

Bản án số: 20/2025/DS-PT.

Ngày 15 - 01 - 2025.

V/v “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Lạc.

Bà Phạm Thị Hồng Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên
tòa:** Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 15 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án
nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
306/2024/TLPT - DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc: “tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm
2024 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 351/2024/QĐ -
PT ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thủy T, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thủy T là: Anh
Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2022,

có mặt)

Địa chỉ: Số B, đường P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:*

1. Chị Lương Thoại A, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lương Thoại A là: Anh Lê Văn V, sinh năm 1972 (theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2024, có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Anh Lê Minh T1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Anh Mai Đạt N, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Đặng Thị Thu V1, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ chỗ ở hiện nay: Số B, đường T, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Thu V1 là: Ông Lâm Văn H, sinh năm 1962 (theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2022, có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B Đặng Thị Thu V1 là: Luật sư Hà Văn V2 – Văn phòng L – Đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

3. Anh Trần Quốc V3 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số H, đường T, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ chỗ ở hiện nay: Số F, đường T, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

5. Chị Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường P, phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Người làm chứng:

1. Chị Trần Thị Hồng P1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số B, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Chị Phạm Thị Bích T2, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3. Ông Trương Thanh H1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số A, khóm A, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

4. Anh Đỗ Thanh B1, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số F, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Quyết Q trình bày:*

Bà Trần Thị Thủy T là chủ sử dụng thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, diện tích 4.227,7m², loại đất trồng cây lâu năm, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 368236, ngày 04/11/2020 cho hộ gia đình bà Trần Thị Thủy T, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Do có nhu cầu chuyển nhượng đất để lấy tiền trị bệnh nên bà T có tách thửa đất số 480 thành 03 chiết thửa, trong đó có thửa 485, diện tích 517,8m², loại đất trồng cây lâu năm; thửa số 486, diện tích 669,1m², loại đất trồng cây lâu năm và phần còn lại của thửa 480. Bà T có quen biết với ông H1 là cha của chị Lương Thoại A. Bà T nói có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông H1 có giới thiệu con gái là Lương Thoại A làm nghề mua bán đất cho bà T. Sau khi trao đổi thì ngày 20/9/2021 chị A với bà T làm tờ thỏa thuận để chuyển nhượng đất, theo đó bà T chuyển nhượng cho chị A 02 thửa đất 485 và thửa số 486 với giá chuyển nhượng là 1.800.000đ/m², tổng giá trị là 2.233.620.000 đồng. Thời gian thanh toán được ấn định như sau:

Lần 1 trong vòng 10 ngày (từ ngày 20/9/2021 đến ngày 30/9/2021) chị Thoại A sẽ thanh toán 400.000.000 đồng cho bà T.

Lần 2 từ ngày 30/9/2021 đến ngày 30/11/2021 chị Thoại A sẽ thanh toán 600.000.000 đồng cho bà T.

Số tiền còn lại hơn 1.200.000.000 đồng bà T cho nợ lại trong vòng 02 năm (được quy đổi ra vàng SJC và thanh toán 01 lần đúng hạn).

Do tin tưởng chị Thoại A nên bà T ký 02 hợp đồng chuyển nhượng, 01 hợp đồng cho Lương Thoại A, 01 hợp đồng cho anh Lê Minh T1 nhưng bà T không biết anh T1 là ai, anh T1 cũng hoàn toàn không thỏa thuận hay trả tiền mua bán đất cho bà T, thậm chí bà T cũng không biết là có ký hợp đồng với anh T1. Khi bà T ký hợp đồng chuyển nhượng thì chưa có chữ ký, dấu lặn tay của con bà T là anh Mai Đạt N. Sau khi ký xong thì chị Thoại A có hứa hẹn sẽ trả tiền cho bà T sau khi chuyển nhượng lại được đất. Do đợi quá lâu mà không thấy chị Thoại A trả tiền nên bà T có liên lạc với gia đình chị Thoại A, lần cuối cùng chị Thoại A hẹn trả tiền là ngày 15/12/2021, nếu không trả được tiền sẽ chuyển nhượng lại thửa đất cho bà T như cũ, sau ngày 15/12/2021 thì bà T không còn liên lạc được với chị Thoại A và gia đình nữa. Phần đất tranh chấp hiện do bà T đang quản lý, sử dụng, chị

Thoại A và anh T1 không quản lý, sử dụng thửa đất này. Nay bà Trần Thị Thủy T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thủy T, anh Mai Đạt N với bên nhận chuyển nhượng là chị Lương Thoại A đối với thửa đất số 486, tờ bản đồ số 32, diện tích 669,1m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long được công chứng số 1656, quyền số 01/2021 tại Văn phòng C.

