụ thể: giá trị mủ thu được 30.000.000 đồng/tháng (sau khi đã trừ đi chi phí nhân công thu hoạch) tính từ ngày 26/8/2021 (ngày ông T4, bà T3 tiếp nhận quyền sử dụng đất và cây trong theo yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp

tạm thời) cho đến khi hoàn trả đất và tài sản trên đất. đến ngày xét xử 10/7/2024 (35 tháng), mỗi năm sẽ có 06 tháng không tiến hành thu hoạch, do đó sản lượng thu hoạch được tính trong 18 tháng. Như vậy, số tiền bồi thường yêu cầu ông T3 phải thanh toán do đã khai thác và thu lợi là: $30.000.000 \times 18 \text{ tháng} = 540.000.000$ đồng (Năm trăm bốn triệu đồng).

Phía nguyên đơn đồng ý trả số tiền nợ gốc còn lại cho bà D là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và đồng ý trả lãi toàn bộ đối với số nợ 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo quy định pháp luật với mức lãi suất là 20%/năm. Tổng tiền lãi mà bà P phải trả tính đến ngày xét xử là 258.333.333 đồng. Từ sau khi xác nhận khoản nợ còn lại 1.000.000.000 đồng, bà P đã trả được 120.000.000 đồng tiền lãi thông qua 06 lần thanh toán.

Như vậy, số tiền lãi bà P còn phải trả là 138.333.333 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và lãi bà P còn phải trả là 1.138.333.333 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn - chị Lê Nguyễn Thanh M, trình bày:

Căn cứ vào giấy ghi nhận nợ bà Trần Thị P xác nhận tính đến ngày 21/5/2020 còn nợ bà D 03 khoản tiền, tổng 1.520.000.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào giấy biên nhận ngày 21/8/2020, mặt sau Giấy nhận nợ ngày 21/5/2020 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định tính đến ngày 21/8/2020 khoản nợ 1.520.000.000 đồng chỉ còn 1.000.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng có hai khoản vay 1.520.000.000 đồng (ngày 21/5/2020) và 1.000.000.000 đồng (ngày 21/8/2020) là không có căn cứ vì tính đến ngày 21/8/2020 hai bên đã kết sổ nợ chỉ còn 1.000.000.000 đồng, số tiền nợ tại giấy biên nhận ngày 21/5/2020 bà P đã thanh toán hết nhưng do bà D đang giữ (tại phiên tòa đại diện bị đơn trình bày là để ở kết sắt trong nhà) nên không đưa cho bà P để xé bỏ. Bà P đã thỏa thuận sang tên quyền sử dụng đất thửa 218 cho bà D để bà D vay Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh Đ1 – P2 để thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng của bà P. Tuy nhiên, bà D chỉ xác lập khoản vay 500 triệu đồng. Do đó, bà P phải thực hiện nghĩa vụ trả lãi và gốc đối với khoản vay này tại Ngân hàng (vì thực tế bà D chỉ đứng vay để thu hồi khoản nợ của bà P) và đồng thời phải trả lãi đối với số tiền 500.000.000 đồng theo lãi thỏa thuận.

Dựa trên sự thỏa thuận của các bên, ngày 21/8/2020 vợ chồng bà P đã thực hiện sang tên cho bà D thửa đất số 281 nhưng các bên không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hay bàn giao đất trên thực tế, sau thời điểm chuyển nhượng hàng tháng bà P vẫn thực hiện việc trả lãi và nợ gốc đối với khoản vay 1.000.000.000 đồng cho bà D thông qua bà Võ Thị Huỳnh N (Như trái cây). Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/8/2020 giữa bà P, ông Q với bà D là hợp đồng giả cách nhằm che dấu thỏa thuận thanh toán khoản vay 01 tỷ đồng.

