

**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: 177/2023/DS-PT

Ngày: 21.4.2023

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Phan Thị Hồng Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 357/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 313/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kiều N**, sinh năm 1969. Địa chỉ: khu vực Bình H, phường P, quận Ô , thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Hồ Huy H**, sinh năm 1968. Địa chỉ: khu vực B, phường P, quận Ô , thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp cho bị đơn bà **Nguyễn Ngọc S**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số Z, CMT8, phường A, quận N, Tp. Cần Thơ (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Hồ Thị H1**, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số Q khu vực B, phường P, quận Ô , Tp. Cần Thơ.

3.2 Ông **Hồ Huy H2**, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số X đường Lộ Vòng C, khu vực B, phường P, quận Ô , Tp. Cần Thơ.

3.3 Bà **Hồ Thị Bích T**, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: số C đường Lộ Vòng C, khu vực B, phường P, quận Ô, Tp. Cần Thơ.

3.4 Ông **Hồ Lê C**, sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực 2, phường 5, Tp. V, tỉnh Hậu Giang.

3.5 Bà **Hồ Thị Thanh B**, sinh năm 1960 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: A6 khu dân cư H, quận C, Tp. Cần Thơ.

3.6 Bà **Hồ Thị Thanh M**, sinh năm 1962 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tân M, Ninh M, Hoa L, tỉnh Ninh Bình.

3.7 **Hồ Thị N1**, sinh năm 1966 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hồi X, Tầm V, Châu T, tỉnh Long An.

3.8 **Văn Phòng Công Chứng T (Văn phòng công chứng N)** (có đơn xin vắng)

Địa chỉ: 2A, đường T, phường H, quận N, Tp. Cần Thơ.

4. Người làm chứng: Ông **Võ Văn Đ**, sinh năm 1971; bà **Hà Thị T**, sinh năm 1975. Địa chỉ: phường L, quận Ô , thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo:

5.1 Ông Hồ Huy H là bị đơn.

5.2 bà Hồ Thị N1, ông Hồ Huy H2, bà Hồ Thị Bích T, bà Hồ Thị Thanh B, ông Hồ Lê C, Hồ Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Kiều N trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 26/6/2018 bà và ông Hồ Huy H có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại thửa 1000, tờ bản đồ số 09, diện tích 379m². Đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô , Tp. Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hồ Huy H đứng tên. Bà và ông H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng T. Trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng trên thực tế bà và ông H đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 435.000.000 đồng. Bà đã giao cho ông H đủ số tiền là 435.000.000 đồng và ông H cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà quản lý. Đồng thời, ông H cũng giao nhà, đất cho bà và ủy quyền cho bà làm giấy tờ sang tên. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đã đi thế chấp Ngân hàng nhiều lần không có chỗ chuyển tên nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô yêu cầu làm lại giấy mới tên ông H sau đó mới sang tên cho bà được. Bà đã nhiều lần liên hệ với ông H để cùng bà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía ông H

cố tình trốn tránh. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ô Môn buộc ông Hồ Huy H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1000, tờ bản đồ số 09, diện tích 379m². Đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô , Tp. Cần Thơ.

Trong quá trình giải quyết, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông Hồ Huy H giao cho bà phần đất và tài sản trên đất từ lộ giao thông 923 đến căn nhà của cha mẹ ông H xây dựng có diện tích 193,7m² được ký hiệu là B theo bản trích đo địa chính, phần đất còn lại từ căn nhà cha mẹ ông H ra sau thì bà đồng ý giao lại cho ông H và yêu cầu ông H thối lại giá trị 2.500.000 đồng/m² với tổng diện tích 100m², 68,2m² được ký hiệu là A thì bà giao trả cho ông H

