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: 105/2023/DS-PT Ngày: 24/3/2023 V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Bà Hà Thị Phương Thanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Trang - 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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 17, 20 và 24/3/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 514/2022/TLPT-DS ngày 30/12/2022 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở"*.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 208/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận N có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2023/QĐ-PT ngày 17/01/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Kim N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 07 đường số 11, KDC B, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1984 (có mặt) và ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996 (có mặt), cùng địa chỉ: 116 T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2020).

- *Bị đơn:* Bà La Phụng A, sinh năm 1944 (có mặt).

Địa chỉ: 2/6A Lý T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Tiến T, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2021). (có mặt).

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

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1973.

2. Bà La Phương Q, sinh năm 1974 (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 2/6 Lý T, phường A, quận N, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn D: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1984 (có mặt) và ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996 (có mặt), cùng địa chỉ: 116 T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2021).

3. Bà La Phương T, sinh năm 1974 (chết ngày 19/10/2022)

Địa chỉ: 2/6A Lý T, phường A, quận N, quận N, thành phố Cần Thơ.

Các con của bà T:

- Anh La Gia B, sinh năm 2004. (có mặt).

- Anh La Quốc H, sinh năm 2006.

Địa chỉ: 2/6A, đường Lý T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Văn phòng Công chứng C (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 93, Lý T, phường P, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn bà La Phụng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn bà Trần Kim N có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc quyền sử dụng đất tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 16, diện tích 21,2m^2, loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà cấp 4 diện tích 21,16m^2, tọa lạc tại: 2/6A, đường Lý T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, do bà La Phụng A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 16/5/2005.

Ngày 06/01/2020, bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà nêu trên cho ông Trần Văn D, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C và ông D đã cước chú chỉnh lý sang tên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại quận N xác nhận vào ngày 14/01/2020.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà A được ông D thỏa thuận miệng cho lưu cư lại một thời gian để tìm nơi ở khác.

Đến ngày 01/7/2020 ông D cùng vợ là La Phương Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho nguyên đơn bà Trần Kim N, hợp đồng cũng

được công chứng tại Văn phòng Công chứng C và bà N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận chỉnh lý sang tên ngày 16/7/2020.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bà A có trách nhiệm di dời đồ đạc cá nhân giao trả cho nguyên đơn quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà trên cho nguyên đơn.

Bị đơn bà La Phụng A, phản tố có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do là 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu, do bà La Phụng A đã già yếu, mắt mờ không biết đọc, biết viết thì phải có người làm chứng.

Nguyên nhân bán nhà và chuyển nhượng đất là do bà La Phương T (con gái bà) chơi hụi nợ nhiều người, trong đó có nợ của bà La Phương Q là vợ của ông Trần Văn D số tiền 800.000.000 đồng và bà Q có kêu bà T bỏ trốn và để trả nợ cho bà Q thì bà Q kêu bà T bán nhà của bà A và hai bên có làm văn bản ký tay, hiện bên bà Q giữ bản gốc giấy này. Sau khi làm văn bản giấy tay bán nhà thì bà T chở bà A ra Văn phòng Công chứng cùng với ông D, bà Q soạn sẵn hợp đồng và kêu bà A ký tên và lúc này nói với bà A là ký hợp đồng để ông D vay tiền dùm, do ông D làm việc tại Ngân hàng Kiên Long, ông D nói ký đi chỉ vay tiền, chứ không mất nhà đâu, nên bà A đã ký. Sau khi ký hợp đồng thì bà T bỏ trốn và bà Q, ông D đã không giữ lời hứa như trước đây là nuôi bà A, chăm lo cho 02 đứa con của bà T, mà lại yêu cầu bà A ra khỏi nhà, lúc này bà A biết bị lừa và sau đó bà T trở về và kể lại sự việc cho bà A nghe.

Sau khi ông D, bà Q đi chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng cho em ruột của ông D là bà Trần Kim N và bà N cũng đã chỉnh lý sang tên.

Nay bị đơn bà A yêu cầu như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở giữa bà La Phụng A với ông Trần Văn D được công chứng tại Văn phòng Công chứng C ngày 06/01/2020 là vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở giữa ông Trần Văn D, bà La Phương Q với bà Trần Kim N được công chứng tại Văn phòng Công chứng C ngày 01/7/2020 là vô hiệu;

- Trong trường hợp Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu thì yêu cầu Văn phòng Công chứng C phải liên đới chịu trách nhiệm giải quyết hậu quả.

- Yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở của ông Trần Văn D và bà Trần Kim N đứng tên.

- Yêu cầu công nhận cho bà La Phụng A là người chủ sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại 2/6A, Lý T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ như nêu trên.

Bà La Phương T (lúc còn sống) trình bày: Bà T thống nhất như trình bày của người đại diện của bị đơn bà La Phụng A. Do trước đây bà làm chủ hụi, bị

hụi viên giật (không góp tiền hụi) nên bà có nợ của bà Q số tiền 800.000.000 đồng. Vào năm 2020 bà Q, ông D có kêu bà T làm giấy tay bán nhà và hứa sẽ lo cho bà A và hai con của bà T, đồng thời kêu bà T bỏ địa phương đi. Nghe theo lời của bà Q, bà T có ký tên giấy tay bán nhà và sau đó chở bà A ra Văn phòng Công chứng C theo hướng dẫn của bà Q, ông D để ký tên vào hợp đồng, lúc đó bà T nói với bà A là ký để ông D cho vay tiền, nhưng do có thỏa thuận từ trước nên cả 03 người gồm bà T, ông D, bà Q dẫn bà A ra Văn phòng Công chứng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà A không biết. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng này không có nhận thêm tiền từ bà Q. Đối với số nợ của bà Q thì bà T đã bị khởi tố trong vụ án hình sự do nợ nhiều người trong đó có nợ của bà Q.

Ông Trần Văn D có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hiện thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà A phải giao nhà, đất cho bà N, nhà, đất này theo hợp đồng thì ông D bán lại cho bà N. Hợp đồng chuyển nhượng từ bà A với ông D là hợp đồng chuyển nhượng thật sự chứ không phải vay gì cả, khi ký có mặt bà La Phương T là con của bà La Phụng A.

Bà La Phương Q trình bày: Khi chuyển nhượng nhà và đất xong. Chồng bà đã cước chú sang tên ngày 14/01/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N. Bà A xin được lưu cư lại 03 tháng để tìm nơi ở khác, được chồng của bà đồng ý.

Hiện nay, khi có nhu cầu sử dụng phần nhà và đất, mặc dù nhiều lần yêu cầu bà A giao nhà, đất, nhưng bà A không thực hiện. Bà N yêu cầu bà A có trách nhiệm di dời đồ đạc, giao trả nhà, đất tại địa chỉ trên bà đồng ý với những ý kiến mà ông D là chồng của bà khai nhận. Do sức khỏe không tốt, đi lại không thuận tiện nên bà xin xét xử vắng mặt.

Tại Công văn số: 17/VPCCCL ngày 02/3/2021 và Công văn số: 45/VPCCCL ngày 11/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C trình bày:

Văn phòng Công chứng C đã tiến hành kiểm tra toàn bộ trình tự, thủ tục và hồ sơ đã công chứng đúng theo quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng các đương sự tự nguyện thỏa thuận và đồng ý công chứng.

Văn phòng Công chứng C không đề nghị Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên;

Nếu người yêu cầu công chứng tự nguyện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì liên hệ Văn phòng Công chứng C để thực hiện.

Đồng thời Văn phòng Công chứng C xin xét xử vắng mặt.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện đưa ra xét xử. Tại bản án số 208/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên xử:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim N.

- Bác yêu cầu của bị đơn bà La Phụng A.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà La Phụng A với ông Trần Văn D đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 16, diện tích 21,16m^2 (đo đạc thực tế 23,5m^2 bao gồm 21,2m^2 đất ODT và 2,34m^2 CLN) loại đất thổ cư tại đô thị và tài sản gắn liền với đất Nhà có cấu trúc kiên cố trệt có 2 gác ván, mái tole, vách tường-tole, nền gạch men, diện tích xây dựng 22,99m^2, chất lượng 50%, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00199, được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/5/2005, do bà La Phụng A đứng tên; Hợp đồng được Văn phong Công chứng C công chứng số: 58, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/01/2020; Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên ông Trần Văn D ngày 14/01/2020.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn D, bà La Phương Q với bà Trần Kim N đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 16, diện tích 21,16m^2 (đo đạc thực tế 23,5m^2 bao gồm 21,2m^2 đất ODT và 2,34m^2 CLN) loại đất thổ cư tại đô thị và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00199, được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/5/2005, do bà La Phụng A đứng tên; Hợp đồng được Văn phong Công chứng C công chứng số: 2148, quyển số: 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/7/2020; Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên bà Trần Kim N ngày 16/7/2020.

- Buộc bà La Phụng A, bà La Phương T và gia đình có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất, thửa đất số 427, tờ bản đồ số 16, diện tích 21,16m^2 (đo đạc thực tế 23,5m^2 bao gồm 21,2m^2 đất ODT và 2,34m^2 CLN) loại đất thổ cư tại đô thị và tài sản gắn liền với đất Nhà có cấu trúc kiên cố trệt có 2 gác ván, mái tole, vách tường-tole, nền gạch men, diện tích xây dựng 22,99m^2, chất lượng 50%, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00199, được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/5/2005, do bà La Phụng A đứng tên; Hợp đồng được Văn phong Công chứng C công chứng số: 58, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/01/2020; Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên ông Trần Văn D ngày 14/01/2020 và bà Trần Kim N ngày 14/7/2020;

(Vị trí, diện tích đất, kết cấu nhà căn cứ Bản trích đo địa chính số: 89/TTKTTNMT ngày 30/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm tại chỗ ngày 17/5/2021 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ).

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trần Kim N đồng ý hỗ trợ cho bà La Phụng A chi phí di dời là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên xử, ngày 03/10/2022 bà La Phụng A đã kháng cáo.

Trong lúc Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thụ lý vụ kiện thì bà La Phương T mất. Qua xác minh thì hàng thừa kế thứ nhất của bà T là bà: La Phụng A, sinh năm: 1944 (mẹ của bà T). Hai người con của bà T là La Gia B (sinh năm: 2004) và La Quốc H (sinh năm: 2006)

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thống nhất theo bản án sơ thẩm.

Phía đại diện cho bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do là 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu, do bà La Phụng A đã già yếu, mắt mờ không biết đọc, biết viết thì phải có người làm chứng. Bà A không có nhận tiền do bà T nợ tiền bà Q và ông D nên ép buộc bà ký tên bán nhà đất. Bà đồng ý trả 800.000.000 đồng thay cho con bà và yêu cầu vô hiệu hết các hợp đồng, trả nhà và đất lại cho bà.

Phía bị đơn yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở giữa bà La Phụng A với ông Trần Văn D được công chứng tại Văn phòng Công chứng C ngày 06/01/2020 là vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở giữa ông Trần Văn D, bà La Phương Q với bà Trần Kim N được công chứng tại Văn phòng Công chứng C ngày 01/7/2020 là vô hiệu;

- Trong trường hợp Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng vô hiệu thì yêu cầu Văn phòng Công chứng C phải liên đới chịu trách nhiệm giải quyết hậu quả.

- Yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở của ông Trần Văn D và bà Trần Kim N đứng tên.

- Yêu cầu công nhận cho bà La Phụng A là người chủ sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại 2/6A, Lý T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ như nêu trên.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Nguồn gốc nhà đất do bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2005. Ngày 06/01/2020, bà A ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D tại Văn phòng công chứng C; đến ngày 14/01/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên ông D. Ngày 01/7/2020, ông D tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N tại Văn phòng

công chứng C; ngày 16/7/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên bà N.

Căn cứ khoản 7, khoản 8 Điều 40 Luật Công chứng quy định: *"Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch".*

Đối chiếu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A với ông D thể hiện, bà A ký vào từng trang của hợp đồng và ký ghi rõ họ tên ở trang cuối của hợp đồng. Tại Điều 6, Điều 8 của hợp đồng ghi nhận, bà A cam đoan việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc, thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng; hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà A cũng thừa nhận có ký tên trong hợp đồng này. Bà A cho rằng, bà không biết chữ và việc ký hợp đồng chỉ để vay tiền là chưa phù hợp, vì theo hồ sơ địa chính và xác nhận hộ khẩu của bà A vào năm 2005 thì bà A đều ký và ghi rõ họ tên. Mặt khác, từ khi ký hợp đồng đến khi phát sinh tranh chấp, bà A và bà T không nhận được tiền nhưng cũng không phản đối hoặc yêu cầu ông D giao tiền.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà Q với bà N nhận thấy, thời điểm xác lập giao dịch, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi phù hợp với giao dịch được xác lập, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117, 503 Bộ luật Dân sự, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà Q và bà N phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm bà N được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông D, giữa ông D và bà Q với bà N đúng theo quy định của pháp luật; việc công chứng hợp đồng đúng theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng. Ông D, bà N đã được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N, không chấp nhận yêu cầu của bà A là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 208/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận N, không chấp nhận kháng cáo của bà A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng dân sự*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao nhà và quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là: *" Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở"* theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân quận N thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Xét kháng cáo của bị đơn: Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định. Việc ủy quyền của các đương sự là hợp lệ và đúng quy định. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn nhận thấy: Ngày 06/01/2020, bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà nêu trên cho ông Trần Văn D, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C và ông D đã cước chú chỉnh lý sang tên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại quận N xác nhận vào ngày 14/01/2020. Ông D cho bà A lưu cư chờ tìm nơi ở khác.

Đến ngày 01/7/2020 ông D cùng vợ là La Phương Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho nguyên đơn bà Trần Kim N, hợp đồng cũng được công chứng tại Văn phòng Công chứng C và bà N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận chỉnh lý sang tên ngày 16/7/2020.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời đồ đạc cá nhân giao trả cho nguyên đơn quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà trên cho nguyên đơn. Bà A có đơn phản tố yêu cầu vô hiệu các hợp đồng trên. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà A giao nhà và đất. Bà A có kháng cáo.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Do con của bà A là bà T làm chủ hụi bị hụi viên giựt hụi nên bà Thảo, bà A, ông D, và bà Q đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên để trừ nợ, số tiền chuyển nhượng nhà và đất là số tiền cấn trừ số tiền nợ của bà T. Bà A là chủ nhà không biết bà T nợ bà Q chính xác số tiền là bao nhiêu. Bà T trong biên bản ghi khai thì thừa nhận mình nợ bà Q là 800.000.000 đồng và bà A bán nhà và đất để cấn trừ nợ cho bà Q và ông D. Do đó, bà Q và ông D đã sang tên nhà và đất của bà A. Khi sang tên nhà và đất của bà A thì bà Q và ông D lại chuyển nhượng tài sản trên cho bà Trần Kim N (em ruột ông D).

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và bà Q, ông D thì bà N là người thứ ba ngay tình. Bà N đã trả đủ tiền cho ông D và bà Q. Do đó, bà N cần được pháp luật bảo vệ cho tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, bà N khởi kiện buộc bà A giao nhà là có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

Tuy nhiên, xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Q, ông D và bà Phụng A thì đây là hợp đồng vô hiệu với những lý do như: Việc nợ nần là của bà Q, ông D với bà T nhưng lại buộc bà A ký hợp đồng chuyển nhượng là trái với ý chí của bà A. Bà A không nhận tiền mua bán nhà và đất từ bà Q, ông D nhưng buộc bà A phải giao nhà. Giá chuyển nhượng nhà có sự chênh lệch cao so giá thực tế. Bà Q, ông D chuyển nhượng cho bà N thì giá cũng chênh lệch cao hơn giá bà A bị ép buộc chuyển nhượng cho bà Q, ông D. Bà A bị con gái là bà T lừa dối là ký tên để vay tiền (do ông D làm việc ở ngân hàng) nhưng thực chất là ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong trường hợp này, do bà Q, ông D được hưởng lợi từ hợp đồng nên bà Q, ông D có trách nhiệm trả cho bà A một phần tiền theo giá thẩm định tài sản theo giá thị trường cụ thể như sau:

Về định giá thị trường: Căn cứ chứng thư định giá số: 36-CN/21/CT-VALUINCO-HCM ngày 03/12/2021 của Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư Quốc tế - Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh đã định giá như sau:

+ Quyền sử dụng đất ở tại đô thị 21,2m^2 đơn giá 68.759.000 đồng/m^2 = 1.457.690.800 đồng;

+ Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm 2,30m^2 đơn giá 63.009.000 đồng/m^2 = 144.920.700 đồng;

+ Giá trị công trình xây dựng trên đất: 32.323.940 đồng;

+ Tổng cộng trị giá: 1.634.935.440 đồng.

Do bà Q, ông D được hưởng lợi từ hợp đồng chuyển nhượng nên bà Q ông D có trách nhiệm trả cho bà A số tiền là:

1.634.935.440 đồng – 800.000.000 đồng (bà A đồng ý trả nợ thay cho bà T) = 834.935.440 đồng.

Từ nhận định trên cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đã tạm nộp hết 6.000.000 đồng; bị đơn cho rằng tự chịu phần chi phí yêu cầu định giá thị trường. Nên ghi nhận sự tư nguyện của các đương sự.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí phần bác yêu cầu của bị đơn bà La Phụng A, do là người cao tuổi. Bà La Phương Q, ông Trần Văn D phải chịu 37.048.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

[6] Xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 126, Điều 130; Điều 131, Điều 133, Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 một phần kháng cáo của bị đơn bà La Phụng A. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn D, bà La Phương Q với bà Trần Kim N đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 16, diện tích 21,16m^2 (đo đạc thực tế 23,5m^2 bao gồm 21,2m^2 đất ODT và 2,34m^2 CLN) và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00199, được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/5/2005, do bà La Phụng A đứng tên; Hợp đồng được Văn phong Công chứng C công chứng số: 2148, quyển số: 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/7/2020; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên bà Trần Kim N ngày 16/7/2020.

Buộc bà La Phụng A, các con của bà La Phương T gồm: anh La Gia B, La Quốc H và gia đình có trách nhiệm giao trả nhà và quyền sử dụng đất cho bà Trần Kim N thửa đất số 427, tờ bản đồ số 16, diện tích 21,16m^2 (đo đạc thực tế 23,5m^2 bao gồm 21,2m^2 đất ODT và 2,34m^2 CLN) và tài sản gắn liền với đất Nhà có cấu trúc kiên cố trệt có 2 gác ván, mái tole, vách tường-tole, nền gạch men, diện tích xây dựng 22,99m^2, chất lượng 50%, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00199, được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/5/2005, do bà La Phụng A đứng tên; Hợp đồng được Văn phòng Công chứng C công chứng số: 58, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/01/2020; Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên ông Trần Văn D ngày 14/01/2020 và bà Trần Kim N ngày 14/7/2020.

(Vị trí, diện tích đất, kết cấu nhà căn cứ Bản trích đo địa chính số: 89/TTKTTNMT ngày 30/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm tại chỗ ngày 17/5/2021 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ).

Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà La Phụng A.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà La Phụng A với ông Trần Văn D đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 16, diện tích 21,16m^2 (đo đạc thực tế 23,5m^2 bao gồm 21,2m^2 đất ODT và 2,34m^2 CLN) và tài sản gắn liền với đất Nhà có cấu trúc kiên cố trệt có 2 gác ván, mái tole, vách tường-tole, nền gạch men, diện tích xây dựng 22,99m^2, chất lượng 50%, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00199, được Ủy ban

nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/5/2005, do bà La Phụng A đứng tên; Hợp đồng được Văn phòng Công chứng C công chứng số: 58, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/01/2020; Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý sang tên ông Trần Văn D ngày 14/01/2020.

Buộc bà La Phương Q, ông Trần Văn D có trách nhiệm trả cho bà La Phụng A số tiền 834.935.440 đồng *(Tám trăm ba mươi bốn triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi đồng)*.

Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu Thi hành án mà bà Q, ông D chưa thi hành xong số tiền này phải chịu lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Bà La Phụng A và gia đình (các con của bà La Phương T gồm: anh La Gia B, anh La Quốc H) được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm :

- Nguyên đơn bà Trần Kim N được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/003213, ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

Miễn án phí phần không chấp nhận yêu cầu của bà La Phụng A.

Bà La Phương Q, ông Trần Văn D phải chịu 37.048.000 đồng.

3/. Về chi phí thẩm định, định giá: Các đương sự tự nguyện chịu, công nhận đã nộp xong.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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 nguyên thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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 thành phố Cần Thơ;
- TAND quận N;
- Chi cục THADS quận N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Tuyết Loan-Hà Thị Phương Thanh **Nguyễn Văn Hải**