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thủy T, anh Mai Đạt N với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Minh T1 đối với thửa đất số 485, tờ bản đồ số 32, diện tích 517,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Lon, được công chứng số 1655, quyền số 01/2021 tại Văn phòng C.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu do chị Thoại A, anh T1 chưa thanh toán tiền cho bà T, bà T chưa giao đất cho chị Thoại A và anh T1 nên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu các hợp đồng nêu trên.

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2021 giữa bên chuyển nhượng là chị Lương Thoại A, anh Trần Quốc V3 với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị Thu V1 đối với thửa đất số 486, tờ bản đồ số 32, diện tích 669,1m², loại đất trồng cây lâu năm, được công chứng số 4617, quyền số 01/2021 tại Văn phòng C1.

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Minh T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị Thu V1 đối với thửa đất số 485, tờ bản đồ số 32, diện tích 517,8m², loại đất trồng cây lâu năm, được công chứng số 4618, quyền số 01/2021 tại Văn phòng C1.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Bà Trần Thị Thủy T không yêu cầu Tòa án giải quyết mà do giữa chị Lương Thoại A, anh Lê Minh T1 với bà Đặng Thị Thu V1 tự giải quyết với nhau.

- Bị đơn chị Lương Thoại A, anh Lê Minh T1; Người có quyền lợi và

nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc V3 đã được Tòa án niêm yết, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do trong suốt quá trình Tòa án tiến hành tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu V1 có ông Lâm Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà V1 hiện là chủ sử dụng 02 thửa đất số 485, tờ bản đồ số 32, diện tích 517,8m², loại đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 486, tờ bản đồ số 32, diện tích 669,1m², loại đất trồng cây lâu năm, các thửa đất trên đều tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Trước khi bà V1 chuyển nhượng thửa đất số 486 của chị Lương Thoại A và thửa đất số 485 của anh Lê Minh T1 thì vợ chồng bà V1 và ông Nguyễn Minh N1 đã đi xem đất và tìm hiểu là đất không có ai tranh chấp và cũng không thấy bà T quản lý, sử dụng như lời nguyên đơn trình bày. Bà V1 nhận chuyển nhượng đất của chị Thoại A thửa 485 và 486 với giá là 1.900.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V1 và bà Thoại A các thửa đất số 485, 486 đã được xác lập theo mẫu Nhà nước quy định, bà V1 đã trả tiền cho chị Thoại A và anh T1 theo đúng thỏa thuận và đã nhận đất theo đúng hiện trạng có hàng rào xác định ranh giới, mốc giới. Bà V1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên cùng ngày 19/10/2021. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V1 và chị Thoại A đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày bà V1 đăng ký quyền sử dụng đất.

Sau đó bà V1 và ông N1 đã ký Hợp đồng đặt cọc với chị Nguyễn Thị Hồng P thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 485 và 486 cho chị P với giá 2.300.000.000 đồng. Bà V1 và ông N1 đã nhận số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng nhưng do bà T khởi kiện nên bà V1 không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P được. Trường hợp nếu chị P có yêu cầu bồi thường thiệt hại thì mọi hậu quả bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V1 với chị Thoại A, giữa bà V1 với anh T1 thì bà V1 không đồng ý. Lý do đất này bà V1 chuyển nhượng là hợp pháp như đã trình bày nêu trên.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2023 người có quyền lợi và

nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng P trình bày: Qua quen biết nên chị P có chuyển nhượng 02 thửa đất số 485, 486 của bà Đặng Thị Thu V1 với giá 2.300.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, chị P đã giao cho bà V1 số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng. Do các thửa đất đang tranh chấp nên các bên không thể chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận. Chị P và bà V1 đã tự thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng và số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất nên chị P xác định chị không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 100, 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326, 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. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2021 giữa bà Trần Thị Thủy T, anh Mai Đạt N với chị Lương Thoại A thửa đất số 486, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế là 669,1m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2021 giữa bà Trần Thị Thủy T, anh Mai Đạt N với anh Lê Minh T1 thửa đất số 485, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế là 517,8m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lương Thoại A, anh Trần Quốc V3 với bà Đặng Thị Thu V1 thửa đất số 486, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế là 669,1m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2021 giữa anh Lê Minh T1 với bà Đặng Thị Thu V1 thửa đất số 485, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế là 517,8m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận phần diện tích đất tại thửa đất số 485, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế là 517,8m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho bà Trần Thị Thủy T được quyền sở hữu và đứng tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận phần diện tích đất tại thửa đất số 486, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế là 669,1m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho bà Trần Thị Thủy T được quyền sở hữu và đứng tên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

(kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Vĩnh Long).

Bà Trần Thị Thủy T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo các của đương sự.

Ngày 17/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu V1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 486, tờ bản đồ số 32, diện tích 669,1m², loại đất trồng cây lâu năm giữa chị Lương Thoại A, anh Trần Quốc V3 với bà Đặng Thị Thu V1 ngày 06/10/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 485, tờ bản đồ số 32, diện tích 517,8m², loại đất trồng cây lâu năm giữa anh Lê Minh T1 với bà Đặng Thị Thu V1 ngày 06/10/2021 là ngay tình. Công nhận quyền sử dụng đất thửa 485 và 486 cho bà V1 được quyền sử dụng.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu V1 và ông Lâm Văn H đại diện hợp pháp cho bà V1 vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị Thu V1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà V1 sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ. Buộc bà T phải có nghĩa vụ dời chuổi, dừ đi nơi khác để giao trả lại đất cho bà V1.

Bị đơn bà Trần Thị Thủy T và anh Nguyễn Quyết Q đại diện hợp pháp cho bà Tiên đề N2 Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà V1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Văn V đại diện hợp pháp cho chị Lương Thoại A đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà V1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh N1 đồng ý với kháng cáo của vợ là bà Đặng Thị Thu V1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà V1 sửa Bản án sơ thẩm. Buộc bà T phải có nghĩa vụ dời chuổi, dừ đi nơi khác để giao trả lại đất cho bà V1.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự và Luật sư có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Long Hồ thụ lý giải quyết lại theo thẩm quyền.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Thu V1 là người có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục*: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Thu V1 đúng về hình thức, nội dung, còn trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung*:

[1] Bà T có thửa đất 480 diện tích 4.227,7m² được sở T cấp giấy CNQSD đất vào ngày 04/11/2020 cho hộ bà Trần Thị Thủy T. Tháng 9/2021 bà T thỏa thuận tách thửa 480 ra thêm 02 thửa mới là thửa 485 diện tích 517,8m² và thửa 486 diện tích 669,1m² để chuyển nhượng cho chị Thoại A với giá mỗi 1m² là 1.800.000đ. Trước khi ký hợp đồng bằng văn bản hai bên làm giấy tay thỏa thuận: Lần 1 chị Thoại A thanh toán cho bà T trong 10 ngày từ ngày 20/9/2021 đến ngày 30/9/2021 số tiền 400.000.000đ. Lần 2 từ ngày 30/9/2021 đến ngày 30/11/2021 số tiền 600.000.000đ. Số tiền còn lại bà T cho chị Thoại A nợ trong 02 năm được quy ra vàng SJC và sẽ thanh toán một lần đúng hạn.

Cùng ngày 20/9/2021 chị Thoại A đi cùng anh Lê Minh T1 đến Văn phòng C yêu cầu bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tách thửa 480 là thửa 485 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T1, tách thửa 480 là thửa 486 ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Thoại A. Khi ký hợp đồng không có mặt con bà T là anh Mai Đạt N, nhưng tại hợp đồng chị Thoại A ký tên và ghi rõ họ tên của anh Đạt N. Mặc dù, không có mặt và anh Đạt N không có ký tên vào hợp đồng nhưng công chứng viên vẫn chứng nhận.

Về nghĩa vụ thanh toán chị Thoại A cam kết miệng với bà T, chị Thoại A là người trả tiền cho bà T theo thỏa thuận bằng giấy tay. Thực hiện hợp đồng bà T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Thoại A làm thủ tục tách thửa để bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thửa 480 còn lại. Anh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 485. Chị Thoại A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 486. Đến hạn nợ theo thỏa thuận chị Thoại A không trả tiền cho bà T nên phát sinh tranh chấp. Bà T yêu cầu cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh V làm việc với chị Thoại A. Chị Thoại A thừa nhận có nhận chuyển nhượng đất của bà T nhưng chưa trả tiền và chưa nhận đất.

Theo chị Thoại A trình bày: Do cần tiền nên ngày 06/01/2021 chị Thoại A mang hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 485 mang tên anh T1 và thửa 486 mang tên chị Thoại A thế chấp cho bà Đặng Thị Thu V1 để vay 1.000.000.000đ với lãi suất 4%/tháng, khi vay trả trước 01 tháng lãi 40.000.000đ và trả tiền cho người môi giới 40.000.000đ, chỉ thực nhận 920.000.000đ, hai bên không có làm hợp đồng vay tiền. Nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng nhận vào ngày 06/10/2021 giá chuyển nhượng thửa đất 485 là 95.000.000đ và giá chuyển nhượng thửa đất 486 là 125.000.000đ. Chị Giang Thị Hồng N3 vợ anh Lê Minh T1 có ủy quyền cho anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn anh Trần Quốc V3 chồng chị Thoại A có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo bà V1 trình bày: Bà V1 nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 485 và 486 của chị Thoại A với giá 1.900.000.000đ. Ngay khi ký hợp đồng bà V1 có trả cho chị Thoại A 1.000.000.000đ không có làm biên nhận. Còn lại 900.000.000đ bà V1 giao cho chị Phạm Thị Bích T2 500.000.000đ để trả cho chị Thoại A theo yêu cầu của chị Thoại A không làm biên nhận. Còn lại 400.000.000đ chị Thoại A đến Trung tâm giám định pháp y tỉnh V nhận 02 lần như sau: (1) lần 1 chị Thoại A đến Trung tâm giám định pháp y tỉnh V nhận của bà V1 300.000.000đ có Bác sỹ Trương Thanh H1 chứng kiến và có làm biên nhận, các bên giao nhận tiền đều ký tên, Bác sỹ H1 ký tên chứng kiến. Nhưng do do dờ nhà nên biên nhận bị thất lạc chưa tìm được; (2) lần 2 chị Thoại A đến Trung tâm giám định pháp y tỉnh V nhận của bà V1 100.000.000đ có Y sỹ Đỗ Thanh B1 chứng kiến và có làm biên nhận, các bên giao nhận tiền đều ký tên, Y sỹ B1 ký tên chứng kiến. Nhưng do do dờ nhà nên biên nhận bị thất lạc chưa tìm được. Giao dịch giữa bà V1 và

chị Thoại A là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không phải giao dịch vay như chị Thoại A trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa sơ thẩm bà V1 cho rằng có giao cho chị Phạm Thị Bích T2 500.000.000đ theo yêu cầu của chị Thoại A để trả tiền cho chị Thoại A. Nhưng Tòa không đưa chị Bích T2 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự để làm rõ chị Bích T2 có nhận của bà V1 500.000.000đ giao cho chị Thoại A không là thiếu sót.

Chị Giang Thị Hồng N3 là vợ anh Lê Minh T1 có ủy quyền cho anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 485 cho bà V1. Nhưng khi giải quyết vụ án Tòa không đưa chị N3 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Án sơ thẩm cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V1 và chị Thoại A là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là giao dịch vay tài sản thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Nếu có căn cứ xác định giao dịch giữa bà V1 và chị Thoại A là hợp đồng vay tài sản bị che giấu thì phải giải quyết giao dịch bị che giấu có hiệu lực. Nhưng án sơ thẩm không giải quyết là thiếu sót.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung như đã nêu trên. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Nên Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ. Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thẩm quyền. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Thu V1 là người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thị Thu V1.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Thu V1 không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đặng Thị Thu V1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ theo biên lai thu số 0001383 ngày 19/8/2024.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL:01b;
- TAND H Long Hồ: 01b;
- Chi cục THADS H Long Hồ: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

Nguyễn Văn Trường