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Hồ Huy H có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Vào năm 2016 ông có vay tiền của bà N 257.000.000 đồng đến năm 2017 thì ông không có khả năng trả vốn và lãi cho bà N nên bà N buộc ông phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N vào ngày 03/10/2017 và ngày 26/6/2018. Nay, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà N. Ông đồng ý trả cho bà N 257.000.000 đồng với lãi suất theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày ý kiến: các ông, bà Hồ Thị H1, ông Hồ Huy H2, bà Hồ Thị Bích T, ông Hồ Lê C, bà Hồ Thị Thanh B, bà Hồ Thị Thanh M, bà Hồ Thị N1 cùng thống nhất trình bày: Cha mẹ của ông bà là ông Hồ Huy Th và bà Nguyễn Thị Hg (đều mất). Vào năm 2004 trước khi cha mẹ mất có họp mặt 08 anh chị em trong gia đình để nói rõ tâm nguyện của cha mẹ là phần đất cha mẹ dành dụm mua được đó là đất hương hỏa khi cha mẹ mất đi để lại cho các con không được sang nhượng, còn căn nhà cha mẹ và anh chị em đang ở sau này khi cha mẹ chết đi sẽ dùng làm nhà thờ cúng tổ tiên gia đình. Đây là những tâm nguyện cuối đời của cha mẹ nên anh chị em thống nhất thực hiện theo ý nguyện của cha mẹ.

Về phần đất cha mẹ cho ông H đứng tên là đất hương hỏa dùng để thờ cúng tổ tiên, trên đất có căn nhà cha mẹ ở lúc còn sống, khi mất sẽ làm nhà thờ tổ tiên gia đình và 02 ngôi mộ cha mẹ của các ông bà. Khi ông H vay tiền của bà N có đem bằng khoán thế chấp cho bà N để làm tin. Bà N buộc ông H ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm tiền vay, từ đó đến nay ông H vẫn quản lý đất. Nay qua khởi kiện của bà N thì không đồng ý vì trên đất này có mộ của cha mẹ và nhà thờ cúng của cha mẹ của ông bà. Nay yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà N.

* Người làm chứng ông Võ Văn Đ, bà Hà Thị T trình bày: trước đây vợ chồng ông có thuê nhà của ông Hồ Huy H số nhà X lộ vòng c, khu vực B, phường

P, quận Ô để ở và buôn bán, tiền thuê là 1.200.000 đồng/tháng, thời gian thuê nhà từ ngày 19/01/2017 đến ngày 20/10/2019. Do ông H đi làm xa, vì vậy không tiện về lấy tiền thuê nhà hàng tháng để trả tiền lãi cho bà Nguyễn Thị Kiều N nên nhờ vợ chồng ông, bà trả tiền lãi cho bà N bằng cách lấy tiền thuê nhà hàng tháng đưa cho bà N. Từ khi thuê nhà và trả lại nhà cho ông H, vợ chồng ông đã đưa tiền cho bà N với tổng số là 25.200.000 đồng.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều N. Buộc ông Hồ Huy H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kiều N. Giao cho bà Nguyễn Thị Kiều N phần đất có diện tích 193,7m², loại đất ODT, CLN, LUC thuộc một phần của thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ được ký hiệu là B theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và các vật kiến trúc trên đất gồm nhà chính 41m², nhà phụ 54,36m² và mái che 16,77m² (kết cấu: vách tường, khung bê tông cốt thép, mái tole, nền gạch men và xi măng)

2. Ông Hồ Huy H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 168,2m², loại đất CLN được ký hiệu A theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thuộc một phần của thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ và thối lại cho bà Nguyễn Thị Kiều N 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Kiều N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên phần đất có diện tích 193,7m², loại đất ODT, CLN, LUC thuộc một phần của thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ được ký hiệu là B theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị UBND quận Ô Môn điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01957 ngày 23/6/2006 do UBND quận Ô Môn cấp cho ông Hồ Huy H phần đất có diện tích 168,2m², loại đất CLN được ký hiệu A theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thuộc một phần của thửa đất số 1000, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô , thành phố Cần Thơ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Huy H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn Thị Kiều N. Ông đồng ý trả cho bà N 257.000.000 đồng với lãi suất theo quy định của pháp luật

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 06/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường TP Cần Thơ).

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 04 tháng 7 năm 2022, bị đơn ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà N ký ngày 26/6/2018.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định giữa bà N ông H xác lập hợp đồng chuyển nhượng vào hai ngày 18/8/2017 và 26/6/2018 cùng một thửa đất, giá tiền khác nhau không thống nhất, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất trong khi trên đất có mộ và nhà của cha mẹ ông H, chị em ông H đang quản lý mà không có ý kiến là không đúng, không thỏa thuận tài sản căn nhà như thế nào, phía bà N xác định có cho ông H vay tiền nhưng đã trả hết, ông H thừa nhận đến năm 2017 không trả được mới ký chuyển nhượng nên có cơ sở xác định giữa hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo che giấu hợp đồng vay nên vô hiệu theo quy định, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, buộc ông H trả tiền vay và lãi cho bà N theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bị đơn và một số người liên quan có kháng cáo, thấy rằng, việc vắng mặt của bị đơn đã có người đại diện, người liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định: ngày 26/6/2018 giữa bà N và ông H có ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1000, diện tích 379m² do ông H đứng tên, hiện nay vẫn chưa sang tên cho bà N.

[2.1] Qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng, thấy rằng các bên có thực hiện công chứng theo quy định nên hợp lệ về mặt hình thức.

[2.2] Về nội dung hợp đồng: Phía bà N không thừa nhận việc ký chuyển nhượng do phát sinh từ hợp đồng vay, thấy rằng, quá trình giải quyết, phía nguyên đơn bà N cho rằng trước đó ông H có vay của bà N tiền nhưng đã trả rồi, không liên quan đến việc chuyển nhượng, nhưng phía ông H không thừa nhận mà chính là đợt vay đến nay không có khả năng trả nên ký chuyển nhượng, nên có cơ sở xác định giữa các bên có thỏa thuận việc vay tiền, nội dung trong hợp đồng thỏa thuận về giá chuyển nhượng chỉ 50.000.000 đồng, trong khi giá đất thời điểm đó cao hơn nhiều, đặc biệt qua thừa nhận của các bên cho rằng giá chuyển nhượng thật là 435.000.000 đồng, cho thấy, có sự gian dối về giá trong hợp đồng. Mặt khác, ý chí chuyển nhượng giữa các bên là không có thật được thể hiện qua quá trình thực hiện hợp đồng, cụ thể: khi ký hợp đồng thì phía bà N cũng không yêu cầu ông H thực hiện thủ tục sang tên, bà N cho rằng do ông H vay tiền Ngân hàng nhiều nên không còn chỗ trống để chỉnh lý biến động trên giấy đất, phải làm lại giấy đất mới làm được và cũng đã yêu cầu ông H làm nhưng không thực hiện, ông H xác định không nhận được yêu cầu làm thủ tục sang tên từ khi ký chuyển nhượng cho đến khi bà N khởi kiện, bà N lại không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày, đồng thời, cũng không có việc bàn giao đất giữa hai bên, đến thời điểm này người quản lý đất vẫn là ông H, việc này còn được chứng minh qua lời khai của ông Đ, bà T xác định hai người thuê nhà của ông H để mua bán từ thời điểm 19/01/2017 đến 20/10/2019 (bút lục 167), tại phiên tòa, phía bà N cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H thì bà T, ông Đ thuê tiếp của bà phần nhà đất và trả tiền thuê hàng tháng cho bà khoảng hơn 10 triệu, tuy nhiên, phía ông Đ, bà T thì có lời khai rằng chính ông, bà là người thuê nhà của ông H và hàng tháng đóng lãi cho bà N hộ ông H lấy từ tiền thuê nhà, xét lời khai của ông Đ, bà T phù hợp với lời khai ông H, bà N không chứng minh được có việc bà cho ông Đ, bà T thuê nhà, trong khi ông Đ, bà T xác định thuê nhà của ông H, vì vậy, số tiền bà N thừa nhận có nhận của ông Đ, bà T hơn 10 triệu chính là tiền lãi nên việc bị đơn cho rằng việc ký chuyển nhượng là giả tạo che giấu hợp đồng vay là chính xác. Bên cạnh đó, khi các bên ký kết việc chuyển nhượng cũng không thỏa thuận về căn nhà trên đất và các ngôi mộ trên đất như thế nào, do đó, hợp đồng này cũng

không thể thực hiện được. Từ những nhận định trên có cơ sở xác định hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định Điều 131 Bộ luật Dân sự. Nhưng trong trường hợp này các bên không có ý chí thật cho việc chuyển nhượng như không giao đất, đất vẫn do ông H quản lý, không giao tiền chuyển nhượng nên không xử lý bồi thường thiệt hại trong trường hợp này. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông H vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với việc vay tiền, do phía nguyên đơn bà N không thừa nhận việc vay tiền nhưng sau khi ký hợp đồng thì phía sau hợp đồng ông H ký có nhận 435.000.000 đồng của bà N ngày 29/6/2018 (thực chất là tiền vay như trên nhận định), bị đơn ông H cho rằng chỉ nhận tiền vay 257.000.000 đồng rồi cộng lãi dồn lên đến 435.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, nên xác định số tiền bị đơn ông H nhận của nguyên đơn bà N là 435.000.000 đồng là tiền vay nên buộc ông H trả cho bà N số tiền này. Về phần lãi suất, do các bên không xác định và có tranh chấp nên tính mức lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự là 10%/năm, thời điểm bà N đưa tiền ông H được xác định ngày 29/6/2018 nên tính lãi từ 30/6/2018 đến thời điểm giải quyết hôm nay 21/4/2023 là: 04 năm, 09 tháng, 21 ngày x 435.000.000 đồng x 10%/năm = 209.162.000 đồng (làm tròn), cộng vốn 435.000.000 đồng, tổng cộng ông H có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền **644.162.000 đồng**. Ngoài ra, ông H còn phải chịu khoản tiền lãi tiếp theo từ ngày 22/4/2023 cho đến khi trả hết nợ cho bà N theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá việc có hiệu lực của hợp đồng được công chứng để buộc bị đơn ông H giao đất cho nguyên đơn bà N mà không xem xét đến nội dung thỏa thuận của các đương sự có phù hợp quy định pháp luật hay không là chưa có cơ sở vững chắc nên sửa lại theo hướng nhận định trên.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Tổng chi phí là 5.104.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu.
- Bị đơn được chấp nhận một phần yêu cầu phản tố nên không phải chịu án phí về yêu cầu hủy hợp đồng. Nhưng phải chịu án phí trên số tiền vay trả cho bà N.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:** - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 124, 131, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:** - Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Hồ Thị N1, Hồ Huy H2, Hồ Thị Bích T, Hồ Thị Thanh B, Hồ Lê C, Hồ Thị H1.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kiều N với ông Hồ Huy H tại Văn phòng Công chứng Thiệu Ngọc Tuyết là vô hiệu.

1.2 Buộc bà N phải giao trả cho ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01957 ngày 23/6/2006 do UBND quận Ô Môn cấp cho ông Hồ Huy H.

1.3 Buộc ông Hồ Huy H có nghĩa vụ trả tiền cho bà Nguyễn Thị Kiều N số tiền 644.162.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi bốn triệu, một trăm sáu mươi hai ngàn đồng). Trong đó vốn vay 435.000.000 đồng, lãi 209.162.000 đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định: Bà N đã thực hiện xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 005933 ngày 26/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

- Bị đơn ông H phải chịu 29.766.480 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp 6.425.000 theo Biên lai thu số 010544 ngày 16/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn. Còn phải nộp thêm 23.341.480 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông H và các ông, bà: Hồ Thị N1, Hồ Huy H2, Hồ Thị Bích T, Hồ Thị Thanh B, Hồ Lê C, Hồ Thị H1 mỗi người được nhận lại 300.000 đồng đã nộp theo các Biên lai thu số 0003421, 0003420,

0003419, 0003415, 0003418, 0003417, 0003416 ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

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, 7a, 7b 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.

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

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

Nơi nhận:

- Đương sự
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND quận OM;
- Chi cục THADS quận OM;
- Lưu.

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân quận Ô Môn;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Cơ quan Thi hành án dân sự quận Ô Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hà Thị Phương Thanh