Ngày 09/7/2021, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 281 cho ông Nguyễn Thanh T3, bà Đỗ Thị Hồng T4. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, bà D biết đất có tranh chấp, bà P có yêu cầu giao lại đất nhưng có hành vi gian dối cùng ông T3 và bà T4 xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm tẩu tán

tài sản, trốn tránh việc trả lại tài sản cho bà P. Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông T3, bà T4 tại thời điểm chuyển nhượng đã biết thửa đất 281 đang có tranh chấp vì thửa đất đang được bà P quản lý, khai thác và liên tục đóng các biên cảnh báo “đất có tranh chấp” nhưng ông T3, bà T4 vẫn xác lập giao dịch với bà D. Trên thực tế, tại thời điểm chuyển nhượng bà D không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng nên các bên không có sự bàn giao đất, ông T3 không tiếp nhận thửa đất từ bà D nên việc chuyển nhượng của ông T3, bà T4 là không ngay tình.

Do đó, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bổ sung các vấn đề sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 002772/CL đã được chỉnh lý biến động trang 3 số 978/CN với nội dung “ngày 25/8/2020 chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho bà Nguyễn Thị Hồng D”.

- Hủy toàn bộ hồ sơ đăng ký biến động mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia M1 thụ lý đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/8/2020 (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý biến động đất đai trang 3 giấy chứng nhận ngày 25/8/2020) theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Thanh T3, bà Đỗ Thị Hồng T4 với bà Nguyễn Thị Hồng D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị P: Ông Nguyễn Thanh L – Luật sư của Văn phòng L4 – Đoàn Luật sư thành phố H thống nhất với lời trình bày của đại diện của nguyên đơn.

** Trong biên bản lấy lời khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng D, đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn L1 trình bày:*

Ngày 21/5/2020 ông Võ Quang Q và bà Trần Thị P có nợ bà D số tiền: 1.520.000.000đ (Một tỷ năm trăm hai mươi triệu). Sau đó, một thời gian ông Q, bà P có mượn của bà D thêm nhiều lần, tính đến ngày 21/8/2020 ông Q bà P có nợ bà D thêm tổng số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Sáng ngày 21/8/2020 hai bên cùng nhau thỏa thuận thống nhất ông Q, bà P đưa cho bà D 01 quyền sử dụng đất của thửa đất số 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai, nhằm mục đích đảm bảo khoản nợ 01 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến trưa cùng ngày (21/8/2020) ông Q, bà P đổi ý vì không có khả năng thanh toán số tiền 1.520.000.000đ và số tiền 1.000.000.000đ nên ông Q, bà P đồng ý trả nợ bằng cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà D để cân trừ tổng số nợ này. Tại thời điểm đó, giá trị Quyền sử dụng đất này ước tính khoảng 2.000.000.000đ nhưng vì ông Q bà P không có khả năng trả nợ và cũng không còn tài sản nào khác nên bà P đồng ý cân trừ ngang số tiền ông Q bà P đang nợ bà D và hai bên không còn nợ nần gì nhau, bà D còn hỗ trợ thêm cho bà P số tiền 100.000.000 đồng tiền phí chuyển nhượng. Vào ngày 21/8/2020 các bên tiến hành thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

tại Văn phòng C2 Đến ngày 25/8/2020 bà D đã đăng ký biến động thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà của D theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. Sau khi nhận chuyển nhượng bà D vẫn quản lý toàn bộ tài sản này nhưng do có mối quan hệ thân tình và ông Q bà P đang gặp khó khăn về kinh tế, không có nguồn thu nhập nào khác để trang trải cuộc sống nên bà D mới cho bà P tiếp tục cạo, thu mủ cao su trên thửa đất để ăn chia hàng tháng, mỗi tháng bà P phải đưa cho bà D một khoản tiền thu hoa lợi từ vườn cây cao su.

Vào ngày 09/7/2021 bà P có nhu cầu sử dụng nguồn vốn nên có chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Thanh T3 và bà Đỗ Thị Hồng T4 với giá 2.000.000.000đ. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Ông T3, bà T4 đã giao đủ tiền, ông T3 đã thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, đã nộp thuế, lệ phí đầy đủ nhưng chưa thể sang tên vì bà P khởi kiện.

Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 22 tháng 8 năm 2021 và lời khai trong quá trình giải vụ án cũng như tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3, bà Đỗ Thị Hồng T4 và người đại diện của ông T3 là ông Phạm Cao K trình bày:*

Ngày 09/7/2021 ông T3, bà T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai từ bà Nguyễn Thị Hồng D. Hợp đồng đã được công chứng số 6988 tại Văn phòng C2 Sau khi công chứng, ông T3, bà T4 đã giao hết tiền cho bà D và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D. Ông T3 đã liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B để nộp hồ sơ sang tên theo quy định. Ông T3, bà T4 nộp thuế chuyển nhượng thì bà P có đơn đề nghị ngăn chặn và khởi kiện ở Tòa nên chưa thực hiện thủ tục sang tên cho ông bà.

Ông T3 chỉ biết bà D là người đứng tên trong giấy chứng nhận và là người sử dụng đất hợp pháp, ông T3 nhận chuyển nhượng với bà D là đúng quy định, ngay tình. Do vậy ông T3, bà T4 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2021, được Văn phòng C giữ giữa ông Nguyễn Thanh T3, bà Đỗ Thị Hồng T4 với bà Nguyễn Thị Hồng D là hợp pháp. Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai là của ông T3, bà T4.

** Tại bản tự khai ngày 27 tháng 7 năm 2023 cũng như tại phiên tòa những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Quang Q là chị Võ Thị Bích L2, anh Võ Quang T2, anh Võ Quang Đ do chị Lê Nguyễn Thanh M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Quyền sử dụng đất trong vụ án này là tài sản chung của ông Q, bà P, trong

quá trình kinh doanh đã có thể chấp để vay tiền của bà D, mặc dù bà D thỏa thuận rằng khi nào gia đình bà P trả khoản vay thì sẽ chuyển lại quyền sử dụng đất này cho bà P, tuy nhiên bà D lại chuyển nhượng cho người khác là vi phạm thỏa thuận ban đầu. Nay bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P, ông Q với bà D là có cơ sở, đề nghị Tòa án chấp nhận.

Đồng thời, hiện nay ông T3, bà T4 đang quản lý, sử dụng và khai thác mỏ cao su trên thửa đất đang tranh chấp kể từ ngày 26/8/2021 điều này đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị P.

** Tại Văn bản số 44 ngày 13 tháng 3 năm 2023 cũng như tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng đối với hai hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trần Thị P, ông Võ Quang Q với bà Nguyễn Thị Hồng D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T3, bà Đỗ Thị Hồng T4 với bà Nguyễn Thị Hồng D đã thực hiện đúng quy trình công chứng và đúng theo quy định pháp luật, cụ thể:

Thứ nhất về chủ thể: Chủ thể tham gia giao dịch là đúng, đủ theo quy định của pháp luật và đã ký, điểm chỉ trước mặt công chứng viên tại thời điểm công chứng hợp đồng.

Thứ hai về đối tượng của hợp đồng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản chính do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp, công chứng viên đã đối chiếu bản chính tại thời điểm công chứng.

Thứ ba về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại thời điểm công chứng hai hợp đồng chuyển nhượng trên thì bên bán có cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, thửa đất còn thời hạn sử dụng đến năm 2047.

Thứ 4: tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đã cam kết việc giao kết hợp đồng là do hai bên tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc.

Từ những ý trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở về việc yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng được công chứng nêu trên vô hiệu.

** Tại Văn bản số 356 ngày 30 tháng 8 năm 2022 và văn bản số 349/CNVPĐKĐĐ ngày 21/5/2024 cũng như tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B do ông Lê K1 đại diện trình bày:*

Tháng 8/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Quang Q, bà Trần Thị P với bà Nguyễn Thị Hồng D và đã thụ lý hồ sơ. Sau khi bà D thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh đã tiến hành chỉnh lý trang 3 Giấy chứng nhận số 978/CN ngày 25/8/2020: “Chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho bà

Nguyễn Thị Hồng D...”. Việc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định theo khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và theo mục 32 phụ lục Quyết định số 1632/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của UBND tỉnh Đ.

Ngày 09 tháng 7 năm 2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có nhận được hồ sơ chuyển nhượng từ Bộ phận một cửa giữa ông Nguyễn Thanh T3, bà Đỗ Thị Hồng T4 với bà Nguyễn Thị Hồng D đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/8/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý biến động đất đai trang 3 giấy chứng nhận ngày 25/8/2020.

Ngày 13/7/2021, Chi nhánh văn phòng Đ có nhận được đơn của ông Võ Quang Q, bà Trần Thị P về việc đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngăn chặn việc thế chấp, chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Chi nhánh đã ban hành công văn số 183/CN.VPĐKĐĐ-ĐK&CG ngày 14/7/2021 về việc đề nghị cung cấp thông tin và căn cứ ngăn chặn. Sau 05 ngày kể từ khi ban hành công văn Chi nhánh không nhận được thông tin và căn cứ việc ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền đối với quyền sử dụng đất của bà D. Do vậy, ngày 19/7/2021 Chi nhánh đã thực hiện chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính đến Chi cục thuế khu vực P - B - P. Ngày 20/7/2021, Chi cục thuế đã phát hành thông báo thuế, cùng ngày ông T3 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và nộp lại giấy nộp tiền tại bộ phận một cửa.

Ngày 21/7/2021 bà P có đơn đề nghị sao lục hai bộ hồ sơ tại bộ phận một cửa đề nghị cung cấp thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Quang Q và hồ sơ cấp giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị Hồng D theo Thông báo số 03/TB-TA ngày 20/7/2021. Để thực hiện việc biến động đúng quy định, ngày 22/7/2021 Chi nhánh đã ban hành Công văn số 189 CN.VPĐKĐĐ gửi đến Tòa án nhân dân thị xã Phước Long và các bên liên quan, đồng thời gửi Công văn số 191 CN.VPĐKĐĐ-ĐK-HCTH, cùng ngày Chi nhánh nhận được văn bản phản hồi của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long và ngày 23/7/2021 Chi nhánh nhận được Công văn số 739/VPĐKĐĐ-ĐK&CG của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Căn cứ khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT của bộ T6 ngày 29/9/2017, Chi nhánh đã từ chối hồ sơ chuyển nhượng giữa ông T3, bà T4 với bà D và chuyển trả toàn bộ hồ sơ chưa ký duyệt biến động quyền sử dụng đất về bộ phận một cửa của UBND huyện B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L3 trình bày:

Ông L3 là con ruột của bà D. Trước đây, ông L3 có cho bà P vay số tiền 600.000.000 đồng. Việc vay tiền giữa bà P với ông L3 không có sự tham gia của bà D nên hoàn toàn không có việc bà D thỏa thuận số tiền 01 tỷ đồng với bà P trong đó có 600.000.000 đồng của ông L3. Ông L3 không liên quan đến việc

giao dịch chuyển nhượng giữa bà P, bà D.

Giấy nợ gốc ông L3 vẫn đang lưu giữ, bà P vẫn chưa trả số nợ này. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 9 năm 2023 người làm chứng chị Võ Thị Huỳnh N trình bày:

Bà Trần Thị P có nhờ chị đưa tiền cho bà D, do thời gian đã lâu nên chị không nhớ rõ thời gian. Mỗi lần bà P nhờ thì bà P bỏ tiền vào bịch nylon nên chị N không biết rõ số tiền cụ thể bao nhiêu. Bà P chỉ nhờ chị đưa tiền cho bà D nên chị không biết đây là tiền gì, chị cũng không rõ giao dịch giữa bà P và bà D như thế nào.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 9 năm 2023 người làm chứng chị Hoàng Thị Minh H1 trình bày:*

Vào năm 2020 bà P có thuê chị để ghi chép sản lượng thu mua mủ cao su của những người đem mủ tới bán cho bà P. Khi người bán đem mủ cân lên được bao nhiêu thì tôi ghi tên của người bán và số ký mủ + số độ x giá tiền và thành tiền vào sổ.

Sổ ghi chép mà bà P cung cấp bìa ngoài ghi “Nhà” “2020” phần lớn là do chị ghi chép, có trang người khác ghi dùm do chị nghỉ do thời gian đã lâu nên chị không nhớ rõ là trang nào và ai ghi dùm. Trong sổ ghi chép này dòng chữ được bôi dạ quang màu xanh đề tên “Trung nhà..” là do bà P bảo chị ghi vào sau khi cân sản lượng mủ để sau này bà P xem sản lượng mủ và tính công cạo. Chị không biết sản lượng mủ này có phải vườn cao su của bà P mà hiện nay đang tranh chấp hay không, bà P bảo chị ghi thì chị ghi chứ không biết cụ thể là ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh Đồng Nai) quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P, về việc:

- Tuyên Hợ đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 số công chứng 6644, quyền số 03-2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Trần Thị P, ông Võ Quang Q và bà Nguyễn Thị Hồng D vô hiệu và không chấp nhận đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bà Nguyễn Thị Hồng D trả lại quyền sử dụng đất trên cho bà Trần Thị P và ông Võ Quang Q theo Giấy biên nhận do bà Nguyễn Thị Hồng D ghi ngày 21/8/2020.

- Tuyên Hợ đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2021 số công chứng 6988, quyền số 03-2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Hồng D và ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị Hồng T5 vô hiệu.

Không chấp nhận đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Về việc buộc ông T3, bà T5 và bà D phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai cho bà P, ông Q và không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Thanh T3, bà Đỗ Thị Hồng T4 liên đới chịu trách nhiệm bồi thường khoản hoa lợi, lợi tức từ cây trồng tính đến ngày xét xử là 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị Hồng T5.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng D và ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị Hồng T5 được Văn phòng C vào ngày 09/7/2021 có hiệu lực.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị Hồng T5 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38374,0 m² tọa lạc tại Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/7/2024, nguyên đơn bà Trần Thị P có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh Đồng Nai)

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị P. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị P làm trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị P, HĐXX xét thấy:

Trên cơ sở tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự cho thấy giữa bà Trần Thị P, ông Võ Quang Q và bà Nguyễn Thị Hồng D có quan hệ vay mượn tiền nhau; sau đó các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 281 diện tích 38.374m².

Bà P trình bày bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà D mục đích chỉ làm tin để đảm bảo khoản tiền bà vay bà D 1.000.000.000 (Một tỷ đồng) chứ không phải 2.520.000.000 đồng. Cụ thể, Bà P cho rằng khoản vay 1.520.000.000 đồng bà đã trả cho bà D. Tại biên bản hòa giải (BL 315) thừa nhận có nợ số tiền 1.520.000.000 đồng nhưng đã thanh toán hết số tiền này rồi nhưng chưa xé giấy, vì giấy này bà D giữ, còn lại 1.000.000.000 đồng chưa trả nên làm thủ tục chuyển nhượng đất để bà D để làm tin vay tiền mà thôi.

Bà D trình bày bà P có vay của vợ chồng bà 02 khoản gồm ngày 21/05/2020 số tiền 1.520.000.000 đồng và ngày 21/8/2021 số tiền 1.000.000.000 đồng và cung cấp giấy vay ngày 21/05/2020 số tiền 1.520.000.000 đồng và thừa nhận giấy biên nhận bà P cung cấp số tiền 1.000.000.000 đồng. Bà D cho rằng bà P nợ bà tổng số tiền đến ngày 21/8/2020 là 2.520.000.000 đồng. Do bà P không có tiền trả cho bà D nên đã đồng ý chuyển nhượng đất để cản trừ nợ.

Xét thấy cả hai giấy thể hiện bà P có vay tiền của bà D đều là bản chính, được các bên thừa nhận không yêu cầu giám định cho thấy giữa bà P và bà D có thực hiện 02 hợp đồng vay sau đó các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà D cho rằng phía nguyên đơn bà P ngày 21/5/2020 có nợ bà D số tiền: 1.520.000.000đ. Sau đó, một thời gian ông Q, bà P có mượn của bà D thêm nhiều lần, tính đến ngày 21/8/2020 ông Q bà P có nợ bà D thêm tổng số tiền là 1.000.000.000đ. Bà D cho rằng bà P nợ bà tổng số tiền đến ngày 21/8/2020 là 2.520.000.000 đồng, tuy nhiên còn nhiều mâu thuẫn mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được. Cụ thể:

Xét mặt thứ hai của tờ giấy vay tiền 1.520.000.000đ (BL 304) ngày 21/5/2020, chữ viết do bà D viết có thể hiện các giao dịch giao nhận tiền với nhau nhiều lần (như bà P có đưa 230.000.000 đồng cụ thể các ngày (13/6/2020 số tiền 50.000.000 đồng, ngày 28/6/2020 số tiền 50.000.000 đồng, ngày 11/7/2020 số tiền 80.000.000 đồng, ngày 28/7/2020 số tiền 30.000.000 đồng, ngày 16/8/2020 số tiền 20.000.000 đồng) các khoản này trước ngày 21/8/2020) Theo Bà P trình bày thì đây là các giao dịch mà bà đã trả tiền lãi cho bà P của

các khoản vay(tiền lãi ngân hàng và tiền lãi vay số tiền 600.000.000 đồng của L3 con bà D) do chính bà D ghi lại sau khi đã lập hợp đồng chuyển nhượng 21/8/2020 cho bà D. Thực tế bà không có chuyển nhượng đất cho bà D mà chỉ làm tin, vay tiền, nên bà vẫn là người quản lý khai thác mỏ cao su. Theo bà D trình bày thì mặt sau của tờ giấy vay tiền 1.520.000.000đ (BL 304) n gày 21/5/2020, chữ viết do bà D viết nhưng không liên quan gì tới vụ án. Đại diện của bà D giải thích rằng sau ngày 21/8/2020 hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 281, tờ bản đồ số 4, diện tích 38.374,0 m2, tọa lạc tại Thôn B, Xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước thì cả hai không có nghĩa vụ gì với nhau nữa. Sau đó bà D cho P thu hoạch mỏ và chia lợi nhuận nên tại mặt sau của giấy vay nợ (BL304) ngày 21/5/2020 thì bà P trả 07 lần với số tiền 120.000.000 đồng đến tháng 01/2021. Về chủ thể của các giao dịch ghi ở mặt hai của giấy vay tiền 1.520.000.000đ (BL 304) ngày 21/5/2020 các bên cũng có giải thích khác nhau như: từ “*đóng lãi NH*” bà P giải thích là tiền trả Ngân hàng, phía đại diện bà D giải thích là “*Đóng lãi cho Ngọc H2*” và từ “*P1 đưa*” bà P giải thích là “*P trả tiền lãi*”, phía đại diện bà D giải thích là “*Bé P1 đưa*”. Tòa yêu cầu đại diện bà D cung cấp thông tin nhân thân của người có trên là Ngọc H2 và Bé P1 nhưng chưa cung cấp được. Vì vậy, cần lấy lời khai và xác minh làm rõ thêm đối với người có tên Ngọc H2 và người có tên là “bé P1” như đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày.

Từ phân tích trên xét thấy cần phải thu thập thêm chứng cứ, đối chất làm rõ nội dung vụ án và để đảm bảo quyền lợi ích của đương sự mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án khu vực 11 để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị P không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là có căn cứ, được chấp nhận.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T tại phiên tòa là có căn cứ, được chấp nhận.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh L tại phiên tòa là phù hợp một phần với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận một phần

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị P;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh Đồng Nai); giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 11 – tỉnh Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị P không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 – tỉnh Đồng Nai) hoàn trả cho bà P số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng bà P đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003199 ngày 23/7/2024.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 11 – tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Thanh Thảo