

Bản án số: 254/2024/DS-PT
Ngày: 10 - 6 - 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ché Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Hà Thị Phương Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 382/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng
10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023
của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 497/2023/QĐ-PT ngày
25 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trương Hoàng M, sinh năm 1993; cư trú tại: 2 ấp M,
xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ hiện nay: E46 đường số C, KDC xây dựng C, phường P, quận C,
thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông Tô Văn H, sinh năm 1982; cư trú tại: 5 đường C khu V,
phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Quốc S; cư
trú tại: 2 đường N, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966.

2. Bà Tô Thị K, sinh năm 1989.

Cùng cư trú tại: 5 đường C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị K: Bà Đoàn Minh T; cư trú tại: C đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Văn phòng công chứng 24h.

Địa chỉ: C đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2).

Địa chỉ: C đường L, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng:* Ông Đinh Viết M1, sinh năm 1966; cư trú tại: A, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Hoàng M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nguyên đơn là ông Trương Hoàng M trình bày và yêu cầu:*

Ngày 19/11/2020, ông Trương Hoàng M có ký kết với ông Tô Văn H Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích 155m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc khu vực 1, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO7315 do UBND quận N cấp ngày 30/12/2014, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý về chủ sử dụng đất ngày 24/02/2017. Giá nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Cùng ngày 19/11/2020 ngay sau khi ký hợp đồng, ông M đã thanh toán cho ông H số tiền 800.000.000 đồng và ông H đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M có ông Đinh Viết M1 là người làm dịch vụ môi giới bất động sản chứng kiến.

Ngày 17/4/2021 ông M1 và ông H ký kết Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Phụ lục hợp đồng) được Văn phòng công chứng 24h chứng nhận ngày 17/4/2021, số công chứng 2847 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD để sửa đổi giá chuyển nhượng từ 800.000.000 đồng lên thành 1.200.000.000 đồng. Ngoài ra, các điều khoản khác của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận ngày 19/11/2020 vẫn giữ nguyên giá trị, không thay đổi. Cùng ngày sau khi ký kết phụ lục hợp đồng, ông M1 tiếp tục thanh toán cho ông H số tiền 400.000.000 đồng.

Ông M1 đã thanh toán đủ số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông H và ông H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M1, nhưng đến nay ông H vẫn không chịu giao thửa đất cho ông M1 như đã thỏa thuận. Do đó, ông M1 có yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 số công chứng 7244, quyền số 09/TP/CC-SCC/HNGD và tuyên bố hủy Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 17/4/2021, số công chứng 2847 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD đều do Văn phòng công chứng 24h chứng nhận. Đồng thời, yêu cầu ông H trả lại cho ông M1 số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), ông M1 đề nghị kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho ông M1) cho đến khi thi hành án xong, ông H phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi theo quy định. Sau khi ông H thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông M1, ông M1 sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07315 cho ông H.

** Bị đơn là ông Tô Văn H - có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn Quốc S trình bày:*

Ông Tô Văn H xác nhận có ký kết với ông Trương Hoàng M Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; thửa đất số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích 155m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07315 do UBND quận N cấp ngày 30/12/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h số công chứng 7244, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3, số công chứng 2847 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD thay đổi giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì ông M chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H như thỏa thuận.

Do ông M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên ông H đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông M và ông H ngày 19/11/2020, số công chứng 7244 quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 17/4/2021, số công chứng 2847, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 và không đồng ý trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng vì ông M chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị K: bị đơn ông Tô Văn H không thống nhất với yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng tặng cho ngày 07/02/2017 được ký kết giữa bà K và ông H tại Văn phòng C1, số công chứng 238, quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD vì nhà và đất đang tranh chấp là của mẹ ông H - bà Trần Thị H2 mua vào năm 2014, do bà H2 ở quê và tuổi tác đã cao nên không thực hiện các thủ tục đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà để bà Tô Thị K đứng tên trên giấy. Đến năm 2017, bà H2 tặng cho phần đất này lại cho ông H nên bà Tô Thị K đã thực hiện ký Hợp đồng tặng cho nhà và đất sang tên ông H. Việc bà K cho rằng Hợp đồng tặng cho là giả tạo vì bà K có vay của ông H số tiền 100.000.000 đồng là không đúng sự thật.

** Người đại diện uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị K có bà Đoàn Minh T trình bày và yêu cầu:*

Ngày 06/02/2017 bà Tô Thị K có vay của ông Tô Văn H số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn 06 tháng mức lãi suất theo thỏa thuận là 3%/tháng.

Bà K đã đóng được 02 tháng tiền lãi thì ngưng đến nay.

Theo cam kết bà K phải ký tặng cho ông H quyền sử dụng đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích đất 155m² tọa lạc tại khu vực 1, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Sau khi bà K trả đủ số tiền 100.000.000 triệu đồng gồm cả gốc và lãi cho ông H thì hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để hủy bỏ Hợp đồng tặng cho đã ký kết và ông H phải trả lại cho bà K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau này bà K mới được biết, ông H đã âm thầm đăng ký thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH07315 do UBND quận N cấp ngày 30/12/2014 cho bà K và ký chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông Trương Hoàng M, bà K cho rằng ông H không thực hiện đúng theo cam kết ban đầu vì bà K vay tiền ông H và việc tặng cho chỉ nhằm đảm bảo cho việc vay tiền giữa hai bên. Đồng thời, tại thời điểm bà K ký tặng cho phần đất đó thì bà K và mẹ là bà Nguyễn Thị H1 vẫn đang sinh sống trên đất từ trước đến nay và không được biết về việc ông H đã ký chuyển nhượng phần đất cho ông M, do đó bà K có yêu cầu độc lập:

Thứ nhất, yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng tặng cho ngày 07/02/2017 được ký kết giữa bà K và ông H tại Văn phòng C1, số công chứng 238, quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD.

Thứ hai, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Hoàng M và ông Tô Văn H ngày 19/11/2020 số công chứng 7244 quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 17/4/2021 số công chứng 2847, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

** Bà Nguyễn Thị H1 (tại Bút lục 61) trình bày:* Hiện nay bà và con gái Tô Thị K đang sinh sống trên phần đất tranh chấp, do đó bà thống nhất với nội dung trình bày của bà Tô Thị K, không có ý kiến gì khác. Do điều kiện hoàn cảnh gia đình, bản thân phải đi làm nên không có thời gian tham dự các phiên họp thông báo về việc kiểm tra, giao nộp, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án nên bà xin được vắng mặt.

** Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C2) tại Bút lục 100 trình bày ý kiến:* Nguyên trước đây Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) có chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Tô Thị K và bên nhận tặng cho là ông Tô Văn H. Hợp đồng công chứng vào ngày 07/02/2017, số công chứng 238, quyền số 02/2017TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó tài sản được tặng cho là quyền sử dụng đất tọa lạc tại KV A, phường A, quận N, TP ., thửa đất số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích 155,00m² (đất trồng cây lâu năm).

Việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện theo thủ tục và trình tự của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân theo thẩm quyền của mình và căn cứ vào nội dung, chứng cứ trong hồ sơ mà xét xử theo quy định, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên. Đồng thời, Văn phòng công chứng xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

** Văn phòng công chứng 24h (tại BL 81, 82) trình bày:* Ngày 19/11/2020 Văn phòng C3 nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tô Văn H và ông Trương Hoàng M. Sau khi đối chiếu các loại giấy tờ như: Chứng minh nhân dân, Giấy chứng nhận QSD đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm thực hiện việc ký hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, công chứng viên cũng đã giải thích rõ việc lập văn bản thỏa thuận, các bên trong văn bản cũng đã thống nhất nội dung. Sau đó, các đương sự đồng ý ký tên vào biên bản. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tô Văn H và ông Trương Hoàng M là phù hợp, tuân thủ các trình tự, thủ tục quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng.

Ngày 17/4/2021, ông Tô Văn H và ông Trương Hoàng M có yêu cầu sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/11/2020. Xét thấy, yêu cầu công chứng do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định pháp luật. Công chứng viên tiến hành cho các bên thực hiện việc ký Hợp đồng sửa đổi bổ sung theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do bản công việc tại Văn phòng nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

** Người làm chứng là ông Đinh Viết M1 trình bày:* ông là chủ Nhà nghỉ M3, địa chỉ tại A, đường C, phường H, quận N, TP .. Bên cạnh việc kinh doanh nhà nghỉ ông có làm dịch vụ môi giới bất động sản, hướng dẫn các thủ tục về Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng vay tài sản có thể chấp giấy tờ tài sản và thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào cuối tháng 11/2020, ông Trương Hoàng M báo có người bạn tên H cần vay tiền và đề nghị chuyển nhượng giấy tờ đất cho M để đảm bảo việc hoàn trả nợ vay và lãi, ông M có nhờ ông hướng dẫn thủ tục sang tên diện tích đất 155m² tại khu vực 1, phường A để đảm bảo cho việc vay tiền.

Buổi sáng (không nhớ ngày) ông ngồi quán cà phê Cầu Đ để chờ M và H đến Ngân hàng để trả tiền và rút giấy đỏ H đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S1- Chi nhánh C4, sau đó ông M đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông đi xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N, sau khi xóa thế chấp ông mang giấy đỏ về nhà cất giữ, sau vài hôm thì hẹn ông M và ông H ra Văn phòng công chứng 24h để Công chứng viên soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giao dịch, ông có nghe hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng nên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng 24h vào ngày 19/11/2020. Ông chứng kiến việc hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký tên xong ông thấy ông M có giao cho ông H 01 túi nylon màu đen nhưng ông không biết rõ là bao nhiêu tiền nhưng có nghe ông H nói với ông M là đã nhận đủ tiền. Sau giao dịch này, ông M có gửi tiền cà phê cho ông 2.000.000 đồng.

Đến tháng 4/2021 ông M cho ông biết giá của Hợp đồng chuyển nhượng có thay đổi từ 800.000.000 đồng thành 1.200.000.000 đồng. Ngày 17/4/2021 ông

đưa hai bên đến Văn phòng công chứng 24h và ông vào trình hồ sơ đề nghị sửa đổi giá mua bán. Ông chứng kiến việc hai bên ký Hợp đồng sửa đổi, riêng việc giao nhận tiền lần thứ 2 ông không chứng kiến, chỉ nghe nói là đã giao nhận đủ. Lần này ông M cũng gửi cả phê cho ông 2.000.000 đồng. Do không liên quan đến vụ kiện, chỉ là nhân chứng trong việc cho vay có ký tên chuyển nhượng tài sản làm tin giữa hai bên, nên ông xin được giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Đại diện nguyên đơn là ông Trần N trình bày: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 số công chứng 7244, quyền số 09/TP/CC-SCC/HNGD và hủy Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2021, số công chứng 2847 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD đều do Văn phòng công chứng 24h chứng nhận; yêu cầu ông H trả lại cho ông M số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho ông M) cho đến khi thi hành án xong, ông H phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi theo quy định. Sau khi ông H hoàn tất nghĩa vụ, ông M sẽ đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07315 cho ông H. Ngoài ra đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tô Thị K để đảm bảo quyền yêu cầu thi hành án của nguyên đơn.

- Đại diện bị đơn là ông Nguyễn Văn Quốc S trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi số tiền 1.200.000.000 đồng và lãi suất phát sinh, do sau khi ký Hợp đồng ông M không thanh toán tiền cho ông H theo như Hợp đồng và Hợp đồng sửa đổi mà các bên đã ký. Ông H thống nhất hủy các Hợp đồng đã ký giữa hai bên. Đối với yêu cầu độc lập của người liên quan thì ông Tô Văn H thống nhất, yêu cầu Hội đồng xem xét xử lý hậu quả của Hợp đồng tặng cho vô hiệu này. Đề nghị bà K trả cho ông H 100.000.000 đồng cùng lãi suất 1.67%/tháng tính từ ngày 06/4/2017 đến nay và lãi suất phát sinh cho đến khi bà K trả đủ tiền cho ông H. Ông H đồng ý khấu trừ số tiền 6.000.000 đồng là lãi của 02 tháng đã nhận.

- Đại diện người liên quan là bà Đoàn Minh T trình bày: Bà Tô Thị K giữ nguyên yêu cầu độc lập hủy Hợp đồng tặng cho ngày 07/02/2017 được ký kết giữa bà K và ông H tại Văn phòng C1, số công chứng 238, quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Hoàng M và ông Tô Văn H ngày 19/11/2020 số công chứng 7244 quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 17/04/2021 số công chứng 2847, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3. Đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng tặng cho bị hủy bỏ, việc ông H yêu cầu tính lãi phát sinh bà K không đồng ý, vì thời hiệu khởi kiện đã hết, đề nghị được xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện để không tính lãi suất mà chỉ buộc các bên trả

cho nhau những gì đã nhận.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 156/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hoàng M đối với bị đơn ông Tô Văn H.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 số công chứng 7244, quyền số 09/TP/CC-SCC/HNGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2021, số công chứng 2847 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích 155m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc khu vực 1, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO7315 do UBND quận N cấp ngày 30/12/2014, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý về chủ sử dụng đất ngày 24/02/2017, do Văn phòng công chứng 24h thực hiện việc công chứng giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Hoàng M.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hoàng M về việc buộc ông Tô Văn H trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền lãi phát sinh trong giai đoạn thi hành án.

- Buộc ông Trương Hoàng M phải trả lại cho ông Tô Văn H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO7315 do UBND quận N cấp ngày 30/12/2014 cho bà Tô Thị K được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý về chủ sử dụng đất sang ông Tô Văn H ngày 24/02/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Kiều .

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích 155m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc khu vực 1, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ được ký kết ngày 07/02/2017 giữa bên tặng cho bà Tô Thị K và bên nhận tặng cho ông Tô Văn H tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2), số công chứng 238, quyền số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 số công chứng 7244, quyền số 09/TP/CC-SCC/HNGD và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2021, số công chứng 2847 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng 24h thực hiện công chứng giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Hoàng M.

- Buộc bà Tô Thị K phải trả cho ông Tô Văn H tổng số tiền 223.592.000 đồng. Trong đó có 100.000.000 đồng tiền nợ gốc và 123.592.000 đồng tiền nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày 25/7/2023. Bà Tô Thị K phải tiếp tục chịu lãi suất

phát sinh trên số tiền 100.000.000 đồng với mức lãi suất 1.67%/tháng kể từ ngày 26/7/2023 cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ cho ông H.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO7315 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 30/12/2014 đối với phần chỉnh lý sang tên ông Tô Văn H ngày 24/02/2017 để cấp lại cho bà Tô Thị K theo quy định đối với phần đất tại thửa số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích 155,00m² (loại đất CLN), tọa lạc tại khu V, phường A, quận N, TP ..

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Trương Hoàng M phải chịu 4.000.000 đồng chi phí thẩm định và 6.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Ông M đã nộp tạm ứng và chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Hoàng M phải chịu 48.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Trương Hoàng M đã nộp 24.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000688 ngày 23/6/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Ông Trương Hoàng M phải nộp thêm 23.700.000 đồng án phí.

- Bị đơn ông Tô Văn H phải chịu 600.000 đồng tiền án phí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị K phải chịu 11.179.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Tô Thị K đã nộp 900.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000124 ngày 12/10/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Bà Tô Thị K phải nộp thêm 10.579.600 đồng án phí.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 03/8/2023, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử không xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật, đề nghị, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2020, sau khi ký kết, bị đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đặc biệt, bị đơn ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà lại chính nhà đất đã bán cho nguyên đơn. Nguyên đơn khai đã giao số tiền 800.000.000 đồng cho bị đơn còn phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Đinh Viết M1. Do vậy, đủ cơ sở xác định việc nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn 800.000.000 đồng. Đối với hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng ký 17/4/2021, nguyên đơn khai đưa đủ tiền cho bị đơn, người làm chứng không chứng kiến trực tiếp. Thừa phát lại có

lập vi bằng tài sản zalo trên điện thoại của nguyên đơn nhưng không chứng minh được tài khoản giao tiếp với nguyên đơn trên đó là của bị đơn nên không có cơ sở buộc bị đơn hoàn trả tiền. Từ những nhận định đó, đề nghị sửa bản án phúc thẩm, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi trong giai đoạn thi hành án. Các vấn đề khác không kháng cáo, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã thụ lý, giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bản án sơ thẩm đã giải quyết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Tô Văn H và bà Tô Thị Kiều. Ông H và bà K không kháng cáo. Tòa án sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn và bị đơn đồng ý. Do vậy, phạm vi xét xử phúc thẩm là xem xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền 1.200.000.000 đồng.

[3] Ngày 19/11/2020, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 800.000.000 đồng. Bị đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn giữ đến nay. Cùng ngày 19/11/2020, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thuê nhà. Bị đơn thuê lại chính căn nhà và đất của mình đã bán cho nguyên đơn. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc thuê nhà, bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn 15.000.000 đồng. Điều này cho thấy lời khai của nguyên đơn về việc đã giao đủ cho bị đơn số tiền chuyển nhượng (800.000.000 đồng) là đúng sự thật. Bởi lẽ, giả sử nguyên đơn không giao tiền hoặc giao không đủ cho bị đơn thì điều khoản về thanh toán tiền thuê nhà trong hợp đồng đặt cọc phải thể hiện việc khấu trừ. Nếu không trả đủ tiền thì không lý gì bị đơn lại đặt cọc ngược lại cho nguyên đơn. Điều này còn phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Đinh Viết M1 về việc chứng kiến nguyên đơn đưa cho bị đơn một túi nylon màu đen nhưng không biết rõ là bao nhiêu tiền nhưng có nghe ông H nói với ông M1 là đã nhận đủ tiền. Do vậy, đủ cơ sở để xác định, nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền 800.000.000 đồng.

[4] Ngày 17/4/2021, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, giá chuyển nhượng được nâng lên từ 800.000.000 đồng thành 1.200.000.000 đồng. Lần này, người làm chứng là ông Đinh Viết M1 không trực tiếp chứng kiến việc giao tiền mà chỉ nghe nói đã giao đủ tiền nên lời khai này chưa đủ độ tin cậy. Nguyên đơn có yêu cầu lập vi bằng về tin nhắn trên zalo về việc trao đổi tin nhắn với tài khoản có tên là “Hiếu Mắm” về việc “Hiếu M2” còn nợ nguyên đơn 1.000.425.000 đồng. Bị đơn không thừa nhận tài khoản zalo này. Nguyên đơn cũng không chứng minh được tài khoản zalo trên là của bị đơn. Do vậy, không đủ cơ sở để xác định nguyên đơn đã đưa thêm 400.000.000 đồng cho bị đơn.

[5] Từ các nhận định tại mục [3] và [4] nêu trên cho thấy, nguyên đơn chỉ chứng minh được đã giao cho bị đơn 800.000.000 đồng. Do vậy kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn chịu các khoản án phí gồm: án phí không giá ngạch do yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, án phí không giá ngạch do yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị K chịu án phí như án sơ thẩm đã quyết định.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

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

- Hủy Hợpchuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 số công chứng 7244, quyền số 09/TP/CC-SCC/HNGD và Hopsửa đổi bổ sung Hợpchuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2021, số công chứng 2847 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích 155m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc khu vực 1, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO7315 do UBND quận N cấp ngày 30/12/2014, được Chi nhánh Vănòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý về chủ sử dụng đất ngày 24/02/2017, do Văn phòng công chứng 24h thực hiện việc công chứng giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Hoàng M.

- Buộc ông Tô Văn H trả lại cho ông Trương Hoàng M số tiền 800.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Buộc ông Trương Hoàng M phải trả lại cho ông Tô Văn H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CHO7315 do UBND quận N cấp ngày 30/12/2014 cho bà Tô Thị K được Chi nhánh Vănòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý về chủ sử dụng đất sang ông Tô Văn H ngày 24/02/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Kiều .

- Tuyên bố Hợp tằng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích 155m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc khu vực 1, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ được ký kết ngày 07/02/2017 giữa bên tặng cho bà Tô Thị K và bên nhận tặng cho ông Tô Văn H tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng công chứng C5), số công chứng 238, quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo.

- Hủy Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020 số công chứng 7244, quyển số 09/TP/CC-SCC/HNGD và Hợp sửa đổi bổ sung Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2021, số công chứng 2847 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng 24h thực hiện công chứng giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Hoàng M.

- Buộc bà Tô Thị K phải trả cho ông Tô Văn H tổng số tiền 223.592.000 đồng. Trong đó có 100.000.000 đồng tiền nợ gốc và 123.592.000 đồng tiền nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày 25/7/2023. Bà Tô Thị K phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền 100.000.000 đồng với mức lãi suất 1.67%/tháng kể từ ngày 26/7/2023 cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ cho ông H.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO7315 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 30/12/2014 đối với phần chỉnh lý sang tên ông Tô Văn H ngày 24/02/2017 để cấp lại cho bà Tô Thị K theo quy định của pháp luật đối với phần đất tại thửa số 40, tờ bản đồ số 57, diện tích 155,00m² (loại đất CLN), tọa lạc tại khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Trương Hoàng M phải chịu 4.000.000 đồng chi phí thẩm định và 6.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Ông M đã nộp tạm ứng và chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Hoàng M phải chịu 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Trương Hoàng M đã nộp 24.300.000 đồng theo B thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000688 ngày 23/6/2022 tại Cục Thi án dân sự quận N. Ông Trương Hoàng M phải được nhận lại 4.300.000 đồng.

- Bị đơn ông Tô Văn H phải chịu 36.600.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị K phải chịu 11.179.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Tô Thị K đã nộp 900.000 đồng theo B thu tiền tạm ứng án phí số 0000124 ngày 12/10/2022 tại Chi Cục T dân sự quận N. Tô Thị K phải nộp thêm 10.579.600 đồng án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Hoàng M được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo B thu tiền tạm ứng án phí số 0001461 ngày 07/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

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

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Ninh Kiều;
- THADS quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh