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: 206/2024/DSPT
Ngày: 21/5/2024
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC 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: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Bà **Phan Thị Hồng Dung**

Bà **Hà Thị Phương Thanh**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông **Nguyễn Văn Phi** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày từ ngày 20 đến ngày 21 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 231/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 382/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Tuyết N**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: bà **Trần Ngọc H**, sinh năm 1994 (Có mặt). Địa chỉ: 3 N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2020).

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thu H1**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ Người đại diện uỷ quyền: ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1994 (Có mặt). Địa chỉ: H N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn H2**, sinh năm 1943 (Có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1969 (Có mặt).

3. Bà **Nguyễn Thu N1**, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

4. Ông **Nguyễn Thanh H3**, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

5. Ông **Nguyễn Thanh Hải E**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

6. Ông **Nguyễn Thanh Hải Ú**, sinh năm 1985 (Có mặt).

7. Ông **Bùi Văn L**, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

8. Ông **Lê Văn D**, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

9. **Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh T1**. Địa chỉ: A L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

***Người kháng cáo**: Bị đơn bà Nguyễn Thu H1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan ông Bùi Văn L và ông Lê Văn D.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:*

Bà và chồng là ông Nguyễn Thanh Hải Ú trong thời gian chung sống được cha mẹ chồng là ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị C (chết ngày 06/10/2018) tặng cho phần đất thửa 253, diện tích 2.123m^2 và thửa 263, diện tích 2.972m^2. Năm 2020, ông Hải Ú vay của chị ruột là bà Nguyễn Thu H1 số tiền 1.000.0000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách để đảm bảo cho việc vay tiền. Tháng 8/2020, bà H1 yêu cầu giao đất thì bà mới biết hợp đồng này. Bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2020 giữa ông Hải Ú và bà H1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06861 cấp ngày 24/8/2020 cho bà H1 đứng tên.

** Bị đơn bà Nguyễn Thu H1 trình bày:*

Phần đất thửa 253, 263 có nguồn gốc của cha mẹ là ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị C tặng cho riêng ông Nguyễn Thanh Hải Ú. Ngày 02/01/2020 ông Hải Ú chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà với giá 1.000.0000.000 đồng vì vợ chồng ông Hải Ú bị chủ nợ siết, không có khả năng trả nợ, còn bà nhận chuyển nhượng đất là vì muốn giữ gìn đất của tổ tiên để lại. Thửa 253, 263 là tài sản riêng của ông Hải Ú đã chuyển nhượng cho bà đúng quy định pháp luật, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/8/2020, vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

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

** Ông Nguyễn Thanh Hải Ú trình bày*: năm 2020 ông vay của chị ruột là bà Nguyễn Thu H1 số tiền 1.000.0000.000 đồng, ngày 02/01/2020 bà H1 yêu cầu lập

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Phần đất thửa 253, 263 là tài sản chung của ông và vợ là bà N. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý trả số tiền 1.000.0000.000 đồng cho bà H1.

* *Ông Nguyễn Văn H2 trình bày*: năm 2016 ông và vợ là bà Lê Thị C có tặng cho chung vợ chồng con trai là ông Nguyễn Thanh Hải Ú, bà Nguyễn Thị Tuyết N phần đất diện tích 5.095m^2. Trên đất có căn nhà diện tích 119m^2 do vợ chồng ông xây dựng và sử dụng ổn định từ năm 2010 đến nay, ngoài ra còn tài sản là cây trồng do ông trực tiếp quản lý sử dụng. Ông biết bà H1 có cho ông Hải Ú vay số tiền 1.000.0000.000 đồng chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông yêu cầu độc lập tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2020 giữa bà H1 và ông Hải Ú.

* *Bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thu N1, ông Nguyễn Thanh H3, ông Nguyễn Thanh Hải E trình bày:* thống nhất ý kiến của bà N và cha là ông Nguyễn Văn H2.

* *Ông Bùi Văn L trình bày:* thống nhất ý kiến của vợ ông là bà H1, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

* *Ông Lê Văn D trình bày:* ông được mẹ vợ là bà H1 cho sử dụng đất để xây dựng chuồng gà, ông thống nhất ý kiến của bà H1 và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hải Ú với bà Nguyễn Thu H1 vô hiệu.

Ổn định cho ông Nguyễn Thanh Hải Ú, bà Nguyễn Thị Tuyết N quyền sử dụng đất thửa 253, 263, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.938,9m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06861 cấp ngày 24/8/2020 cho bà Nguyễn Thu H1. Đất tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 25/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Buộc ông Bùi Văn L, ông Lê Văn D di dời các tài sản gắn liền với đất tại thửa 253, 263 để giao đất cho ông Ú, bà N.

Bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh Hải Ú có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thu H1 số tiền 1.661.666.500 đồng (Một tỷ sáu trăm sáu mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích nêu trên cho ông Nguyễn Thanh Hải Ú, bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 10 tháng 05 năm 2023: Bị đơn bà Nguyễn Thu H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L và ông Lê Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/5/2024:

** Ý kiến của đại diện bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo:* bà không đồng ý việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng thời điểm chuyển nhượng ông Hải Ú có toàn quyền quyết định đối với việc chuyển nhượng đất vì đất được cha mẹ cho riêng ông Hải Ú chứ không phải cho vợ chồng nên bà N2 không có quyền định đoạt đối với phần đất này. Cấp sơ thẩm lập luận cho rằng giá trị đất tại vị trí này có giá giao dịch đến hơn 21 tỷ đồng để cho rằng giao dịch giả tạo là không đúng. Trước khi chuyển nhượng cho bà H1, ông Hải Ú ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H4 cũng chỉ có giá là 800 triệu đồng; ông tìm hiểu khu vực xung quanh thì giá đất chuyển nhượng của Ông Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Văn H5 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký ngày 23/12/2023 tại Văn phòng Công chứng Đỗ Thị H6, diện tích chuyển nhượng 1.867 m^2 chỉ có giá là 400 triệu đồng.

** Theo ý kiến của đại diện bị đơn*: đối với phần này không thuộc phạm vi uỷ quyền nên ông xin thời gian để trao đổi lại với phía người uỷ quyền, ngoài ra, ông đề nghị được tiếp cận chứng chứng là F ghi âm do ông Hải Ú cung cấp tại phiên toà sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

** Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L và bà Lê Văn D:* kháng cáo bản án sơ thẩm và có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Theo ý kiến của đại diện bị đơn*: đối với phần này không thuộc phạm vi uỷ quyền nên ông cũng đã chuyển file ghi âm cho bà H6 nghe nhưng bà H6 không công nhận giọng nói và cũng không có yêu cầu giám định giọng nói, bà H6 vẫn giữ yêu cầu đề nghị tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng vì đất này ông Hải Ú được cho tặng riêng, được cấp giấy chứng nhận đứng tên riêng nên không liên quan gì đến bà N, giá trị đất thời điểm chuyển nhượng là hợp lý chứ không có sự chênh lệch, không phải là giả cách của hợp đồng vay. Các tin nhắn và file ghi âm không được cấp sơ thẩm đánh giá và ông không đồng ý với các chứng cứ này. Phần đất này ông Hải Ú đã chuyển nhượng cho ông H4 rồi sau đó mới đến bà H6. Giá đất là đúng với hình thể của thửa

đất chứ không phải lên đến 20 tỷ như án sơ thẩm nhận định, bà H6 nhận chuyển nhượng để giữ lại đất của tổ tiên ông bà.

* *Ý kiến của đại diện của nguyên đơn*: Phần đất này là tài sản ông Ú và bà N được cha mẹ chồng cho chung, kể cả khi đi vay Ngân hàng cũng đều do 2 vợ chồng cùng ký. Đây là hợp đồng vay chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng, trên đất có đại gia đình ông Hải Ú và cả ông H2 đang sinh sống. Tài sản trên đất trị giá hơn 500 triệu đồng nên giá chuyển nhượng toàn bộ phần đất với bà H6 là không hợp lý. Bà H6 không chứng minh được việc giao tiền khi chuyển nhượng mà việc trả tiền là trước đó. Vấn đề ông H2 cho rằng giá đất là 3 tỷ là ông đánh giá tài sản của ông chứ không phải nguyên thửa đất nên vì vậy đề nghị giữ Y án sơ thẩm. Nếu trong trường hợp ông Ú và bà N không thực hiện việc giao đất thì đề nghị xem xét giao đất tương ứng với số tiền mà nguyên đơn buộc phải trả cho bà H6. Diện tích đất bên nguyên đơn đồng ý giao khoảng 850m^2 tương ứng với việc tính bình quân là 2.000.000 đồng/ m^2 từ vị trí nhà bà H6 đang quản lý ra phía sau đất.

* *Theo ý kiến của ông Nguyễn Thanh Hải Ú*: Đối với phần đất chuyển nhượng của ông với bà H6 thực chấp chỉ là nhằm mục đích vay tiền. Trong các đoạn ghi âm và tin nhắn thời điểm đó, nhiều lần ông L1 là con của bà H6 cũng đồng ý cho ông chuộc lại đất nhưng có tính thêm phần tiền lãi. Như số tiền án sơ thẩm đã tính tương đương với giá 2 triệu đồng/1m^2 thì nếu có thể thương lượng giữ tình gia đình, ông đồng ý cắt giao cho bà H6 diện tích khoảng 850m^2 đất, vị trí từ nhà của bà H6 ra phần đất phía sau cho đủ diện tích. Ông không giao được phần mặt tiền vì phía ngoài vướng vào phần nhà đã xây dựng từ trước đến nay.

** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Thấy rằng: Phần đất tranh chấp thửa 253, 263 có nguồn gốc của ông H2 và bà C tặng cho ông Hải Ú, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ông Hải Ú được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, hợp đồng tặng cho, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có ông Hải Ú nhưng ông H2 là bên tặng cho và 04 người con của ông H2, đồng thời cũng là em ruột bà H6 và là anh, chị ruột của ông Hải Ú đều xác định hai thửa đất nêu trên được ông H2, bà C cho vợ chồng ông Hải Ú, bà N; ông Hải Ú cũng thừa nhận đây là tài sản chung của vợ chồng.

Ngoài ra, tại Hợp đồng tín dụng và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S và ông Hải Ú, bà N cũng thể hiện khi ông Hải Ú và bà N vay tiền, cả hai cùng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản tiền vay của ông Hải Ú và bà N. Theo khoản 3 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình

năm 2014 thì có cơ sở xác định, thửa 253, 263 là tài sản chung của ông Út H7 và bà N; nhưng chỉ có ông Hải Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H6 nên việc chuyển nhượng này cũng không đúng quy định tại Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Đánh giá Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Hải Ú và bà H6: Xét về giá chuyển nhượng, theo kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm thì giá trị 02 thửa đất tại thời điểm tháng 7/2022, nếu tính giá đất trong thâm hậu 50m thì với diện tích đất nêu trên có giá 21 tỷ đồng. Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của bị đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành định giá lại tài sản, theo chính quyền địa phương thì giá đất tại vị trí tranh chấp có giá khoảng 9.877.800.000 đồng.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất còn có căn nhà của ông H2 02 nhà mồ (có 04 ngôi mộ) và cây trồng trên đất có giá trị. Các bên cũng không có một thỏa thuận nào về tài sản cũng như các ngôi mộ trên đất sẽ giải quyết như thế nào khi đã chuyển nhượng. Nên bị đơn cho rằng có việc chuyển nhượng là không phù hợp với thực tế. Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền rên là vô hiệu do giả tạo, giao dịch vay tiền có hiệu lực theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bà N, ông Hải Ú trả số tiền vay và lãi là có cơ sở.Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi suất đến ngày mở phiên tòa sơ thẩm là không đúng nên cần phải sửa án sơ thẩm về tính lãi suất theo đúng quy định.

Đối với tài sản trên đất do ông Lê Văn D xây dựng. Đây là tài sản được xây dựng trong thời gian xảy ra tranh chấp, nên cần buộc ông D tháo dở, di dời để trả lại đất ông Hải Ú, bà N mới giải quyết dứt điểm vụ án.

Từ những phân tích trên,đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: **K**hông chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thu H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L và ông Lê Văn D; Có điều chỉnh lại bản án sơ thẩm về thời điểm tính lãi suất giai đoạn xét xử sơ thẩm và sau khi xét xử sơ thẩm theo hướng đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày bà N3 đonyêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Hải Ú và bà Nguyễn Thu H1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H1 đứng tên. Ông Nguyễn Văn H2 có đơn yêu cầu độc lập về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Hải Ú. Ông H2 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho nhưng ông H2 vẫn sinh sống tại phần đất này, có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền

đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết theo thẩm quyền và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là phù hợp.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã được triệu tập, tống đạt, niêm yết hợp lệ cho đến nay đã thực hiện việc ủy quyền và có người đại diện tham gia phiên tòa theo văn bản ủy quyền nên hợp lệ về mặt thủ tục Tại phiên toà phúc thẩm ông Bùi Văn L và ông Lê Văn D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên cấp phúc thẩm áp dụng theo khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử là phù hợp.

Ngày 21/3/2023 đại diện nguyên đơn cung cấp thêm chứng cứ là các file ghi âm đối thoại giữa ông Hải Ú với vợ chồng ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thu H1; và nội dung tin nhắn giữa ông Hải Ú với con của bà H1 là Bùi Văn L2. Các chứng cứ này cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bị đơn chưa được tiếp cận chứng cứ và cũng không có ý kiến phản bác, do đó không đặt ra xem xét yêu cầu giám định âm thanh giọng nói của bà H1 .

Tại giai đoạn phúc thẩm, Bị đơn có yêu cầu được tiếp cận file ghi âm và Toà đã tạo điều kiện thời gian để các bên được tiếp cận và trình bày quan điểm. Nội dung các cuộc đối thoại, nhắn tin về việc trả tiền chuộc lại đất là một thỏa thuận mới về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H1 có quyền đồng ý hoặc không đồng ý với đề nghị thỏa thuận hủy hợp đồng, không chứng minh được mục đích của việc giao kết hợp đồng ngày 02/01/2020. Toà án cũng dành quyền để bà H1 giám định lại giọng nói nếu cho rằng không phải của bà nhưng người đại diện cho bà H1 không có yêu cầu giám định và các bên cũng không đưa ra chứng cứ gì thêm khác nên cấp phúc thẩm không đánh giá lại vấn đề này chỉ nêu phân tích. Hơn nữa, phần giao dịch theo các tài liệu có trong hồ sơ là của bà H1 và ông Hải Ú không liên quan gì đến con của bà H1 nên cũng chưa có căn cứ đánh giá lại hay cần thiết đưa vào tham gia tố tụng.

[4] Về thủ tục hình thức kháng cáo: Những người kháng cáo gồm bà H1, ông L và ông D có kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức. Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định của pháp luật

Xét kháng cáo, các kháng cáo đều đề nghị xem xét lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị công nhận, thấy rằng:

[5] Phần đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị C tặng cho con ruột là ông Nguyễn Thanh Hải Ú, theo hợp đồng tặng cho thì người được tặng cho chỉ có ông Hải Ú. Tuy nhiên, ông H2 và những người con của ông H2 gồm Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh Hải E, Nguyễn Thu N1, Nguyễn Thị Thu T thống nhất thửa 253, 263 được tặng cho vợ chồng ông Hải Ú, bà N; ông Hải Ú cũng thừa nhận đây là tài sản chung của vợ chồng. Phần đất này có được do được tặng cho trong thời

kỳ hôn nhân, do chồng là ông H3 Út đứng tên, khi có tranh chấp mà không có chứng cứ chứng minh là tài sản riêng thì được xác định là tài sản chung.

[6] Đối chiếu với chứng cứ hồ sơ thể hiện, phần đất này đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP S: Hợp đồng tín dụng trung hạn số 044/2019/HĐTDTDH-CN/SHB.130306 ngày 06/8/2019, Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-11/2019/HĐTC-CN/SHB.130306 giữa Ngân hàng và ông Hải Ú, bà N cũng thể hiện khi ông Hải Ú và bà N vay tiền, cả hai cùng thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa 253, 263 để bảo đảm khoản tiền vay của ông Hải Ú và bà N. Như án sơ thẩm đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2020 không có bà N ký tên, mặc dù đại diện bị đơn trình bày bà N có mặt khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng nhưng hợp đồng đã vi phạm Điều 24, 25, 26 Luật Hôn nhân và Gia đình.

[7] Phần đất thửa 253, 263 được đăng ký xóa thế chấp, cùng ngày ông Hải Ú lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H8 với giá 800.000.000 đồng, ngày 02/01/2020 ông Ú và ông H8 ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời ông Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 với giá 1.000.000.000 đồng. Bà H1 nêu việc nhận chuyển nhượng đất của ông Ú là để gìn giữ đất của tổ tiên, trong khi vợ chồng ông Ú đang bị siết nợ. Vì vậy, phía bà H1 không có biên nhận việc giao nhận số tiền 01 tỷ đồng nhưng ông Ú thừa nhận có nhận số tiền 01 tỷ đồng và đồng ý trả cho bà H1, đây là tình tiết không cần phải chứng minh.

[8] Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông Hải Ú và bà H1 là hợp đồng giả tạo, nhằm đảm bảo khoản tiền vay 01 tỷ đồng. Phía bà H1 thì cho rằng việc chuyển nhượng đất với giá 01 tỷ đồng là có thật. Tuy nhiên, theo khoản 3 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 02/01/2020 hai bên thỏa thuận: việc thanh toán tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Mặc dù ông H3 thừa nhận có nhận 01 tỷ đồng, nhưng ông cho rằng đây là khoản tiền vay, vì với diện tích đất có mặt tiền chiều ngang 9,5m giáp tỉnh lộ 918 như đại diện Viện kiểm sát nhận định phần đất với vị trí nêu trên không thể nào chuyển nhượng với giá 01 tỷ đồng. Bà H1 không chứng minh được việc giao nhận tiền 01 tỷ đồng là tiền nhận chuyển nhượng đất;

[9] Bà H1 và ông Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2020 nhưng đến tháng 8/2020 bà H1 mới đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tháng 8/2020 cũng là thời điểm phát sinh tranh chấp). Trong khoảng thời gian này bà H1 có nhà kế bên phần đất thửa 253, 263, biết rõ trên đất có nhà của ông H2 và cây trồng trên đất do ông H2 canh tác, bà H1 cũng không thông báo cho ông H2, bà N về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay có yêu cầu giao đất. Do đó, lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H2 và các anh chị em trong nhà biết việc bà H1 nhận cầm cố đất, cho ông Ú vay 01 tỷ đồng là có cơ sở.

[9] Xét về giá chuyển nhượng, theo kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm thì giá trị 02 thửa đất tại thời điểm tháng 7/2022, nếu tính giá đất trong thâm hậu 50m thì với diện tích đất nêu trên có giá 21 tỷ đồng. Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của bị đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành định giá lại tài sản, theo chính quyền địa phương thì giá đất tại vị trí tranh chấp khoảng 2.000.000đồng/m^2; như vậy, với diện tích 4.938,9m^2 có giá khoảng 9.877.800.000 đồng. Từ đó có thể xác định được, giá đất tại thời điểm các bên chuyển nhượng (tháng 01/2020) thì giá đất cao hơn nhiều lần so với giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn cho rằng do các bên tự nguyện thỏa thuận mức giá đó là không hợp lý; vì thông thường, người chuyển nhượng đất lúc nào cũng muốn chuyển nhượng với giá cao chứ không thể nào muốn chuyển nhượng đất với giá thấp, trong khi các bên cũng không có thỏa thuận gì khác về giá đất thực tế nhận chuyển nhượng so với giá ghi trong hợp đồng; tại thời điểm đó ông Hải Ú đang thiếu nợ, thì không có việc ông Hải Ú chuyển nhượng cho bà H1 với giá thấp hơn nhiều lần giá thị trường mà không chuyển nhượng đúng giá thực của tài sản để lấy tiền trả nợ. Nên có cơ sở xác định số tiền ghi trên hợp đồng chuyển nhượng không phải là tiền chuyển nhượng đất như phía bị đơn trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2020 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu, không thuộc trường hợp một bên vi phạm hợp đồng để tuyên hủy hợp đồng.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất còn có căn nhà của ông H2 trị giá gần 200.000.000 đồng, 02 nhà mồ (có 04 ngôi mộ) và cây trồng trên đất có giá trị 183.028.000 đồng. Các bên cũng không có một thỏa thuận nào về tài sản cũng như các ngôi mộ trên đất sẽ giải quyết như thế nào khi đã chuyển nhượng. Nên bị đơn cho rằng có việc chuyển nhượng là không phù hợp với thực tế.

[10] Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hai bên đều có lỗi khi ký hợp đồng ngày 02/01/2020 nên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Giao dịch bị che giấu là vay tài sản vẫn có hiệu lực, ông Ú, bà N đồng ý trả lại tiền vốn và lãi phát sinh trong 06 tháng (từ ngày 02/01/2020 đến ngày 02/7/2020). Tuy nhiên, hợp đồng vay có hiệu lực là hợp đồng vay không kỳ hạn, có lãi thì người vay có nghĩa vụ trả tiền vốn và lãi đến khi thanh toán nợ.

[11] Về tiền lãi, ông Ú khai lúc nhận tiền hai bên thỏa thuận tiền lãi theo lãi suất ngân hàng, khi ông Ú yêu cầu trả vốn và lãi theo mức 3%/tháng thì bà H1 không đồng ý. Do lãi suất này cao hơn lãi suất giới hạn được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự nên tiền lãi được tính từ ngày 02/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm bằng 1.000.000.000 đồng x 20%/năm x 3 năm 3 tháng 19 ngày = 661.666.500 đồng. Việc ông Hải Ú khai lúc nhận tiền hai bên thỏa thuận tiền lãi theo lãi suất ngân hàng, nên cấp sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 để xác định mức lãi suất là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi suất đến ngày mở phiên tòa sơ thẩm là không đúng. Căn cứ tại khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *"Thời*

điểm xét xử sơ thẩm" là ngày Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự hoặc ngày Tòa án tuyên án khi xét xử sơ thẩm hoặc xét xử sơ thẩm lại"; và "*kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bên có nghĩa vụ còn phải trả lãi đến khi thi hành án xong"*. Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành là không đúng. Vì vậy, chấp nhận việc điều chỉnh lại cách tuyên của bản án sơ thẩm về tính lãi theo quy định như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhưng không cần thiết sửa án mà chỉ điều chỉnh lại cách tuyên.

[12] Xét kháng cáo của ông Bùi Văn L, ông Lê Văn D: là không có căn cứ để chấp nhận nên cấp sơ thẩm nhận định việc ông L và ông D xây dựng trong thời gian tranh chấp trên phần đất thửa 263 nên phải tháo dở công trình, vật kiến trúc trả lại đất cho ông Ú, bà N là phù hợp nên giữ y.

[13] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn có đặt ra vấn đề hoàn lại giá trị với phần đất tương ứng diện tích 850m^2; Hội đồng xét xử đã hoà giải động viên và dành thời gian để các bên thương lượng thoả thuận nhưng đại diện bị đơn không chấp nhận nên không có căn cứ để ghi nhận.

[14] Từ những phân tích trên cho thấy không có căn cứ để xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo.

[15] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[16] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên những người kháng cáo phải chịu án phí.

Chi phí đo đạc ở cấp phúc thẩm: Bị đơn có yêu cầu đo đạc và phải chịu chi phí là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thu H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L và ông Lê Văn D: Giữ Y bản án sơ thẩm và có sửa lại phần cách tuyên về thời gian tính lãi:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2020 giữa ông Nguyễn Thanh Hải Ú với bà Nguyễn Thu H1 vô hiệu.

Ổn định cho ông Nguyễn Thanh Hải Ú, bà Nguyễn Thị Tuyết N quyền sử dụng đất thửa 253, 263, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.938,9m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06861 cấp ngày 24/8/2020 cho bà Nguyễn Thu H1. Đất tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 58/TTKTTNMT ngày 25/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Buộc ông Bùi Văn L, ông Lê Văn D di dời các tài sản gắn liền với đất tại thửa 253, 263 để giao đất cho ông Ú, bà N.

Bà Nguyễn Thị Tuyết N, ông Nguyễn Thanh Hải Ú có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thu H1 số tiền 1.661.666.500 đồng (Một tỷ sáu trăm sáu mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh Hải Ú có nghĩa vụ còn phải trả lãi còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích nêu trên cho ông Nguyễn Thanh Hải Ú, bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Chi phí đo đạc, định giá: bị đơn nộp 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng); nguyên đơn đã đóng tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

Chi phí đo đạc ở cấp phúc thẩm: Bị đơn có yêu cầu đo đạc và phải chịu chi phí là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Đã dự nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Ú, bà N nộp 61.849.900 đồng (Sáu mươi mốt triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm đồng), khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 017804 ngày 08/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, ông Ú, bà N còn phải nộp 61.549.900 đồng (Sáu mươi mốt triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thu H1 phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007918 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Ông Bùi Văn L phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007919 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Ông Lê Văn D phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007920 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 21/5/2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 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 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân H Phong Điền
- Chi Cục THADS H Phong Điền;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang